

DEPARTEMENT DE LA SOMME

FRIAUCOURT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

REGLEMENT

4

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du :
Le Maire

Guy DEPOILLY



DEPARTEMENT
U R B A N I S M E

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
E-mail : abbeville@cabinet-poignon.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES	6
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR	7
ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	9
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	10
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	17
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	29
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr.....	34
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	35
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	40
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	42
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	43
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	47
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	49
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	50
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.....	54

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FRIAUCOURT.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 à L.441-5 du Code de l'Urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.11-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-1, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

R.111-2 : « *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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.* »

R.111-3-1 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit.* »

R.111-3-2 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

R.111-4 : « *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou*

à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

R.111-14-1 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code Rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »

R.111-4-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R.111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 du Code de l'Urbanisme. »

R.111-21 : « *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.* »

Restent également applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les articles L.111-9 et L.412-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (la liste de ces servitudes et leur contenu figurent en annexes dans le présent dossier du Plan Local d'Urbanisme) ;
- les espaces naturels sensibles ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire de FRIAUCOURT couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles UB, UC, UF et UT correspondant aux zones urbaines équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles AUr, AUrf et AUrt, correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par les sigles A et Anc, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par le sigle N, correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-11-d et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables pour chacune des zones sont définies dans des chapitres spécifiques respectant la nomenclature suivante (le numéro de l'article étant précédé du sigle de la zone concernée) :

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

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble.

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone UB du PLU de FRIAUCOURT au titre des dispositions des articles L.430-1 à L.430-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut par délibération instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le PLU.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Préambule

La zone UB correspond au bâti ancien et récent du centre du village.

C'est une zone d'urbanisation relativement dense à vocation principale d'habitation. Elle peut également comporter des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence d'habitations.

La zone UB est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement ni de desserte supplémentaire.

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article UB 2 ;
- 2) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 3) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement des caravanes isolées ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) l'extension, l'agrandissement des constructions existantes et la création d'annexes, de garages et d'abris de jardin ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, professions libérales même classées nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 6) la reconstruction sur place en cas de sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

Dans le cas d'un parcellaire irrégulier ou de problèmes d'implantation résultant de l'adoption d'une architecture non traditionnelle, des adaptations mineures sont possibles.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique ou si la configuration du terrain ne le permet pas, des adaptations mineures sont possibles s'il résulte de l'examen du projet que les règles de sécurité (accès de véhicules de lutte contre l'incendie notamment) restent respectées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur de jardin à protéger en zone urbaine indiqué au plan de zonage, la hauteur des constructions autorisées (garages, abris de jardin, bûchers, remises, serres...) est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « 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. »

Afin de ne pas empêcher les projets présentant une recherche architecturale particulière et/ou innovante, s'inscrivant notamment une logique de développement durable, les dispositions de cet article ne s'appliqueront pas, sous les conditions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et présenter une pente de 50° maximum par rapport à l'horizontale.

Pour les extensions telles que véranda, adjonction, WC, salle de bain..., il n'est pas fixé de pente de toiture sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les annexes.

b) Couvertures :

Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise et la tuile plat ; ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

4) Pignons et façades

Les différents murs de bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent s'harmoniser avec l'aspect des constructions voisines.

En outre, sont interdits : l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings de ciment...

5) Clôtures

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement aménagée dans la propriété.

2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) : 1 place de stationnement jusqu'à 3 pièces, un tiers de place par pièce supplémentaire.

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone : aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les espaces restant libres et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

3) Sur toute parcelle où sont édifiées des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

4) Les aires de stationnement en surface doivent être plantées. De plus, des écrans boisés doivent 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 excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Préambule

La zone UC présente une urbanisation aérée et diversifiée constituant les quartiers d'extension à la périphérie du noyau central ancien.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut également comporter des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence d'habitations. Sont également présents des sièges d'exploitation agricole.

La zone UC est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement ni de desserte supplémentaire.

La zone UC comprend un espace de jardin cultivé à protéger en zone urbaine (figuré sur le plan de zonage).

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 2) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux ;
- 3) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 4) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement des caravanes isolées ;
- 5) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 2) les activités artisanales, professions libérales même classées nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 3) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 5) la reconstruction sur place en cas de sinistre.

Dispositions particulières :

Dans l'espace de jardin (figuré sur le plan de zonage), ne sont autorisés que les abris de jardin, remises, bûchers, serres... n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol et les constructions agricoles nécessaires aux corps de fermes existants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles le long des voies où les constructions sont de fait à l'alignement.

Dans le cas d'un parcellaire irrégulier ou de problèmes d'implantation résultant de l'adoption d'une architecture non traditionnelle, des adaptations mineures sont possibles.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, l'implantation des constructions par rapport aux voies est définie par le règlement du lotissement ou les dispositions adaptées dans le permis de construire du groupe d'habitations.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de programmes de constructions (permis groupé ou lotissement) présentant une unité architecturale, des dispositions autres que celles fixées aux paragraphes précédents peuvent être admises.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique ou si la configuration du terrain ne le permet pas, des adaptations mineures sont possibles s'il résulte de l'examen du projet que les règles de sécurité (accès de véhicules de lutte contre l'incendie notamment) restent respectées.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Dans l'espace de jardin, les garages, abris de jardin, bûchers, remises, serres... ne doivent pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur de jardin à protéger en zone urbaine indiqué au plan de zonage, la hauteur des constructions autorisées (garages, abris de jardin, bûchers, remises, serres...) est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « *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.* »

Afin de ne pas empêcher les projets présentant une recherche architecturale particulière et/ou innovante, s'inscrivant notamment une logique de développement durable, les dispositions de cet article ne s'appliqueront pas, sous les conditions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et présenter une pente de 50° maximum par rapport à l'horizontale.

Pour les extensions telles que véranda, adjonction, WC, salle de bain..., il n'est pas fixé de pente de toiture sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les annexes.

b) Couvertures :

Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise et la tuile plat ; ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

L'utilisation de ces matériaux est autorisée aux conditions suivantes :

- simplicité de volume selon un plan de faible largeur et de grande longueur
- pénétration éventuelle d'un volume secondaire
- éclairage du comble en pignon et à la rigueur par des lucarnes traditionnelles à deux versants en partie arrière
- murs enduits blancs ou ton pierre
- soubassement brique goudronné
- percements étroits aux proportions traditionnelles
- garage en rez-de-chaussée compris dans le volume de l'habitation ou accolé à celle-ci
- réalisation d'un programme de plantations permettant l'intégration dans le bâti existant.

4) Pignons et façades

Les différents murs de bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent s'harmoniser avec l'aspect des constructions voisines.

En outre, sont interdits : l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings de ciment...

5) Clôtures

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement aménagée dans la propriété.

2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) : 1 place de stationnement jusqu'à 3 pièces, un tiers de place par pièce supplémentaire.

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone : aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les espaces restant libres et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

3) Sur toute parcelle où sont édifiées des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

4) Les aires de stationnement en surface doivent être plantées. De plus, des écrans boisés doivent 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 excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Préambule

La zone UF est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou à usage de dépôt présentant peu de nuisances.

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat à l'exception des dispositions prévues à l'article UF 2 ;
- 2) la construction et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 3) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 4) l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnements des caravanes isolées ;
- 5) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les installations classées ou non à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôts, les constructions à usage de bureaux et de services 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 ;
- 2) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus ;
- 3) les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la

zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;

- 4) les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 6) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour 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 :

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

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

L'autorisation d'un lotissement à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles ou leur construction groupée peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égout de type séparatif et au pré-traitement des eaux avant évacuation.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

4) Electricité et télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de 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

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne peut être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « 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. »

2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

3) Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

4) Clôtures

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives, dans la profondeur de la marge de reculement, les clôtures doivent être réalisées au moyen de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie 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 doivent être doublées à l'extérieur d'une haie vive de hauteur suffisante pour les masquer.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, 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 et de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement, par un accompagnement végétal par exemple.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

2) Les espaces verts plantés peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Préambule

La zone UT est dédiée à l'aménagement d'équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs, de loisirs, d'intérêt général ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur.

La zone UT est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement ni de desserte supplémentaire.

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE UT 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article UT 2 ;
- 2) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux ;
- 3) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 4) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UT 2.

ARTICLE UT 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la réalisation d'équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs et de leurs accessoires, sous la condition que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage ;
- 2) les bureaux, commerces et services nécessaires aux activités de la zone ;
- 3) les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt général ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés sur la zone ;
- 4) les constructions, installations et extensions de bâtiment commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, ou avec la proximité d'habitations et d'équipements recevant du public ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du

présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UT 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Les installations nécessaires à l'éclairage des équipements ne sont pas soumises à un plafond de hauteur.

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « *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.* »

2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

3) Toitures

Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.

La forme et la pente des toitures sont libres mais doivent être adaptées aux matériaux de couverture.

Une pente de toiture peut être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat.

En cas d'extensions, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être en harmonie avec la couverture principale.

4) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.

Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec les constructions et leur environnement.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

6) Ouvrages techniques divers :

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.

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement aménagée dans la propriété.

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone : aménagement de surfaces suffisantes pour le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr

Préambule

La zone AUr est une zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est à vocation principale d'habitat et permet d'accueillir des activités compatibles avec la vocation principale de la zone.

La zone AUr comprend deux secteurs particuliers :

- la zone AUrf réservée aux activités artisanales, d'industrie légère ou aux dépôts présentant peu de nuisances, ainsi qu'aux activités commerciales ou de service
- la zone AUrt réservé à l'aménagement d'équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs, de loisirs, d'intérêt général ou autres équipements assimilables.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement développées et précisées dans le dossier de PLU.

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE AUr 1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 2) les constructions et installations à usage industriel ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées ;
- 7) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article AUr 2.

ARTICLE AUr 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes s'inscrivant ou faisant suite à une opération d'ensemble autorisée et conforme aux orientations d'aménagement ;
- 2) les activités artisanales, professions libérales même classées, nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- 3) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dispositions particulières :

Dans le secteur AUrf, ne sont autorisées sous conditions que :

- 1) les établissements artisanaux, d'industrie légère ou à usage de dépôts, présentant peu de nuisances et des établissements commerciaux ou de service
- 2) les constructions destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des établissements.

Dans le secteur AUrt, ne sont autorisés sous conditions que l'aménagement d'équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs, de loisirs, d'intérêt général ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne

doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour 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 :

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

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

L'autorisation d'un lotissement à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles ou leur construction groupée peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égout de type séparatif et au pré-traitement des eaux avant évacuation.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et les annexes doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

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

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

Dans la zone AUr et le secteur AUrt :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

Dans le secteur AUrf :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment), sauf si cette limite est contiguë à une zone d'habitation (zones UC ou AUr).

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

Dans la zone AUr et le secteur AUrt :

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur AUrf :

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus quelle qu'en soient la nature et l'importance.

ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AUr :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

Dans le secteur AUrf :

Non réglementée.

Dans le secteur AUrt :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « 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. »

Afin de ne pas empêcher les projets présentant une recherche architecturale particulière et/ou innovante, s'inscrivant notamment une logique de développement durable, les dispositions de cet article ne s'appliqueront pas, sous les conditions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2) 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 annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs AUrf et AUrt.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux ne doivent pas présenter un angle supérieur à 50° compté par rapport à l'horizontale.

Pour le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

b) Couvertures :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation de bardages métalliques peints n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Les pointes de pignons doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter leur impact : couleur d'enduit plus foncée avec rang de briquettes séparant les deux couleurs ou clins bois par exemple.

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

5) Clôtures

Est interdit l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans la zone AUr et dans le secteur AUrt :

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

Dans le secteur AUrf :

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives, dans la profondeur de la marge de reculement, les clôtures doivent être réalisées au moyen de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie 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 doivent être doublées à l'extérieur d'une haie vive de hauteur suffisante pour les masquer.

6) Ouvrages techniques divers

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.

ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place de stationnement par logement aménagée dans la propriété.
- 2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) :** 1 place de stationnement jusqu'à 3 pièces, un tiers de place par pièce supplémentaire.
- 3) Pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'industrie légère, de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone :** aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales formant écran.
- 3) Une ceinture verte doit être créée sur les limites extérieures des zones AUr au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Préambule

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est une zone non équipée ou sous-équipée ou seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou à l'intérêt général.

La zone A comprend un secteur particulier nommé Anc où toutes les constructions sont interdites pour ne pas compromettre l'aménagement à long terme du secteur.

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article A 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ;
- 5) l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs à l'exception de ceux prévus à l'article A 2 ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article A 2.

Dans le secteur Anc :

Toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les constructions et installations liées à l'exploitation agricole (exemple : nouveaux corps de ferme, habitations destinées au logement des exploitants agricoles, hangars...);
- 2) les installations présentant un caractère d'intérêt général (antenne relais, pylônes...);
- 3) les activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente à la ferme... si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole ;
- 4) les dépôts, les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, liés aux exploitations agricoles, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières liées aux exploitations agricoles ;
- 6) la reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 7) les stations services en rive des axes de circulation ;
- 8) les équipements publics de faible emprise ;
- 9) les abris des animaux domestiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Les captages d'eau particuliers pour permettre l'irrigation des terres agricoles ou l'alimentation du bétail sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

A défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur et après accord de la Communauté de Communes.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales et de leur déviation
- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues,

sauf en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

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

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions liées à l'exploitation agricole, ni aux établissements industriels liées à l'agriculture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21: « *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.* »

Afin de ne pas empêcher les projets présentant une recherche architecturale particulière et/ou innovante, s'inscrivant notamment une logique de développement durable, les dispositions de cet article ne s'appliqueront pas, sous les conditions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2) 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 annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle maximum de 50° compté par rapport à l'horizontale.

Pour le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

b) Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

L'emploi de tôles laquées n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment.

Les parpaings et les briques creuses doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Bâtiments à usage d'activités :

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi de couleurs d'aspect mat est imposé.

5) Clôtures

Est interdit l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale.

6) Ouvrages techniques divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les bâtiments de grande longueur et de grande hauteur doivent être accompagnés, au moins partiellement, par des plantations.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et entrepôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran ; les essences locales sont recommandées.

4) Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et de préserver leur intérêt écologique (faune flore).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Préambule

La zone N est constituée par des espaces naturels et forestiers où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique.

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, 80000 AMIENS, 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.

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

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 5) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 6) les campings et caravanings.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de loisirs (chasse...) dans la limite de 15 m² de SHOB sur la même unité foncière ;
- 2) la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
- 3) les équipements, aménagements, installations ou constructions liés au service public ou d'intérêt général ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone ;
- 4) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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 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.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou 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 efficace contre l'incendie.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le 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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute reconstruction doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur, en particulier l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental.

« L'établissement de dispositifs d'assainissement autonome ne peut se faire que sur autorisation délivrée, après avis de l'autorité sanitaire, par le maire du lieu d'installation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan de situation et d'un plan de masse sur lequel figure l'emplacement et les caractéristiques du dispositif. Toute modification doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telle que la conchyliculture ou la baignade. Les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent pas être implantés à moins de 55 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine. Ils respecteront les servitudes attachées aux périmètres de protection des captages d'eau d'adduction publique.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation. La surface minimale du terrain destiné à recevoir une habitation individuelle non raccordable à un réseau d'assainissement, généralement admise est de 500 m² d'un seul tenant et en contre bas des évacuations d'eaux usées à réserver au dispositif d'assainissement autonome. Des dérogations peuvent être admises sous réserve de l'accord préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur le dispositif retenu.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage. »

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « 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. »

Afin de ne pas empêcher les projets présentant une recherche architecturale particulière et/ou innovante, s'inscrivant notamment une logique de développement durable, les dispositions de cet article ne s'appliqueront pas, sous les conditions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2) 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 annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur terre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle maximum de 50° compté par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes.

b) Couvertures :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier n'est autorisée que pour les bâtiments annexes.

c) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Le bois est recommandé.

5) Clôtures

Est interdit l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.