

DREUIL-LES-AMIENS

Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

5 – Règlement



Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
en date du

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de DREUIL-LES-AMIENS en totalité.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

I - LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

En principe, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couvertes par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : anciens POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu :

- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la

charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- *« Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »*
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52.
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique [...] »*
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) Les zones Urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

- **la zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les déclinaisons suivantes :

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension plus récents se positionnent en **zonage U** strict avec une urbanisation plus aérée – à dominante pavillonnaire,
- **Un secteur Uf** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances,
- **Un secteur Ufe** est voué à des activités artisanales présentant quelques distinctions,
- **et un secteur Uff** est réservé aux activités ferroviaires.

2) Les zones A Urbaniser

Elle est repérée sur les plans de zonage **par les lettres AU/AUr**.

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à plus ou moins long terme.

- **La zone AU** est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme ; elle sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone desservie en périphérie immédiate et en capacité suffisante par les réseaux. Elle est réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU de Dreuil-lès-Amiens abrite essentiellement une zone AUr à vocation médico-sociale. Elle pourra conjuguer l'accueil de personnes (hébergements, restauration...), d'activités (ateliers...) et d'équipements liés (salles de sport...).

3) Les zones Agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.

Equipées ou non, **les zones A** permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

4) Les zones Naturelles

La zone N regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

- **Un secteur Nj** délimite les secteurs de jardins, où les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- **Un secteur NI** situé en fond de vallée délimitant le Marais Communal où certains aménagements spécifiques sont autorisés liés à sa gestion et à sa mise en valeur.
- **Un secteur Nm** délimite les secteurs voués au maraîchage.
- **Un secteur Nt** abrite les équipements sportifs, ludiques et de détente.

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des cônes de vues à préserver

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et treize articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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 des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées 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* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée.

Les prescriptions de l'article 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit permis sur la commune.

ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal a décidé d'instituer ledit droit sur la commune.

ZONES URBAINES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique à la zone urbaine du PLU, la **zone U** correspondant à la partie agglomérée de la commune :

Elle apparaît à DREUIL-lès-AMIENS selon les déclinaisons suivantes :

- Un **secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien,
- tandis que les quartiers d'extension plus récents se positionnent en **zone U** strict avec une urbanisation plus aérée
- Un **secteur Uf** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances,
- Un **secteur Ufe** est voué à des activités artisanales, présentant quelques distinctions,
- et un **secteur Uff** est réservé aux activités ferroviaires.

Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD1235 (catégorie 3) et de la voie ferrée (St Roch-Abbeville) (catégorie 2) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions du décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents visant à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage. Il s'impose au P.L.U. et lui sera annexé.

Un ensemble bâti, classé dans le secteur ancien Ua, en aval de la rue Jean-Jaurès, est concerné par le PPRI ; il convient également d'y prendre en compte sa réglementation.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
Les sous-sols sont interdits
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les abris fixes ou mobiles -caravanes, camping-cars, mobil-homes...- utilisés pour l'habitation
Les constructions sur tertre
Les habitations en second rang

Dispositions particulières

En secteur Uf, les constructions sur tertre et les sous-sols.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
Les constructions à usage d'activités commerciales, de services, et artisanales n'engendrant pas de nuisances pour les constructions environnantes (visuelles, sonores, olfactives...)
Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence des habitations
Les affouillements et exhaussements des sols s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques, ou pour créer des piscines, bassins d'agrément et mares
Le stationnement des véhicules de type caravanes, camping-cars et mobil-homes, est autorisé sur propriété bâtie, s'ils sont abrités et non visibles de l'espace public
La création de bâtiments agricoles et industriels est autorisée dans le cadre des sièges existants
Les stations services et dépôts d'hydrocarbures liés si toutes dispositions sont prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
Les mâts et pylônes de moins de 2m de hauteur, et ceux supérieurs à 2m nécessaires aux équipements d'infrastructures

Dispositions particulières

En secteur Uf sont uniquement autorisées les constructions, occupations, utilisations du sol, à vocation industrielle, commerciale, artisanale, d'entrepôt, de bureaux et de service, présentant peu de nuisances et à condition que ces dernières puissent être prévenues par rapport à l'environnement actuel de la zone - la qualité des sites et des milieux naturels.

Il peut abriter des bâtiments à usage d'habitation existants, ou en accueillir à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Il peut également accueillir des dépôts de combustibles liquides ou solides et des dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisés au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, sont autorisés à condition de prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

En secteur Ufe, sont uniquement autorisées les constructions, occupations, utilisations du sol liées aux activités artisanales, au stationnement des véhicules lié, et au dépôt de matériaux à la vente et organisé.

En secteur Uff, sont uniquement autorisés les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique 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 qu'en considération de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

Les différentes caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En cas de division foncière, un seul accès sera créé depuis la voie pour desservir l'ensemble des nouveaux lots, 2 accès maximum si un bouclage est réalisé.

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

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

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

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

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

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'assainissement individuel de toute nouvelle construction (évacuation des eaux ménagères et matières usées) sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Pour toute nouvelle construction et rénovation avec changement de destination, une étude de faisabilité, réalisée par un organisme agréé, du système d'assainissement autonome est à joindre à la demande de permis de construire.

Dans tous les cas, les eaux pluviales doivent être recueillies directement sur la parcelle et intégralement gérées et infiltrées in situ. Le rejet vers le domaine public ou vers le réseau public d'assainissement est totalement interdit.

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable. Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines ou à l'espace public.

Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

Electricité et Télécommunications **III**

Les constructions requérant une alimentation en électricité doivent obligatoirement être raccordées au réseau.

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le SCOT du Grand Amiénois définit, entre autres, pour la commune :

- une surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire de 400 m²,
- une densité minimale brute recherchée de 30 logements par hectare.

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A noter que la façade sur rue (référence) de la construction d'habitation ou à usage d'activités peut également être représentée par un pignon en cas de construction perpendiculaire à la voie de desserte.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait minimal de 6m par rapport à cet alignement ; dans ce cas, il conviendra d'assurer le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Dans tous les cas, la **façade « sur rue »** de la construction principale se situera dans une bande de 10 mètres maximum comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ce retrait pourra dans certains cas être porté à 20 mètres, dans certaines situations précises nécessaires à ce recul : topographie accidentée, présence d'un talus marqué séparant la parcelle de la route...

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales (façade sur rue) doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

La construction principale en retrait sera autorisée en continuité de constructions existantes elles-mêmes en retrait sur la ou les parcelle(s) latérales, avec un retrait n'excédant pas celui de la construction voisine en retrait (si les 2 constructions voisines sur les parcelles latérales sont en retrait, la façade de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la façade de la maison existante la plus éloignée de la voie), sans jamais excéder 20 mètres de retrait par rapport à la voie.

Un retrait compris entre 10 et 20m de l'alignement de la voie (façade principale de la maison) implique qu'une partie bâtie soit construite à l'alignement sur rue (annexe isolée ou accolée à l'habitation, ou partie du volume même de la maison, clôture).

Pour les annexes et extensions d'habitations, ces dispositions particulières ne s'appliquent pas.

En secteur Uf, les constructions nouvelles (façade principale) peuvent être implantées à l'alignement de la voie lorsqu'elles se situent dans la continuité de constructions existantes, ou dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant ; dans les autres cas, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie est imposé.

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

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront édifiées sur une des deux limites séparatives latérales de la parcelle, ou en retrait des deux.

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

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres au faîtage du toit et implantés derrière la construction principale ; pour ceux de hauteur supérieure, ils seront implantés à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales rejoindront les deux limites latérales de la parcelle, ou au moins l'une d'elle.

En secteur Uf, toute construction doit être distante des limites séparatives de 5 mètres minimum. Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

En secteurs Ufe et Uff, il n'est pas fixé de distance minimum des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8

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

La distance entre deux constructions séparées (deux habitations, ou une habitation et un bâtiment d'activités ou de stockage, ou une habitation et une annexe isolée...) sur un même terrain doit respecter un minimum de 4 mètres, ainsi qu'en **secteur Uf**.

ARTICLE U 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone U et secteur Ua

La hauteur de toute construction (habitat individuel, accolé, collectif, bâtiment d'activité) devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

Dans tous les cas une hauteur maximale de R + 1 + combles s'applique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans tous les cas, un seul niveau de comble est autorisé.

Pour toutes les annexes isolées, quelle que soit la zone où elles se trouvent, la hauteur totale en limite séparative n'excèdera pas 3 mètres.

En secteur Uf, la hauteur des constructions est à mesurer au faîtage par rapport au niveau naturel du terrain. La hauteur maximale des constructions dans le secteur est fixée à :

- 9 m pour les bâtiments industriels et commerciaux
- 3,50 mètres pour les habitations autorisées.

ARTICLE U 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« 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. »

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.



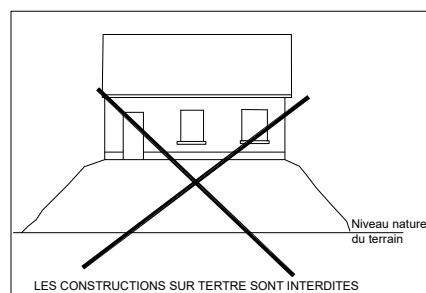
PASTICHES DE MAS
PROVENÇAL ET DE CHALET
SAVOYARD REALISÉS DANS
LA SOMME

Volumes et terrassements

Toute construction devra proposer une réponse justifiée aux contraintes et aux caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent.

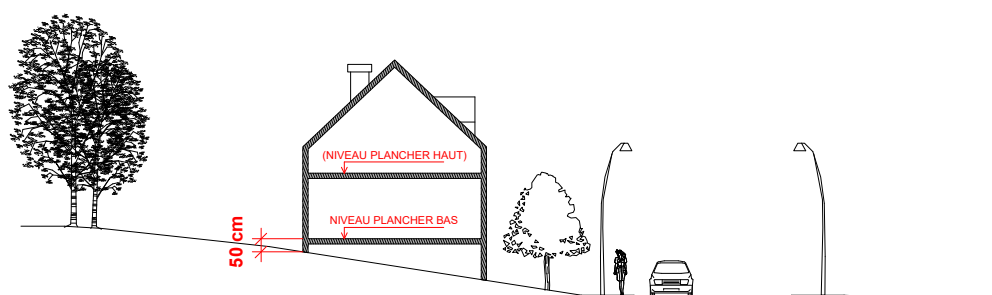
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.



1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle de 40°/45° minimum comptés par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart restent autorisés. Les toitures-terrasses sont autorisées, mais pas en secteur Ua. Dans le cadre d'une création d'habitations accolées, les pentes de toit respecteront le même angle.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.

Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

En secteur Ua, dans le cas d'habitations joignant les deux limites séparatives, l'agrandissement d'une construction en façade arrière autorise une pente respectant un angle de 25° minimum comptés par rapport à l'horizontale pour créer un pan de toiture arrière unique (construction principale et extension).

2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux ou couleurs s'apparentant à la tuile, à l'ardoise, et au zinc.

L'emploi de tôles métalliques brillantes est interdit, ainsi que les plaques translucides, et tous matériaux hétéroclites.

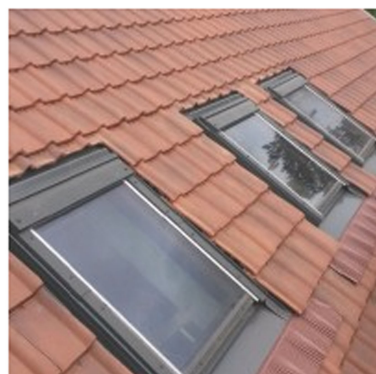
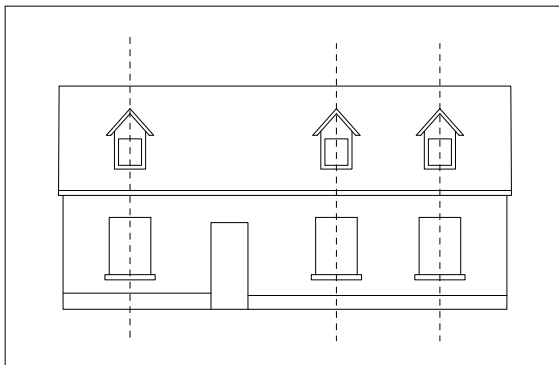
3. Ouvertures en toiture

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les « chiens-assis » sont également interdits.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, photos ci-dessous.

Ces ouvertures devront être axées sur les ouvertures des étages inférieurs (sauf contrainte technique prouvée), schéma ci-dessous.





lucarne **rampante**
ou en **chien couché**



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à **chevalet**



lucarne à **croupe**,
dite **capucine** ou
"à la **capucine**"



lucarne à **demi-croupe**,
dite **normande**



lucarne-**pignon**,
ici à **fronton triangulaire**



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**



lucarne à **guitare**
(V. sa charpente à ce m



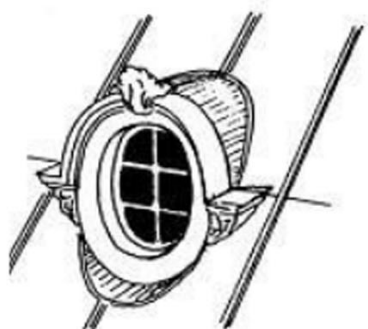
lucarne à **jouées galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en **trapèze**
ou **rampante à jouées biaises**
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**
ou à **jouées rentrantes**



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
à encadrement et habillage
en **zinc façonné**



lucarne-**fronton**
ici à **ailérons et toit bombé**



lucarne à **gâble**

4. Cas particuliers

Dans le cas de certaines réalisations (vérandas, capteurs solaires, technologies à venir liées aux économies d'énergie par exemple...) les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique (installées prioritairement en façade arrière). Les antennes paraboliques de couleur blanc pur sont proscrites, elles seront de la même couleur que leur support. L'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les souches de cheminées seront enduites ou en briques, avec une hauteur n'excédant pas 50 cm du faîtage.

Tous les conduits de cheminée seront placés en pignons ou façade arrière.

Tous les conduits inox et galvanisés devront être non visibles de l'espace public.

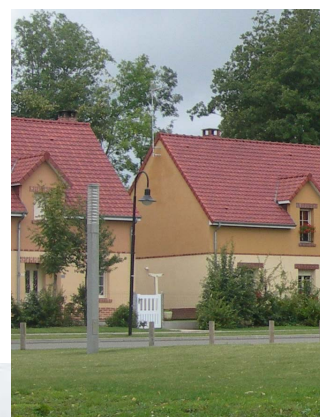
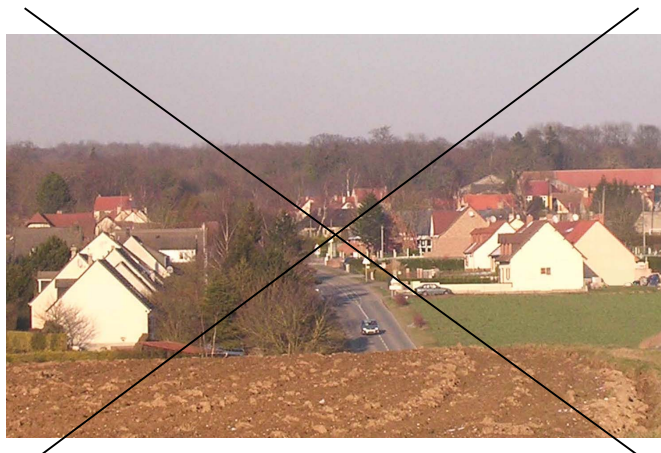
5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et/ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

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

En secteur Ua, les façades et pignons des constructions seront traités de manière à rappeler les matériaux et couleurs traditionnels à la région (brique, pierre, ardoise, clin de bois, enduit ocre...).

Dans toute la zone urbaine, l'emploi du blanc pur est interdit, mais les façades blanches existantes restent autorisées, y compris pour leurs extensions éventuelles, et peuvent être entretenues à l'identique.



Dans le cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci devra être réalisé sur toutes les façades dégagées, pas uniquement en façade sur rue.

Les matériaux destinés à être enduits et/ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) ne doivent pas rester à nu.

L'emploi de bardages métalliques, et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. Le zinc patiné pourra cependant être autorisé, mais pas en secteur Ua.

Sont interdits : les placages de matériaux (le carrelage par exemple), les éléments en verre fumé, plaques translucides, tôles, les imitations de matériaux (panneaux d'imitation briques par exemple). Par contre, la brique de parement reste autorisée - en pose à l'unité ou en panneaux.

Les briques seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge) ; elles pourront être de ton gris/gris-anthracite - mais uniquement en U strict.

Les briques jaunes, léopard et flammées (à forts contrastes) sont interdites (hormis pour l'extension d'un volume existant où elles sont déjà présentes, et à condition d'être intégrées par touches ponctuelles)...



Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille, comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).

En secteur Ua, s'ajoutent les règles suivantes (pages 18 et 19) :

Les façades en briques traditionnelles doivent être conservées, il est interdit de les couvrir (aussi bien par un enduit, qu'une mise en peinture, la pose de clins...).

En outre, le nettoyage/la rénovation de ces façades respectera les techniques traditionnelles.

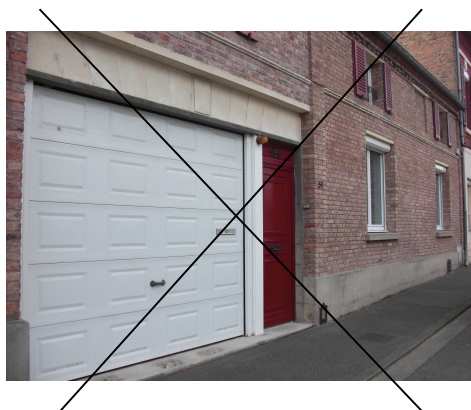
En outre, compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses, ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).



- Les portes d'entrée, en cas de rénovation de construction ancienne, seront de type traditionnel, comportant éventuellement une partie supérieure vitrée



- Les accès cochers font partie d'un patrimoine architectural local : ils doivent dans toute la mesure du possible être conservés
- Pour les portes d'entrée, les portes de garage, les volets, et les portes cochères, toute transformation/tout changement doit rechercher l'harmonisation esthétique d'ensemble de la façade, notamment dans la teinte...
Y compris dans la création, les battants des portes cochères et de garage doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle - dans le domaine privé.

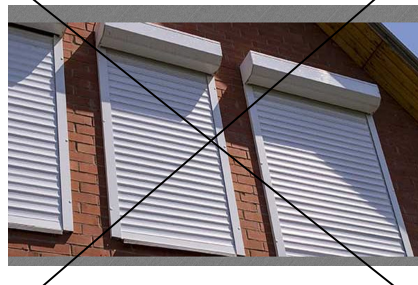


Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. En cas de rénovation, s'ils ne peuvent être placés à l'intérieur (impossibilité technique prouvée), ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin.

Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

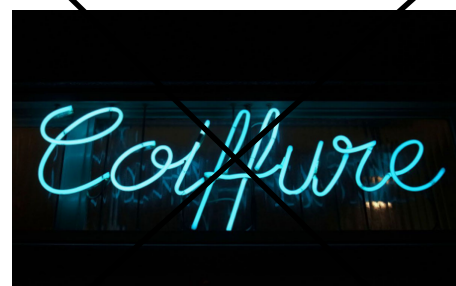


Le lambrequin



Les fenêtres (en composante plastique, ou autre) devront s'harmoniser avec les façades de la construction (section fine, couleur, ...) et pourront être interdites si l'intérêt du bâtiment le justifie.

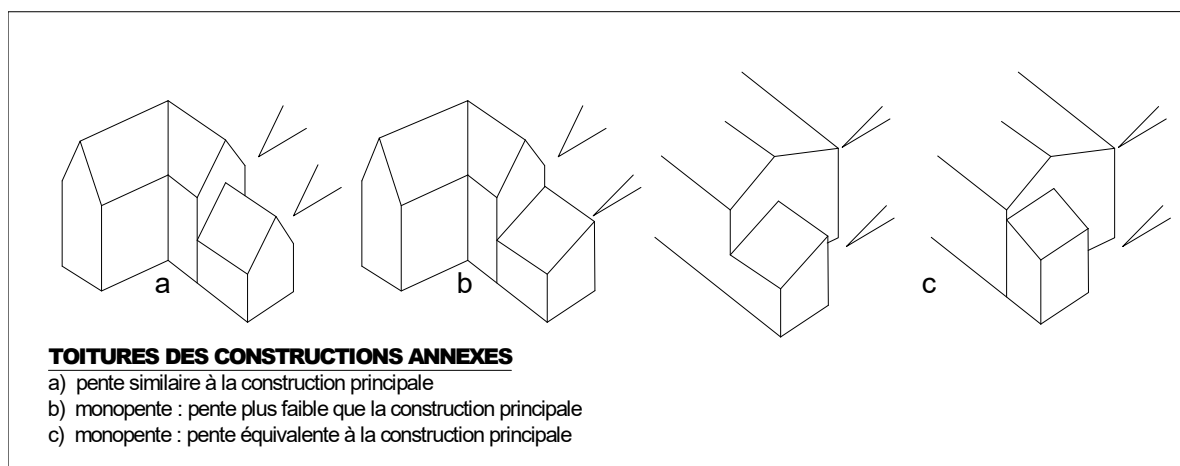
Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On interdit les lettrages/caissons lumineux (hormis pour les activités qui l'imposent - pharmacie par exemple...), mais un éclairage peut toujours être intégré à la signalétique.



1. Toitures

Pour les annexes isolées, ou accolées à l'habitation, et les extensions, les toitures doivent s'harmoniser avec celle du bâtiment principal. Une toiture double pan sur une annexe accolée à l'habitation ou une extension sera de préférence similaire à celle de la construction principale.

Pour les abris de jardins et les bûchers : les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

**2. Couvertures**

La couverture des constructions annexes doit respecter l'aspect de celle de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Les annexes seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale.

Les annexes (remises, poulaillers, clapiers, abris...) construites avec des moyens de fortune sont interdites. De par leur aspect (murs, toitures...), les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales qu'elles accompagnent.

Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone U, les secteurs Uf et Ufe,
les équipements publics **III**

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

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

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

L'emploi du zinc est admis.

3. Façades, matériaux

Les matériaux destinés à être enduits et/ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) ne doivent pas rester à nu.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques ou d'éléments béton colorés est autorisé, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit, tout comme la couleur blanche et les matériaux réfléchissants.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les équipements rattachés aux constructions -climatiseurs, pompes à chaleur etc...- devront être disposés de manière à engendrer le moins de nuisances possibles, tant sur le plan visuel que sonore, notamment vis-à-vis des habitations voisines.

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

Les matériaux destinés à être enduits et/ou peints ne doivent pas rester à nu.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les clôtures en plaques de béton sont également interdites (hormis en soubassement entre voisins et sous conditions).

1. Clôtures sur rue

A chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique, un aménagement approprié devra permettre d'identifier clairement la limite entre le domaine public et la parcelle privée.

Cette limite pourra être constituée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2m ou d'un aménagement paysager constitué d'essences végétales locales. Dans ce second cas, la limite parcellaire devra être maintenue à l'aide d'un bordurage.

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

La clôture peut être minérale (maximum 1m) et/ou végétale doublée ou non d'un grillage.

L'emploi d'un grillage (en composition principale) s'accompagnera d'un soubassement.

Les panneaux de grillage rigide sont autorisés, mais pas les lamelles occultantes.

Les palissades en bois sont interdites.

On autorise un seul portail par unité foncière ; deux portails contigus, sur la voie de desserte, pour la même unité foncière, sont interdits.

En secteur Ua, la clôture sur rue sera obligatoire, et minérale en totalité ou en partie (muret d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'une lisse ou pas, et doublé de végétaux ou pas), afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales.

L'emploi de matériaux plastiques est interdit, quelle que soit la couleur.

En secteur Uf et Ufe :

Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage
- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse, et doublé de préférence d'une haie vive d'essences locales.

2. Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

Les clôtures seront constituées d'une maçonnerie (de 1m maximum de hauteur), et/ou d'une haie vive d'essences locales, et/ou d'un grillage. Une seule plaque de béton d'une hauteur visible maximum de 50 cm peut être autorisée.

Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public (en cas de constructions en retrait de l'alignement de la voie) devront être en harmonie avec les clôtures sur rue. Les palissades en bois sont interdites dans cette configuration.

Pour toute clôture, en façade comme en limites séparatives, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les plaques de béton armé sont autorisées uniquement en soubassement, avec une hauteur visible n'excédant pas 30 cm entre poteaux.

L'installation d'enseignes est soumise à déclaration.

ARTICLE U 12

STATIONNEMENT

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves et créations de nouveaux logements par changement d'affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, extensions nouvelles, et divisions d'habitations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et R 332.23 du Code de l'Urbanisme.

Des constructions ou établissements non nommés peuvent être assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

En secteur Uf et Ufe, pour toute construction ou toute extension, doivent être réalisées les places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux engendrés par celles-ci.

Pour les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site des établissements autorisés : 1 place par logement.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 10 emplacements devront être paysagées.

ARTICLE U 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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, devront être plantés ou traités en espaces perméables.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace perméable.

Le traitement des surfaces plantées doit s'inspirer des essences locales variées dont la liste est annexée.

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les citernes doivent être enterrées ou intégrées dans des bâtiments. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles doivent être dissimulées à la vue, à l'aide d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les récupérateurs d'eaux de pluie ne doivent pas être positionnés en façade sur rue.

Pour les bâtiments d'activités volumineux et les aires de stockage, les cheminements et espaces libres communs devront être autant que possible végétalisés.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être majoritairement aménagées en espaces verts.

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées. Il convient par conséquent, d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du PLU.

Cette zone comporte **une sous-zone AUr**, desservie en périphérie immédiate et en capacité suffisante par les réseaux, et peuvent y être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Elle apparaît essentiellement à Dreuil-lès-Amiens sous la forme d'une zone AUrh à vocation médico-sociale. Elle pourra conjuguer l'accueil de personnes (hébergements, restauration...), d'activités (ateliers...), et d'équipements liés (salles de sport...).

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, **dans tout ou partie de la zone**, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies au sein du présent règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUrh

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUrh 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts
Les constructions liées à l'activité agricole et forestière
Les abris fixes ou mobiles -caravanes, camping-cars, mobil-homes...- utilisés pour l'habitation
Les dépôts de toute nature
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les constructions sur terre.

ARTICLE AUrh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le site est essentiellement destiné à une vocation médico-sociale ; les constructions et aménagements permettront d'y conjuguer différentes fonctions : accueil des personnes en situation de handicap (hébergements, restauration...), activités (ateliers...) et équipements liés (salles de sport...).

Y seront imposées des techniques de construction et des aménagements liés à la préservation du climat, de la qualité de l'air, et aux économies d'énergie (isolation des constructions, installation de panneaux solaires/thermiques/photovoltaïques, recueil des eaux de pluie, plantations pour l'ombrage, espaces perméables pour l'infiltration...).

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les affouillements et exhaussements des sols sont acceptés s'ils contribuent à l'intégration et l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager des constructions et espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques, ou la gestion des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUrh 3

ACCES ET VOIRIE

Accès **I**

Pour être constructible au sens de l'article 2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Voirie **II**

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée autres que celles déterminées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

L'accès et le stationnement seront principalement gérés à l'entrée du site depuis le chemin d'Airaines, avec un sens unique : entrée et sortie distinctes facilitant et sécurisant la circulation (visiteurs, dépose-minute scolaire etc...).

Au sein du site, des aménagements adaptés permettront d'assurer une circulation secondaire limitée et le stationnement, pour certaines situations de handicap, des utilitaires – livraisons etc..., les salariés...

Les cheminements doux font partie intégrante du projet, sur les pourtours et au sein même de la zone, en lien avec le bourg.

Déchets **III**

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE AUrh 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable **I**

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A - Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute construction doit se conformer aux prescriptions d'assainissement en vigueur sur la commune.

B - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. La gestion des eaux pluviales doit être garantie par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du lotisseur devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

Compte tenu des bâtiments envisagés, et de la topographie, une récupération des eaux de pluie doit être envisagée sur tout ou partie d'entre eux.

En dehors des espaces bâtis et de circulation, les aménagements extérieurs devront être perméables (stationnement, places/placettes...).

L'espace vert et planté classé en Nt en contrebas de la zone remplira également plusieurs fonctions dont celle de participer à / d'appuyer l'infiltration des eaux de pluie.

Electricité - Téléphone - Réseaux**IV**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUrh 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé

ARTICLE AUrh 6**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

ARTICLE AUrh 7**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport à ces limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) avec un minimum de 3 mètres

ARTICLE AUrh 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit être de 4 mètres minimum.

ARTICLE AUrh 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUrh 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction - au faîtage.

Considérant la topographie de la zone, de l'entrée du site vers l'aval en direction de la Somme, on imagine 3 paliers/plateaux successifs - de forme longitudinale par rapport à la vallée (cf. schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- le premier tiers (entrée du site) pourra accueillir des constructions d'une hauteur totale inférieure à 10 m,
- le tiers intermédiaire (à mi-pente), des constructions d'une hauteur inférieure à 8 m,
- le dernier tiers en contrebas, des constructions d'une hauteur inférieure à 4 m.

Ainsi les volumes bâtis doivent s'intégrer dans le site géographique, et également par le biais de leur composition d'ensemble, préserver au moins une perspective vers la vallée et l'église.

ARTICLE AUrh 11

ASPECT EXTERIEUR

« 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. »

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement seront acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Matériaux

Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

1. Toitures

- Le toit-terrasse est autorisé pour toutes les constructions ; il sera majoritairement végétalisé pour les bâtiments situés en contrebas de la pente ; pour les bâtiments les plus hauts situés en amont du relief, on privilégiera les panneaux solaires/thermiques/photovoltaïques ;
- Il n'y a pas de règle spécifique concernant la toiture d'un équipement (gymnase par exemple...).

2. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés originellement à être enduits ou peints
- l'emploi de matériaux brillants
- le blanc pur pour toutes les façades.

Des façades vitrées permettent des jeux de transparence qui peuvent être encouragés – notamment dans les étages, compte tenu de la qualité du site géographique et des perspectives réciproques : vues plongeantes vers la vallée et nature qui s'invite dans l'espace bâti.

Dans toutes les situations, certains édifices pourront être autorisés pour des questions fonctionnelles et paysagères.

Clôtures **II**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

En dehors de la façade du site sur le chemin d'Airaines, qui ne fait pas l'objet de règles spécifiques (éventuellement absence de clôture), toutes les clôtures seront végétalisées et panachées, doublées ou non de grillage rigide. Elles seront impérativement composées d'essences variées locales.

ARTICLE AUrh 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré à l'entrée et à l'intérieur du site, quel que soit l'utilisateur, et l'usage : salariés, visiteurs, utilitaires, dépôt-minute parental, scolaire, livraisons etc...

Le stationnement en demi sous-sol des bâtiments constitue une alternative intéressante au niveau fonctionnel et paysager, notamment dans cette configuration topographique : il doit être encouragé.

Une aire de stationnement couverte sera créée pour les véhicules à deux roues.

Le stationnement extérieur sera perméable.

ARTICLE Aurh 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les espaces restant libres, non bâtis, et ne portant pas de voirie, devront être plantés ou traités en espaces perméables.

Un Tour de Ville planté à l'aide d'essences variées locales, bordera l'Ouest du site, et se prolongera en contrebas par une zone naturelle (classée Nt) ; ces aménagements ont vocation de promenade/détente/loisirs (agrès), paysagement, gestion des eaux de pluie, ressource écologique... et participent à instaurer l'inclusion mutuelle souhaitée entre la structure et le bourg.

L'aire de stationnement à l'entrée du site sera paysagée.

ZONES AGRICOLES

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le Plan Local d'Urbanisme du fait de leur valeur économique agricole.

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Les constructions et installations susceptibles d'y être autorisées sont directement liées à l'activité qui s'y développe.

La **zone A** comprend des terrains non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit -constructions, installations et aménagements- hormis ceux autorisés à l'article 2.

Pour rappel, sont interdits :

Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et camping-cars

Les constructions sur tertre et les sous-sols

La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements uniquement liés à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions et les aménagements mesurés « des habitations existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisés s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement, le site et le paysage, et s'ils ne correspondent pas à des transformations d'utilisation du lieu (ils ne seront admis qu'en contiguïté ou par réaménagement ou extension des bâtiments existants).

Même règle pour les annexes d'habitation.

Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des exploitations existantes (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente de produits fermiers, camping à la ferme, hivernage de camping-cars et caravanes dans des hangars existants...), qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole, et qu'elle soit réalisée dans le prolongement de l'activité agricole.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou si elle est motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

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

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

Les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE A 4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement II

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Le propriétaire doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface, et souterraines.

Préservation des fossés III

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines. Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 m de l'alignement des routes départementales, et à moins de 15 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer, publiques ou privées.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ces précédents reculs en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

Les bâtiments de grand impact seront implantés à plus de 25 m de l'alignement de la voie.

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 DE PROPRIETE

Les constructions respecteront un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles).

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

ARTICLE A 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 10 mètres.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables*.

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

Pour les bâtiments à usage d'activités **I**

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

L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques ou de plaques ciment est autorisé.

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

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation **II**

La réglementation est identique à celle de la zone U – **article U11**.

Clôtures **III**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales (liste annexée), le bois, le fil barbelé et le grillage. Ne sont pas concernées les clôtures minérales existantes.

Annexes, abris de jardin etc... **IV**

Les annexes (remises, poulaillers, clapiers, abris...) construites avec des moyens de fortune sont interdites. De par leur aspect (murs, toitures...), les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales qu'elles accompagnent.

Postes électriques, réseaux, divers équipements **V**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

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 et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présentes sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune) et paysager.

Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

Espaces libres et plantations **II**

1- Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées doivent absolument utiliser les essences locales dont la liste est donnée en annexe.

Les citernes et cuves doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant/marcescent formant écran, est impératif.

2- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus.
Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

ZONES NATURELLES ET **FORESTIERES**

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

La zone N couvre la partie Nord du territoire communal de Dreuil-lès-Amiens, composée des espaces naturels de fond de vallée de la Somme, offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques intéressants, mais aussi pour la plupart des parcelles des risques éventuels d'inondation.

Elle est complétée sur le territoire communal de quatre secteurs :

- **un secteur Nj** qui caractérise des espaces de jardins,
- **un secteur NI** situé en fond de vallée, délimitant le Marais Communal où certains aménagements spécifiques sont autorisés liés à l'entretien, la gestion, la mise en valeur du site, à caractère touristique, sportif ou de loisirs. Il met en évidence des impératifs de protection des paysages : toute construction est soumise à une servitude d'aspect,
- **un secteur Nm** favorisant les activités de maraîchage,
- **Un secteur Nt** voué aux activités sportives et de loisirs qui ne doit pas accueillir de nouvelles constructions.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents visant à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage. Il s'impose au P.L.U. et lui sera annexé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit.

Pour rappel, sont interdits :

1. le stationnement isolé de caravanes, camping-cars, l'habitat léger de loisirs
2. les terrains de camping et de caravanage
3. les dépôts de toute nature
4. la création de huttes de chasse, de plans d'eau, l'extension des huttes et plans d'eau existants (la reconstruction à l'identique après sinistre reste autorisée)
5. la suppression des talus existants, des haies et fossés naturels
6. Les abris fermés pour les animaux

En secteur Nt, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CERTAINES CONDITIONS

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L151-11](#), [L151-12](#) et [L151-13](#) du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'extension des habitations existantes est autorisée à condition d'être inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol,

Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisés s'ils s'inscrivent dans des travaux de stabilisation du sol participant objectivement à la qualité des lieux et du paysage et dont l'objectif vise à la protection ou la conservation des lieux.

Dispositions particulières

Dans le secteur Nj, on autorisera uniquement :

En contexte naturel :

- la réalisation de certains aménagements légers de nature à entretenir le site et à préserver ses caractéristiques naturelles,
- la construction d'abris de jardins et de serres en lien avec le jardinage, et d'une surface inférieure à 20 m² par unité foncière.

En contexte bâti (à l'arrière des maisons) :

- les constructions, occupations ou utilisations du sol à vocation de serres, annexes, dépendances, remises et abris, d'une surface cumulée de 30 m² maximum tous éléments confondus par unité foncière. Ces constructions autorisées seront desservies par la parcelle bâtie qu'elles jouxtent et complètent.

Dans le secteur NI, on autorisera uniquement :

- la réalisation d'équipements touristiques, sportifs, de loisirs, en relation avec l'exploitation, la gestion et la mise en valeur du site que constitue le Marais Communal - voué aux loisirs, à la détente, à la découverte : observatoires, pontons/appontements, abris de pêche et abris à barques avec au moins un côté ouvert, aires de pique-nique, sanitaires écologiques...

Dans le secteur Nm, on autorisera uniquement les constructions, occupations ou utilisations du sol directement liées à la vocation maraîchère et de jardinage du secteur (les constructions autorisées ne bénéficient d'aucune limitation de surface - les serres par exemple...).

En secteur Nt, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol (les constructions sont interdites) liées aux pratiques sportives et de loisirs (terrain de football, terrain multisports, agrès, parcours de santé, mobilier extérieur...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction après sinistre -et uniquement à l'identique- est autorisée.

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement **II**

1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eau, les fossés etc...

2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Le propriétaire doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3 Préservation des fossés

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Cette distance est calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Un retrait inférieur est possible pour permettre l'implantation en continuité avec une construction existante en bon état.

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 doivent être implantées à 80 centimètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.

La superficie cumulée des abris ouverts ou fermés autorisés dans la zone sera de 20 m² maximum par unité foncière.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture.
Ces constructions ne devront comporter qu'un rez-de-chaussée et éventuellement un comble aménagé.

La hauteur des abris ouverts ou fermés autorisés dans la zone n'excédera pas 2.50 m à l'égout ou 3.50 au faîtage.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

Volumes et terrassements **I**

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Pourront être imposés les terrassements visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture **II**

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé ; les "chiens-assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture :

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes.
L'emploi de tôles métalliques et de tout matériau brillant est interdit. Le bac-acier reste autorisé.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'unité d'aspect des constructions autorisées doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

Les matériaux destinés à être enduits et/ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) ne doivent pas rester à nu.

L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. Le zinc patiné reste autorisé.

L'emploi du bois en habillage extérieur est imposé pour les abris ouverts, et les constructions annexes autorisées.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti et naturel et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les volets et les menuiseries doivent être régulièrement entretenus et repeints.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que fausse pierre, clins en plastique... ; les placages de carrelage ; les éléments en verre fumé...

Dispositions particulières

En secteurs Nj, NI, et Nm, les constructions autorisées doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage : l'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat, est imposé. L'emploi du bois est recommandé.

Clôtures **IV**

Les clôtures (création, réfection) doivent tenir compte de l'environnement naturel dans lesquelles elles s'intègrent.

Elles doivent être régulièrement entretenues, et ne pas excéder 2m de hauteur.

Les clôtures des différentes limites (sur rue, séparatives latérales et de fonds de parcelles) doivent être réalisées avec des haies végétales - éventuellement doublées de grillage.

La création de clôtures minérales est interdite afin de préserver le caractère naturel des lieux.

Pour les essences autorisées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Abris **V**

Les abris seront ouverts sur une face au moins, leurs façades essentiellement constituées de bois, et leurs toitures composées de tôle noire ou grise en couverture (style bac-acier) ou toile goudronnée.

Les teintes claires (blanc, crème...), plus voyantes dans les paysages, sont interdites.

Postes électriques, réseaux et équipements divers **VI**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme des espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE N 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

Espaces boisés classés – Paysage I

Les espaces boisés sont protégés : ils doivent être entretenus, mais leurs emprises ne doivent en aucun cas être réduites.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

Espaces libres et plantations II

Toute surface non construite au sein de l'espace privatif (c'est-à-dire en dehors de l'habitation et des annexes), doit être perméable. Il s'agit des abords de l'habitation, voués au repos, à la détente, aux jeux..., les terrasses par exemple, mais aussi les accès, les espaces de circulation et de stationnement...

Les plantations sont encouragées et doivent utiliser les essences locales dont la liste est donnée en annexe.

Les citernes et cuves doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant/marcescent formant écran, est impératif.

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES

ARBUSTES

Ajonc d'Europe
Aubépine
Bourdaïne mâle
Cornouiller
Cornouiller sanguin
Cytise
Eglantier
Fusain d'Europe
Genet à balai
Genévrier
Houx
Néflier
Nerprun
Noisetier
Prunellier
Saule
Sorbier
Symphorine
Troène
Viorne mancienne
Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
Buddleya
Buis
Forsythia
Genêt
Glycine
Groseillier

Lilas
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grimpant

ARBRES

Aulne glutineux
Bouleau
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable plane
Erable sycomore
Frêne
Hêtre
Merisier
Marronnier
Orme
Peuplier tremble
Robinier
Saules (blanc, cendré, marsault)
Tilleul de Hollande

Dans tous les cas :

- Les **haies panachées** sont vivement recommandées,
- Les **thuyas** sont interdits,
- Il conviendra d'être vigilant avec la plantation de végétaux susceptibles d'être porteurs de **maladies** réglementées (feu bactérien...), en particulier en cas de présence de pépinières fruitières ou ornementales à proximité ; dans ce cas prendre attache auprès de la DRAAF.