

Département de la Somme

SAINT-VALERY-SUR-SOMME

=====
**3^{ème} Modification du
Plan Local d'Urbanisme**
=====

=====
Dossier d'Approbation
=====

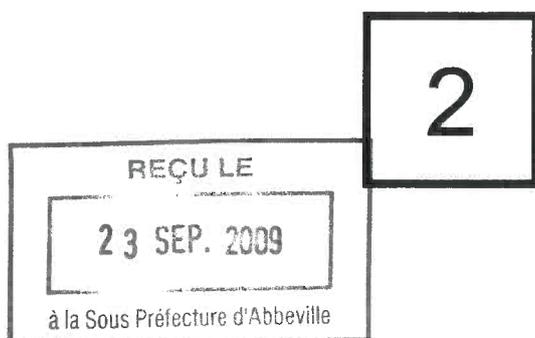
=====
REGLEMENT
=====

Modification des pages :

- 17, 19 et 22 de la zone UB
- 42 à 49 de la zone UX

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du : 27 juillet 2009
Le Maire

Stéphane HAUSSOULIER



DEPARTEMENT
URBANISME

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
E-mail : abbeville@cabinet-poignon.fr

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre des quartiers situés en périphérie du centre ancien, caractérisés par un tissu présentant une certaine diversité :

- secteurs de bâti ancien à caractère de hameau, moins denses et plus éparpillés que dans le centre,
- constructions balnéaires du front de baie,
- constructions récentes.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Cette zone comporte :

- un secteur de jardins cultivés à protéger en zone urbaine figurés par une trame particulière au plan de zonage
- un secteur particulier nommé UBp où la densité des constructions autorisées est limitée.

ARTICLE UB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les lotissements à destination d'activités.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.

- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur de jardins cultivés à protéger en zone urbaine, indiqué au plan de zonage, toute construction à usage autre que garage, abri de jardin et remise est interdite.

ARTICLE UB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan d'occupation des sols en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement, l'extension mesurée et les annexes des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 600 m².

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS ou d'emprise au sol pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 10, et 12 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

ARTICLE UB3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Les aires de stationnement privé et les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

ARTICLE UB4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront 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 ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

ARTICLE UB6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - En façade sur rue, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul sur alignement. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 - En cas de recul sur alignement, celui-ci ne doit pas être supérieur à 5m, et la continuité visuelle sur rue doit être assurée à l'alignement par un mur, une clôture, un portail ou un bâtiment annexe d'une hauteur minimale de 1,80m.

Toutefois, la construction en second rang, sur les fonds de parcelles, est admise à condition que la continuité du bâti sur alignement soit déjà réalisée.

Toutefois, cette continuité visuelle peut ne pas être exigée :

- si le retrait sur l'alignement n'excède pas 3m et si la construction à édifier est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redan ne dépassant 1m) avec une construction existante déjà située en retrait de l'alignement de la voie,
- si le retrait a pour effet de maintenir la perception de murs pignons de qualité architecturale (alternance brique-pierre, pierre en bossage, galets et silex, clins de bois, colombages).

3 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UB7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3m.

2 - Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définis ci-avant, l'implantation des constructions en limite séparative n'est admise que si leur hauteur en limite n'excède pas :

- . 2,50m à l'égout du toit pour des bâtiments couverts par un toit à 2 pentes et dont le faîtage est parallèle à la limite séparative concernée,
- . 3,50 mètres au faîtage pour des bâtiments couverts en appentis et dont le faîtage est implanté sur la limite séparative concernée,
- . ou s'il y a adossement à une construction existante située sur la parcelle voisine, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs.

3 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les marges seront telles que : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

ARTICLE UB8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

ARTICLE UB9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur de jardins cultivés à protéger en zone urbaine, indiqué au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 25m².

Dans le **secteur particulier UBp**, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 20% de la surface du terrain sur lequel s'implantent ces constructions.

ARTICLE UB10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est limitée à 3 niveaux habitables avec un seul niveau en comble.

ARTICLE UB11
ASPECT EXTERIEUR

INTERVENTIONS SUR BATI EXISTANT

Les travaux d'entretien, d'aménagement ou d'extension du bâti existant devront respecter le caractère de l'immeuble :

- maintien du percement des ouvertures en façade ou restitution de celles-ci dans leurs proportions d'origine,
- conservation de la modénature (corniches, bandeaux, détails architecturaux) et de la diversité des matériaux apparents en façade,
- interdiction des surélévations de bâti ancien sur les ensembles et ordonnancements architecturaux,
- adoption pour ouvertures à créer en toiture de percements de taille modeste de préférence par création de lucarnes à l'identique de celles existantes (les châssis de toit sur les toitures visibles du domaine public étant proscrits),
- composition des devantures commerciales en harmonie avec l'architecture des étages.

CONSTRUCTIONS NEUVES
VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

TOITURES

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

a/ Pente des toitures :

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Des pentes plus faibles sont toutefois admises pour la réalisation de combles à la Mansart.

Les toitures terrasses ou celles ayant une pente minimale de 20° sont admises pour les bâtiments annexes et les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

b/ Matériaux de couverture :

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat, ardoises naturelles, posées horizontalement à pureau entier, format 20x30, tuiles plates de terre cuite (20-22/m²), de teinte rouge unifiée. Le zinc pourra être employé pour les couvertures à faible pente et terrassons des combles à la Mansart. D'autres matériaux pourront être admis dans le cadre de réfection à l'identique ou pour des constructions d'architecture contemporaine.

Pour les annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux de la construction principale dans la limite des matériaux autorisés ci-dessus.

d/ Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ a et b) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

e/ Abris de jardins et constructions autorisées dans les secteurs de jardins cultivés à protéger en zone urbaine.

Les toits à deux versants sont recommandés. Toutefois, les toits à une pente sont admis compte tenu de la faible largeur des abris. Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES EN FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, galets et silex, clins de bois, colombages par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a/ Matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée (peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour les abris de jardins, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

b/ Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Elles seront de manière générale de proportion verticale, plus hautes que larges.

CLOTURES EN FACADES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont à proscrire.

ARTICLE UB12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé une place de stationnement par logement créé (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UB14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de services ou à caractère d'équipement collectif.

Elle est, dès à présent, occupée par plusieurs implantations.

La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

La zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux » est divisée en 4 sous-secteurs conformément au plan des orientations d'aménagement de la zone (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme) :

- le sous-secteur C « commercial » affecté aux activités liées aux commerces
- le sous-secteur TA « tertiaire et artisanat » affecté aux activités tertiaires et d'artisanat
- le sous-secteur Ind « industriel » affecté aux activités industrielles
- le sous-secteur Eq « équipement » destiné à accueillir un équipement public.

La zone UX comporte :

- un secteur UXa où une activité de récupération de métaux a fait l'objet d'un agrément
- un secteur UXh où les constructions à usage d'hébergement sont autorisées.

La zone UX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Les lotissements à destination d'habitation.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes au sens des articles R 443.4 à 5 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les carrières.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

ARTICLE UX2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone, et à condition qu'elles soient incluses dans les bâtiments principaux ou que leur architecture soit compatible avec ceux-ci.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz,...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- **En secteur UXa**, exclusivement l'activité de récupération de métaux ayant fait l'objet d'un agrément. En cas de cessation de cette activité, le secteur sera reclassé en zone naturelle après remise en état du terrain et restitution du caractère boisé du site.
- **En secteur UXh**, les constructions à usage d'hébergement.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 de classement des infrastructures de transport terrestre comme axes nuisants.

ARTICLE UX3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès direct sur la RD940 est interdit.

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les accès véhicules doivent s'effectuer par les voies conservées ou par les voies nouvelles à créer selon le plan des orientations d'aménagement de la zone (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UX4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront 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 ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, et dans les zones constructibles définies sur le plan des orientations d'aménagement de la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux » (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

En bordure de la RD940, ce recul minimum des constructions est porté à 10m par rapport à l'emprise de la route.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

ARTICLE UX7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les constructions doivent être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan des orientations d'aménagement (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

ARTICLE UX8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m, mesurés par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », la hauteur absolue des constructions neuves est fixée par la cote NGF figurant à l'intérieur de chaque parcelle sur le plan des orientations d'aménagement (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments d'emprise au sol inférieure à 500m² des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

MATERIAUX

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Pour les façades, la brique (modèle identique aux ouvrages publics) ou le béton blanc ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, ou le béton de silex, le bardage métallique et le bardage bois ainsi que les façades d'éléments verriers et de polycarbonate sont seuls admis. Toutefois, les panneaux de béton préfabriqués peuvent être autorisés sur présentation d'échantillons, si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

COULEURS

La coloration des façades de bardage métallique sera métallisée (RAL 9006 ou 9007) gris clair (RAL 7000 ou couleur voisine) ou vert foncé (RAL 6009 ou 6005) pour l'ensemble de la zone, sauf sur les secteurs suivants.

Sur les secteurs situés devant les zones boisées à protéger, les façades de bardage métallique devront être de couleur brun ou vert foncé (selon annotation indiquée sur le plan des orientations d'aménagement de la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux »).

Sur le sous-secteur industriel, les façades de bardage métallique pourront être de couleur du RAL 9006 ou 9007, idem Entreprise Delmerlé, RAL 7000, beige clair, idem JFG Plastique.

En ce qui concerne les toitures, le choix de la couleur se fera selon la palette de couleurs de la zone : gris foncé.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et la signalétique. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5 % de la surface des façades. Un dépassement peut être admis sur avis de l'architecte conseil.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots. Elles seront en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5 x 10 cm, plastifiées vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 180 cm, sans redent.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences, courantes qui seront définies au cahier des prescriptions de paysage du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) de la ZAC Baie de Somme.

Les entrées devront être marquées par un muret de briques, ou de béton blanc ou de béton silex ou une composition de ces matériaux, de 180 cm de hauteur et de longueur comprise entre 3 et 8 m de part et d'autre de l'accès. La largeur et l'implantation des portails devront être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds (les détails entrée des lots seront définis dans le CCCT).

ENSEIGNES - PANNEAUX PUBLICITAIRES

Sur les façades et les murets d'entrée des lots sont seules autorisées des enseignes réalisées par des logos et lettres découpés en volume ou peints.

Les enseignes ou logos auront par façade une hauteur maxima de 1 mètre, et une longueur maxima égale à 10 % du linéaire de la façade concernée.

La façade du bâtiment ou du muret d'entrée devra être visible entre les lettres sur la surface non occupée par les lettres.

Les lettres pourront être lumineuses, éclairées ou non.

Les flammes, mâts et drapeaux sont autorisés à l'exclusion des totems.

Sont interdits sur l'ensemble du secteur toute autre forme de publicité et en particulier :

- . les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures ou des acrotères,
- . les panneaux publicitaires.

Les lampadaires de chaque lot seront identiques, en modèle et en couleur, mais pourront avoir des mâts de hauteur inférieure à ceux des voies publiques de desserte du lot ou des cheminements piétons. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

TRANSFORMATEURS, COFFRETS, ABRI-POUBELLES, EDICULES TECHNIQUES

Ils seront soit intégrés dans les murets d'entrées prévus au paragraphe ci-dessus, soit dans les bâtiments, soit en excroissance et en cohérence architecturale avec les bâtiments.

ARTICLE UX12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des édifices, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (SHON) divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation.

Les exigences minimales sont les suivantes :

- pour les véhicules de livraison et de service, un emplacement de véhicule industriel (50m²) pour toute parcelle de surface comprise entre 2000m² et 5000m², deux emplacements pour toute parcelle supérieure ou égale à 5000m²
- pour les véhicules du personnel, une place de stationnement pour trois emplois, au delà des trois premiers emplois

De plus,

Pour les constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance, hébergement)
1 place par tranche de 80m² de SHON avec 1 place minimum par logement

Pour les commerces

1 place par tranche de 20m² de surface de vente

Pour les bureaux

1 place par tranche de 50m² de SHON

Pour les locaux à usage artisanal ou industriel

1 place par tranche de 200m² de SHON

Pour les entrepôts

1 place par tranche de 500m² de SHON

Pour les hôtels restaurants

0,8 place par chambre d'hôtel

3 places par 10m² de salle de restaurant

Pour les établissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes

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

ARTICLE UX13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les arbres de haute tige et les arbustes existants devront être conservés.

Une surface globale de 20 % de la surface du lot devra être plantée ou engazonnée.

Les parkings devront être plantés à raison d'au moins un arbre tige pour 5 places de parking.

Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée. Chaque arbre tige dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m² d'espace vert.

La marge de recul par rapport aux voies définies à l'article 6, sera sauf au droit des accès, paysagées et plantées d'arbres de hautes tiges.

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les arbres de haute tige et les arbustes existants repérés et protégés sur le plan des orientations d'aménagement ou ceux plantés par l'aménageur dans le cadre du préverdissement ou de l'aménagement des espaces publics devront être conservés. Ils pourront être ponctuellement déplacés (accès ou stationnement).

Les essences des plantations devront être conformes au plan des orientations d'aménagement de la zone et à la palette indiquée ci-après.

Les zones en limite de la RD940 comportent des zones de dégagement visuel à ne pas planter d'arbres tiges afin de créer quelques fenêtres depuis cette même route sur la zone d'activités. En revanche, les plantations arbustives sur ces surfaces seront les bienvenues.

Des modifications quant aux essences des plantations peuvent cependant être envisagées si elles reçoivent l'agrément du maître d'ouvrage après avis de l'architecte de la zone d'activités.

Les talus doivent être entièrement plantés d'arbustes à dominante de persistants selon la palette végétale indiquée ci-après. Afin de faciliter l'entretien régulier des talus, il est nécessaire de prévoir leur accessibilité ainsi que l'évacuation des déchets végétaux.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantées d'arbres de moyen développement ou d'ornement à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Ces arbres au moment de leur plantation doivent avoir une hauteur d'au moins 2 mètres entre le sol et leurs premières branches et doivent être dotés de tuteurs bipodes protecteur.

Les délaissés des aires de retournement doivent être plantés en aires engazonnées et/ou par des massifs arbustifs comprenant au maximum un tiers d'espèces aux feuillages persistants et/ou d'arbres en isolés de petit développement en cépées.

Chaque projet architectural devra faire l'objet d'une étude spécifique de paysage dans laquelle la nature des matériaux de sols (couleurs, aspect) et les essences des végétaux (nom botanique, force, taille et conditionnement) seront stipulées et décrites par des pièces écrites et graphiques avec un métré chiffré. Chacune de ces études spécifiques de paysage sera jointe au dossier de demande de permis de construire.

Palette végétale :

Arbres isolés pour espaces verts d'accompagnement

1 – Arbres à grand développement (20 – 30m)

Tilia codata	Tilleul à petites feuilles
Quercus robur	Chêne pédonculé
Acer saccharinum	Erable argenté
Fagus sylvatica	Hêtre pourpre
Juglans regia	Noyer commun
Salix alba 'Tristis'	Saule pleureur
Pinus sylvestris	Pin sylvestre
Pinus nigra	Pin noir d'Autriche
Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas

2 – Arbres à développement moyen (10 – 15m)

Catalpa bignonioides	Catalpa commun
Paulownia tomentosa	Paulownia impérial

3 – Arbres à petit développement (6 – 10m)

Prunus padus	Cerisier à grappes
Cercis silicestrum en cépée	Arbre de Judée
Acer campestre en cépée	Erable champêtre
Betula utilis	Bouleau de l'Himalaya
Maus Professeur springer	Pommier fleurs

Arbres pour plantation de parking

Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Prunus avium	Merisier
Acer platanoïdes	Erable plane
Acer campestre	Erable champêtre

Haies libres en limites de parcelles (tous secteurs)

Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus alba 'Variegata'	Cornouiller blanc
Ribes sanguineum	Groseillier à fleurs
Hippophae rhamnoides	Argousier
Syringa vulgaris	Lilas
Berberis thunbergii (épineux)	Epine-vinette
Eleagnus angustifolia (épineux)	Olivier de Bohême
Laburnum anagyroides (toxique)	Cytise
Prunus spinosa	Prunellier

Haies séparatives (tous secteurs)

Espèces caduques

Carpinus betulus	Charme / charmille
Fagus sylvatica	Hêtre
Corylus avellana	Noisetier
Cornus sanguinea	Cornouiller femelle
Philadelphus coronarius	Seringat
Weigelia florida 'Variegata'	Weigelia
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzia
Photinia X fraseri 'Red Robin'	Photinia
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe

Espèces persistantes

Ligustrum ovalifolium	Troène
Eleagnus X ebbingei	Chalef
Viburnum tinus	Laurier tin

Talus

Hypericum calycinum	Millepertuis
Hedera helix	Lierre des bois

ARTICLE UX14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », la Surface Hors Œuvre Nette constructible est globalement limitée à :

- 8 350 m² pour l'ensemble du secteur commercial
- 26 760 m² pour l'ensemble du secteur tertiaire et artisanat
- 8 418 m² pour l'ensemble du secteur industriel
- 5 880 m² pour l'ensemble du secteur équipement.