

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de SAINT-LAURENT-SUR-SAONE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

#### REGLEMENT DES ZONES UAi et UBi 2017

Vu pour rester annexé  
à ma délibération du 10 juillet 2017



Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué

*Michel GUENIN*  
Michel GUENIN

PLU approuvé le 13/06/2003  
Révision simplifiée le 27/10/2008

Modifié le 10 juillet 2017



## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAI**

### **CARACTERES DE LA ZONE UAI**

La zone UAI englobe les quartiers constituant le noyau dense de l'espace urbain.

Ses fonctions principales sont l'habitat, les services, les commerces et les activités non nuisantes.

Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

**Cette zone comprend deux secteurs :**

- le secteur UAai où la hauteur maximum autorisée des constructions est plus importante
- le secteur UAbi où les hauteurs admises correspondent à du R+1 et R+2 ponctuellement.

La zone UAI est entièrement comprise dans la zone violette du PPRi approuvé le 14/09/16.  
Voir le Règlement du PPRi en parallèle de ce Règlement.

---

### **ARTICLE UAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

Les occupations et utilisations du sol autres que les constructions à usage d'habitation et de services qui, par leur importance ou leur nature risqueraient de compromettre l'équilibre des affectations de la zone ou de sa mise en valeur et notamment :

- ◆ Les installations classées qui ne constituent pas un équipement indispensable à la fonction résidentielle urbaine, lorsque leur impact sur l'environnement est de nature à créer des nuisances ou des risques notables pour le voisinage
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de constructions ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure à vocation hydraulique
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrière
- ◆ les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

### **ARTICLE UAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS**

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que si elles n'engendrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel et que si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes (voirie et réseaux divers).

### **ARTICLE UAI 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risques pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **1) Accès**

- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- ◆ Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un accès charretier au maximum.

#### **2) Voirie**

- ◆ Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.
- ◆ La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.
- ◆ Toutes dispositions seront prises pour éviter le rejet des eaux pluviales sur la voie publique.

### **ARTICLE UAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les bâtiments d'activités à caractère **industriel et artisanal** devront être équipés d'un système anti-retour, afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

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 les seuls usages **industriels et artisanaux**, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

#### **2) Assainissement des eaux usées**

##### **2-1 – Eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux publics d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine **industrielle ou artisanale** dans le réseau public d'assainissement, doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **2-2 - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales 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.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissèlement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

## **2-3 - Electricité - téléphone - réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux de télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain.

## **2-4 - Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UAI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent en règle générale être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites suivant un alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie, La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

## **ARTICLE UAI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

### **ARTICLE UAi 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UAi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur maximum des constructions, mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit, devra être en harmonie avec les constructions riveraines. Une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée.
- 2) Dans le secteur UAai, la hauteur totale maximum des constructions, mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant terrassement, est portée à 11 mètres au total, soit rez-de-chaussée plus trois niveaux avec toitures terrasses autorisées et à 15 m au total lorsque la construction comporte un toit.
- 3) Toutefois, une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être acceptée ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient.
- 4) Dans le secteur UAbi, la hauteur maximum des constructions, mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit, devra permettre des constructions R+1 (7 mètres) ou R+2 ponctuellement.

### **ARTICLE UAi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(VOIR ANNEXE 1)

### **ARTICLE UAi 12 – STATIONNEMENT**

- 1) 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.
- 2) Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3.
- 3) En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- ◆ Soit l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.  
Leur réalisation doit être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- ◆ Soit la justification d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places manquantes.

### **ARTICLE UAi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces communs :

- \* pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- \* les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions est réalisé sur un tènement de superficie supérieure ou égale à **400 m<sup>2</sup>**, 10% au moins de cette superficie, non compris les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces libres, communs et plantés.
- \* les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- \* des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.

2) Toutefois, des dispositions moins contraignantes quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises dans le seul cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

### **ARTICLE UAi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 1I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBi**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UBi a une fonction principalement résidentielle. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation s'y développe en prolongeant les quartiers centraux.

**La zone UBi est entièrement comprise dans la zone violette du PPRi approuvé le 14/09/16. Voir le Règlement du PPRi en parallèle de ce Règlement.**

La zone UBi comprend un secteur UBhi (« h » comme « hôpital ») avec des spécificités à l'article 12.

---

### **ARTICLE UBi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol autres que les constructions à usage d'habitation et de services qui, par leur importance ou leur nature risqueraient de compromettre l'équilibre des affectations de la zone ou de sa mise en valeur et notamment :

- ◆ Les installations classées qui ne constituent pas un équipement indispensable à la fonction résidentielle urbaine, lorsque leur impact sur l'environnement est de nature à créer des nuisances ou des risques notables pour le voisinage
- ◆ Les installations classées soumises à autorisation
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de constructions, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrière
- ◆ Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs
- ◆ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

### **ARTICLE UBi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que si elles n'engendrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel et que si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes (voirie et réseaux divers).

### **ARTICLE UBi 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risques pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### **1) Accès**

- \* Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- \* Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par un accès charretier au maximum.
- \* Les accès à la voie publique qui desservent plus qu'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 m de large. Cette largeur est portée à 8 m au-delà de 40 m de longueur.

### **2) Voirie**

- ♦ Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.
- ♦ La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.
- ♦ Toutes dispositions seront prises pour éviter le rejet des eaux pluviales sur la voie publique.

### **3) Toutefois, dans les cas suivants :**

- \* Un lotissement ou une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé
- \* Un aménagement ou une extension de bâtiment existant

des normes différentes peuvent être fixées, en augmentation, ou en diminution par les services compétents, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

## **ARTICLE UBi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **2) Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les bâtiments d'activités à caractère **industriel et artisanal** devront être équipés d'un système anti-retour, afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

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 les seuls usages **industriels et artisanaux**, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.



## **2) Assainissement des eaux usées**

### **2-1 - Eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée par un système séparatif aux réseaux publics d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine **industrielle ou artisanale** dans le réseau public d'assainissement, doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **2-3 - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales 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.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissèlement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

### **2-3 - Electricité - téléphone - réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux de télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain.

### **2-4 - Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UBi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UBi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les constructions doivent en règle générale être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites suivant un alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie, La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

3) Dans le secteur UBhi, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

### **ARTICLE UBi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

### **ARTICLE UBi 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UBi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions, mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit est limitée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être acceptée ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient.

Une hauteur supérieure est également autorisée pour les éléments d'infrastructures nécessaires au fonctionnement ou à l'éclairage en toiture des volumes bâtis.

### **ARTICLE UBi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(VOIR ANNEXE 1)

## **ARTICLE UBi 12 – STATIONNEMENT**

### **❖ Zone UBi :**

- 1) 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.
- 2) Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB3.
- 3) La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

#### a) Pour les maisons d'habitation :

- Maisons individuelles : 2 places par logements, dont une au moins accessible directement depuis l'espace public
- Immeubles collectifs : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec au minimum une place par logement.

#### b) Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de service, et à usage industriel :

- Destinées à abriter du personnel : une place pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
- Appelées à recevoir du public : 2 places pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
- Destinées à l'hébergement : une place par tranche de deux chambres.

#### 4) Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- **En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :**
  - ◆ soit l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.  
Leur réalisation doit être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
  - ◆ soit la justification d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places manquantes.

### **❖ Zone UBhi :**

Non réglementé.

**ARTICLE UBi 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces communs :

- \* pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- \* les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions est réalisé sur un tènement de superficie supérieure ou égale à **1 000 m<sup>2</sup>**, 10% au moins de cette superficie, non compris les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces libres, communs et plantés.
- \* les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

2) Toutefois, des dispositions moins contraignantes quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises dans le seul cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

**ARTICLE UBi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.