

## **Titre III. Dispositions applicables à la zone UP**

UP : Zone résidentielle aux abords de la zone UC

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour les projets de construction en dents creuses, il conviendra également de se référer à l'OAP « Optimisation foncière » (Pièce 3 \_ Orientations d'aménagement et de programmation).

### Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		UP
	Exploitation forestière	Condition(s) : /	UP
Habitation	Logement	UP	Condition(s) : /
	Hébergement	UP	Condition(s) : /
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UP	Condition(s) : s'étendre sur une surface de vente de 100 m2 maximum
	Restauration	UP	Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction
	Commerce de gros	Condition(s) : /	UP
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UP	Condition(s) : /
	Hôtels	UP	Condition(s) : par changement de destination (ou extension) et non une nouvelle construction
	Autres hébergements touristiques	Condition(s) : /	UP
	Cinéma	UP	Condition(s) : /
	Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UP	Condition(s) : /
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UP	Condition(s) : /
	Salles d'art et de spectacle	UP	Condition(s) : /

	Équipements sportifs	UP	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	UP	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UP	
		Condition(s) : d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat	
	Entrepôt	UP	
		Condition(s) : être associé, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone, et être compatible avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.	
	Bureau		UP
		Condition(s) : /	
Centre des congrès et d'exposition		UP	
	Condition(s) : /		

### **1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Le commerce de gros,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les immeubles de bureaux,
- Les centres des congrès et d'exposition,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home ;
- Les dépôts de toute nature.

### **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction existante à la date d'approbation du PLUi destinée à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de restauration et d'hôtel à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination de commerces de détail, à condition de s'étendre sur une surface de vente de 100 m<sup>2</sup> maximum ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :

- d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
- et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

### **1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- Non réglementée.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## **Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

- Non réglementée.

### **3.2 Hauteur des constructions**

#### **3.2.1 Dispositions générales**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres au faitage (ou l'attique pour les constructions en toit terrasse).

### 3.2.2 Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- Au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
  - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
  - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
  - o Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
  - o Pour permettre la densification du tissu urbain,
  - o Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
  - o Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
  - o Lorsque des impératifs techniques le justifient.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions et extension peuvent s'implanter sur au moins une limite latérale ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètres.

#### 3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :
  - o soit dans le respect des dispositions de la zone,
  - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

## **Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article**

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.
- L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.
- Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :
  - sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
  - peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### **4.2 Caractéristiques des façades**

#### **4.2.1 Dispositions générales**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles pompes à chaleur et les climatiseurs sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

#### 4.2.2 Dispositions particulières

- Les façades des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

- Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions qui les supportent et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit.

#### 4.4 Caractéristiques des percements

##### 4.4.1 Dispositions générales

- A l'échelle de la construction et des façades, les fenêtres doivent présenter une unité d'aspect et de proportion.

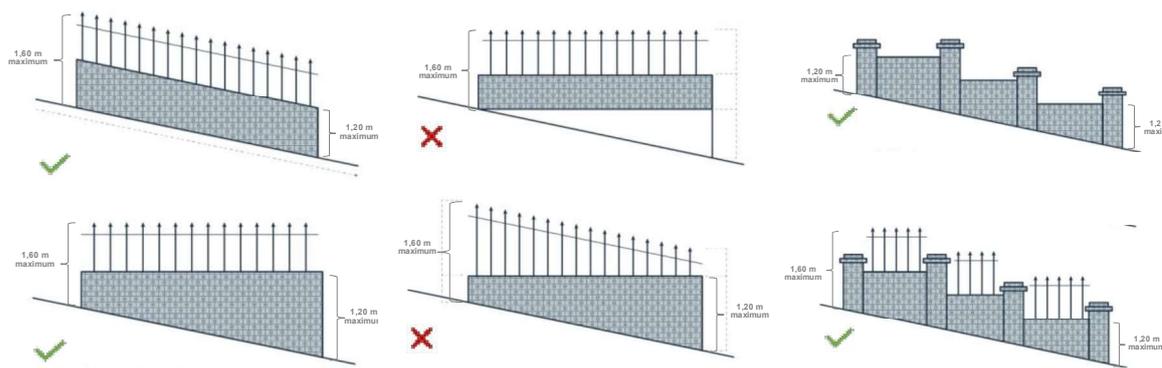
##### 4.4.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures

##### 4.5.1 Dispositions générales

- Sur rue, la hauteur maximale totale est limitée à 1,60 mètre sauf dans les cas où la clôture est composée de végétaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Sur rue, la hauteur maximale des parties pleines, à l'exception des poteaux, portails, portillons et haies végétales est limitée à 1,20 m, pouvant être surmontée d'un système ajouré dans la limite 1,60 mètre au total.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma).
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Leur hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les parties en maçonnerie des clôtures doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'utilisation de végétaux doit être conforme aux essences proposées en annexe du présent règlement.

#### 4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

#### 4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - une performance énergétique,
  - un impact environnemental positif,
  - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.7 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative (y compris la récupération des eaux pluviales).

## Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

### 5.2 Traitement des espaces libres

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- Les aires de stationnement de surface devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - o la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
  - o leur paysagement : platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques ;
  - o l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - o la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

## Article UP6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

##### 7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Une largeur minimale de 5 mètres sera exigée en cas de voie à double sens. Lorsqu'elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l'arrêté annexé au PLUi.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.

### Article UP8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

### **8.2 Eaux usées**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l'assainissement.

### **8.3 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

### **8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).