

CHAPITRE VI

Règlement applicable à la Zone UL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités liées à la pêche artisanale ou industrielle, à la navigation de plaisance, ainsi qu'aux activités touristiques, culturelles et de loisirs liées au port et au bord de Canche.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les 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 aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées autres que celles définies à l'article UL2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UL2 ;
- peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes.
- les exploitations agricoles

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Article UL2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

L'ensemble des projets situés dans la zone UL sera soumis aux orientations d'aménagement.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage, commercial, artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une SHON maximale de 150m².
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public,
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient peu visibles des espaces publics.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL3 Accès et voirie

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article UL5 Caractéristique des terrains

Sans objet

Article UL6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

- Soit implantées le long du boulevard, les constructions devront être implantées avec un recul strict de 5m
- Soit à l'alignement le long de la Canche.
- Soit en continuité des constructions existantes

Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain

Article UL10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article UL11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuels constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

II - La Forme

- **les toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

- **Les clôtures**

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

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UL12 Stationnement des véhicules

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

Article UL13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UL 15 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UL 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.