

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **Caractère et vocation de la zone UA**

*La zone UA correspond à la fois au paysage urbain d'origine villageoise, le cœur ancien du village et au paysage de type organique qui s'inscrit dans la continuité du centre ancien sans rupture, le faubourg rural ainsi que les hameaux d'Abbemont et de Domeliens.*

*Elle présente les caractéristiques suivantes : Une vocation d'habitat, d'équipement public, de fermes, et d'activités artisanales et agricoles.*

*Cette zone est constituée d'îlots fermés et semi-ouverts moyennement densifiés, avec un parcellaire de moyenne dimension. Le bâti est implanté majoritairement à l'alignement de la voie de manière continue par séquences. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.*

*La zone UA étant concernée par des cavités souterraines, il est conseillé de réaliser une étude préalable à tous travaux dans les périmètres situés autour des cavités souterraines localisés sur le plan de découpage en zones. En cas de besoins, des travaux de confortement devront être réalisés avant toute construction.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UA 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attractions et aires de sports motorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup> ou aux aménagements de traitement de l'eau pluviale
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges et les dépôts de toute nature.
- La création d'établissements hippiques, équestres
- Les bâtiments à usage industriels ou à usage d'entrepôts commerciaux.

- Les commerces de plus de 150M2 de surface totale.
- Les stations services.
- Les étangs à usage privé
- Les sous-sols sont interdits dans la zone à risque d'hydromorphie au hameau de Domeliens reportée au plan de zonage.

<b>Article UA 2</b>
---------------------

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions suivantes les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les bâtiments à usage d'habitation
- Les installations classées ou non, 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, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions, installations, aménagement et extension de constructions existantes, liés à l'activité agricole, dans la mesure d'un aménagement paysager et de plantations, et sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un nouvel établissement d'élevage
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics sous réserve de leur bonne intégration au paysage urbain.
- Les aires de sports non motorisées si leur présence ne constitue pas une gêne pour l'environnement.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole à l'exception des nouveaux bâtiments d'élevage, sous réserve d'un aménagement paysager et de plantations
- Les bâtiments à usage :
  - Artisanal
  - De services
  - Les commerces de moins de 150 M2 de surface de vente

A condition que ceux ci ne posent aucun problème d'environnement ou de nuisances et qu'ils s'intègrent au paysage urbain dans leur volumétrie et leur architecture.

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique équipée en voirie et réseaux.
- 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.

#### ***II - Voirie***

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

### **Article UA 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

#### ***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### **1) Eaux usées**

- Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dirigées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

## **III - Electricité**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

### **Article UA 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UA 6**

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

- Dans le village : la construction principale d'habitation doit être édifiée
  - soit par le mur pignon ou par le mur gouttereau, à la limite de l'emprise publique.
  - soit entre l'alignement et 7 mètres pour l'édification de la façade gouttereau ou pignon.
- Dans les hameaux d'Abbemont et de Domeliens : la construction principale d'habitation doit être édifiée par le mur pignon ou par le mur gouttereau, soit à la

limite de l'emprise publique, soit avec un retrait maximal de 7 mètres par rapport à l'emprise publique.

- Ces règles ne concernent pas les extensions des constructions existantes, ni les bâtiments d'activité artisanale et agricole, ni les piscines et annexes.

#### **Article UA 7**

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

- La construction principale d'habitation doit être édifiée :
  - Soit en limite séparative latérale
  - Soit avec une marge de recul minimum de 3 mètres
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives latérales. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.
- Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale et agricole.

#### **Article UA 8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article UA 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 19 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul abri par propriété.

#### **Article UA 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

- 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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans le village : la hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 1 + un seul niveau de combles.
- Dans les hameaux d'Abbeumont et de Domeliens : la hauteur maximale de la construction principale sera de 2 niveaux, soit de R + un seul niveau de combles.

- Dans toute la zone : la hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité artisanale est fixée à 8 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 m au faîtage.

## **Article UA 11**

### **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

#### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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 et des cônes de vue indiqués au plan de zonage.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

#### **COUVERTURES**

##### 1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes; La croupe est admise. La pente des toitures doit être comprise entre 45° et 50 degrés sur l'horizontale. Pour les bâtiments d'activité artisanale, la pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale ;
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- Les toits terrasses sont admis pour 1/3 de la construction maximum.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50

degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - > Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ)
  - > Soit en tuile plate, grand modèle (22 au m<sup>2</sup> environ)
  - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide ; les couvertures en zinc sont également admises pour les vérandas.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Pour les bâtiments d'activité artisanale et agricole la couverture en bac acier teinté ardoise ou terre cuite est admise.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles.

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles, ni aux commerces et service

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier à la chaux, dans une gamme de tons rappelant soit la brique locale rouge, soit la pierre calcaire locale (ST Maximin). Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) présenteront une simplicité d'aspect.
- Le bois en bardage ou le clin est autorisé.
- Le torchis est autorisé.

- Pour les bâtiments d'activité artisanale, et agricole, le bardage bois naturel est admis.

#### 4) façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

### **OUVERTURES**

#### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les châssis de toit doivent être encastrés au nu de la couverture.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale ni aux bâtiments agricoles.

#### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois ou métal et peintes. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité.
- Les fenêtres doivent être soit en bois ou métal peint, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante : trois carreaux plus hauts que larges par vantail.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois, soit à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets, soit à panneaux pleins en bois peint persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs,
- Les volets à enroulement sont admis sur les bâtiments neufs à condition que les coffres des volets et leur déroulement soient placés à l'intérieur de la construction, sur les autres bâtiments ils ne doivent pas déborder de la façade.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf pour les bâtiments en torchis ou bois.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale ni aux bâtiments agricole



## **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, linteaux des baies et appuis de fenêtre en briques rouges du nord ou en pierre de taille.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche moulurée, au bandeau d'étage et au soubassement en pierre de taille ou briques rouges du nord.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles.

## **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Les bâtiments en bois sont admis.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible directement de l'espace public (voies, places, ...). Il n'est pas fixé de pente de toiture pour les vérandas.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles.

## **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les clôtures sur rue en matériaux destinés à être recouverts doivent être en enduit taloché (lisse) de même teinte que la construction principale ou en harmonie avec les clôtures environnantes. La hauteur totale de ce type de clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre au couronnement.
- La clôture sur rue peut également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m, surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical et droit, et peinte d'une hauteur de 1,00 m.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint.
- En limites latérales, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, soit d'un mur plein en briques rouges du nord ou en enduit taloché d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées derrière une charmille.

### **Article UA 12**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

## **GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- Pour toute construction à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction à usage de commerces: 1 places de stationnement pour 20M2 de surface de vente.
- Pour toute construction à usage artisanal : 1 places de stationnement pour 40M2 de surface du bâtiment d 'exploitation.

Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

### **Article UA 13**

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

## **OBLIGATION DE PLANTER** *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute

tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction et les constructions environnantes.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.

Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Article UA 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

#### **Article UA 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article UA 16**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.