

Département de la Somme

Commune de Saint-Fuscien



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Août 2016

Approbation	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du :	Signature du Maire :

SoREPA

18, rue du Chevalier de la Barre
BP 80195
62804 LIEVIN
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 03.21.78.99.00

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex



4

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE 2 - ZONE URBAINE.....	6
TITRE 3 – ZONES A URBANISER.....	12
Zone 1AU.....	12
Zone 1AUa.....	17
Zone 2AU.....	20
TITRE 4 – ZONE AGRICOLE	22
TITRE 5 – ZONE NATURELLE	26

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Délimitations des zones

Le territoire de la commune de Saint-Fuscien est divisé en 4 types de zone :

- La zone urbaine (sigle U)
- La zone à urbaniser (sigles AU)
- La zone agricole (sigle A)
- La zone Naturelle et Forestière (sigles N)

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

1 - La zone urbaine dite zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5 du Code de l'urbanisme). (...).

La zone urbaine à dominante habitat : U

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur UA** qui couvre le centre ancien et le hameau du petit Cagny,
- **Le secteur UB** qui correspond aux extensions résidentielles récentes.

2 – La zone à urbaniser dite zones AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

Cette zone comprend :

- ❖ **La zone 1AU** : zone réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- ❖ **La zone 2AU** : zone réservée à une urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU ;
- ❖ **La zone 1AUa** : Zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activité.

3 – La zone agricole, dite zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique

ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

Cette zone comprend :

- un secteur spécifique Ns réservé aux équipements publics et sportifs
- un secteur spécifique Nj réservé aux fonds de jardins.
- un secteur spécifique Nh correspondant aux habitations isolées.

Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Division en propriété (R 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Permis de démolir

Il est autorisé sur tout le territoire de la commune.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

Accès sur la RD 7

Conformément au règlement de voirie départementale, l'accès direct à la RD 7 est interdit pour les opérations d'ensemble (zones AU). Cette interdiction figure aux plans de zonage.

Principes schématiques des dispositions réglementaires

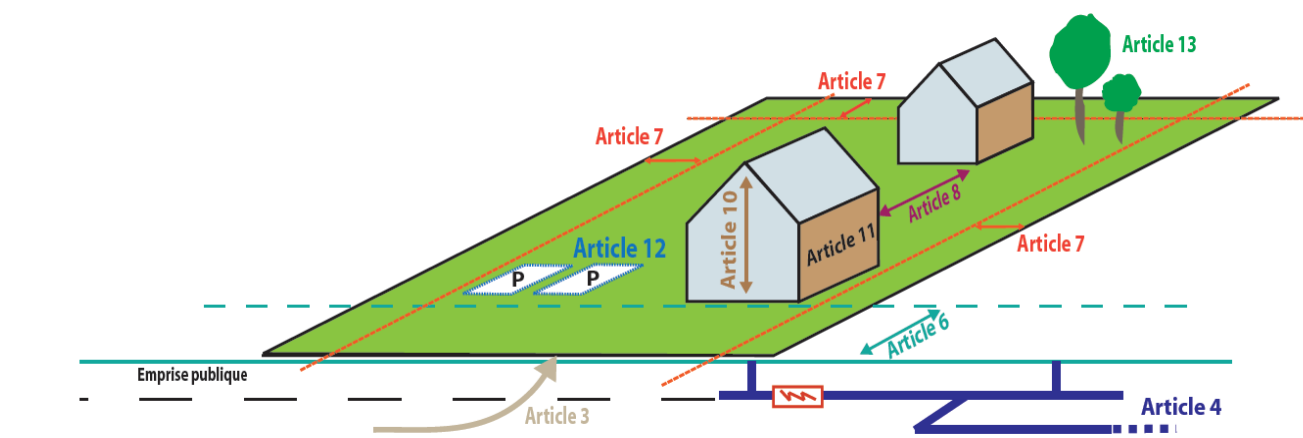
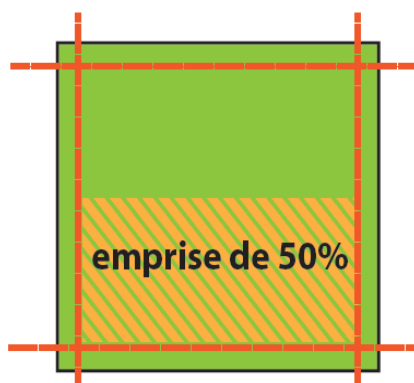


Illustration de l'article 9



Article 9

Emprise au sol:
pourcentage maximum
de la surface du terrain
qui pourra être occupée
par la construction

TITRE 2 - ZONE URBAINE

La zone urbaine (zone U) correspond aux secteurs déjà urbanisés et à ceux dont les équipements publics (présents ou en projet) sont de capacité suffisante pour desservir les futurs aménagements. Cette zone se compose de deux secteurs : le **secteur UA** qui correspond au centre ancien de la commune ainsi qu'au hameau du Petit Cagny (tissu urbain dense) et le **secteur UB** qui correspond aux extensions résidentielles plus récentes (urbanisation moins dense).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les mobil-homes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En complément des articles R111-2 et R111-3 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes à usage d'activité agricole à condition :
 - qu'il n'y ait pas d'aggravation des dangers ou inconvénients en résultant ;
- Les nouvelles constructions, à usage d'activité agricole, à condition :
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le caractère de la zone.

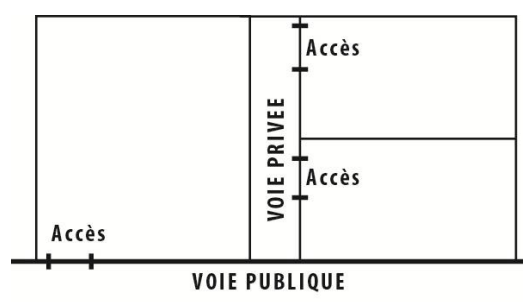
ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

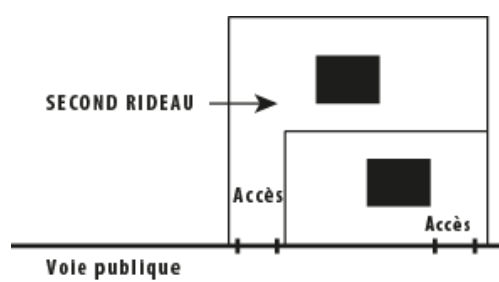
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5m. Le second rideau d'urbanisation



Définition de l'accès et de la voirie



Définition du second rideau

concerne les parcelles issues d'une division « en drapeaux » dont l'intégralité de la façade du terrain d'assiette ne donne pas sur la voie d'accès (cf. Schéma).

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer 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.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3,5m pour les voies à sens unique et à 5m pour les voies en double sens.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Se référer au Règlement Eau Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

Assainissement

Se référer au Règlement Assainissement Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En secteur UA, toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.
- un recul inférieur à 5 mètres est autorisé en cas d'extension de construction déjà existante.

En secteur UB, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. Un recul inférieur à 5 mètres est autorisé en cas d'extension de construction déjà existante.

Dans tous les secteurs, ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

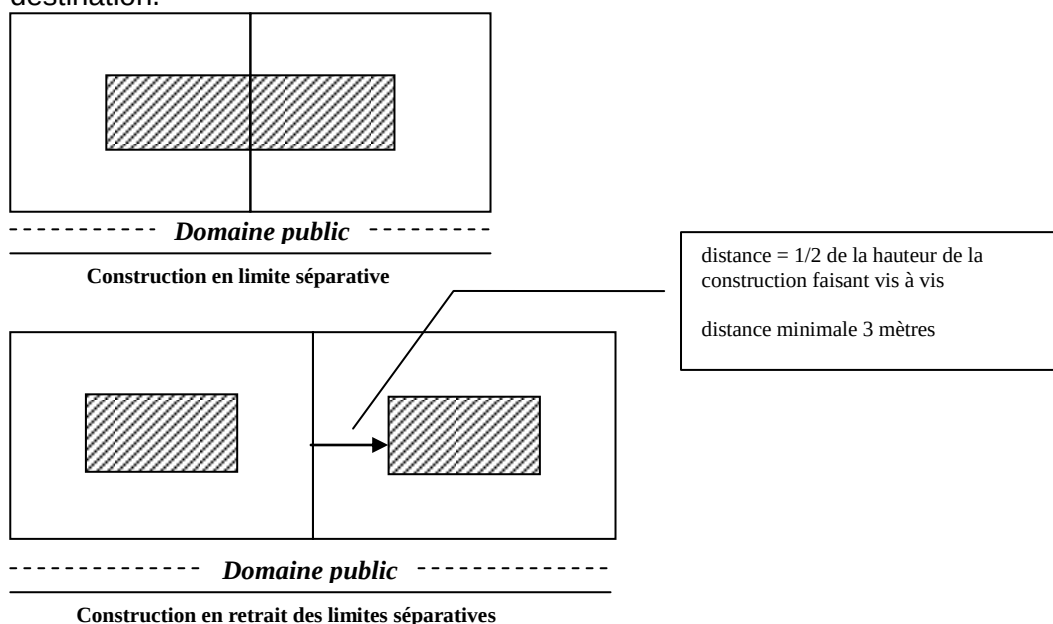
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.



ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UA

L'emprise au sol des constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 80 % de l'unité foncière.

Secteur UB

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 30 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

Dans tous les secteurs

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone U :

La hauteur maximale des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres.

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres. Les haies doivent être implantées à un minimum de 0,5 mètres et un maximum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ou au domaine public. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de bâtiments existants faisant l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

En sus dans le secteur UA

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) et 10 mètres en hauteur maximale. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

En sus dans le Secteur UB

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres en hauteur maximale (un comble sur rez-de-chaussée maximum). La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Dispositions concernant l'ensemble des constructions**Matériaux de constructions**

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

Dispositions supplémentaires concernant les constructions principales à destination d'habitation**Toitures et matériaux de couvertures**

- La toiture de la construction principale sera à deux pentes. Des adaptations de type croupe, demi croupe ou mansarde pourront être admises.
- La pente de la toiture de la construction principale ainsi que des croupes et demi croupes doit présenter un angle minimum de 40°. Pour les mansardes, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises sous réserve que la pente moyenne de la toiture présente un angle minimum de 40°.
- Une toiture terrasse ou une toiture plate ou à faible pente est autorisée sur des superficies inférieures à 50 % de la surface totale de la toiture, pour accueillir notamment des toitures végétales et des équipements de production d'énergie renouvelable.
- Les matériaux de la toiture principale seront d'aspect tuile, ardoise ou zinc. L'emploi de matériaux de type bac acier est interdit.
- Pour les toitures terrasses et les toitures plates ou à faible pente est autorisée l'utilisation de matériaux durables et respectueux de l'environnement afin de favoriser l'implantation de toitures végétalisées et d'équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes...etc.).

Dispositions concernant les extensions à l'habitation et les annexes : Piscine, Garage, Véranda, Abri de jardin etc....

Toitures et matériaux de couvertures

- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés.
- Les matériaux translucides sont autorisés.
- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile, ardoise, métallique (type bac acier, zinc) ou verre.

Dispositions concernant les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt**Matériaux de couvertures**

- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile, ardoise ou métallique (matériaux de type bac acier, zinc).
- Les teintes seront foncées.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toutes les activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Secteur UA

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Secteur UB

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans tous les secteurs

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

Conformément au code de l'urbanisme (L123-1-3), une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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 verts ou jardins. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE 3 – ZONES A URBANISER

Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation principale habitat.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les mobil-homes ;
- Les affouillements et exhaussements du sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à destination agricole.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

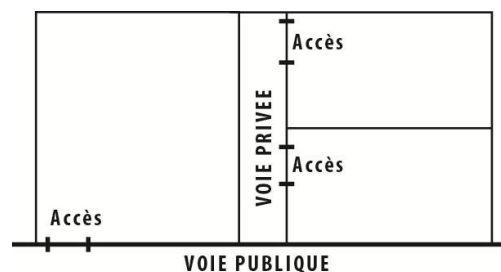
ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

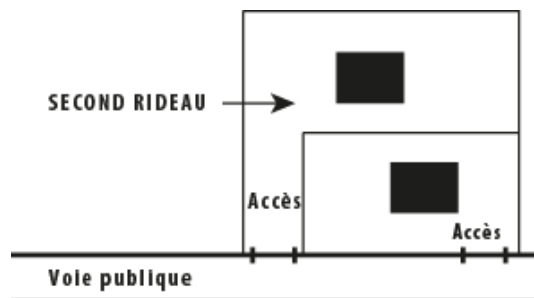
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5m. Le second rideau d'urbanisation concerne les parcelles issues d'une division « en drapeaux » dont l'intégralité de la façade du terrain d'assiette ne donne pas sur la voie d'accès (cf. Schéma).



Définition de l'accès et de la voirie



Définition du second rideau

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer 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.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3,5m pour les voies à sens unique et à 5m pour les voies en double sens.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Se référer au Règlement Eau Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

Assainissement

Se référer au Règlement Assainissement Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées :

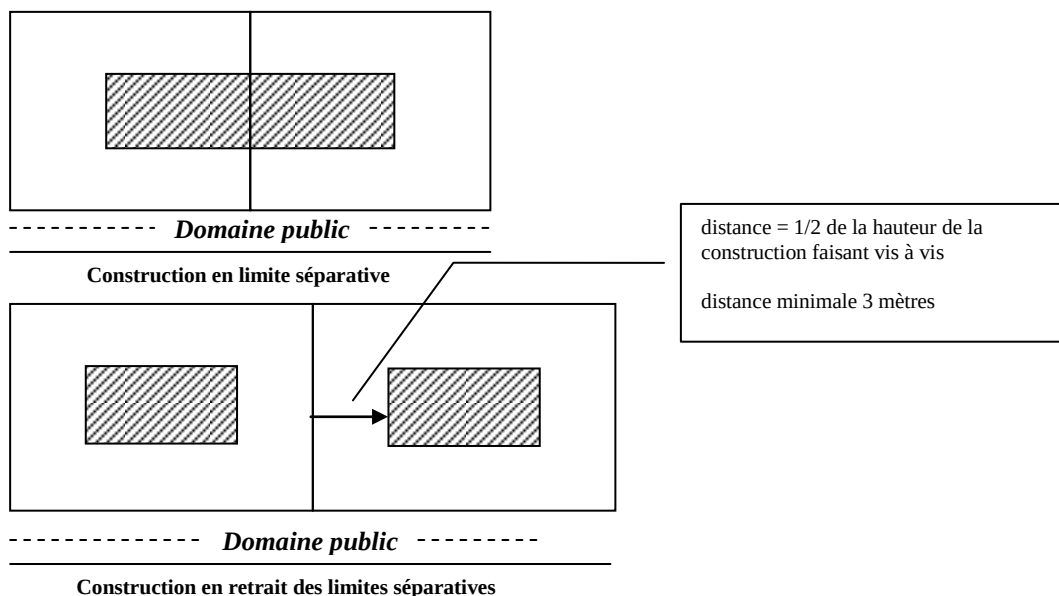
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.
- soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres** .



ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3 mètres**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) et 8 mètres en hauteur maximale. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres. Les haies doivent être implantées à un minimum de 0,5 mètres et un maximum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ou au domaine public. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Dispositions concernant l'ensemble des constructions

Matériaux de constructions

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

Dispositions supplémentaires concernant les constructions principales à destination d'habitation

Toitures et matériaux de couvertures

- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes. Des adaptations de type croupe, demi croupe ou mansarde pourront être admises.
- La pente de la toiture de la construction principale ainsi que des croupes et demi croupes doit présenter un angle minimum de 40°. Pour les mansardes, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises sous réserve que la pente moyenne de la toiture présente un angle minimum de 40°.
- Une toiture terrasse ou une toiture plate ou à faible pente est autorisée sur des superficies inférieures à 50 % de la surface totale de la toiture, pour accueillir notamment des toitures végétales et des équipements de production d'énergie renouvelable.
- Les matériaux de la toiture principale seront d'aspect tuile, ardoise ou zinc. L'emploi de matériaux de type bac acier est interdit.
- Pour les toitures terrasses et les toitures plates ou à faible pente est autorisée l'utilisation de matériaux durables et respectueux de l'environnement afin de favoriser l'implantation de toitures végétalisées et d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Dispositions concernant les extensions à l'habitation et les annexes : Piscine, Garage, Véranda, Abri de jardin etc....

Toitures et matériaux de couvertures

- Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés.
- Les matériaux translucides sont autorisés.
- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile, ardoise ou métallique (type bac acier, zinc).

Dispositions concernant les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt

Matériaux de couvertures

- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile, ardoise ou métallique (matériaux de type bac acier, zinc).
- Les teintes seront foncées.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toutes les activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle :

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

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé **deux places de stationnement** par logement. Ces places de stationnement doivent être aménagées dans la parcelle ou dans des aires de stationnement prévues à cet effet. Les places de stationnement devront être réalisées avec des revêtements de sols perméables (dalles alvéolées par exemple).

Conformément au code de l'urbanisme (L123-1-3), une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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 verts ou jardins. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

Zone 1AUa

La zone 1AUa correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'activité.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisation du sol listées ci-après, dès lors :

- qu'elles sont projetées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Sont admises les constructions à destination :

- d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, de bureau, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des destinations de construction autorisées dans la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

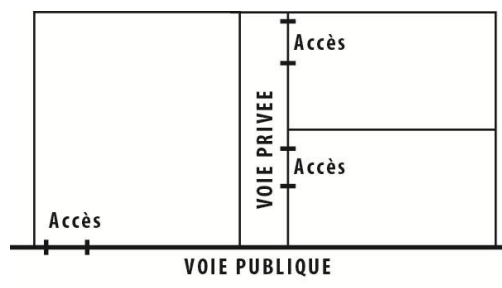
ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Accès

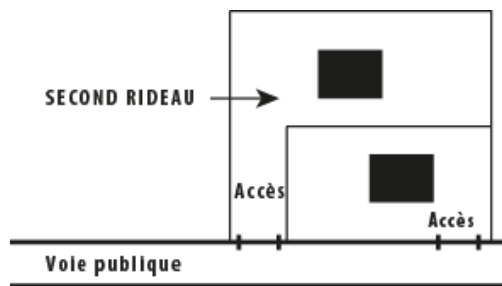
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5m. Le second rideau d'urbanisation concerne les parcelles issues d'une division « en drapeaux » dont l'intégralité de la façade du terrain d'assiette ne donne pas sur la voie d'accès (cf. Schéma).



Définition de l'accès et de la voirie



Définition du second rideau

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer 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.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3,5m pour les voies à sens unique et à 5m pour les voies en double sens.

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer au Règlement Eau Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

Assainissement

Se référer au Règlement Assainissement Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3 mètres**.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne peut dépasser 8 mètres. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres. Les haies doivent être implantées à un minimum de 0,5 mètres et un maximum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ou au domaine public. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Constructions

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE 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 verts. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

Zone 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels, dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général liées aux réseaux.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions et installations doivent s'implanter en limite de voie ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de voie.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s'implanter en limite séparative ou en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

TITRE 4 – ZONE AGRICOLE

La zone agricole (zone A) correspond à une zone naturelle protégée, non équipée, à vocation agricole.

Cette zone comprend un secteur : le secteur Ap, réservé à l'évolution des animaux d'élevage en plein air.

N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'agriculture.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- La création et l'extension des bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme (à un maximum de 50 m) et que cette habitation soit l'habitation d'un des exploitants de l'entreprise agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ap :

Seule est autorisée l'évolution des animaux d'élevage en plein air.

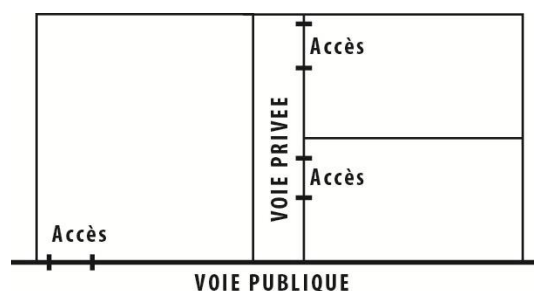
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Accès

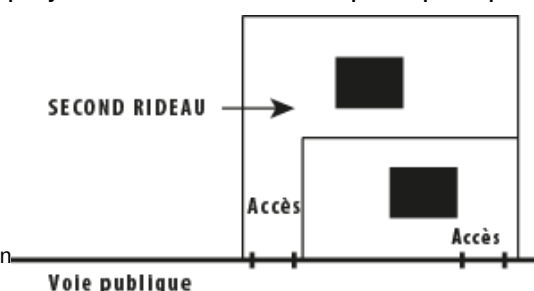
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5m. Le second rideau d'urbanisation concerne les parcelles issues d'une division « en



Définition de l'accès et de la voirie



Définition du second rideau

drapeaux » dont l'intégralité de la façade du terrain d'assiette ne donne pas sur la voie d'accès (cf. Schéma).

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer 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.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3,5m pour les voies à sens unique et à 5m pour les voies en double sens.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer au Règlement Eau Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

Assainissement

Se référer au Règlement Assainissement Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Toute nouvelle construction doit être implantée :

avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 mètres. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres. Les haies doivent être implantées à un minimum de 0,5 mètres et un maximum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ou au domaine public. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Insertion :

Il est recommandé d'étudier avec soin son implantation sur le terrain, son orientation, son volume et les matériaux utilisés. Les dispositions ci-dessous visent à intégrer harmonieusement ces constructions dans le paysage et à limiter leur impact sur l'environnement. Les dispositifs de clôture privilégieront le sentiment de continuité paysagère.

Matériaux de constructions :

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. » Sont recommandées les constructions à bardage bois, ton naturel. Seules les menuiseries extérieures (portes, fenêtres) peuvent être peintes.

Toitures :

Sont obligatoires : des matériaux de couverture aux teintes foncées et d'aspect mat. Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15% de la surface de couverture.

Clôture :

Seules sont autorisées les haies vives végétales d'essence locale (voir le cahier de recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales), doublées ou non d'une clôture de type agricole avec piquets en bois. Les haies mono spécifiques seules seront proscrites. »

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces restant libres(hors zones cultivés), 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 verts paysagés avec boisements. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

TITRE 5 – ZONE NATURELLE

La zone naturelle (zone N) correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages qui les composent.

Cette zone comprend trois secteurs : le **secteur Ns** réservé aux équipements publics et sportifs, le **secteur Nj** réservé aux fonds de jardins et le **secteur Nh** correspondant aux habitations isolées.

Dans la zone N sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N :

- Les constructions et installations de faible emprise (20 m² maximum) liées à la mise en valeur des espaces naturels,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

En sus dans le secteur Ns

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont équipements sportifs)

En sus dans le secteur Nj

Les annexes et les extensions à l'habitation de faible emprise (20 m² d'emprise au sol maximum) de type Piscine, Garage, Véranda, Abri de jardin etc....

En sus dans le secteur Nh

- Les extensions, les modifications et les transformations des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les constructions annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de S.H.O.N.

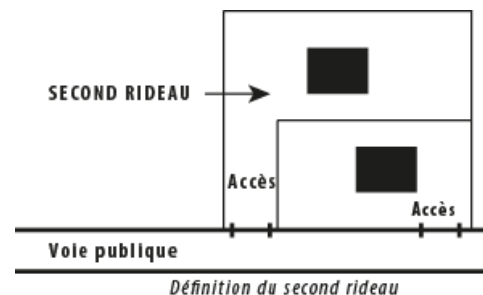
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Les accès aux parcelles situées en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimale de 5m. Le second rideau d'urbanisation concerne les parcelles issues d'une division « en drapeaux » dont l'intégralité de la façade du terrain d'assiette ne donne pas sur la voie d'accès (cf. Schéma).



Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer 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.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3,5m pour les voies à sens unique et à 5m pour les voies en double sens.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Se référer au Règlement Eau Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

Assainissement

Se référer au Règlement Assainissement Potable du Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole (voir en annexe).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur Ns

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute la zone N

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à deux mètres. Les haies doivent être implantées à un minimum de 0,5 mètres et un maximum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ou au domaine public. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Zone N et Nj

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Secteurs Ns et Nh

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit. Les matériaux translucides sont autorisés.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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 verts ou jardins. Les essences sont à choisir parmi les essences locales.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé