



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 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Il s'agit d'une zone à caractère économique. Sa vocation est essentiellement d'accueillir commerces et services.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Son interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

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

1. Les bâtiments à usage de commerces et services (y compris services d'utilités publics ou d'intérêt général)
2. Les bâtiments à usage d'activités industrielles ou artisanales présentant peu de nuisances.
3. les habitations individuelles
 - à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux
 - et sous réserve d'être intégré aux bâtiments d'activités.
4. les dépôts de combustibles liquides ou solides, et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone.
5. les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, à des stations services, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 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 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.

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 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.

ARTICLE UE 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, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur aux prévisions des 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 aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

EAUX PLOUVIALES

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

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.

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 UE 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives de propriété.

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

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement ne peut être inférieur à 5 mètres.

Les constructions à usage de bureau et d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail et d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres mesurés au faîtage. Pour des raisons techniques, le dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

A - 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 St Riquier et l'harmonie du paysage.

B- 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 UE 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.

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 UE 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 plantations ainsi les clôtures végétales seront constituées prioritairement d'essences locales : 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.
3. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². 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.
4. 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.
5. 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.

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 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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