

ZONE UA

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne dense qui caractérise le bourg ; le bâti est édifié le plus souvent à l'alignement de la voie. L'intérêt architectural de la zone est affirmé par l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, brique...).

Les hameaux de Mérard et Saint-Claude, par leur statut d'écart (urbanisation moins dense), font l'objet d'un secteur spécifique : UAh.

Certaines parties de la zone UA sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

2A2 **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

16A2 - les constructions à usage d'activités agricoles sous réserve qu'elles soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles et qu'elles s'intègrent au site urbain.

33A2b - les constructions et installations à usage commercial ou artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion (...).

- 35A2 - les installations classées au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976 et les activités nuisantes, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 77A3 **I – Accès**
- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- 88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
- 89A3 **II - Voirie**
- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 96A4 **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**
- 98A4 **I - Eau potable**
- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- 102A4 **II - Assainissement**
- 103A4 **1. Eaux usées :**
- 104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

118A5 **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les secteurs UA_h

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 600 m².

141A5 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes des habitations et aux extensions des habitations existantes.

Dans la zone UA, sauf les secteurs UA_h

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

138A6b Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

143A6a Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale d'une hauteur minimale de 1,80 m dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

160A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

1A7 **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

3A7 Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

5A7d Les parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

13A8 **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers...) est fixée à 3 m à l'égout du toit.

34B11 **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets d'architecture contemporaine et de réhabilitation du bâti ancien dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c **MATERIAUX**

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.
- 47B11b BAIES
- 48B11b Les baies seront plus hautes que larges.
- 48B11b1 Les vitrines des commerces, les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b1 Les garages en sous-sol sont interdits.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11b Les fenêtres seront en bois peint, en PVC ou en aluminium avec des profils fins et moulurés
- 50B11g Les menuiseries en PVC sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.
- 50B11e Les volets seront en bois peint : ils pourront dans certains cas être persiennés.
Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et si, dans le cas d'une habitation traditionnelle, les volets battants sont maintenus.
- 52B11 TOITURES
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton à deux pentes ou à lucarne à croupe (trois pentes). Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e2 - plus hauts que larges.
- 55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

55B11h Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

58B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Pour les constructions à usage agricoles, les tôles non peintes sont interdites ; les teintes brunes sont préconisées.

VERANDAS

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.

61B11 ANNEXES

61B11b Les annexes seront construites en harmonie de matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin seront en bois.

64B11a Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.

61B11f Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

65B11 CLOTURES

66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur minimum de 1,80 m ; elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en brique pleine ou de parement de teinte rouge uniforme, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire",
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, en brique pleine ou de parement de teinte rouge uniforme, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire, surmonté d'une grille à barreaudage droit.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

71B11b En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales.

69B12 ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :
- 73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- 76B12 - pour les constructions à usage de commerce,
. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- 77B12 - pour les hôtels et les restaurants,
. 1 place de stationnement par chambre,
. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- 83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- 83B12d - pour les établissements recevant du public,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- 91B12a Conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 92B12 Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloués : largeur 2,35 m - longueur 5 m - dégagement 6 m, ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

88B13 **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. L'utilisation des résineux est déconseillée.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION
DU SOL**

120B14 Non réglementé.