

---

# CHAPITRE 5 : ZONE UP

## Caractère de la zone

La zone UP concerne de vastes propriétés composés de bâtisses d'intérêt patrimonial (maisons bourgeoises, châteaux) et de parcs d'agrément boisés ou non .

La fonction principale de la zone est l'habitat.

### *Illustrations / rappels*

*Si votre projet crée une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie.*

*Un permis de construire est exigé si votre projet crée de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.*

*Ce seuil peut être porté à 40 m<sup>2</sup> en application de l'article R.421-14 du CU.*

*Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.*

*Les entrepôts constituant le complément d'une activité située sur le même tènement sont considérés comme des locaux accessoires. Ils ont la même destination ou sous-destination que la construction principale.*

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-47).*

*Le stationnement d'une caravane au-delà de 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.*

### **RAPPEL :**

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

*Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable.*

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article UP - 1 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Hébergement			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Bureaux et locaux du public des administrations publiques			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations			Sont admises les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Équipements sportifs			
	Lieux de Culte			
	Autres équipements recevant du public			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			<b>Voir modalités d'urbanisation</b>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

### **Modalités d'urbanisation :**

Sont uniquement admis :

- Le changement de destination des constructions préexistantes à l'approbation du PLUj pour créer des logements, de l'hébergement, de la restauration, des hébergements hôteliers et touristiques, des bureaux et locaux du public des administrations publiques, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des autres équipements recevant du public et des bureaux.

Aucune nouvelle construction pour ces sous-destinations n'est autorisée.

Ces changements de destination ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et respecter les prescriptions architecturales édictées à l'article 5.

- L'extension limitée des constructions préexistantes à l'approbation du PLUj (30% de l'emprise au sol actuelle maximum). Ces extensions sont proscrites dans les espaces de cônes de vue repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19 du CU.

- La construction d'annexes accolées, non accolées et/ou d'une piscine sous réserve de ne pas s'implanter dans les espaces de cône de vue repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19 du CU.

Les pétitionnaires sont invités avant tout projet de construction à prendre connaissance de la fiche "Construire en terrain argileux" en annexe du présent règlement.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions des différentes déclarations d'utilité publique (DUP).

La réglementation parasismique applicable au bâtiment est annexée au présent règlement. La réalisation d'une étude géotechnique est préconisée avant tout projet.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait gonflement des argiles, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Les constructions devront respecter les règles établies dans le décret.

L'urbanisation ou autre aménagement est autorisé en zone d'aléa « moyen » mouvements de terrain sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique visant à mesurer la valeur des paramètres déterminants.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### Article UP - 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation d'une extension, d'une annexe (accolée ou non) ou d'une piscine doit être réalisée :
  - Dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale,
  - **Et** en dehors des cônes de vue sur l'édifice principal visibles depuis l'espace public et repérés sur les plans de zonage au titre du L. 151-19.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

### Article UP - 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

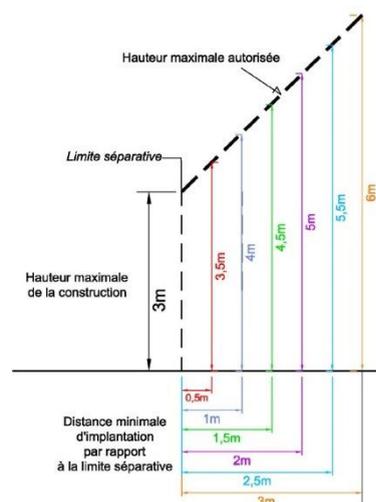
- Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives mais devront respecter dans la marge de 0 à 3 m, en cas de limite avec une zone UA ou UB, les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre.

Les éléments techniques (cheminées, antennes, ...) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

#### Illustrations / rappels

Gabarit opposable pour la bande de 0 à 3 m



## Article UP - 4 : Hauteur maximale des constructions

- Toute surélévation des édifices préexistants à l'approbation du PLUi est proscrite.
- Les extensions de ces constructions et les annexes accolées ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment existant pour faciliter une bonne intégration architecturale ;
- La hauteur des annexes non accolées est limitée à 4,5 m au faîtage.
- En cas de limite avec une zone UA ou UB et dans la marge de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit à l'article UP-3.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à une hauteur supérieure à celles définies aux principes ci-dessus sous réserve que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnement ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel (prise en compte de l'impact paysager occasionné par la dérogation) et sous réserve de fournir les éléments justifiant de la nécessité technique de s'affranchir des dispositions prévues.

## Article UP - 5 : Aspect extérieur des constructions

**En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :**

- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux ...) qui constituent leur intérêt esthétique et qui participent à la qualité de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.
- En cas d'occultation des baies par des volets roulant, ces derniers devront être inscrits dans le tableau de la baie. En cas d'impossibilité technique, un lambrequin devra être installé pour masquer les coffres des volets. La teinte blanche est interdite.
- Les extensions et les annexes accolées/non accolées utilisant des principes constructifs contemporains pourront être autorisés sous réserve de créer un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Dans tous les cas, le choix des couleurs de couverture, de façade y compris celle des menuiseries/huissieries devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

## CLÔTURES

- Les murs repérés au titre du L. 151-19 devront être préservés et entretenus. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre des ouvertures réalisé avec soin.

En cas de démolition, ces derniers devront être reconstruits à l'identique.

## Article UP - 6 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### *Illustrations / rappels*

- A l'exception des terrasses extérieures, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.
- Les espaces nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités préférentiellement avec des systèmes et matériaux drainant.
- L'intégration paysagère est visée par la mise en place de stationnements enherbés, de dalles en pierre poreuse, de gravillons, de stabilisé de couleur beige ou gris...
- De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.
- L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres indigènes et peu consommatrices en eau est vivement préconisée (genévrier, viorne lantane, buis, ...).
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. La liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent règlement.

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

## Article UP - 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Il devra être adapté au caractère patrimonial du site et sera aménagé de façon discrète dans la propriété.
- Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
- La capacité en stationnement (véhicules, cycles) devra être adaptée aux besoins de l'activité.
- Pour les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public mesurant plus de 500 m<sup>2</sup>, ces derniers doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface :
  - des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
  - des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

La totalité de la surface des ombrières doit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les articles L. 151-31, L. 151-33, L. 151-34, L. 151-35, L. 151-36, L. 151-36, L.152-6-1 et 2, R. 151-46 du code de l'urbanisme sont applicables.

## Section 3 : Équipements et réseaux

### Article UP - 8 : Accès et voirie

- Sans objet.

### Article UP - 9 : Desserte par les réseaux

#### EAU POTABLE

- Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à l'autorité compétente.

#### EAUX PLUVIALES

- La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement recommandée.
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité technique (démontrée par une étude), des solutions alternatives pourront être envisagées par ordre de priorité :
  - Rejet direct dans le milieu superficiel (fossé, cours d'eau, lac, terrain naturel...);
  - Raccordement au système de collecte des eaux pluviales (avec accord de la commune compétente en matière de gestion des eaux pluviales) ;
  - Raccordement au système de collecte unitaire (avec accord du service assainissement de la communauté de communes ou des communes).

#### ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDIFFUSION

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique, ou dissimulés sur les façades.

### Article UP - 10 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente