

TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées par l'article 1AU 2.

Elle est à vocation principale d'habitat.

Dans le cadre de la prise en compte de la Loi Barnier / Amendement Dupont et concernant la zone 1AU située le long de la RD 40 au Sud de Noyelles, une bande de 75 mètres d'espace Vert à planter a été prévue en limite de cette voie. L'urbanisation de cette bande ne pourra se faire qu'après justification par une étude spécifique réalisée lors d'une modification ou révision du présent P.L.U.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 000 Amiens, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 29 Novembre 1999 :

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la ligne SNCF d'Abbeville à Conchil Le Temple ainsi que dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 40, telle qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :

- Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
- Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

- Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble et réalisable en différentes phases mais sous réserve que les principes d'aménagement recueillent l'avis favorable de la municipalité de Noyelles sur Mer.
- les constructions liées et nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- Les équipements publics,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie, protection civile,...

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant l'écoulement et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux et en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Pour les lotissements et groupes de constructions, un réseau d'assainissement doit être réalisé et doit aboutir à un seul dispositif d'infiltration des eaux dans le milieu naturel. Toutefois, l'infiltration des eaux pluviales à même chaque parcelle peut être autorisée lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la

nature hydrogéologique du sol, ce rejet dans le milieu naturel ne peut présenter aucun inconvénient.

Dans tous les cas, les installations doivent être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel. Pour des surfaces inférieures à 800 m², l'autorisation des services compétents devra être demandée (D.D.A.S.S.).

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

Pour toute construction nouvelle, le seuil doit être situé au minimum à 0,10 mètres au-dessus du niveau de la voie publique.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la marge de recul qui s'y substitue. La marge de recul minimale à respecter est de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies (ou de la limite qui s'y substitue).

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée en cas de lotissement ou d'opération groupée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions pourront toutefois joindre la limite latérale dans les cas suivants :
 - Lorsqu'il y a possibilité d'adossement à un bâtiment de même volume existant sur la parcelle voisine.
 - Lorsqu'il y a édification simultanée de deux constructions de volumes complémentaire sur des parcelles contiguës.
- Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur à la limite réglementaire de la marge de recul, la construction de bâtiments annexes de faible importance joignant la limite séparative est autorisée s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement et à condition que la hauteur en limite n'excèdent pas 3,50 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, 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 doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables, soit 3,50 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres au total.

Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

Afin de permettre une meilleure évacuation des eaux pluviales, la construction de toute nouvelle habitation doit se faire obligatoirement 0,10 m au-dessus du niveau de l'axe de la route communale ou départementale.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Les constructions sont soumises à une discipline d'architecture ; elles doivent s'harmoniser quant aux matériaux, couleurs et volumes avec l'architecture rurale traditionnelle existante dans ce secteur. Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les extensions doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Dispositions particulières

- a) L'emploi a nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- b) Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles. L'emploi de couleurs criardes est interdites.
- c) Matériaux : Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.
- d) Volume : Les constructions individuelles sauf de faible importance (moins de 70 m² hors œuvre au sol) seront de préférence rectangulaires,
- e) Toitures pour les constructions :

D'une manière générale et plus particulièrement pour les constructions à usage

d'habitation, les toitures devront être à deux pans symétriques ou de deux pentes (d'une pente comprise entre 40 et 50°), la plus forte incorporant souvent des lucarnes.

Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise et la tuile plate ; ils doivent présenter un aspect et des couleurs semblables aux habitations environnantes.

Sont interdites :

- les toitures à une seule pente ;
- les toitures à quatre pans de faible pente pour les constructions d'un simple rez-de-chaussée.

Les toitures de faibles pentes (25 ° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite séparative et les extensions d'immeuble à usage d'habitation..

f) Éclairage des combles :

Des lucarnes traditionnelles à deux versants peuvent être aménagées de préférence en pente arrière, soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant.

Les lucarnes doivent reprendre des formes simples et traditionnelles. C'est pourquoi, sont interdites par exemple les lucarnes retroussées (à contre pente ou encore appelée « chiens assis ») et les lucarnes en trapèze.

g) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique ceux du corps du bâtiment principal.
- L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées ;
- La construction d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises,...réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

h) Clôtures :

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton...) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines non recouvertes d'un enduit est interdit.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage,
- Par un grillage,
- Soit par un mur ou un muret, en briques apparentes, ou en pierres jointées, ou enduit,
- S'il est réalisé un muret ou mur bahut, sa hauteur doit être au maximum de 0,8 mètres et il peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- L'ensemble des maçonneries, murs, murets devront être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal et avec des matériaux de même nature que celui-ci.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

- i) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- j) Cas particulier :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles devront de préférence être posées au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être d'une couleur en harmonie avec leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) et être implantées au pied de la souche de cheminée sur le pant de toiture le moins visible de la voie publique.

Dans la mesure du possible, une parabole, antenne collective de télévision ou de radio, devra être substituée aux antennes et paraboles individuelles dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- Pour les constructions à usage d'habitation Individuelle: Au minimum, 2 places de

stationnement par logement, aménagée dans la propriété,

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-757 concernant le nombre de places.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface libre.

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les espèces régionales seront privilégiées).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent comporter un espace minéral et végétal planté, commun à tous les lots, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface du terrain utilisé.

Les espaces boisés classés « espaces boisés à conserver, à protéger et à créer » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.