

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

On distingue ainsi les zones AU dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation peut alors être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- La zone AU définit les terrains voués à une urbanisation future et au développement de SAINS-EN-AMIÉNOIS. Ils sont destinés à l'usage d'habitation et aux activités qui en sont le complément normal (équipements publics, activité commerciale...).

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU regroupe les parties de la zone « naturelle » non ou faiblement équipées, réservées à, l'urbanisation future et au développement contrôlé de la commune de Sains-en-Amiénois.

Sont exclues de cette zone toutes les occupations et utilisations susceptibles d'en compromettre l'urbanisation future. Aucune anticipation sur l'urbanisation future n'est possible sans qu'une modification préalable du P.L.U ne soit intervenue pour définir les conditions d'aménagement de la zone. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté.

Certains éléments naturels (arbres, haies et autres) de la zone AU sont repérés et identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et sont l'objet de prescriptions particulières.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres AU 2, et notamment :

Tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non expressément mentionnés à l'article AU2, y compris :

- le stationnement isolé de caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage.
- les bâtiments à usage agricole
- toutes constructions mettant en cause la constructibilité de la zone

Article AU 1 : Occupations et Utilisations du sol admises

Rappels :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • Clôture | • L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. |
| • Installations et travaux divers | • Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. |
| • Les espaces boisés | • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les |

<ul style="list-style-type: none"> • Eléments du paysage « naturel » ou bâti à protéger, mettre en valeur ou requalifier (Recensement de la Loi Paysage) • Construction à usage d'habitations à proximité de bâtiments agricoles 	<p>espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier. • Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et L.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir. Les constructions et aménagements voisins doivent respecter ces architectures, voire peuvent en restituer certains détails morphologiques, typologiques ou constructifs, sans pastiche pour autant. • En application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur.
--	--

2) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 15 du présent règlement ;

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article AU1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond de son voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux**1) Eau potable**

Les constructions non desservies en eau ne peuvent pas être admises.

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone et nécessitant une amélioration en eau.

2) Assainissement**a) Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements**a) Réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions peuvent être en retrait ou à l'alignement de la limite séparative sur voie publique ou de la limite qui s'y substitue.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AU6, AU7 et AU8 du présent règlement.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

Sans objet

Article AU 11 : Aspect extérieur

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article AU 12 : Stationnement

Sans objet

Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**1) Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

a) Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les traitements des surfaces plantées susvisées doivent utiliser les essences locales au détriment d'essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage et qui sont proscrites

b) Clôtures végétales

Les clôtures végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Essences préconisées : on pourra se reporter en annexe

Les traitements des clôtures végétales doivent utiliser les essences locales (Cf. Annexes), au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage et qui sont à proscrire

Section III :

POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles AU 6 à AU 10.