



# 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**



# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Il s'agit d'une zone de densité moyenne correspondant au centre ancien de la commune et aux premières extensions concentriques. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

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.

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. « Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

**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 UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
2. les campings et caravaning,
3. la création ou l'extension de siège d'exploitation et toutes constructions de bâtiments agricoles et d'élevage,
4. l'implantation d'habitation légère de loisirs,
5. les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning y compris les campings à la ferme,
6. les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés, ...
7. la création de groupe de garage de plus de 2 unités,
8. les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
9. les panneaux publicitaires sauf autorisations de la mairie,
10. en cas de risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement,
2. les établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou de service comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,

- qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
  - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
4. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées sous réserve de respect de l'article 11.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UA 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

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. Elles doivent permettre tous les types de déplacement : véhicule, cyclistes, piétons.

#### **Le stationnement 2 roues est à intégrer sur l'ensemble des zones urbaines.**

1. 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.
2. 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.
3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc.) de faire aisément demi-tour. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
4. 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.

### ARTICLE UA 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, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

#### **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 au réseau public prévu 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.

## **EAUX RESIDUAIRES**

### 1- Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### 2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

## **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 UA 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30 mètres mesurés à l'alignement.

Elles seront implantées afin qu'une continuité visuelle soit respectée par rapport au paysage de la rue. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

- soit à l'alignement de la voie.
- soit avec un recul, identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Si recul il y a, et afin de respecter la composante paysagère du centre urbain essentiellement minéral, une continuité visuelle sera respectée à l'alignement.

Elle sera constituée, par un ou des bâtiments annexes éventuellement accompagnés :

- par un mur de clôture d'une hauteur de 2m 50 MAXIMUM,
- par une haie vive,
- par un muret doublé d'une haie vive,
- par un portail,
- d'un mur bahut et dispositif à claire voie.

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.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol imposera au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction, la construction de référence sera celle située la plus près de la future construction.

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

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

### **Principes généraux :**

- à l'alignement de la voie, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire,
- dans une bande de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives est préférée mais non obligatoire,
- au-delà des 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives est possible sous conditions.

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.

Cette distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

### **Conditions particulières :**

Au-delà de la bande des 20 mètres mesurés à l'alignement, 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
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

Néant

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

Néant.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne pourront comporter plus de 3 niveaux habitables soit R+1+C (aménageables), et peuvent aller jusqu'à R+2+C selon la hauteur des constructions contigües et le paysage de la rue ; sans que cette hauteur ne dépasse 9 mètres à l'égout de toiture (il est préféré un alignement à la corniche).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, justifié pour des raisons fonctionnelles peut être autorisé pour les constructions à usage d'équipement public, jusqu'à 12 mètres mesurés au faitage.

Un équilibre d'assise de la construction sera recherché afin de ne pas dénaturer les paysages caractéristiques environnants et de minimiser les impacts paysagers.

Le niveau de la dalle du rez de chaussée mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus de 30 centimètres par rapport au niveau de référence avant aménagement.

Le niveau de référence est le niveau de la voie publique d'accès à la parcelle.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

### 1- Principes généraux

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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 architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les reconstructions faisant suite à un sinistre doivent présenter la même implantation et les mêmes caractéristiques architecturales que celles de la construction antérieure : les hauteurs, les épaisseurs, les volumes, les matériaux, les couvertures, les proportions, les façades doivent être fidèles à la construction antérieure.

Sont interdits :

1. l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre etc ...),
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune,
3. pour les extensions ou réhabilitation, tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine,
4. l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40cm de hauteur entre poteau,
5. l'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
6. l'emploi de matériaux de récupération.

### 2- Dispositions particulières

#### **A-FORMES ET VOLUMES :**

1. Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
2. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.
3. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel et respecter le niveau de référence établi pour la hauteur maximale définie à l'article 10.

4. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Les bardages bois seront posés à l'horizontal.

## **B- TOITURES –COUVERTURES –OUVERTURES**

1. La couverture des constructions, des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).
2. L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
3. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée :
  - a. sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte (on préférera implanter les panneaux sur sol dans la parcelle),
  - b. sous réserve de ne pas concerner les bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.
4. Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON doivent être à deux versants et respecter un angle de 45° minimum compté par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toits à la Mansart sont autorisés.
5. Les bâtiments annexes et les extensions du bâtiment principal peuvent présenter une pente de toit inférieure à 45° (voire une toiture terrasse) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâtiment principal :
  - en élément de toiture architecturale permettant la mise en application d'une gestion des ruissellements (toitures végétalisées). Il s'agit de ne pas empêcher les toitures terrasses végétales et tout autre architecture favorisant une démarche de qualité et /ou bioclimatique.
  - sous réserve que la construction s'intègre au mieux dans le paysage de la rue et dans l'environnement immédiat.
6. L'angle minimum peut être réduit pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone comme indiqué à l'article UA2, non visibles de l'espace public.
7. la ligne de faitage devra être parallèle à la voie
8. En toiture, l'emploi des lucarnes traditionnelles de charpente à 2 ou 3 versants est recommandé. Les relevés de toitures ("chiens assis" ou lucarnes rampantes) sont interdits (cf. lexique du règlement).

## **C- FACADES – MATERIAUX – OUVERTURES**

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement des façades, y compris celles des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON accolées ou proches du bâtiment principal.
2. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.
3. Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les enduits seront exclusivement lissés. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.
4. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contiguës, pour une cohérence d'ensemble de façade.
5. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

## **D- CLOTURES - PORTAILS**

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Le traitement des clôtures devra être uniforme de chaque côté de la clôture
3. Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut.

4. Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètre.
5. les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales.

## ARTICLE UA 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.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. 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. Il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
2. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
3. Les marges de recul doivent être plantées ou traitées en jardin,
4. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales devront être 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.
5. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
6. 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.
7. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de type tressage de saule.
8. Les citernes de gaz, aires de dépôts et installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masqués par de la végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'essences végétales locales.
9. 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° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.



10. 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 UA 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.