

CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend le noyau central dense correspondant au tissu bâti ancien de la commune de NOYELLE-SUR-MER. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement.

Cette zone comprend un secteur UAa correspondant à l'emprise du Château où les constructions sont soumises à des prescriptions particulières.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 000 Amiens, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 29 Novembre 1999, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la ligne SNCF d'Abbeville à Conchil Le Temple, telle qu'elle figure au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. En outre, peuvent être interdites les installations classées soumises à déclaration si elles ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage et pour lesquelles des mesures efficaces de prévention des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ou la santé, la sécurité, la salubrité publique ou l'agriculture, ou la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments ne peuvent être mises en œuvre.
- Tous bâtiments liés aux activités agricoles, sauf s'il s'agit d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation où l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la construction ainsi que, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les Villages Vacances ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

En secteur UAa ; Sont interdites toutes extensions accolées au bâtiment principal.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UA1, y compris la reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre.

Sont admis sous conditions :

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts visés à l'article 1 (dont la création serait interdite) ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel et uniquement sous la condition suivante. Que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir des effets de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts. Le Conseil Départemental d'Hygiène pourra être consulté sur ce dernier point.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des activités artisanales de travaux de peinture, à des garages ou au chauffage d'immeubles et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

En secteur UAa : sont admis l'entretien et la réhabilitation des bâtiments existants ainsi que les constructions nouvelles d'une architecture similaire au château et sous réserve que le projet recueille l'avis favorable de la municipalité de Noyelles sur Mer.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIRIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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 fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

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, protection civile,...

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics : ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ils doivent être exécutés en conformité avec les dispositions de la réglementation en vigueur.

En l'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 (Règlement Départemental d'Hygiène).

Dans tous les cas, les installations doivent être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Eaux usées industrielles et agricoles

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UA.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel. Pour des surfaces inférieures à 800 m², l'autorisation des services compétents devra être demandée (D.D.A.S.S.).

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

Pour toute construction nouvelle, le seuil doit être situé au minimum à 0,10 mètres au-dessus du niveau de la voie publique.

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la marge de recul qui s'y substitue, des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- Dans le cas de « dent creuse », il peut être imposé de respecter l'alignement de

l'une des constructions voisines.

- Pour les constructions implantées à 5 mètres au maximum de l'alignement, la continuité du bâti sera assurée par la réalisation d'un mur en briques ou pierres d'une hauteur maximale de 1,8 m. A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique).

Des implantations différentes de celles prévues au paragraphe précédent seront possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Lorsque le projet concerne un bâtiment à implanter en continuité avec une construction existante en bon état édifiée en retrait.
- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ou à l'emplacement des bâtiments existants.
- En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement suite à vétusté ou après sinistre.
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il devra s'en écarter d'une distance minimum égale :

- a) Aux deux tiers (2/3) de la hauteur de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 6 mètres dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- b) A la moitié de la hauteur du mur faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Par rapport à la limite formant fond de parcelles, les constructions doivent respecter une marge de reculement égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite

avec un minimum de 6 mètres.

Néanmoins, lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour construire simultanément des bâtiments ne joignant pas leur limite séparative, les minima pourront être ramenés à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite et à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, la construction de bâtiments en limite séparative est autorisée :

- a) Si la hauteur de ces derniers en limite n'excède pas 3,50 mètres.
- b) Ou s'il s'adosse à une construction en bon état de même volume existant sur le terrain voisin.
- c) Ou s'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique sur deux parcelles contiguës.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation de postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres. L'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

En Sus dans le secteur UAa : Les constructions nouvelles autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au château.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne

doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables et 7 mètres à l'égout de toiture.

Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

Afin de permettre une meilleure évacuation des eaux pluviales, la construction de toute nouvelle habitation doit se faire obligatoirement 0,10 m au-dessus du niveau de l'axe de la route communale ou départementale.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Les constructions sont soumises à une discipline d'architecture ; elles doivent s'harmoniser quant aux matériaux, couleurs et volumes avec l'architecture rurale traditionnelle existante dans ce secteur. Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les extensions doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Dispositions particulières

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- c) Matériaux : Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, plaques de béton...) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines non recouverts d'un enduit est interdite. Elles devront être constituées par un mur en brique apparente, ou en pierre jointée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

i) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

j) Cas particulier :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles devront de préférence être posées au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être d'une couleur en harmonie avec leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) et être implantées au pied de la souche de cheminée sur le pant de toiture le moins visible de la voie publique.

Dans la mesure du possible, une parabole, antenne collective de télévision ou de radio, devra être substituée aux antennes et paraboles individuelles dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations.

En secteur UAa : Les constructions nouvelles doivent créer avec les bâtiments principaux une unité d'aspect architectural, elles devront être réalisées dans une architecture similaire. Seule l'ardoise est autorisée pour les matériaux de couverture.

ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

d) Volume : Les constructions individuelles sauf de faible importance (moins de 70 m² hors œuvre au sol) seront de préférence rectangulaire.

e) Toitures pour les constructions :

D'une manière générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être à deux pans symétriques ou de deux pentes (d'une pente comprise entre 40 et 50°), la plus forte incorporant souvent des lucarnes.

Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise et la tuile plate ; ils doivent présenter un aspect et des couleurs semblables aux habitations environnantes.

Sont interdites :

- Les toitures à une seule pente ;
- Les toitures à quatre pans de faible pente pour les constructions d'un simple rez-de-chaussée.

Les toitures de faibles pentes (25 ° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite séparative et les extensions d'immeuble à usage d'habitation.

f) Éclairage des combles :

Des lucarnes traditionnelles à deux versants peuvent être aménagées de préférence en pente arrière, soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant.

Les lucarnes doivent reprendre des formes simples et traditionnelles. C'est pourquoi, sont interdites par exemple les lucarnes retroussées (à contre pente ou encore appelée « chiens assis ») et les lucarnes en trapèze.

g) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal.
- L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.
- Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.
- La construction d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ...réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

h) Clôtures :

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvert devront être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits en bordure des voies publiques et privées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige. L'implantation pourra être à un autre endroit pour des raisons de sécurité.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces boisés classés « espaces boisés à conserver, à protéger et à créer » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

