



# Ville de Saint-Riquier

## Plan Local d'Urbanisme Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du : **19 AVR 2011**



**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone possède un secteur tramé qui identifie les parcelles intégrées au périmètre de co-visibilité de protection des monuments historiques et soumis à avis des Architectes des Bâtiments de France.

**L'ensemble des constructions repéré au titre des édifices à protéger est soumis au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.**

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2.

### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

**Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone,
2. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
  - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant,
  - ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
3. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur:

##### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### **ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions prescrites.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

##### **Eaux Pluviales**

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

##### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

#### **ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée, lorsqu'il s'agit du pignon de la construction.
- soit avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie privée ou publique.

Les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte. Cette disposition ne s'appliquera pas aux bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe est que l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1. Toute construction non contigüe à une limite séparative (latérale ou de fond de parcelles) sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.
2. Au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur l'implantation sur limites séparatives est possible sous conditions :
  - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux opérations d'aménagement d'ensemble visant à construire du locatif social.

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables (soit R+C, R+1+toit terrasse), et 7 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Le niveau de référence est le niveau de la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, pour favoriser une certaine densité et permettre une cohérence sur la zone, la hauteur maximale peut être dépassée si cela ne porte pas atteinte à l'intégration paysagère de l'ensemble dans l'environnement immédiat.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### **CLOTURES**

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives dans la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être réalisées de haies vives, de grilles, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, comportant ou non un mur bahut.

Lorsque la nature de l'occupation ou lorsque le caractère des constructions nécessitent que ces clôtures soient pleines, celles-ci devront être doublées à l'extérieur d'une haie vive de hauteur suffisante pour les masquer.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales.

## **ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Ils devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Le stationnement des cycles et motocycles devra être intégré au sein des espaces publics.

### *Bureaux, commerces et services :*

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à législation en vigueur, pour toutes constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332- 7-1 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévu.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

#### **1 - Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement accessible depuis le domaine public, non closes et non couverte (sur la parcelle).

## 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
  2. Les marges de recul doivent être plantées ou traitées en jardin sous réserve que la place de jour y trouve sa place.
  3. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales devront être obligatoirement constituées d'essence locale : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier. Le thuya en façade est interdit.
  4. Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> - habitat groupé notamment - 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
  5. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément. L'aménagement se réalisera afin de réduire au minimum la perméabilité du sol.
  6. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
  7. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :
    - Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
    - Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
    - Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.