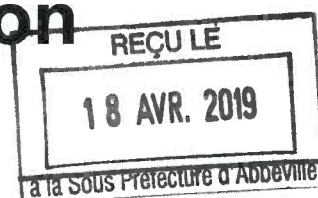


Département de la Somme  
Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme  
**SAINT-VALERY-SUR-SOMME**

=====  
**8ème Modification du  
Plan Local d'Urbanisme**  
=====

**Dossier d'Approbation**  
=====



**REGLEMENT de la zone 1AU**

**Modification des pages 52, 54, 55, 56 et 57**

**4.a**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du : 15/04/2019  
Le Président

A blue ink signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA BAIE DE SOMME". Below the signature, the name "Nicolas DUMONT" is printed.

**LATITUDES**

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE  
☎ 03 22 24 08 71 – 📠 03 22 24 45 87  
Mél : abbeville@latitudes-ge.fr

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements qui y sont liés.

Ces opérations devront être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone comporte :

- un secteur 1AUa objet de prescriptions spécifiques en réponse aux exigences qualitatives imposées par l'amendement Dupont (voir rapport, chapitre 4.02),
- un secteur 1AUb objet de prescriptions spécifiques pour son insertion urbaine et paysagère,
- un secteur 1AUc objet de prescriptions spécifiques pour son insertion urbaine et paysagère,
- un secteur 1AUd objet de prescriptions paysagères particulières.

Cette zone comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

Les zones 1AU ne peuvent devenir effectivement constructibles qu'après annexion au PLU d'orientations d'aménagement pour chaque zone concernée. L'urbanisation de chaque zone pourra faire l'objet d'un aménagement partiel sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reliquat de la zone concernée.

#### **ARTICLE 1AU1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU2** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES**

- L'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
  - . qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins (sauf lorsqu'il s'agit d'une opération terminale de zone),
  - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone figurant aux orientations d'aménagement,
  - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.

**En secteur 1AUb**, l'aménagement du sous-secteur 1AUb2 ne pourra être engagé qu'une fois la moitié de l'aménagement du sous-secteur 1AUb1 constatée.

**En secteur 1AUp**, l'aménagement du sous-secteur 1AUp2 ne pourra être engagé qu'une fois la moitié de l'aménagement du sous-secteur 1AUp1 constatée.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
  - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 de classement des infrastructures de transport terrestre comme axes nuisants.

**ARTICLE 1AU3**  
**ACCES ET VOIRIE**

---

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**En secteur 1AUa**, tout accès direct à partir de la RD940 est interdit.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Dans le cadre des lotissements, il pourra être demandé de prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuels lotissements mitoyens.

**ARTICLE 1AU4**  
**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration doivent permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE 1AU5** **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

#### **ARTICLE 1AU6** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1 - En façade sur rue, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul sur alignement. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 - En cas de recul sur alignement, celui-ci ne doit pas être supérieur à 5m, et la continuité visuelle sur rue doit être assurée à l'alignement par un mur, une clôture, un portail ou un bâtiment annexe d'une hauteur minimale de 1,80m.

Toutefois, la construction en second rang, sur les fonds de parcelles, est admise à condition que la continuité du bâti sur alignement soit déjà réalisée.

Toutefois, cette continuité visuelle peut ne pas être exigée :

- si le retrait sur l'alignement n'excède pas 3m et si la construction à édifier est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redan ne dépassant 1m) avec une construction existante déjà située en retrait de l'alignement de la voie,
- si le retrait a pour effet de maintenir la perception de murs pignons de qualité architecturale (alternance brique-pierre, pierre en bossage, galets et silex, clins de bois, colombages).

**Les secteurs 1AUp1 et 1 AUp2 ne sont pas concernés par l'obligation de continuité visuelle sur rue en cas d'implantation en recul sur l'alignement décrite ci-dessus.**

3 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

**En secteur 1AUa**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins 35m par rapport à l'axe de la RD940.

**En secteurs 1AUb et 1AUc et 1AUd**, le recul sur l'alignement peut être supérieur à 5m et la continuité visuelle sur rue n'est pas exigée.

#### **ARTICLE 1AU7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3m.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

#### **ARTICLE 1AU8**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 1AU9**  
**EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**ARTICLE 1AU10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions dans la zone est limitée à 3 niveaux habitables avec un seul niveau en comble.

En secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables (R+comble aménagé ou aménageable).

**ARTICLE 1AU11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

---

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

**VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions principales auront une volumétrie de forme allongée et seront de largeur limitée. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

**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.

a/ Pente des toitures :

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal.

Les toitures terrasses ou celles ayant une pente minimale de 20° sont admises pour les bâtiments annexes et les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

En secteurs 1AUb et 1AUc et 1AUd:

- Les bâtiments annexes et les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone peuvent admettre une pente minimale de toiture de 10°.
- Les toitures terrasses à usage d'habitation sont admises à condition que les éléments qui la constituent (tuyauterie d'évacuation, couvertures, etc.) ne soient pas visibles depuis l'espace public.

b/ Matériaux de couverture :

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat, ardoises naturelles, (tuiles rouges ou légèrement vieilles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

Pour les annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux de la construction principale dans la limite des matériaux autorisés ci-dessus.

**En secteurs 1AUB et 1AUc et 1AU<sub>p</sub>**, les tuiles noires plates sont autorisées.

c/ Ouvertures en toiture :

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les « chiens-assis » ou lucarnes rampantes sont interdits.

**En secteurs 1AUB et 1AUc**, les « chiens-assis » ou lucarnes rampantes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50% de la façade.

d/ Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ a et b) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

## FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES EN FACADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, galets et silex, clin de bois, colombages par exemple) mais s'harmonisant entre eux, afin d'introduire des teintes sombres dans le paysage.

a/ Matériaux des façades

Pour les habitations :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Modénature et encadrements de baies en relief viendront animer les façades.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

**En secteur 1AU<sub>a</sub>**, les teintes claires sont à proscrire pour les enduits et façades.

Pour les bâtiments à usage d'activités :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Pour les abris de jardins, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.



b/ Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

**CLOTURES EN FACADES**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé de plus de 40cm de hauteur entre poteaux, sont interdits.

**En secteur 1AUp, les clôtures en façades doivent être uniquement constituées de haies végétales.**

**CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES**

**En secteur 1AUp, les clôtures en limites séparatives doivent être uniquement constituées de haies végétales.**

**ARTICLE 1AU12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif social. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf si dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- 2 places de stationnement par logement hors logement locatif social. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf si dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>.
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 0,8 place de stationnement par logement pour les résidences de tourisme.
- 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

##### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces communs verts ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

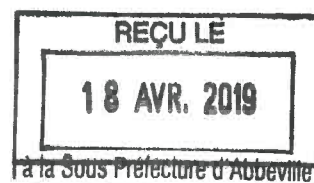
**En secteur 1AUp secteurs 1AUp1 et 1AUp2**, l'étude d'aménagement et de conception du plan masse devra s'attacher à conserver au maximum les arbres fruitiers des anciens vergers existants sur le site.

**En secteur 1AUa**, les plantations à créer figurant au plan de zonage en limite du secteur seront constituées d'une bande de 10m de large minimum, paysagée et plantée d'arbres de haute tige, renforcés en pied par de la végétation arbustive formant écran.

**ARTICLE 1AU14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

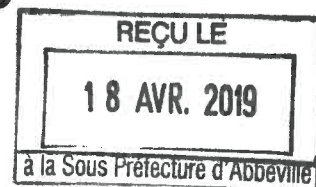
Il n'est pas fixé de COS.



Département de la Somme  
Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme  
**SAINT-VALERY-SUR-SOMME**

=====  
**8ème Modification du  
Plan Local d'Urbanisme**  
=====

**Dossier d'Approbation**  
=====



**REGLEMENT de la zone UX**

**Modification des pages 42, 45, 47, 49-A, 49-C et 49-D**

**4.b**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du : 15/04/2019  
Le Président

A blue ink signature is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA BAIE DE SOMME" around its perimeter. The signature is a fluid, cursive script.

Nicolas DUMONT

**LATITUDES**

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE  
/ 03 22 24 08 71 – 03 22 24 45 87  
Mél : abbeville@latitudes-ge.fr

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, d'hôtellerie, de services ou à caractère d'équipement collectif.

Elle est, dès à présent, occupée par plusieurs implantations.

La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

La zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux » est divisée en 4 sous-secteurs conformément au plan des orientations d'aménagement de la zone (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme) :

- le sous-secteur C « commercial » affecté aux activités liées aux commerces
- le sous-secteur TA « tertiaire et artisanat » affecté aux activités tertiaires et d'artisanat
- le sous-secteur Ind « industriel » affecté aux activités industrielles
- le sous-secteur Eq « équipement » destiné à accueillir un équipement public.

La zone UX comporte :

- un secteur UXa où une activité de récupération de métaux a fait l'objet d'un agrément
- un secteur UXh où les constructions à usage d'hébergement sont autorisées.

La zone UX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

#### ARTICLE UX1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Les lotissements à destination d'habitation.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes au sens des articles R 443.4 à 5 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les carrières.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

**ARTICLE UX2**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone, et à condition qu'elles soient incluses dans les bâtiments principaux ou que leur architecture soit compatible avec ceux-ci.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz,...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- **En secteur UXa**, exclusivement l'activité de récupération de métaux ayant fait l'objet d'un agrément. En cas de cessation de cette activité, le secteur sera reclassé en zone naturelle après remise en état du terrain et restitution du caractère boisé du site.
- **En secteur UXh**, les constructions à usage d'hébergement.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 de classement des infrastructures de transport terrestre comme axes nuisants.

#### **ARTICLE UX3** **ACCES ET VOIRIE**

---

##### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès direct sur la RD940 est interdit.

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les accès véhicules doivent s'effectuer par les voies conservées ou par les voies nouvelles à créer selon le plan des orientations d'aménagement de la zone (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

##### VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UX4** **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

La réalisation de noues pour infiltrer les eaux pluviales est autorisée en dehors des zones constructibles définies sur le plan des orientations d'aménagement sous réserve que les eaux à infiltrer soient aptes à la restitution au sous-sol et que les noues soient végétalisées avec des plantes adaptées au milieu humide temporaire et à la phytoépuration.

En cas de besoin, il devra être aménagé un séparateur d'hydrocarbures en amont des noues. Cet équipement fera l'objet d'un entretien régulier pour assurer de son bon fonctionnement.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UX5**

##### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, et dans les zones constructibles définies sur le plan des orientations d'aménagement de la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux » (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

En bordure de la RD940, ce recul minimum des constructions est porté à 10m par rapport à l'emprise de la route.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.



**ARTICLE UX7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les constructions doivent être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan des orientations d'aménagement (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

**ARTICLE UX8**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX9**  
**EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**ARTICLE UX10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m, mesurés par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », la hauteur absolue des constructions neuves est fixée par la cote NGF figurant à l'intérieur de chaque parcelle sur le plan des orientations d'aménagement (issu du plan directeur de la ZAC Baie de Somme).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

#### **ARTICLE UX11**

##### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **VOLUMES**

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments d'emprise au sol inférieure à 500m<sup>2</sup> des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

#### **MATERIAUX**

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Pour les façades, la brique (modèle identique aux ouvrages publics) ou le béton ou l'enduit monocouche blanc, ton pierre ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, ou le béton de silex, le bardage métallique et le bardage bois ainsi que les façades d'éléments verriers et de polycarbonate sont seuls admis. Toutefois, les panneaux de béton préfabriqués peuvent être autorisés sur présentation d'échantillons, si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

#### **COULEURS**

La coloration des façades de bardage métallique sera métallisée (RAL 9006 ou 9007) gris clair (RAL 7000 ou couleur voisine), beige clair, ou vert foncé (RAL 6009 ou 6005) ou identique aux façades des entreprises Delmerlé et/ou JFG Plastique pour l'ensemble de la zone, sauf sur les secteurs suivants.

Sur les secteurs situés devant les zones boisées à protéger, les façades de bardage métallique devront être de couleur brun ou vert foncé (selon annotation indiquée sur le plan des orientations d'aménagement de la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux »).

~~Sur le sous secteur industriel,~~ Les façades de bardage métallique pourront être de couleur du RAL 9006 ou 9007, idem Entreprise Delmerlé, RAL 7000, beige clair, idem JFG Plastique.

En ce qui concerne les toitures, le choix de la couleur se fera selon la palette de couleurs de la zone : gris foncé.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et la signalétique. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5 % de la surface des façades. Un dépassement peut être admis sur avis de l'architecte conseil.

#### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots. Elles seront en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5 x 10 cm, plastifiées vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 180 cm, sans redent.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences, courantes qui seront définies au cahier des prescriptions de paysage du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) de la ZAC Baie de Somme.

Les entrées devront être marquées par un muret de briques, ou de béton blanc ou de béton silex ou une composition de ces matériaux, de 180 cm de hauteur et de longueur comprise entre 3 et 8 m de part et d'autre de l'accès. La largeur et l'implantation des portails devront être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds (les détails entrée des lots seront définis dans le CCCT).

#### ENSEIGNES - PANNEAUX PUBLICITAIRES

Sur les façades et les murets d'entrée des lots sont seules autorisées des enseignes réalisées par des logos et lettres découpés en volume ou peints.

Les enseignes ou logos auront par façade une hauteur maxima de 1 mètre, et une longueur maxima égale à 10 % du linéaire de la façade concernée.

La façade du bâtiment ou du muret d'entrée devra être visible entre les lettres sur la surface non occupée par les lettres.

Les lettres pourront être lumineuses, éclairées ou non.

Les flammes, mâts et drapeaux sont autorisés à l'exclusion des totems.

Sont interdits sur l'ensemble du secteur toute autre forme de publicité et en particulier :

- . les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures ou des acrotères,
- . les panneaux publicitaires.

Les lampadaires de chaque lot seront identiques, en modèle et en couleur, mais pourront avoir des mâts de hauteur inférieure à ceux des voies publiques de desserte du lot ou des cheminements piétons. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

#### TRANSFORMATEURS, COFFRETS, ABRI-POUBELLES, EDICULES TECHNIQUES

Ils seront soit intégrés dans les murets d'entrées prévus au paragraphe ci-dessus, soit dans les bâtiments, soit en excroissance et en cohérence architecturale avec les bâtiments.

#### ARTICLE UX12

#### STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des édifices, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface hors œuvre nette (SHON) divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation.

Les exigences minimales sont les suivantes :

- pour les véhicules de livraison et de service, un emplacement de véhicule industriel (50m<sup>2</sup>) pour toute parcelle de surface comprise entre 2000m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup>, deux emplacements pour toute parcelle supérieure ou égale à 5000m<sup>2</sup>
- pour les véhicules du personnel, une place de stationnement pour trois emplois, au delà des trois premiers emplois

De plus,

Pour les constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance, hébergement)

1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON avec 1 place minimum par logement

Pour les commerces

1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de vente

Pour les bureaux

1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON

Pour les locaux à usage artisanal ou industriel

1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de SHON

Pour les entrepôts

1 place par tranche de 500m<sup>2</sup> de SHON

Pour les hôtels restaurants

0,8 place par chambre d'hôtel

3 places par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les établissements divers, ne répondant pas aux définitions précédentes

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être justifié et être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UX13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les arbres de haute tige et les arbustes existants devront être conservés.

Une surface globale de 20 % de la surface du lot devra être plantée ou engazonnée.

Les parkings devront être plantés à raison d'au moins un arbre tige pour 5 places de parking.

Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée. Chaque arbre tige dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m<sup>2</sup> d'espace vert.

La marge de recul par rapport aux voies définies à l'article 6 sera, sauf au droit des accès, paysagée et plantée d'arbres de hautes tiges.

En cas de création d'une noue dans cet espace, celle-ci devra être agrémentée de plantes adaptées au milieu humide temporaire et à la dépollution des eaux pluviales => voir liste au paragraphe suivant.

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », les arbres de haute tige et les arbustes existants repérés et protégés sur le plan des orientations d'aménagement ou ceux plantés par l'aménageur dans le cadre du préverdissement ou de l'aménagement des espaces publics devront être conservés. Ils pourront être ponctuellement déplacés (accès ou stationnement).

Les essences des plantations devront être conformes au plan des orientations d'aménagement de la zone et à la palette indiquée ci-après.

Les zones en limite de la RD940 comportent des zones de dégagement visuel à ne pas planter d'arbres tiges afin de créer quelques fenêtres depuis cette même route sur la zone d'activités. En revanche, les plantations arbustives sur ces surfaces seront les bienvenues.

Des modifications quant aux essences des plantations peuvent cependant être envisagées si elles reçoivent l'agrément du maître d'ouvrage après avis de l'architecte de la zone d'activités.

Les talus doivent être entièrement plantés d'arbustes à dominante de persistants selon la palette végétale indiquée ci-après. Afin de faciliter l'entretien régulier des talus, il est nécessaire de prévoir leur accessibilité ainsi que l'évacuation des déchets végétaux.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantées d'arbres de moyen développement ou d'ornement à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Ces arbres au moment de leur plantation doivent avoir une hauteur d'au moins 2 mètres entre le sol et leurs premières branches et doivent être dotés de tuteurs bipodes protecteur.

Les délaissés des aires de retournement doivent être plantés en aires engazonnées et/ou par des massifs arbustifs comprenant au maximum un tiers d'espèces aux feuillages persistants et/ou d'arbres en isolés de petit développement en cépées.

Chaque projet architectural devra faire l'objet d'une étude spécifique de paysage dans laquelle la nature des matériaux de sols (couleurs, aspect) et les essences des végétaux (nom botanique, force, taille et conditionnement) seront stipulées et décrites par des pièces écrites et graphiques avec un mètre chiffré. Chacune de ces études spécifiques de paysage sera jointe au dossier de demande de permis de construire.

### **Palette végétale :**

#### **Arbres isolés pour espaces verts d'accompagnement**

##### *1 – Arbres à grand développement (20 – 30m)*

Tilia codata	Tilleul à petites feuilles
Quercus robur	Chêne pédonculé
Acer saccharinum	Erable argenté
Fagus sylvatica	Hêtre pourpre
Juglans regia	Noyer commun
Salix alba 'Tristis'	Saule pleureur
Pinus sylvestris	Pin sylvestre
Pinus nigra	Pin noir d'Autriche
Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas

##### *2 – Arbres à développement moyen (10 – 15m)*

Catalpa bignoïdes	Catalpa commun
Paulownia tomentosa	Paulownia impérial

*3 – Arbres à petit développement (6 – 10m)*

Prunus padus	Cerisier à grappes
Cercis silicestrum en cépée	Arbre de Judée
Acer campestre en cépée	Erable champêtre
Betula utilis	Bouleau de l'Himalaya
Maus Professeur springer	Pommier fleurs

**Arbres pour plantation de parking**

Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Prunus avium	Merisier
Acer platanoides	Erable plane
Acer campestre	Erable champêtre

**Haies libres en limites de parcelles (tous secteurs)**

Cornus mas	Cornouiller mâle
<del>Cornus alba 'Variegata'</del>	<del>Cornouiller blanc</del>
Ribes sanguineum	Groseillier à fleurs
Hippophae rhamnoides	Argousier
Syringa vulgaris	Lilas
Berberis thunbergii (épineux)	Epine-vinette
Eleagnus angustifolia (épineux)	Olivier de Bohême
<del>Laburnum anagyroides (toxique)</del>	<del>Cytise</del>
Prunus spinosa	Prunellier

**Haies séparatives (tous secteurs)**

*Espèces caduques*

Carpinus betulus	Charme / charmille
Fagus sylvatica	Hêtre
Corylus avellana	Noisetier
Cornus sanguinea	Cornouiller femelle
Philadelphus coronarius	Seringat
Weigelia florida 'Variegata'	Weigelia
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzia
Photinia X fraseri 'Red Robin'	Photinia
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe

*Espèces persistantes*

Ligustrum ovalifolium	Troène
Eleagnus X ebbingei	Chalef
Viburnum tinus	Laurier tin

**Talus**

Hypericum calycinum	Millepertuis
Hedera helix	Lierre des bois

**Plantations de milieu humide dans les noues**

Descampsia	Canche
Miscanthus	Miscanthus
Pennisetum	Pennisetum
Lythrum salicaria	Salicaire commune
Mazus reptans	Mazus rampant

**ARTICLE UX14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour la zone située au lieudit « La Remise de Corbeaux », la Surface Hors Œuvre Nette constructible est globalement limitée à :

- 8 350 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur commercial
- 26 760 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur tertiaire et artisanat
- 8 418 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur industriel
- 5 880 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur équipement.

Sans objet

