

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de BALAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

**REGLEMENT zone UA
après la modification simplifiée**

POS approuvé le 16 octobre 1992

PLU approuvé le 27 juin 2005

1^{ère} Modification le 2 août 2010

Mise en compatibilité le 28 novembre 2012

Mise à jour du 6 mai 2013

Modification simplifiée le 2 février 2015

2^e Modification le 30 mars 2015

Mise en compatibilité le 11 juin 2015

Modification simplifiée n°2 le 14 novembre 2017



I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien constitue le noyau central, dans laquelle les constructions sont édifiées, à l'alignement des voies ou en retrait, en ordre continu ou discontinu.

La vocation de cette zone multifonctionnelle est d'admettre aussi bien les habitations, les commerces, les services, les équipements publics et les activités non nuisantes.

La zone UA est concernée par les zones B, b2 et b3 du PPRT. La zone UA comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

Cette zone UA comprend le secteur UAa qui circonscrit le territoire concerné par la gare de péage de l'autoroute A 42.

Dans le secteur de la Chapelière faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le pourcentage de 38 % de logements locatifs aidés est à respecter dans les nouveaux programmes (voir les OAP).

Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec ces OAP.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * les installations classées qui ne constituent pas un équipement indispensable dans ces zones urbaines, et lorsque leur impact sur l'environnement est de nature à créer des nuisances ou des risques notables pour le voisinage
- * l'ouverture et l'exploitation de carrières
- * les entreprises industrielles
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * les constructions agricoles lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- * les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m²

- * les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- * Les immeubles de grande hauteur

◆ **En outre, dans le secteur UA a :**

Sont interdits les activités, constructions, équipements qui ne sont pas liés à la construction, l'exploitation, l'entretien des infrastructures autoroutières et ferroviaires.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

◆ Dans les zones UA et UA a :

- * Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- * Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis :
 - ◇ les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
 - ◇ les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
 - ◇ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.
- * Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.

◆ Spécialement dans la zone UA a :

Les installations commerciales sont admises si elles sont nécessaires au service (en particulier le cas de la construction ou d'extension d'aires de repos ou de services).

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ **Assainissement des eaux usées**

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

* Le long de la voie ferrée, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.

◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :

- * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme (créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume :

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

◆ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles devront être conformes aux couleurs autorisées dans le nuancier référentiel disponible en mairie.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'une barrière bois ajourée, ou de lame de composite. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * Des murs peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètre.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ou brise vue ...) sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- * La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement créé, à prévoir sur les tènements.

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, notamment dans une bande de 10 mètres le long de la voie ferrée.
- ◆ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- ◆ Le retrait de 10 mètres à respecter le long de la voie ferrée doit être un espace arboré.

Cet espace ne doit pas être compris dans le calcul des aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, et pistes cyclables.

Prescriptions particulières pour le Parc des Chênes :

- * Les arbres actuellement existants devront être conservés dans la mesure où ils ne gênent pas les constructions à édifier.
- * En bordure de voies du lotissement, une haie sera plantée dans l'intervalle du grillage et de la limite de la voie. Le grillage devra être implanté à 0,75 m en arrière de la limite du domaine public et des propriétés privées, et la plantation se fera à 0,25 m en avant du grillage.
- * Sur les limites entre les lots, devra être plantée une haie vive de part et d'autre des clôtures ou une simple haie vive sur la limite séparative.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.