

# REGLEMENT DE LA ZONE UP

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP représente une zone vouée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif de Saint Didier-sur-Chalaronne.  
La zone UP du « Village » est intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation, se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les équipements et constructions publics et/ou d'intérêt collectif de type scolaire, social, culturel, sportif, médical et leurs annexes liées.
- L'aménagement des logements de fonction existants dans la zone.
- La construction d'annexes liées aux logements de fonction existants dans la zone dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de deux annexes par tènement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone UP du « Village », les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).
- Dans la zone inondable, les constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE UP 3 ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

Les portails doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

## **ARTICLE UP 4**                    **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur le tènement foncier par infiltration. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

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

Les aménagements nécessaires à la gestion et rétention des eaux pluviales, à la charge du propriétaire, doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

## **ARTICLE UP 5**                    **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

*Dans le cadre d'une opération, les règles s'appliquent pour chaque lot (cf. dispositions générales n°7).*

Les constructions doivent être implantées à minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de minimum 1 mètre de l'alignement.

## **ARTICLE UP 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Dans le cadre d'une opération, les règles s'appliquent pour chaque lot (cf. dispositions générales n°7).*

Limites des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées à minimum 3 mètres des limites des voies privées.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres des limites sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante.

### Limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter

- soit en retrait de minimum 4 mètres de limites séparatives

Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 4 mètres des limites.

- soit sur limite séparative, à condition :

- o qu'il s'agisse d'une construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et disposant d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m ;
- o si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

### Ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif :

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 1 mètre.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, jusqu'au faîtage (sommet) du bâtiment. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, de type ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et aux cônes de visibilité sur le centre.

## **ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR**

### Implantation et volume :

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 et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

### Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, ouvertures, 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 revêtements est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, les clôtures végétales sont possibles.

Les clôtures en matériaux d'aspect béton sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures peut être supérieure en fonction de la topographie des lieux, ou de la nature de l'installation, selon des critères de sécurité ou salubrité.

#### Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **ARTICLE UP 12                    STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE UP 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations d'essences locales et variées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Lors de toute construction et opération d'ensemble, au moins 10 % de la surface totale du tènement doit être maintenu en espace libre, non compris les aires de stationnement et les surfaces closes de gestion des eaux pluviales (de type bassin de rétention). Ce pourcentage peut être réduit dans le cas de la contiguïté des aménagements prévus avec des espaces verts publics existants.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UP 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV - Conditions techniques particulières**

### **Article UP 15                    CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UP 16                    CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.