

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qui comprend des terrains non équipés protégés par le Plan d'Occupation des Sols du fait de leur valeur économique agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupations et utilisations du sol liés à l'agriculture. Elle comprend :

- Un secteur Ad qui présente un intérêt paysager particulier.
- 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 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A16,
 - 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

TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

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 A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2 y compris les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur inondable, sont interdits toute construction nouvelle et toute création de sous-sol pour les constructions existantes.

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

1. Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées et nécessaires aux activités agricoles, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.

2. L'édification de constructions susceptibles de créer des nuisances (porcherie notamment) ne pourra être autorisée que conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Le Conseil Départemental d'Hygiène pourra être consulté sur ce point.

3. Les constructions à usage agricole.

4. les habitations destinées au logement des actifs agricoles, sous réserve :

- Soit qu'elles s'implantent à proximité des fermes existantes dont elles dépendent ;
- Soit qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles.

5. Les gîtes ruraux, sous réserve qu'ils soient intégrés dans les fermes existantes et à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole.

6. Les dépôts, les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, liés aux exploitations agricoles à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole ni à la qualité paysagère du site.

7. La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre, l'aménagement ou

l'agrandissement dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie agricole.

8. La reconstruction en cas de sinistre, des abris existants dans la limite de l'emprise au sol existante à l'origine.

9. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types 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.

10. La réalisation de bâtiments et équipements publics.

11. Les aménagements nécessaires à l'entretien des huttes de chasse recensées sans augmentation de surface de celles-ci.

Dans le secteur inondable ; seuls sont autorisés :

1. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement, à l'exception de la création de sous-sols.

2. Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.

3. L'extension ou la transformation d'établissement à usage d'activité économique existante dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces bâtiments, à l'exception de la création de sous sols ;

4. Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

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

ARTICLE A 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 ouvertes 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.

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

Les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter les distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité de la circulation des véhicules et des personnes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable ;

- Soit par branchement sur une conduite publique de distribution lorsque le réseau existe,
- Soit à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

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

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées 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.

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.

Eaux usées

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 de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement individuel doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. En outre, l'autorisation préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales devra être accordée.

Ces installations d'assainissement autonome doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, ou éventuellement égouts pluviaux, est interdit.

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 (purins, lisiers,...) dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum :

- à 35 mètres de l'axe de la Route Départementale 940,
- à 25 mètres de l'axe des Routes Départementales,
- à 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

De plus, les établissements agricoles classés doivent être à une distance des limites des zones et secteurs U et AU conforme à la réglementation en vigueur, en accord avec l'avis des services techniques intéressés.

ARTICLE A 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 5 mètres entre deux bâtiments.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 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.

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

Afin de permettre une meilleure évacuation des eaux pluviales, la construction de toute nouvelle habitation doit se faire obligatoirement 10 cm 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 extension ou construction nouvelle doit être située à +0,50 m du niveau de la voie publique ou du terrain naturel en son absence. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

- Sont interdits :
 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaing de ciment,...
 - En couverture, l'emploi de la tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants, ainsi que l'utilisation de chaume.
 - La construction d'annexes ; telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ... ; Réalisées avec des moyens de fortunes.

- Les clôtures autres qu'agricole doivent être constituées :
 - Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de 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 pleines 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.

En sus dans le secteur Ad :

- couvertures :
 - La conception des combles doit garantir une simplicité de volume et une unité de pente et de matériaux (pente comprise entre 40 et 50° sur l'horizontale).
 - Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants.
 - Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise et la tuile mécanique ; ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.
- 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.

- clôtures :

Elles doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

- discipline d'architecture :

Les constructions sont soumises à une discipline d'architecture. Elles doivent s'harmoniser quant aux matériaux, couleurs et volume avec l'architecture rurale traditionnelle.

- 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 A 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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).

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

Les bâtiments de grandes longueurs ou de grand volume doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et arbres de haute tige, constitués d'essence locales.

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles, ainsi que les décharges contrôlées d'ordures ménagères visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les espèces régionales seront privilégiées).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. 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 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 A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.