

CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux établissements artisanaux ou d'industrie légère, ou à usage de dépôt présentant peu de nuisances et aux établissements commerciaux ou de service.

Elle comprend un secteur UFa correspondant à l'emprise ferroviaire et destiné aux installations de la SNCF, ainsi qu'aux établissements dont l'activité est liée à la desserte ferroviaire.

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, Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plate forme de la RD 940 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plate forme de la RD 40, telle qu'elles figurent 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 UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupations ou d'utilisations autres que ceux énumérés à l'article UF 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage industriel et artisanal et les extensions des bâtiments existants sous réserve qu'elles respectent le cas échéant la réglementation sur les installations classées.
- Les constructions admises pourront comporter des parties à usage de bureaux ou de services dans la mesure où ceux-ci sont nécessaires à leur activité.
- Les constructions destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- La modification du nivellement du sol par affouillements et exhaussements, dès lors qu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions et installations d'équipement à caractère d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.

En sus dans le secteur UFa :

Sont admis sous conditions (outre les autorisations visées aux paragraphes précédents qui s'appliquent aussi à ce secteur) :

- Les constructions et installations de toute nature nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les installations à caractère commercial, artisanal ou industriel, implantées sur le domaine de la SNCF.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES 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 de fonds voisin. Cet accès ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

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.

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie...) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts 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 nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment ceux des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions 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).

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 résiduelles industrielles doivent être assurées dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après.

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 :

Conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant l'écoulement et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux et en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Pour les opérations d'ensemble, un réseau d'assainissement doit être réalisé et doit aboutir à un seul dispositif d'infiltration des eaux dans le milieu naturel. Toutefois, l'infiltration des eaux pluviales à même chaque parcelle peut être autorisée lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet dans le milieu naturel ne peut présenter aucun inconvénient.

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 ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au 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 industrielles :

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 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 électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'activité doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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

Toutes constructions, installations ou dépôts doivent être distant des limites séparatives de 5 mètres minimum.

ARTICLE UF 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 entre deux bâtiments.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres (hors ouvrage de superstructure et cheminées).

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

ARTICLE UF 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.

Dispositions particulières

- Aspect des constructions :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou enduits tels que la brique creuse ou parpaing est interdit. Sur une même parcelle, l'ensemble des constructions doit présenter un aspect homogène et soigné.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

- Clôtures :

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives, dans la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être réalisées au moyen de grilles, grillages ou autres dispositifs à claires-voies doublés d'une haie vive.

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 en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

- Les aires de stockage

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les citernes ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure ou enterrées. Les

dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essence locale.

ARTICLE UF 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

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).

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

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent comporter des espaces verts plantés. Des rideaux de verdure doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les espaces aménagés en espaces verts plantés, à l'exception des marges de recul sur rue, peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules. Dans ce cas, ils doivent être plantés.

50% de la superficie du terrain non construite devront être plantés. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les thuyas ou assimilés sont interdits en bordure de voies publiques et privées.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.