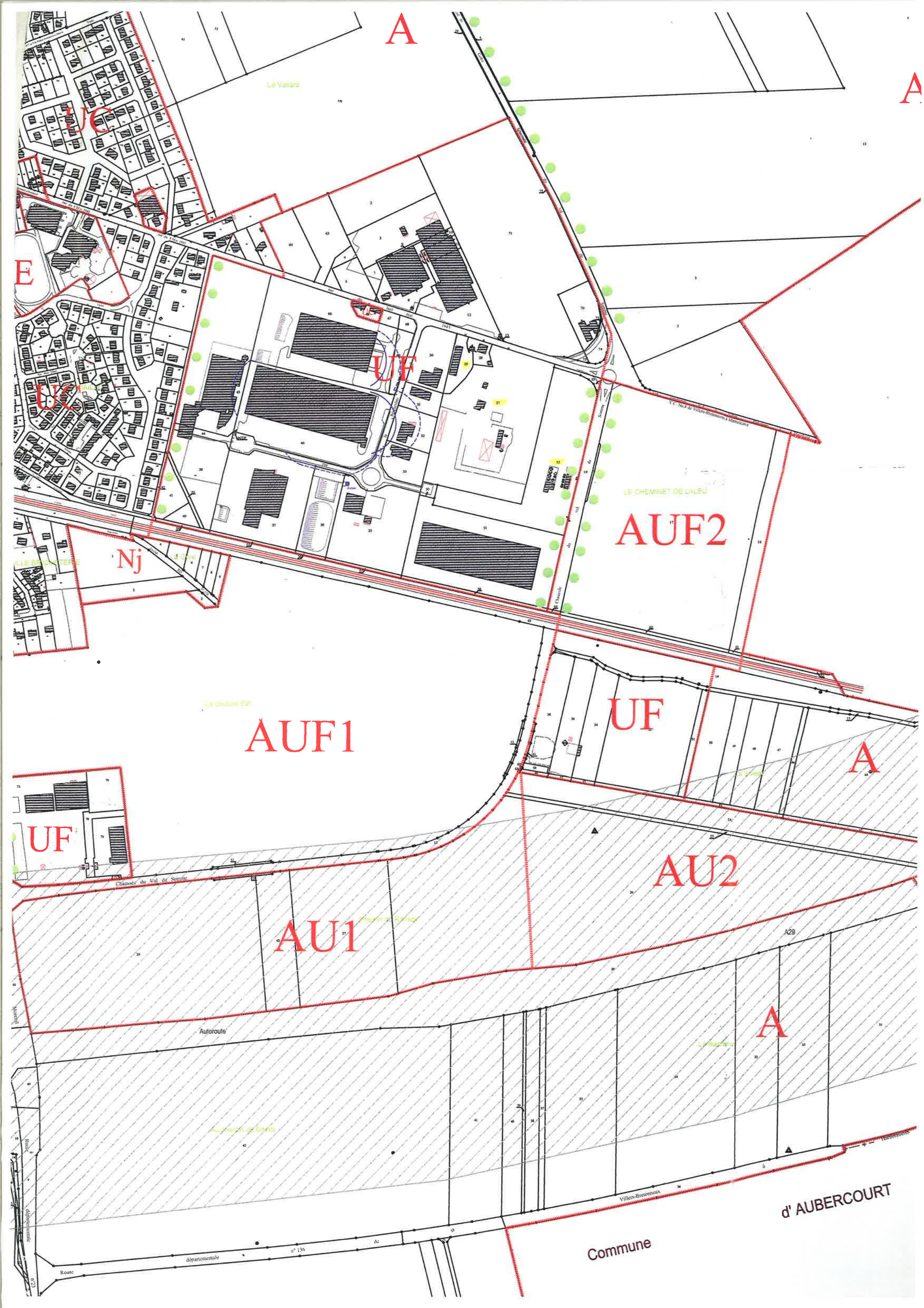
PLAN DE ZONAGE

de

- Limites de zones
- UA Zone urbaine centrale mixte
- UB Zone d'extension urbaine (secteurs des boulevards)
- UC Zone urbaine pavillonnaire
- UE Zone équipements publics
- UFa Zone sièges d'exploitations agricoles
- UR Zone urbaine de reconversion
- UH Zone urbaine (activités hospitalière et de santé)
- UF Zone d'activités
- AU Zone à urbaniser
- AUF Zone à urbaniser à vocation d'activités
- A Zone agricole
- N Zone naturelle
- Nj Zone naturelle de jardins

- Espaces boisés classées
- Emplacements réservés
- Alignements à créer (au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme)
- Alignements à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme
- Périmètre SEVESO ZI
- Périmètre SEVESO Z2
- Périmètre SEVESO Z1+Z2
- Secteurs soumis à la loi de protection du bruit
- Itinéraires de promenades et de randonnées
- Eléments à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme


A
A
UC
E
UC
UF
AUF2
Nj
AUF1
UF
A
UF
AU2
AU1
A
Autoroute
Commune
d' AUBERCOURT

TITRE I
CHAPITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités, d'industries, de commerces, de dépôts, d'artisanat, ainsi que des établissements commerciaux et de services.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les casses automobiles,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions à usage agricole,
- Les décharges de toute nature.

Dans les périmètres de protection définis par les rubriques des installations classées soumises à autorisation déjà en place, définis au plan de zonage :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les constructions destinées au logement du personnel de surveillance des installations.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Mise en forme : Puces et numéros

Dispositions particulières :

Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :

- Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit.

Dans les périmètres Z1 et Z2 de protection définis par les rubriques des installations classées soumises à autorisation déjà en place, sont autorisés sous conditions les extensions destinées à l'exploitation du site sans modification du périmètre de protection applicable.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenté à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées 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.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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 et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation aux personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui la dessert.

Quand elles n'ont pas vocation à desservir un équipement public, les nouvelles voies en impasse devront être équipées d'une aire de retournement (minimum 14 mètres de rayon) pour permettre l'évolution de tout véhicule autorisé, notamment véhicule de lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement notamment aux prescriptions ci-après.

- *Alimentation en eau potable*

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- *Assainissement*

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonnée à un prétraitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Les rejets devront avoir lieu dans la station d'épuration de Villers-Bretonneux.

Eaux pluviales

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sous réserve d'un prétraitement approprié déterminé avec le gestionnaire du rejet avant tout rejet au réseau collecteur et ce suivant l'activité du type aire de service/lavage, aire de stockage.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de 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 usées et vannes

Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

- Eaux industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour comme 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 assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, qui après qu'elles aient subi un prétraitement approprié les conduise soit au réseau public d'assainissement soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

➢ *Desserte électrique, gaz et téléphone*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

➢ *Desserte de type radiodiffusion, télévision et télécommunications*

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé sauf en cas d'assainissement autonome. Dans ce cas, la superficie et la configuration du terrain devront permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation en vigueur.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas de sinistre, la reconstruction sur la parcelle est admise.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et en retrait minimum 5 mètres des autres voies.

Toute construction nouvelle située le long de l'A29 devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

Le gabarit des constructions devra être compris dans un angle de 60° à 4,5 mètres de hauteur et à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ou de fond de parcelles.

Les constructions d'habitation autorisées dans le secteur pourront être édifiées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis à vis avec un retrait minimum de 3 m.

Les constructions respecteront par rapport aux limites séparatives ou de fonds de parcelles des habitations de la zone UC un recul minimum de 15 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux équipements de distribution publique d'énergie.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale doit être de 50%. Les sols imperméabilisés doivent être de 80% maximum et 20% en espaces verts.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder 12 m au faîtage du toit.

La hauteur absolue des constructions, hors éléments techniques, est limitée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments publics.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 ».

Des dérogations au présent article pourront être accordées si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant au développement durable.

1) ***Volumes et terrassements***

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes 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.

Les pentes d'accès au sous-sol qui sont établies au droit de l'alignement sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,80 m en tous points de la construction par rapport au terrain naturel.

2) ***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.

- *Matériaux de couverture*

Les désenfumages, extinctions et climatiseurs doivent être intégrés dans l'architecture d'ensemble.

Les matériaux de couvertures et d'étanchéité autorisés sont : l'aluminium ou l'acier métallisé de teinte aluminium dans une gamme du gris moyen au gris foncé. Les couleurs vives, fluorescentes, réfléchissantes ainsi que le blanc pur sont interdites.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire) et les matériaux à base de béton cellulaire peint sont interdits.

Les couvertures apparentes en tôle ondulé ou papier goudronné sont interdites.

Lorsque le matériau de couverture est un produit bitumeux, il sera de couleur gris moyen à l'exception de toute autre couleur.

Lorsque le matériau de couverture est un bac acier dans le cas d'une toiture monopente ou cintrée, le matériau sera thermolaqué dans la couleur dominante du bâtiment.

- *Ouvertures en toitures*

Néant

3) ***Façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre-eux.

- *Matériaux des façades*

Les matériaux de façade autorisés sont : l'aluminium ou l'acier métallisé de teinte aluminium dans une gamme du gris moyen au gris foncé. Les couleurs vives, fluorescentes, réfléchissantes ainsi que le blanc pur sont interdites.

Les façades métalliques pourront être appuyées sur un soubassement minéral (béton poli, béton granulaire de teinte foncée).

L'utilisation d'autres matériaux tels que bois, pierre, enduit gratté, verre... est autorisé. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire) et les matériaux à base de béton cellulaire peint sont interdits.
Le remplissage des façades courantes sera à dominantes horizontale en matériaux nervurés ou plans.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction. Elles pourront être végétalisées en partie. Les couleurs autorisées pour les volumes secondaires sont celles des matériaux utilisés dans la région : rouge comme la brique, ivoire comme la pierre ou l'enduit, teintes naturelles de la végétation ou teintes du bois ou ton gris.

Les annexes en saillie sur les façades principales ou secondaires devront composer un ensemble architecturé avec le corps du bâtiment, cependant les matériaux pourront être le bois, la pierre, la brique, l'enduit gratté ou le verre.

Les bâtiments annexes des implantations d'activités, tel que poste de gardien, logement de fonction, etc... s'ils ne sont pas intégrés au volume principal, devront être traités de la même manière que le bâtiment principale (architecture, couleur et nature des matériaux).

- *Ouvertures en façade*

Néant

4) Clôtures

- *Clôtures*

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation.

En limite de voie publique :

Les clôtures autorisées sont : grillage de qualité serrurerie à mailles rectangulaires 50*100 mm plastifiées, de couleur noire (socle invisible) et d'une hauteur de 1.80m. Les poteaux seront de même teinte. Les portails d'entrée seront implantés avec 5 mètres de recul sur l'alignement. Ils seront constitués d'un barraudage simple vertical de couleur identique à la clôture.

Les clôtures seront implantées sur l'espace privé à une distance de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire.

En limite séparative :
Les clôtures sont implantées en limite séparatives des lots privatifs et seront du même type que précédemment décrit. Les clôtures en plaque béton d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées uniquement en limites séparatives.

En limite périphérique :

Les clôtures en limite périphérique de la ZAC sont autorisées.

5) ***Enseignes***

Les enseignes seront intégrées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade, sans dépasser la corniche, le couronnement ou le chêneau de toit. Les caissons lumineux sont interdits sauf pour les logos.

Elles peuvent être rappelées sur un muret en bordure de voirie publique.

Divers

La hauteur des éoliennes, pales comprises, n'excèdera pas 12 mètres.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756, 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25m² par emplacement de stationnement pour les aires collectives, dégagement compris, sera prévue.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publiques.

Les surfaces de stationnement crées ne devront pas être imperméables ou devront disposer d'un minimum de 20% de surface perméable, sous réserve que la perméabilité du sol dans le secteur concerné le permette et des contraintes archéologiques.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces boisés et les plantations indiqués sur le plan de zonage comme devant être crées doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts ou en jardins d'agrément.
Les bâtiments volumineux d'activité et les aires de stockage ou de dépôt visible depuis les voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales. Les arbres peuvent être regroupés pour former des écrans.

Les essences locales, des plantations arbustives ou des haies naturelles de 1,5 mètre maximum de hauteur dissimuleront les aires de stationnement dans le paysage. Les conifères sont proscrits.

Les marges de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A29, où aucun type de construction n'est autorisé, doivent être végétalisées. Elles pourront accueillir les aménagements liés à l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassins...).

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

COMMUNE DE

VILLERS-BRETONNEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PORTER A LA CONNAISSANCE

SERVITUDES ET CONTRAINTES

SEPTEMBRE 2009

Direction Départementale de l' Equipement de la Somme
Développement des Territoires et Urbanisme
CENTRE ADMINISTRATIF DEPARTEMENTAL
1 Boulevard du Port - BP 2612 - 80026 AMIENS Cedex 1 - Téléphone 03 22 97 21 00 Fax 03 22 97 21 60

LEGENDE

EL7. Servitudes d'alignement.

I3. Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

INT1. Servitudes au voisinage des cimetières.

PT3. Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications des postes et télécommunications.

T1. Servitudes relatives aux chemins de fer.

T5. Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)

AUTRES CONTRAINTES

Points géodésiques et repères de nivellement.

5 Gisements archéologiques.

Contraintes archéologiques. (Zones sensibles).

Contraintes de protection des cimetières militaires et monuments commémoratifs.

29
10
12
13
17
6
2p
1p
28
32
2