

CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone présente une urbanisation aérée et diversifiée constituant les quartiers d'extension à la périphérie du noyau central ancien ainsi que les hameaux de NOLETTE et SAILLY-BRAY et BONNELLE.

Cette zone comprend des espaces où il existe des risques d'inondations.

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 100 mètres de part et d'autre de la plate forme de la RD 40 ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la ligne SNCF d'Abbeville à Conchil Le Temple, 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 UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. En outre, peuvent être interdites les installations classées soumises à déclaration si elles ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage et pour lesquelles des mesures efficaces de prévention des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ou la santé, la sécurité, la salubrité publique ou l'agriculture, ou la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments ne peuvent être mises en œuvre.
- Tous bâtiments liés aux activités agricoles, sauf s'il s'agit d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de combustibles solides ou liquides, ainsi que de vieux véhicules.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning, parcs résidentiels, Villages-Vacances, ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont indispensables au tamponnement des eaux pluviales avant son infiltration ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur inondable ; sont interdits toute création de sous-sol pour les constructions nouvelles et existantes.

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

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UC1, y compris la reconstruction à égalité de SHON en cas de

sinistre.

Sont autorisés sous conditions :

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts visés à l'article 1 (dont la création serait interdite) ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel et uniquement sous la condition suivante. Que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir des effets de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts. Le Conseil Départemental d'Hygiène pourra être consulté sur ce dernier point.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages ou au chauffage d'immeubles et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- La construction d'équipement public et de ses bâtiments annexes (ex : maison de la chasse au gibier d'eau) sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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.

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

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,...

Toute disposition 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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions 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 destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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 UC 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.

Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ils doivent être exécutés en conformité avec les dispositions de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur (Règlement Départemental d'Hygiène).

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement doit être réalisé et doit aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle peut être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet 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).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Eaux usées industrielles et agricoles

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UC 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 UC 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 le cas de « dent creuse », il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

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

Dans 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.

Des implantations différentes de celles prévues au paragraphe précédent seront possibles :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ou à l'emplacement des bâtiments existants.
- En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement suite à vétusté ou après sinistre.
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UC 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.

- Cette marge de reculement par rapport à la limite formant fond de parcelle, sera égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

- 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.

- L'implantation des bâtiments agricoles et à usage d'activités autorisées dans la zone est admise en limite séparative si leur hauteur mesurée à partir du sol naturel n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit. Si leur hauteur mesurée à partir du sol naturel est supérieure à 6 mètres à l'égout du toit, une distance de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres est exigée.

- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :
 - En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement suite à vétusté ou après sinistre.
 - En cas de réalisation d'équipements d'infrastructure.

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

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 doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à deux fois la distance les séparant de la limite séparative.

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.

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

Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

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.

En sus dans le secteur inondable : La dalle de rez-de-chaussée de toute construction nouvelle doit être située à + 0,50 m du niveau de la voie publique. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UC 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 interdit.
- 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 rectangulaire.
- 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 devront 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 brique apparente, ou en pierre jointée, 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 UC 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré 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.

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

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

Les aires de stationnement en surface devront être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Pour toute opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

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 en bordure des voies publiques et privées.

Toute arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige. L'implantation pourra être à un autre endroit pour des raisons de sécurité.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

Non réglementé.