

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article I : Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINS-EN-AMIÉNOIS.

Article II : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public », notamment les articles R.111-2, R.111-3 et R.111-4 (règles de sécurité et de salubrité), R.111-3-2 et R.111-14-2 (protection des sites archéologiques et écologiques), R.111-21 (aspect extérieur des constructions), qui concernent la protection de l'environnement et qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres mentionnant :
- les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.

Se superposent en outre les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol, notamment :

- le règlement de construction ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311 et L.312 du Code forestier) ;

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Amiens.

Article III : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'extension urbaine, en zones agricoles et en zones naturelles peu ou non équipées.

▪ Aux zones urbaines (U) s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

Les zones urbaines se caractérisent par le fait qu'elles sont susceptibles d'admettre immédiatement des constructions. En effet, dans ces zones, les équipements publics nécessaires à leur urbanisation existent quantitativement ou sont en cours de réalisation. Malgré les dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, qui précisent que le permis de construire ne peut être délivré que si l'autorité compétente est en mesure d'indiquer le délai d'exécution des travaux portant sur les réseaux publics, les zones urbaines doivent avoir le niveau d'équipement nécessaire à l'urbanisation qu'elles sont susceptibles d'accueillir.

Celles-ci se caractérisent, en effet, par des règles particulières relatives notamment à l'implantation, à la hauteur ou à la densité des constructions, qui ne relèvent pas directement de l'affectation de la zone, mais qui reposent davantage sur la morphologie du tissu urbain souhaitée.

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UB**, correspond à la ville traditionnelle agglomérée le long des différentes voies et tracés historiques, constituant le « centre-ville », historique et institutionnel. Cette zone regroupe pour majorité des constructions de qualité, formant un ensemble harmonieux et fait référence à un tissu traditionnel en mutation.

- **la zone UC** qui regroupe les constructions relativement aérées qui caractérisent les aires d'extension récentes de la commune, issues ou non d'opérations groupées de lotissement, il s'agit le plus souvent des zones pavillonnaires. Elle regroupe également quelques ensembles isolés plus anciens, au caractère relativement aéré.

- Les secteurs UCa regroupent les terrains soumis à un projet de recomposition
- Le secteur UCc relative au quartier particulier de la Pommeraie
- Le secteur UCt accueille des équipements publics de la commune : équipements pédagogiques, de services, et équipements liés aux activités sportives et de loisirs.

▪ **Aux zones à urbaniser qui sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation naturelle, s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

- **La zone AU** définit les terrains destinés à une urbanisation future et au développement de la commune de SAINS-EN-AMIÉNOIS. Ces zones correspondent à la volonté communale de planifier le développement urbain sur son territoire et concernent essentiellement des espaces naturels qui sont peu ou pas construits. Ces zones d'urbanisation future pourront être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du PLU.

▪ **Aux zones agricoles, qu'elles soient peu ou non équipées, s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

- **La zone A** : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Il a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

▪ **Aux zones naturelles et forestières, qu'elles soient peu ou non équipées, s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement**

Il s'agit des zones qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

- **La zone N** regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise, elle comprend notamment le secteur Nj qui est lié aux aménagements et constructions afférents au jardin ou à la pratique du jardinage.

Certains éléments naturels (arbres, haies et autres) de la zone sont repérés et identifiés au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme et sont l'objet de prescriptions particulières.

Figurent en outre au plan :

- les emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ;
- les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer, au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° du Code de l'Urbanisme.
- Voiries sonores

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement exposées aux bruits des différentes voies de catégorie 4 (RD 7) peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les largeurs maximales des secteurs affectées par le bruit figurent au plan de zonage.

Article IV : Adaptations mineures

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu. Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.