

## **ZONE Up**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone urbaine d'intérêts paysager et patrimonial.  
Elle concerne les hameaux anciens équipés construits en périphérie.**

Elle se décompose en deux zones :

- **La zone Up** correspond aux hameaux anciens de la Roche, des Granges Marduel, Tranche Poil et des Granges.
- **La zone Upa** correspond au château Lassalle à vocation d'activités de service, formation, d'hôtellerie et l'hébergement spécialisé.

**Cette zone est notamment concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :**

- Des aléas géologiques identifiés sur le plan de zonage 4-1. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent document (chapitre 12) pour tout projet d'aménagement ou de constructions
- Des servitudes sur les éléments de paysage au titre du L123-1-5-7, repérés au plan de détail 4-4 du document graphique du règlement

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Up, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements \*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
  - d'habitation non liées à l'activité en place en zone Upa
  - agricole,
  - de commerce et d'entrepôt\*,
  - artisanal ou industriel en zone Upa.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.
- c) Le stationnement \* autre que celui constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  - les carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Up 2 ci-après, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques de la zone,
  - de bureau et de service, artisanal ou industriel dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** de S.D.P. \* en zone Up,
  - d'annexe \* ou de stationnement, lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et, dans la limite totale de **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol \*.
  - de piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire aux caractéristiques de la zone.
- c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

### **ARTICLE Up 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».*

#### **Accès :**

##### Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de **12 mètres minimum**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, des permis groupés\* valant division, Z.A.C.\* ...) ne peut avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

#### **ARTICLE Up 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement :**

###### **Eaux usées :**

- a) En zone Up, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- b) En zone Upa, en l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

###### **Eaux pluviales :**

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

###### **Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

###### **Eaux de piscine :**

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

##### **Electricité et Téléphone <sup>4</sup> :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

<sup>4</sup> Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

## ARTICLE Up 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

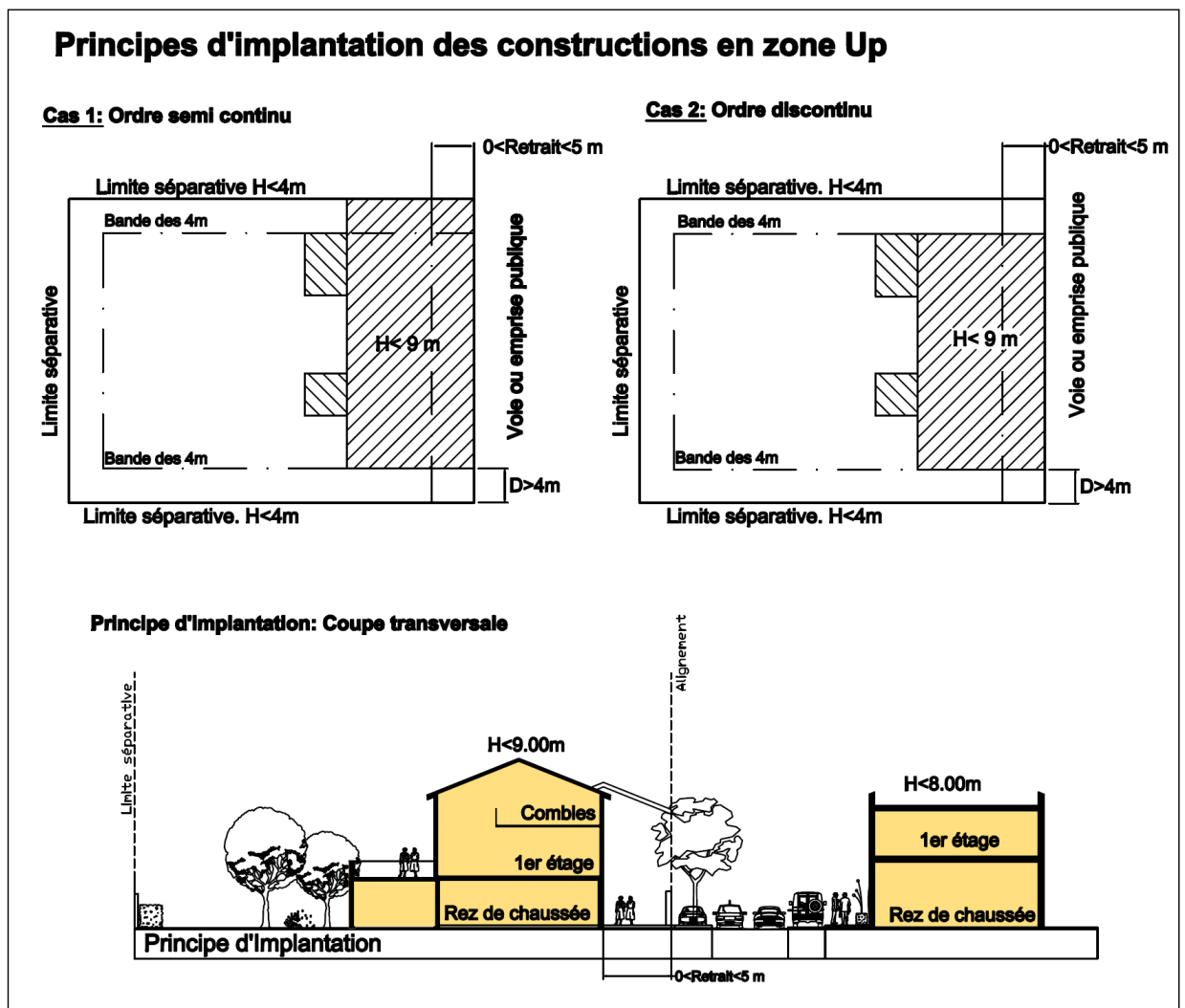
## ARTICLE Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone Up, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées dans une bande de **0 à 5 mètres**.

En zone Upa, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un recul minimum de **5 mètres**.

Sont toutefois autorisées **avec un retrait de façade supérieur**, les travaux suivants dans le respect de l'article Up 7:

- Les aménagements\*, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'annexe\* et de stationnement\*.
- Les constructions réalisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies.



## **ARTICLE Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

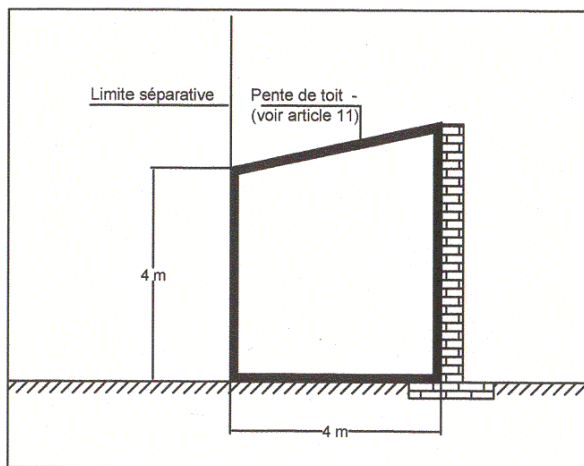
Les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :

a) En limites latérales et fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées:

- En ordre semi continu, sur une seule limite séparative.
- En ordre discontinu, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à:
  - **4 mètres** pour les constructions à usage d'habitation
  - **8 mètres** pour les autres constructions.

b) Les annexes sont autorisées les annexes dans les conditions suivantes :

Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.

**ARTICLE Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE Up 9 - Emprise au sol**

- En zone Up, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à **0,20** pour les constructions à usage de logements
- En zone Upa, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **0,20**.

**ARTICLE Up 10 - Hauteur maximum des constructions**

**En zone Up**, la hauteur\* des constructions est limitée à **9 mètres** et comprendra au plus, 1 niveau avec combles sur rez-de-chaussée.

La hauteur \* des parties couvertes en toiture terrasse est limitée à **8 mètres**.

**En zone Upa**, la hauteur\* des constructions est limitée à **12 mètres** et comprendra au plus, 2 niveaux sur rez-de-chaussée.

La hauteur \* des parties couvertes en toiture terrasse est limitée à **11 mètres**.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement ne devra pas excéder **4,00 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \* (pylône,...).

**ARTICLE Up 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

**ARTICLE Up 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement (au minimum, 1 place en garage complétée par 1 place en surface).

Pour les visiteurs, il est exigé 1 place pour 3 logements.

- Pour les constructions à usage de bureaux dont la Surface de Plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 3 chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher destinée à la restauration.

Pour les constructions à destination de logements locatifs, financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. Il est demandé **2 places** par logement créé.

### **ARTICLE Up 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les abords de la construction \* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.