

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone qui est constituée d'espaces à vocations touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs.

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,
 - dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plate forme de la RD 940,
 - et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plate forme 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 US1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupations ou d'utilisations du sol autre que ceux mentionnés à l'article Us 2.

ARTICLE US2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les reconstructions en cas de sinistre, l'aménagement ou l'agrandissement dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre, des habitations existantes sous réserve des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- Les reconstructions en cas de sinistre des abris existants dans la limite de l'emprise au sol existante,
- Les bâtiments et équipements publics.
- Les aménagements nécessaires à l'entretien des huttes de chasse recensées sans augmentation de surface de celles-ci.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning (y compris les habitations légères de loisirs).
- Les constructions et équipements socio-éducatifs, culturels, liés aux sports, aux loisirs et au tourisme, ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes réglementations particulières en vigueur, sous condition que :
 - Leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage.
 - Ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération.
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 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 de fonds 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 et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie...) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

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 ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité démontrée de pouvoir raccorder un terrain à un réseau existant, toute construction doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits, particulier, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

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 des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement individuel doit être conçu. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES 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 US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 10 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou prévues.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort ou l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade à rue ou à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de bâtiment reconstruits sur le même emplacement après sinistre ;

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- En cas de bâtiment reconstruits sur le même emplacement après sinistre.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure et à condition que l'implantation ne porte pas atteinte à l'environnement naturel.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture. Les constructions ne devront comporter qu'un rez-de-chaussée avec combles aménageables.

Pour les autres bâtiments et installations autorisées, la hauteur totale est fixée à 12 mètres.

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

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Dispositions particulières

1° couverture :

- La conception des combles doit garantir une simplicité de volume et une unité de pente et de matériaux (pente comprise entre 40 et 50°).
- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants parallèles à la voie chaque fois que les conditions d'implantation et les exigences techniques et fonctionnelles le permettent.
- Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise et la tuile plate. Ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes, l'utilisation du chaume pourra être autorisée aux conditions suivantes :
 - Simplicité de volume selon un plan de faible largeur et de grande longueur ;
 - Pénétration éventuelle d'un volume secondaire ;
 - Couverture à 2 versants d'une pente au moins égale à 45°. Éclairage du comble en pignon et à la rigueur par des lucarnes traditionnelles à 2 versants en partie arrière ;
 - Murs enduits blancs ou ton pierre ;
 - Soubassement brique goudronné ;
 - Percements étroits aux proportions traditionnelles ;
 - Garage en rez-de-chaussée compris dans le volume de l'habitation ou accolé à celle-ci ;
 - Réalisation d'un programme de plantation permettant l'intégration dans le bâti existant.

2° parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

3° clôtures

Elles doivent être constituées :

- Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal, s'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur doit être inférieure à 0,80m.

4° Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings,...) ;
- Les couvertures, tuiles béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants.
- La constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune.

5° 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.

ARTICLE US 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des utilisateurs des équipements et constructions devra être assuré sur les parcelles concernées, en dehors des voies publiques.

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.

Dans le cadre d'un projet d'extension de camping, il sera nécessaire de prévoir une zone suffisante pour le stationnement des visiteurs en dehors des voies publiques.

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

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.

En outre, les espaces boisés depuis plus de 20 ans et d'une superficie égale ou supérieure à 4 hectares d'un seul tenant, appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L.311-1 à L.311-5 du Code Forestier (relatif aux défrichements) et L.315-6 du Code de l'Urbanisme (relatif aux lotissements). Le défrichement des bois

appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sociétés mutualistes et Caisse d'Epargne, est, dans tous les cas, soumis aux dispositions de l'article L.312-1 du Code Forestier.

Les terrains à utiliser pour les constructions et installations autorisées doivent être plantés à raison de 20% de leur superficie.

Dans les terrains de camping ou de caravaning, les emplacements seront délimités par de la végétation (haies, taillis, bosquets...). Les haies de troènes ou de conifères bien alignées doivent être évitées, il faut essayer de réaliser de petites clairières de quelques emplacements. La matérialisation hétéroclite des emplacements en grillage, planche, ..., est interdite.

Les limites extérieures de la zone devront être plantées et végétalisées de sorte à former un écran visuel par rapport aux espaces urbanisables voisins.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.