

ZONE UA

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

Caractère de la zone : La zone UA, localisée dans le village principal, correspond à la zone urbanisée la plus ancienne. De forme très allongée, elle englobe le bâti implanté dans la rue Sanvic. Le profil minéral de la rue s'affirme par l'implantation des dépendances ou des habitations à l'alignement ou par l'édification de murs massifs utilisant les matériaux traditionnels : l'urbanisation guide le regard. Ajouté à la densité, la zone UA se signale par une richesse architecturale qui s'affirme avec l'utilisation des matériaux locaux (brique rouge, pierre calcaire...).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- 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.
- 79A1 - les constructions à usage industriel.
- 80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.
- 61A1 - les constructions et bâtiments agricoles.
- 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.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (*sont dénommées habitations légères de loisirs des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la construction et de l'habitation*).
- 67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

- 68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme. (*on entend les affouillement ou exhaussement du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m*).
- 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.
- 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 :**
- 14A2 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- 35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, 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.
- 16A2g - les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, à condition :
- qu'ils soient liés à une exploitation existante,
 - qu'ils ne relèvent pas de l'élevage,
- 16A2g2 - qu'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.

- 20A2 - les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- 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.
- La construction, l'adaptation et la réfection des bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités rentrant dans la diversification agricole (gîte rural, chambres d'hôtes...).
- 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 (voirie, pylône, bassin de rétention...).
- 45A2 La réfection, l'adaptation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, 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.

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.
- 78A3e La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 m.
- 79A3d Les accès véhicules sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

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 :**

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 L.1331-10 du Code de l'Environnement 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, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

115A4 **III – Electricité**

117A4a L'alimentation électrique des constructions à usage d'habitation doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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

119A5 Non réglementé.

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

138A6b Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

145A6a Toutefois, les constructions à usage d'habitation édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées :

146A6f - si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et rend le projet impossible.

146A6i - lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.

143A6c Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a0 - en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,

150A6a1 - en cas de réparation ou de modification d'une habitation existante,

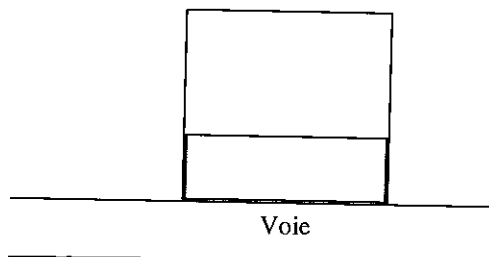
150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifie.

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

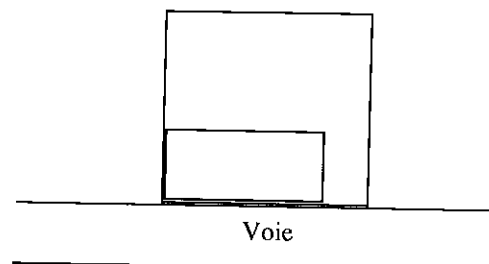
3A7 Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

5A7e La partie de construction à usage d'habitation non contiguë à l'autre limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 m.



Cas de figure autorisé

- construction implantée à l'alignement de la voie
- implantation sur les deux limites latérales



Cas de figure autorisé

- construction implantée à l'alignement de la voie
- implantation sur une limite latérale et avec une marge minimale de 3 m par rapport à l'autre limite latérale

10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du ruisseau de la Divette.

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

6A7a2 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'alignement des voies.

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activité.

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

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

29A9 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

28A10a Définition de la hauteur au faîtage :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

36B11 **GENERALITES**

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

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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

45B11c MATERIAUX

46B11a Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles depuis les voies publiques seront réalisées en briques pleines rouge en terre cuite , en pierre calcaire (sèche ou taillée).

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.

47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

46B11e Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille ou les briques sont interdits.

47B11b BAIES

48B11 Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b1 Les garages en sous-sol sont interdits.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes dans les tonalités figurant dans la plaquette architecturale du Pays des Sources.
- 50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.
- 50B11d Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, avec ou sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.
- 50B11e1 Les volets battants seront en bois peint, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.
Les volets roulants sont interdits.
- 50B11i Les baies vitrées fixes ou coulissantes non visibles de la voie qui dessert la construction sont autorisées.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), à croupe ou pendante. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis basculant sont autorisées à condition qu'elles soient :
- posées au nu du plan de couverture,
 - en façade arrière de la construction,
 - plus hautes que larges.
- 55B11b1 A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.
- 55B11c2 La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.
- 56B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

- 56B11b Pour les annexes séparées, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.
- 59B11c Les couvertures des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques du beauvaisis de teinte orangée, en ardoise naturelle.
- 59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité agricole seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.
- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir un aspect et des tonalités identiques à ceux des matériaux traditionnels utilisés localement (tuile du beauvaisis).
- Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.
- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.
- 65B11 CLOTURES
- 66B11d1 Les clôtures sur rue auront une hauteur minimum de 1,80 m, sans dépasser 2,00 m.
Elles seront constituées soit de murs en brique rouge en terre cuite pleine ou en pierre calcaire (taillée ou en vrac).
- 66B11e Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
- 72B11 Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives ou de grillage.
- 76B11a Les portails et portillons seront en bois, en métal ou en fer forgé.
Les portes cochères remarquables doivent être conservées et réparées à l'identique.
- 77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.
- 79B11 Les plantations d'alignement composées de Thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites. Les clôtures végétales utiliseront les essences implantées localement (liste indicative annexée au règlement).
- 80B11 Les paraboles sont interdites sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

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.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

91B13 PROTECTION PARTICULIERE

Les arbres identifiés sur le plan n°5b sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

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

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre , la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

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

120B14 Non réglementé.