



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**



INGEO

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Il s'agit du tissu urbain le plus récent visible en périphérie du cœur ancien. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services.

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 UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
2. la création de sièges d'exploitation,
3. le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ou mobil home,
4. les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, habitation légère de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning,
5. les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés,
6. 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.

En sus dans le secteur tramé visible en zone urbaine UC, l'extension des bâtiments agricoles existants est interdite.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION :

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 artisanales, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que celles nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. 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,
 - b. 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 :
 - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b. que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,

c. que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

4. les bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
5. les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique,
6. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
7. La création de plans d'eau sous réserve des dispositions de la réglementation en vigueur,
8. la reconstruction à l'identique après sinistre,
9. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Elles doivent permettre tous les types de déplacement : véhicule, cyclistes, piétons. Le stationnement 2 roues sera à intégrer.
5. Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

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 et 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 UC 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de la voie et jusqu'à 20 mètres mesurés à l'alignement si une continuité visuelle est respectée par rapport au paysage de la rue. L'ensemble des constructions principales à usage d'habitation seront implantées dans les 30 mètres mesurés à partir de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'ensemble des bâtiments annexes.

L'alignement est imposé si alignement il y a sur les parcelles voisines. Dans le cas où il y a retrait sur les parcelles contigües, un retrait similaire sera préféré.

La composante paysagère du centre urbain étant essentiellement minéral, cette continuité visuelle doit être constituée par un ou des bâtiments annexes éventuellement accompagnés :

- une haie vive ou non,
- un ou des bâtiments annexes,
- un mur de clôture,
- un muret doublé d'une haie vive ou non,
- un portail,
- d'un mur bahut et dispositif à claire voie.

Ces éléments pouvant être employés conjointement. Le principe retenu est la cohérence avec les parcelles contigües.

Il est également possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. Les constructions seront édifiées de préférence en limite séparative, selon les continuités bâties visibles et le paysage général de la rue. Cette continuité visuelle peut être constituée par :

- une haie vive ou non,
- un ou des bâtiments annexes,
- un mur de clôture d'une hauteur maximum de 2m 50,
- un muret doublé d'une haie vive ou non,
- un portail.

Ces éléments pouvant être employés conjointement.

2. 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 m 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.

3. 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
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables soit R+C (aménageables), sans que cette hauteur ne dépasse 9 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UC 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, sauf accord de l'autorité compétente, sur présentation d'une étude d'intégration architecturale et urbaine.

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. 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 40 centimètres de hauteur entre poteaux,
5. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6. L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

2- Dispositions particulière :

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

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
4. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Les bardages bois seront posés à l'horizontal.
5. 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

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). 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.
2. Pour les constructions à usage d'activités, y compris agricoles, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
3. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte (on préférera implanter les panneaux sur sol dans la parcelle).
4. Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes de plus de 20 m² doivent être à deux versants et respecter un angle de 45° minimum comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toits à la Mansart sont autorisés.
5. L'angle minimum peut être réduit pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, non visibles de l'espace public. 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. la ligne de faîtage des nouvelles constructions sera préférée parallèle à la voie. Les toitures en croupe sont autorisées.
7. 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).

C- FACADES – MATERIAUX – OUVERTURES

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes 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 couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.
4. Une gamme de coloris de nuances de brun naturel est recommandée en façade des bâtiments d'activités et agricoles.
5. 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.
6. 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 UC 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 UC 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 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.
5. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², 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 m² - 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 masquées 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.

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,
- 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 UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.