

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

LA ZONE UP EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT A L'ENVELOPPE SPATIALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES AU SEIN DES HAMEAUX DESSERVIS PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (BECQUIGNY ET BRUNVILLE).

ELLE SE COMPOSE NOTAMMENT DE PARCELLES VIERGES A L'INTERIEUR DESQUELLES UNE DENSIFICATION SERA POSSIBLE SOUS CONDITIONS, AFIN D'EVITER QU'ELLES NE DEVIENNENT DES FRICHES...

Note : la rédaction des articles 5, 7 et 9 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er octobre 2007.

### **Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont liés :

- A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
- A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
- A la création d'un talus planté de type cauchois.

1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article UPC 2.

### **Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont seules autorisés :**

2.1. Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2. Les constructions destinées à l'habitation.

2.3. Les annexes, jointives ou non, compatibles avec la vocation de la zone.

2.4. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

2.5. Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone.

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

#### **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

□ **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

**Article UP 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès des zones UP**

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.

Selon la configuration des lieux, une largeur de l'emprise du chemin d'accès supérieure à 4 mètres pourra être exigée.

3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.

3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

3.5. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété et seront situées avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.

3.6. Un seul nouvel accès pourra être créé par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

**Voirie**

3.7. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.

3.8. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.

3.9. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.

3.10. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3.11. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.12. Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

## **Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

### **4.2. Assainissement des eaux usées**

4.2.1. Toute construction, installation ou opération doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3. Assainissement des eaux pluviales**

4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.

4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.

4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privatifs.

4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...

4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.

4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

### **4.4. Electricité, télédistribution et téléphone**

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

### **Article UP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m<sup>2</sup>.

5.2 Les parcelles devront présenter une façade sur rue d'une largeur minimale de 30 mètres, sauf dans le cas des parcelles desservies par un chemin d'accès (parcelles "en drapeau") où cette largeur minimale de 30 mètres sera calculée par projection sur la rue.

### **Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux et artisanat doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.

6.2. L'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place sera accepté.

### **Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux et artisanat doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 mètres,
- à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

### **Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article UP 9 - Emprise au sol des constructions**

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

### **Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- un rez-de-chaussée plus un comble habitable,
- 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
- la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'un bâtiment, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

#### **11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

## **11.2. Adaptation au sol**

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.2.4. Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

## **11.3. Aspect extérieur des constructions**

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

## **11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non :**

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.

## **11.5. Clôtures**

11.5.1. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.

Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.

11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.

11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

## **11.6. Ouvertures**

11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.

11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.

11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

## **11.7. Toitures**

11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.

11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.

11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.

11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :

→ Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

→ Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

→ Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

→ Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

## **Article UP 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

12.2. Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.

Constructions à usage d'habitation : trois emplacements doivent être prévus à l'intérieur de la propriété, dont deux emplacements extérieurs minimum. Pour toute construction d'une SHON supérieure à 150 m<sup>2</sup>, une place supplémentaire devra être créée par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage d'activités : le nombre d'emplacements doit être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

## **Article UP 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.

## **Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## **Article UP 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article UP 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières