

## ZONE UP

La zone UP concerne des propriétés bâties à fort intérêt patrimonial (châteaux, demeures) qu'il convient de préserver et de ne pas morceler.

La majorité de ces propriétés bâties sont encloses de murs en pierre, comportent un (ou plusieurs) portail en pierre monumental, ainsi qu'un parc parfois boisé.

Il s'agit donc d'une zone d'intérêt patrimonial qui doit prendre en compte la qualité des bâtiments\*, des dépendances et du parc.

La zone UP peut comporter plusieurs volumes principaux répartis sur une seule ou plusieurs unités foncières. Les dispositions s'appliquent donc à chaque volume principal.

*Il convient de se reporter aux Parties 1 à 4 pour ce qui concerne :*

*Partie 1. Guide de lecture*

*Partie 2. Dispositions générales*

*Partie 3. Lexique*

*Partie 4. Règlement de zone applicable à l'ensemble du territoire communautaire*

# ARTICLE 1 - ZONE UP

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE D'OCCUPATION

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.			✓

# 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière\* ;
- Sous-destination Commerce de gros et Cinéma ;
- Sous-destinations Industrie et Entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition de respecter les dispositions du 2 ci-dessous ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées ;
- le stationnement ou garage collectif des poids lourds.

# 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

## 2.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Un permis de démolir est demandé pour toute démolition d'un élément bâti.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent. Par ailleurs, sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUI ;
- le changement de destination des constructions existantes\* pour créer des habitations, du commerce de détail, de la restauration, des activités de services où s'effectue l'accueil du public, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que des bureaux ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le volume existant et dans le respect de l'architecture de ces constructions\* ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement en lien avec les activités autorisées ci-dessus, si

celles-ci n'occasionnent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;

- une extension\* limitée de ces constructions\* qui serait rendue nécessaire techniquement pour répondre aux besoins d'une habitation ou d'une activité existante ou envisagée, par site. Celle-ci (contemporaine ou non) sera intégrée au bâtiment\* existant, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- la création de garages pour le stationnement des véhicules, dans les dépendances existantes, ou à défaut la création de de nouveaux garages pour répondre à des besoins supplémentaires conformément aux normes de stationnement définies à l'article « 6. Stationnement ». Dans ce cas, l'architecture du garage devra rappeler l'architecture d'une dépendance dans ce type de propriété ;
- une annexe par site (hors garage), en arrière du front par rapport à la rue et aux bâtiments\* existants, et dont l'usage ne peut pas être intégré dans les bâtiments\* existants (abri à bois, local destiné à l'entretien du parc...). Celle-ci aura une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum ;
- une piscine par site sous réserve qu'elle ne dépasse pas le niveau du sol (pas de superstructure) et que la superficie du bassin n'excède pas 130 m<sup>2</sup> ;
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

## 2.2 Eléments paysagers : constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques (L151-19 et L151-23)

---

cf. pages 22 à 26 du règlement et Partie 10 « Repérage des éléments bâtis d'intérêt par commune » du règlement.

# ARTICLE 2 - ZONE UP

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation d'une extension\* doit respecter les éléments ou ensembles paysagers, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique.

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site pour :

- la construction d'équipements d'intérêt collectif ou les services publics ;
- la réalisation d'un dispositif technique\*.

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

##### 1.2.1 Dispositions générales

Les extensions\* doivent être implantées autant que possible en dehors du cône de vue sur la demeure ou le château depuis l'allée d'accès principale (historique ou plus récente) et :

- soit en limite séparative latérale. Elles peuvent s'appuyer sur les murs en pierre existants ;
- soit en retrait des limites séparatives\*, en respectant une distance minimum de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment\* et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (D) soit au moins égale à la hauteur\* (H) divisée par 2, avec un minimum de 4m ( $H/2 \geq 4m$ ).

Les annexes\* doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 2 mètres entre la limite du bord de bassin de la piscine et les limites séparatives\*.

### **1.2.2 Dispositions particulières**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site pour :

- la construction d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;
- la réalisation d'un dispositif technique\*.

## **2. EMPRISE AU SOL**

---

Les extensions\* limitées ne peuvent dépasser une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> par volume principal. Les annexes\* ne peuvent dépasser une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.

La construction d'une piscine est autorisée condition que la superficie du bassin soit inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>.

## **3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR**

---

La hauteur\* maximum des constructions\* correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre la hauteur\* de l'égout\* ou de l'acrotère\* et le terrain\* naturel avant travaux.

La hauteur\* maximum est fixée à R+1+combles ou attique\* pour les extensions\*, à l'exception de locaux techniques tels que les ascenseurs.

La hauteur\* des constructions\* annexes\* ne doit pas excéder 3 m.

Toute surélévation des bâtiments\* de demeures ou châteaux ou dépendances existants à la date d'approbation du PLUI est interdite.

Des adaptations sont toutefois autorisées pour des équipements d'intérêt collectif et les services publics.

# 4. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

## 4.1 Intégration architecturale du projet

### 4.1.1 Préambule

Il est recommandé de consulter en annexe au présent règlement du PLUI avant d'élaborer un projet définitif :

- la fiche « Paysages bâtis du Jura », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions\*,
- la fiche « matériaux de couverture agréés dans le Jura » pour une création ou une rénovation de toiture,
- la fiche « les façades\* enduites » pour le ravalement de façade\* d'un bâtiment\* ancien,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- fiche travaux compatibles avec l'écologie des chiroptères,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

### 4.1.2 Dispositions générales

Un permis de démolir sera demandé pour toute démolition d'un élément bâti (bâtiment\*, tour, mur, portail,...) ou d'un élément remarquable recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de transformation, d'extension\* des constructions\* et portant sur un immeuble repéré, présentant un intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit prendre en compte le caractère patrimonial du bâti existant et préserver/valoriser son architecture spécifique, en se reportant aux prescriptions ci-dessous et aux fiches figurant en annexe au présent règlement.

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme sont applicables : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions\*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments\* ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 ».

Des dispositions différentes, pour l'ensemble de cet article, seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création ou d'une innovation architecturale de qualité s'intégrant au site et au patrimoine bâti.

Le demandeur justifiera son choix (choix des formes, des volumes et des couleurs) et l'intégration du projet architectural avec le site et/ou les constructions\* avoisinantes.

Seront recherchés la simplicité des formes et leur compacité pour favoriser les économies d'énergie, l'harmonie du volume, l'harmonie des couleurs, l'harmonie dans les pentes de toitures et l'harmonie dans les percements, avec les caractères traditionnels dominants des demeures, châteaux, dépendances existants à la date d'approbation du PLUI.

## 4.2 Traitement des toitures

### 4.2.1 Couvertures

Les couvertures des constructions existantes\* doivent avoir l'aspect des couvertures en tuiles plates de teinte rouge artificiellement vieilli, nuancé, nuagé ou brun clair, ou sablé, avec un certain panachage, sauf pour certains bâtiments\* dont la couleur de la couverture est grise, celle-ci sera alors conservée.

Les extensions\* reprendront la couleur et le type de tuile du bâtiment\* principal existant.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions\* ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

- pour des techniques de construction innovantes en lien avec une qualité environnementale des constructions\* ou l'utilisation des énergies renouvelables,
- dans la recherche d'une cohérence esthétique avec l'environnement immédiat, notamment dans le cas de matériaux ou teintes différents existants à proximité.

### 4.2.2 Forme, typologie et gabarit

La pente de toiture des bâtiments\* existants (demeures, châteaux, dépendances) ne doit pas être modifiée. Les extensions\* peuvent se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments\* existants.

Une pente plus faible peut être admise pour les bâtiments\* annexes\* et les vérandas (entre 30 et 45°).

Les toits à pan unique sont autorisés pour les annexes\* d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum en limite séparative, ou semi-enterrés dans un talus.

Les grandes toitures à une pente sont interdites pour les volumes isolés, mais autorisés s'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et :

- si elles sont accolés à une construction existante\* ou en limite séparative latérale non visible depuis le domaine public,
- si elles permettent de répondre à un volume bâti favorable à l'efficacité de la production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cas de l'extension\* de bâtiments\* existants, d'implantation d'annexes accolées ou

lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments\*, sous réserve d'une intégration patrimoniale et architecturale harmonieuse.

### **4.2.3 Ouvertures**

L'éclairage des combles sera réalisé au moyen des dispositifs suivants :

- les lucarnes\* à condition de reprendre le modèle des lucarnes\* des bâtiments\* existants, ou d'être à deux pans perpendiculaires au rampant ou lucarne croupe à trois pans. Les changements de pente occasionnés par une ouverture sont proscrits.  
Sont interdits les lucarnes\* rampantes, les chiens assis, les lucarnes\* à jouées galbées et les lucarnes\* en trapèze.
- la pose de châssis\* de toiture doit être étudiée notamment au regard des trames de composition des percements et d'une recherche architecturale, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations et sous condition que le versant de toiture soit peu visible du domaine public.

## **4.3 Façades**

### **4.3.1 Enduits et couleurs**

Les matériaux de façade\* devront être utilisés selon leurs propres qualités et leur bonne tenue au vieillissement, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Sont interdits en façade\* :

- les matériaux brillants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, type brique creuse, type parpaings, etc.). Seuls les constructions\* ou éléments en pierre de taille et les encadrements de baies en pierre, bandeaux, corniches, modénatures, motifs décoratifs... sont destinés à être conservés et à rester apparents,
- les enduits à finition grossière\*,
- les façades\* de couleur vive. Leur couleur doit être semblable à celle des enduits traditionnels de la région, type gris clair ou beige clair ou bois brut (non exotique).

Historiquement, sur le bâti ancien, les ouvrants et dormants des portes et fenêtres étaient laissées en bois brut et grisaient naturellement. Pour cette raison, sur le bâti ancien la couleur blanche est interdite. La couleur gris clair ou beige clair ou le bois brut (non exotique) est préconisée.

### **4.3.2 Isolation des murs par l'extérieur**

Cette zone ayant un fort intérêt patrimonial, l'isolation des murs par l'extérieur des bâtiments principaux (demeures ou châteaux)

ne sera pas la solution à rechercher, mais il sera possible d'envisager des solutions alternatives : enduit chaux/chanvre en l'absence d'une façade en pierre de taille, isolation par l'intérieur.

En cas de réhabilitation ou d'isolation thermique, les travaux sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'écologie des chauves-souris cf. note en annexe du règlement.

Sera privilégiée l'isolation par les combles qui sont à l'origine de la déperdition d'énergie la plus importante d'une manière générale, et l'isolation des planchers bas lorsque cela sera possible : plus aisé pour les logements sur vide sanitaire ou sur cave.

### **4.3.3 Dispositifs techniques**

D'une façon générale, les dispositifs techniques (antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,...) sont interdits en façade\*.

## **4.4 Ouvertures**

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade\*, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles des bâtiments\* existants (en général gris clair). La couleur blanche est interdite pour le bâti ancien en pierre ou en brique datant d'avant 1945.

Dans le cas d'utilisation de volets roulants, les volets traditionnels en bois seront maintenus sur la façade\* pour conserver une harmonie de la façade\*.

Les percements existants des demeures et châteaux et des dépendances seront conservés, sauf dans le cas d'une extension\* pour laquelle un nouveau percement peut exceptionnellement être créé. En tout état de cause, les proportions verticales (plus hautes que larges) et l'alignement\* dans les plans verticaux sont à respecter. Les baies de proportion horizontale sont donc interdites.

## **4.5 Clôtures**

Les clôtures sont règlementées en limite de voies et emprises ouvertes à la circulation.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

Les autres clôtures autorisées se limiteront à :

- soit à un mur en moellons recouvert d'un enduit gris ou de couleur identique à la façade\* des bâtiments\* d'une hauteur\* limitée à 2 mètres,
- soit d'une clôture grillagée de couleur grise ou/et une haie d'arbustes d'essences locales variées à l'exclusion de thuyas ou lauriers,

- soit d'un mur en pierres ou moellons recouvert d'un enduit surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux.

Les murs pleins doivent comporter au moins une anfractuosité pour la faune : interstices dans les murets de pierre, aménagement de loges, nichoirs ou abris intégrés, plantation de végétaux, ...

Des bosquets d'arbres feuillus de haute tige peuvent accompagner une clôture, notamment en bordure du domaine public.

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les voies d'accès sur le domaine privé et les parkings sont aménagés avec des matériaux perméables. Leur aspect sera le plus naturel possible : couleur sable ou couleur pierre (gris clair, beige) de la région.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur le bâti, l'environnement et le paysage.

Ils sont disposés en dehors du cône de vue depuis l'allée centrale menant à la demeure ou au château, soit à l'arrière, soit sur les côtés, soit dissimulés derrière les murs en pierre ou derrière des plantations.

## 6. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions\* ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

### 6.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les règles applicables aux établissements et constructions\* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les divisions du bâti principal, avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions\*) :
  - maximum de 2 places par logement et de 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.
  - Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments\* existants, si le nombre de logements n'augmente pas.

- Pour les activités (restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux,...), appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.

## 6.2 Stationnement des cycles

---

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- pour les bâtiments\* neufs à usage principal de bureaux : 1 m<sup>2</sup> par emploi de bureau ;
- pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.