

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
1 –CHAMP D’APPLICATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	3
2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	3
3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	4
4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
5 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D’INONDATION.....	6
6 – OUVRAGES SPECIFIQUES	6
7 – EQUIPEMENTS PUBLICS D’INTERET GENERAL OU COLLECTIF	6
8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	6
9 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE	7
10 – EMPRISE AU SOL.....	7
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	8
ZONE URBAINE DITE « U »	9
ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME DITE « 1AU »	18
ZONE A URBANISER A PLUS LONG TERME DITE « 2AU »	25
ZONE AGRICOLE DITE « A »	28
ZONE NATURELLE DITE « N »	34
Annexes : Zones humides et remontées de nappe inventoriées	42

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 –CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Amand. En conséquence, sont également concernées les communes associées de La Chapelle-du-Fest et de Saint-Symphorien les Buttes.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »** et ses décrets d'application,
- **les règles d'urbanisme des lotissements** y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R .111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.
Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-1^{er}7 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones principales :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Saint-Amand distingue 5 types de zones urbaines :

- U, correspondant à l'espace urbanisé autour du bourg de St Amand ;
- Uh : Il s'agit de secteurs qui se sont développés de façon relativement importante (souvent d'anciens hameaux ou de villages), mais qui ne possèdent pas l'assainissement collectif ;
- Ue, réservé à l'accueil d'équipements, à usage de sports-loisirs-détente, culturel, scolaire, ou d'intérêt collectif ou public ;
- Ux, à vocation économique, regroupant des activités commerciales, des établissements artisanaux, des activités de négoce, de services, ou des dépôts ;
- Uxi : également à vocation économique, mais accueillant et permettant l'extension de plus grosses unités de type industrie.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les **zones 1AU** (à urbaniser à court terme), des **zones 2AU** (à urbaniser à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU).

Dans le cadre du PLU de Saint-Amand, des zones à urbanisées spécifiques ont été définies ; Un indice caractérise leurs spécificités, tout comme pour les zones urbaines :

- 1AUx, 2AUx : secteurs à urbaniser à vocation d'accueil d'activités
- 2AUe : secteur d'urbanisation future destiné à des équipements publics ou d'intérêt collectif (salle des fêtes,...).

Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones « N » de la commune comprennent également des secteurs bâtis hors des secteurs agglomérés, correspondants à de petits hameaux ou des villages.

Outre cette zone N, le PLU spécifie 2 types de zones naturelles :

- Nh : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées en densification des hameaux existants ;
- NL : espaces ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme, d'équipements publics ou collectifs,... mais pas d'habitation.

5 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DIREN de Basse-Normandie, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver ce risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

6 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut débit, abri pour transport collectif, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

7 – EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL OU COLLECTIF

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (châteaux d'eau, éoliennes,...).

8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune de Saint Amand instaure le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines à urbaniser du territoire communal :

- Zones U, Ue, Uh, Ux, Uxi
- Zones 1AU, 1AUx
- Zones 2AU, 2AUe, 2AUX.

A noter que le Droit de Prémption Urbain communal a été délégué à la Communauté de Communes pour le secteur de la zone d'activité de la Détourbe.

9 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que tous travaux ou transformations portant sur les éléments cités ci-dessus doivent faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du code de l'urbanisme.

Tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit.

10 – EMPRISE AU SOL

En l'absence de définition réglementaire, la commune souhaite définir la notion d'emprise au sol.

Elle doit se comprendre comme la surface au rez-de-chaussée, hors terrasse, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les piscines couvertes par une structure non amovible, les terrasses couvertes et les charreteries sont également comptabilisées.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE URBAINE DITE « U »

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés (bourg de Saint-Amand et ses extensions, village ou hameaux développés).

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs délimitent des zones à vocation spécifiques :

- **Le secteur Ue** est réservé à l'accueil d'équipements à usage de sports-loisirs-détente, culturel, scolaire, ou d'intérêt public ou collectif ;
- **Le secteur Uh** correspond à des secteurs urbanisés ou des villages non desservis par l'assainissement collectif ;
- **Le secteur Ux**, à vocation économique, regroupe des activités commerciales, des établissements artisanaux, des activités de négoce, de services, ou des dépôts ;
- **Le secteur Uxi**, également à vocation économique, accueille et permet l'extension de plus grosses unités de type industrie.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans toute la zone (U, Uh, Ue, Ux et Uxi) :

- Toute construction nouvelle à usage agricole ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles ;
- La construction de boxes et d'abris pour chevaux ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules et dépôts de ferrailles de type casse-automobile ou société de récupération ;
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL (cf. annexes)

De plus, dans les secteurs U et Uh :

- Les nouveaux établissements et nouvelles installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- La construction de garages individuels accolés de plus de 2 unités.
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles

A l'exception du secteur Uxi :

- Les établissements industriels lourds et nuisants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, dans toute la zone :

- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou mobil homes de plus de trois mois sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants,
 - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;
- La construction d'habitation, de bâtiment habituellement occupés par des tiers ou recevant du public, sous réserve de respecter une distance d'éloignement de 20 mètres minimum par rapport à des boxes ou abris de chevaux existants ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.

En secteurs U et Uh :

- Les commerces, artisans et autres activités sous réserve de ne pas dépasser une Surface Hors Œuvre Nette¹ supérieure à 1000 m² (cette S.H.O.N. maximale s'entend pour l'ensemble du projet réalisé sur l'unité foncière).
- Les projets de construction portant sur une unité foncière de plus de 1.500 m² sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal.

En secteurs Ue :

- La construction de bâtiments ou l'implantation d'installations sous réserve d'être destinés au public ou de présenter un intérêt collectif et d'être en lien avec la vocation de la zone.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour. Elles ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3.000 m² de SHON.

¹ S.H.O.N. : Surface de plancher de la construction après déduction des combles et sous-sols non aménageables d'une hauteur inférieure à 1,80m, des caves sans ouverture sur l'extérieur, des balcons, des surfaces non closes, des espaces de stationnement.

Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 mètres de largeur minimum.

Dans les opérations d'aménagement, quelle que soit la zone, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements piétonniers existants ainsi que conformément avec les orientations d'aménagement définies.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant. Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l'extension de celui-ci.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

En secteur Uh :

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement au droit du terrain, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Avant tout projet de construction, des sondages du sol de la parcelle concernée devront être effectués, assortis d'une étude de filière afin de définir le type d'assainissement le plus adapté.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL en annexes), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Uh :

La superficie des parcelles non pas desservies par l'assainissement collectif, devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les terrains constructibles à vocation d'habitation devront présenter une superficie suffisante pour permettre sur un espace de 250 à 300 m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un assainissement non collectif.

Cette taille minimale n'est pas requise pour :

- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction suite à un sinistre,
- la transformation d'usage de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

sous réserve que le terrain puisse admettre une filière d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et stipulées par le S.P.A.N.C.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- à l'alignement de fait² lorsqu'il existe,
- à défaut d'alignement existant, selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies³. Ce retrait est porté à 15 mètres minimum de l'axe pour les nouvelles constructions situées en bordure des RD.13, RD.53, et RD.974.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

En outre, quels que soient les secteurs (U, Uh, Ue, Ux, Uxi), des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

² « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

³ Les chemins ne sont pas considérés comme « voies ».

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 1,90 mètres pour les appentis ouverts des 3 côtés et accolés au bâtiment principal.

En secteurs Uxi, Ux, Ue :

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées suivant un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport aux limites séparatives constituant le périmètre de l'opération.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS⁴

Non réglementé

⁴ *Emprise au sol : il s'agit de la surface au rez-de-chaussée, hors terrasses, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les piscines couvertes par une structure non amovible, les terrasses couvertes, les charreteries sont également comptabilisées.*

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs U et Uh :

a) Bâtiment d'habitation

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative (en dehors d'opérations groupées créant des bâtiments accolés),
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

b) Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

En secteurs Uxi, Ux :

La hauteur maximale des bâtiments d'activité, ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-delà de ces limites, seuls seront tolérés des ouvrages techniques de faible emprise (antenne, cheminée, ...), des ouvrages spécifiques exceptionnels ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers, clapiers,..., réalisée même partiellement avec des moyens de fortune est interdite.

Les abris de jardin sont autorisés sous réserve que leur surface au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3 mètres.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et être en harmonie le cas échéant avec le patrimoine bâti ancien existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les bâtiments d'activités, notamment en zone Ux et Uxi, devront présenter autant que possible une simplicité de volume, une harmonie dans la structure, les matériaux et les teintes utilisés, allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs éclatantes ou vives, ainsi que le blanc, sont interdits pour les façades et pignons des nouvelles constructions.

Toitures

Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdite.

Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures, ainsi que les vérandas, devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les tons éclatants ou très vifs sont interdits tant pour les menuiseries, les encadrements, que les ferronneries des habitations et leurs annexes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Sont interdits également, uniquement pour les clôtures en façade sur rue :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- Les grillages non doublés par une haie composée d'essences locales⁵,
- Les murs de plus de 1,20 mètres de haut par rapport à la voie.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, L'Erable, le Cornouiller, le Prunellier, le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonéaster ...

Pour les murs :

- les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,20 mètres de haut par rapport à la voie pour les murets édifiés en façade sur rue,
- dans le cas où ils sont surmontés d'un grillage, ils doivent être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- l'édification de mur de plus 1,20 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- des grillages non doublés d'une haie, ou des clôtures pleines lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation.

Une aire de stationnement de 5X5 m² minimum devra être prévue pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

Des adaptations à la présente règle seront tolérées dans le cas d'impossibilité technique ou de stationnement collectif, en conservant toutefois le principe de permettre le stationnement de 2 voitures par habitation avec un minimum dédié de 25m².

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes ainsi que les talus doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer) en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-1.7
- situés en bordure de voie, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales est obligatoire.

Les espaces restés libres après implantation des habitations doivent faire l'objet d'un traitement paysager. D'une manière générale et dans la mesure du possible, l'aspect bocager doit être conservé.

Pour les opérations d'habitat collectif et les permis d'aménager, il devra être aménagé au minimum 10% de la superficie totale du terrain en espaces communs.

Pour les constructions d'habitat individuel, il devra être aménagé au minimum 30% de la parcelle en espace vert et il devra être planté au moins un arbre par 300 m² d'espace non construit.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

Des rideaux d'arbres ou des haies, devront masquer les stockages extérieurs.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement.

De plus, en secteurs Ux et Uxi :

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront être plantés ou traités en espaces verts.

La surface des espaces verts ou plantés ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain.

Les propriétaires sont tenus de planter au minimum 1 arbre d'essence locale par 300 m² d'espaces non construits.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En secteurs Ux et Uxi :

- Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à 0,6, soit pour un terrain de 1.000 m² jusqu'à 600 m² de S.H.O.N. ; Cette règle s'entend pour l'ensemble du projet réalisé sur l'unité foncière.

ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME DITE « 1AU »

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité,...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Saint-Amand distingue notamment des zones 1AUx, à vocation d'accueil d'activités.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

Dans toute la zone (1AU, 1AUx) :

- Toute construction nouvelle à usage agricole, y compris les abris d'animaux, ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles ;
- La construction de boxes et d'abris pour chevaux ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, camping-cars, ou de bateaux ;
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles de type casse-automobile et société de récupération ;
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL (cf. annexes).

De plus, dans les secteurs 1AU :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- La construction de garages individuels accolés de plus de 2 unités ;
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles.

Dans le secteur 1AUx :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- Toute activité fortement consommatrice d'eau et susceptible d'engendrer des dysfonctionnements sur les systèmes d'assainissement.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans toute la zone (1AU, 1AUx) :

- Les constructions et extensions sous réserve d'être compatibles le cas échéant avec les orientations d'aménagement définies dans le dossier de PLU ;
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou mobil homes de plus de trois mois sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants,
 - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;
- La construction d'habitation, de bâtiment habituellement occupés par des tiers ou recevant du public, sous réserve de respecter une distance d'éloignement de 20 mètres minimum par rapport à des boxes ou abris de chevaux existants ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

En secteurs 1AU :

- Les commerces, artisans et autres activités sous réserve de ne pas dépasser une Surface Hors Œuvre Nette⁶ supérieure à 1000 m² (cette S.H.O.N. maximale s'entend pour l'ensemble du projet réalisé sur l'unité foncière).
- Les habitations sous réserve que les constructions comprennent un minimum de 20% de logements locatifs (dans le cas où le pourcentage imposé ne correspondrait pas à un chiffre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure : 1 locatif minimum pour la construction de 0 à 5 logements, 2 locatifs minimum pour 6 à 10 logements, 3 locatifs minimum pour 11 à 15 logements,...).

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

En outre, les caractéristiques des voies doivent :

- Etre compatibles le cas échéant avec les orientations d'aménagement définies dans le dossier de PLU (le tracé des voies, l'emplacement des accès,... sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit) ;
- Etre adaptées à la destination ainsi qu'à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;

⁶ S.H.O.N. : Surface de plancher de la construction après déduction des combles et sous-sols non aménageables d'une hauteur inférieure à 1,80m, des caves sans ouverture sur l'extérieur, des balcons, des surfaces non closes, des espaces de stationnement.

- Pour les impasses, être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour. Elles ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3.000 m² de SHON.

Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 mètres de largeur minimum.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements existants, ainsi que conformément avec les orientations d'aménagement définies.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l'extension de celui-ci.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL en annexes), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement,
- à défaut d'alignement défini, selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies⁷.

En secteurs 1AUx :

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD.53.
- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies⁷.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

En outre, quelque soient les secteurs (1AU, 1AUx), des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 1,90 mètres pour les appentis ouverts des 3 côtés et accolés au bâtiment principal.

En secteurs 1AUx :

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées suivant un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport aux limites séparatives constituant le périmètre de l'opération.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

⁷ Les chemins ne sont pas considérés comme « voies ».

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiment d'habitation

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'opérations groupées créant des bâtiments accolés.

b) Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois hors zone 1AUx, pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-delà de ces limites, seuls seront tolérés des ouvrages techniques de faible emprise : antenne, cheminée, système de ventilation...

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers, clapiers,..., réalisée même partiellement avec des moyens de fortune est interdite.

Les abris de jardin sont autorisés sous réserve que leur surface au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur au faîtage ou égale à 3 mètres.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et être en harmonie le cas échéant avec le patrimoine bâti ancien existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les bâtiments d'activités, notamment en zone 1AUx, devront présenter autant que possible une simplicité de volume, une harmonie dans la structure et les matériaux utilisés, allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs éclatantes ou vives, ainsi que le blanc, sont interdits pour les façades et pignons des nouvelles constructions.

Toitures

Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdite.

Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures, ainsi que les vérandas, devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les tons éclatants ou très vifs sont interdits tant pour les menuiseries, les encadrements, que les ferronneries des habitations et leurs annexes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Sont interdits également, uniquement pour les clôtures en façade sur rue :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les grillages non doublés par une haie composée d'essences locales⁸
- Les murs de plus de 1,20 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs :

- les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,20 mètres de haut par rapport à la voie pour les murets édifiés en façade sur rue,
- dans le cas où ils sont surmontés d'un grillage, ils doivent être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- l'édification de mur de plus 1,20 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- des grillages non doublés d'une haie, ou des clôtures pleines lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, L'Erable, le Cornouiller, le Prunellier, le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonéaster ...

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation.

Une aire de stationnement de 5X5 m² minimum devra être prévue pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

Des adaptations à la présente règle seront tolérées dans le cas d'impossibilité technique ou de stationnement collectif, en conservant toutefois le principe de permettre le stationnement de 2 voitures par habitation avec un minimum dédié de 25m².

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments d'intérêt paysagers (haies, arbres, talus,...), repérés au plan de zonage et dans le document d'orientations d'aménagement, doivent être maintenus ou remplacés par des éléments équivalents (sauf accès existant ou à créer). Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales⁹ est obligatoire.

Les espaces restés libres après implantation des habitations doivent faire l'objet d'un traitement paysager. D'une manière générale et dans la mesure du possible, l'aspect bocager doit être conservé.

Pour les opérations d'habitat collectif et les permis d'aménager, il devra être aménagé au minimum 10% de la superficie totale du terrain en espaces communs.

Pour les constructions d'habitat individuel, il devra être aménagé au minimum 30% de la parcelle en espace vert et il devra être planté au moins un arbre par 300 m² d'espace non construit.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

Des rideaux d'arbres ou des haies, devront masquer les stockages extérieurs.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement.

De plus, en secteurs 1AUx :

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront être plantés ou traités en espaces verts.

La surface des espaces verts ou plantés ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain.

Les propriétaires sont tenus de planter au minimum 1 arbre d'essence locale par 300 m² d'espaces non construits.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur 1AUx :

- Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à 0,6, soit pour un terrain de 1.000 m² jusqu'à 600 m² de S.H.O.N. ; Cette règle s'entend pour l'ensemble du projet réalisé sur l'unité foncière.

⁹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable, le merisier, le châtaignier,....

ZONE A URBANISER A PLUS LONG TERME DITE « 2AU »

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

En sont exclues les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La zone 2AUx est destinée à accueillir à terme des bâtiments à vocation d'activités économiques.

La zone 2AUe est réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salle des fêtes,...).

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, installations ou extensions, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, les constructions, installations et équipements, à condition qu'ils présentent un intérêt public ou collectif et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement établies et figurant dans le dossier de PLU (le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit).

La création de nouvelles sorties sur les RD.53 et RD.13 sont notamment interdites.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement,
- à défaut d'alignement défini, selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

En secteurs 2AUx et 2AUe:

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD.53,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies, à l'exception du chemin rural n°5 de la Coudray où cette distance minimale sera portée à 30 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites.

En secteur 2AUx et 2AUe :

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées suivant un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport aux limites séparatives constituant le périmètre de l'opération.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments d'intérêt paysagers (haies, arbres, talus,...), repérés au plan de zonage et dans le document d'orientations d'aménagement, doivent être maintenus ou remplacés par des éléments équivalents (sauf accès existant ou à créer). Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales¹⁰ est obligatoire.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

¹⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable champêtre, le cornouiller, le prunellier, le merisier, le châtaignier,.... ou pour les espèces horticoles le lilas, l'escallonia, le laurier thym, la viorne...

ZONE AGRICOLE DITE « A »

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- Les constructions et installations sauf celles prévues à l'article A 2.

Dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL (cf. annexes) sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais,
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles¹¹,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif, tels que les éoliennes.
- Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage au moyen d'une étoile « * », les occupations et utilisations du sol admises suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant en raison de son intérêt architectural et patrimonial ;
 - La restauration d'un bâtiment existant, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment ;
 - L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Le camping-caravaning, l'implantation d'habitations légères de loisirs sous réserve que cette activité soit considérée comme dans le prolongement de celle de l'exploitation agricole.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, de camping-cars ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments ou existants.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement, ainsi que sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique.

¹¹ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont notamment concernées les activités d'agro-tourisme : gîte, chambre d'hôtes, goûter à la ferme,...

- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

▪ Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL en annexes), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les terrains constructibles à vocation d'habitation devront présenter une superficie suffisante pour permettre sur un espace de 250 à 300 m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un assainissement non collectif.

Cette taille minimale n'est pas requise pour :

- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction suite à un sinistre,
- la transformation d'usage de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

sous réserve que le terrain puisse admettre une filière d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et stipulées par le S.P.A.N.C.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 30 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD.13 et RD.53 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des voies¹². pour les autres cas.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de clôture.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

¹² Les chemins ne sont pas considérés comme « voies ».

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

b) Bâtiment technique :

Les bâtiments *ne devront pas excéder 12 mètres* par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou installations d'intérêt collectif (éolienne,...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers, clapiers, ..., réalisée même partiellement avec des moyens de fortune est interdite.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs éclatantes ou vives, ainsi que le blanc, sont interdites pour les façades et pignons.

Les toitures

Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdite.

Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures, ainsi que les vérandas, devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les tons éclatants ou très vifs sont interdits tant pour les menuiseries, les encadrements, que les ferronneries des habitations et leurs annexes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- Les murs de plus de 1,20 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Les murs pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,20 mètres de haut par rapport à la voie pour les murets édifiés en façade sur rue. Dans le cas où ils sont surmontés d'un grillage, ils doivent être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour l'édification de mur de plus 1,20 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...).

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation.

Une aire de stationnement de 5X5 m² minimum devra être prévue pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

Des adaptations à la présente règle seront tolérées dans le cas d'impossibilité technique, en conservant toutefois le principe de permettre le stationnement de 2 voitures par habitation avec un minimum de 25m².

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes ainsi que les talus doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière), en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-1.7
- situés en bordure de voie, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales est obligatoire.

Les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies publiques ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composée d'essences locales.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront également masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NATURELLE DITE « N »

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones comprennent également les zones bâties hors du bourg de Saint Amand et correspondant notamment à de petits hameaux ou des villages.

Plusieurs secteurs spécifiques ont été distingués :

- **Nh** : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées ;
- **N_L** : il s'agit de secteurs naturels ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme, d'équipements publics, d'installations d'intérêt collectif... mais pas d'habitation.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions nouvelles à usage d'industrie et d'hébergement hôtelier ;
- L'implantation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureau, de commerce, ou artisanal (excepté celles visées à l'article N-2) ;
- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, saufs exceptions mentionnées à l'article N-2 ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport ouverts au public, saufs ceux visés à l'article N-2.
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL (cf. annexes).

Et, en secteurs Nh :

- La construction de boxes et d'abris pour chevaux.

Dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL (cf. annexes) sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone (N, N_L, Nh) :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires :
 - aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - à l'entretien ou à la valorisation du site,sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et aux paysages.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole, sous réserve :
 - d'être sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique en respectant notamment, les marges sanitaires,
 - d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement.
- L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole¹³, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions annexes accolées ou non, ainsi que les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 30 mètres de l'habitation principale), de ne pas porter atteinte à l'activité agricole¹⁰, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère.
- Les extensions des bâtiments à vocation économique, hors activité agricole, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques, et de respect des marges sanitaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pur la restauration et la création de talus plantés.

De plus, en secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- Les projets de construction portant sur une unité foncière de plus de 1.500 m² sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal ;
- La construction ou l'extension de bâtiments d'activités sous réserve :
 - que leur implantation soit compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage,
 - qu'elle soit sans risque pour la sécurité et la salubrité publique,
 - d'une bonne intégration paysagère,
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- La construction d'habitation, de bâtiment habituellement occupés par des tiers ou recevant du public, sous réserve de respecter une distance d'éloignement de 20 mètres minimum par rapport à des boxes ou abris de chevaux existants.

En secteurs N et Nh :

- Le garage collectif de caravanes, de camping-cars, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an.

¹³ Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole.

En secteurs N_L et N_h :

- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport, à condition qu'ils soient ouverts au public

En secteur N_L :

- La construction et l'extension de bâtiments publics, de sanitaires, d'accueil, ou d'abris, ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs, tourisme ou d'intérêt collectif de la zone et d'une bonne intégration paysagère

Dans la zone inondable reportée au document graphique :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

▪ Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Avant tout projet de construction, des sondages du sol de la parcelle concernée devront être effectués, assortis d'une étude de filière afin de définir le type d'assainissement le plus adapté.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL en annexes), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les terrains constructibles à vocation d'habitation devront présenter une superficie suffisante pour permettre sur un espace de 250 à 300 m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un assainissement non collectif.

Cette taille minimale n'est pas requise pour :

- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction suite à un sinistre,
- la transformation d'usage de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

sous réserve que le terrain puisse admettre une filière d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et stipulées par le S.P.A.N.C.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 30 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD.13 et RD.53 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des voies¹⁴. pour les autres cas.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de clôture.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

¹⁴ Les chemins ne sont pas considérés comme « voies ».

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 1,90 mètres pour les appentis ouverts des 3 côtés et accolés au bâtiment principal.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol¹⁵ des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface de la parcelle.

Dans toute la zone Naturelle, les extensions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 30% de la S.H.O.B.¹⁶ du bâtiment initialement construit.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiment d'habitation

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

¹⁵ *Emprise au sol : il s'agit de la surface au rez-de-chaussée, hors terrasses, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les piscines couvertes par une structure non amovible, les terrasses couvertes, les charreteries sont également comptabilisées.*

¹⁶ *S.H.O.B. : Surface Hors Oeuvre Brute = il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses.*

b) Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toutefois, pour :

- les constructions implantées en limite séparative,
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 3 mètres des limites séparatives,

la hauteur maximale des constructions ou extensions des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, poulaillers, clapiers,..., réalisée même partiellement avec des moyens de fortune est interdite.

Les abris de jardin sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² et leur hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs éclatantes ou vives, ainsi que le blanc, sont interdites pour les façades et pignons.

Les toitures

Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdite.

Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures, ainsi que les vérandas, devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les tons éclatants ou très vifs sont interdits tant pour les menuiseries, les encadrements, que les ferronneries des habitations et leurs annexes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et présenter une harmonie avec le bâti et le paysage.

L'emploi de couleurs vives ainsi que l'utilisation de matériaux hétéroclites sont proscrits.

Sont interdits également, uniquement pour les clôtures en façade sur rue :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- Les grillages non doublés par une haie composée d'essences locales¹⁷ ;
- Les murs de plus de 1,20 mètres de haut par rapport à la voie.

Pour les murs :

- les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- ils pourront être surmontés de grillages, ferronneries, ou de lisses, l'ensemble n'excédant pas 1,20 mètres de haut par rapport à la voie pour les murets édifiés en façade sur rue,
- dans le cas où ils sont surmontés d'un grillage, ils doivent être doublés d'une haie composée d'essences locales.

Exceptionnellement, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ainsi que d'absence de gêne en matière de sécurité routière, des autorisations pourront être données pour :

- l'édification de mur de plus 1,20 mètres de haut lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement, relief,...),
- des grillages non doublés d'une haie, ou des clôtures pleines lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une aire de stationnement de 5X5 m² minimum devra être prévue pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

Des adaptations à la présente règle seront tolérées dans le cas d'impossibilité technique, en conservant toutefois le principe de permettre le stationnement de 2 voitures par habitation avec un minimum de 25m².

¹⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, L'Erable, le Cornouiller, le Prunellier, le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonéaster ...

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes ainsi que les talus doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière), en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-7
- situés en bordure de voie, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales est obligatoire.

Les bâtiments d'activités, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies publiques ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composée d'essences locales¹⁸.

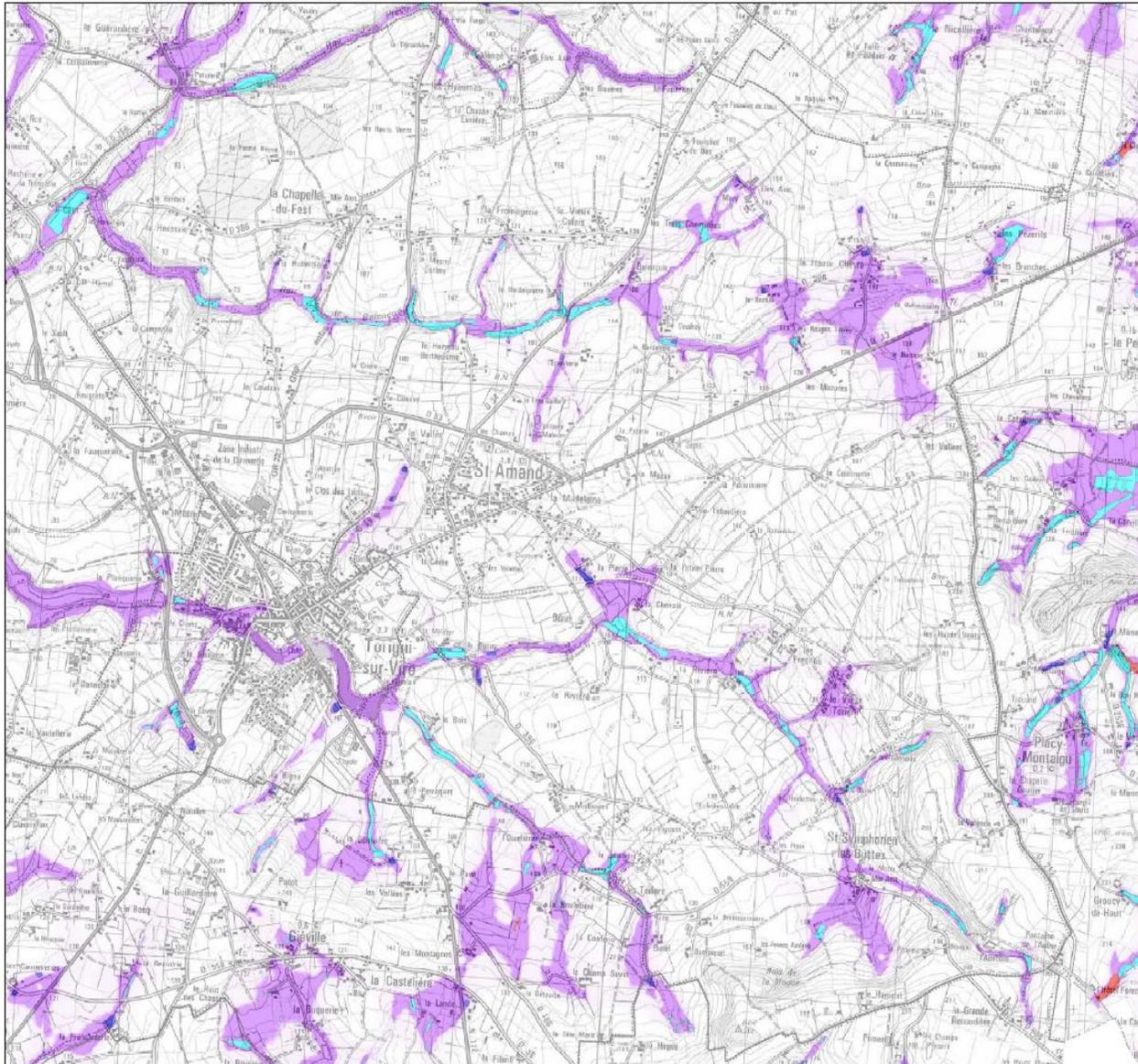
Des rideaux d'arbres ou des haies devront également masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

¹⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, L'Erable, le Cornouiller, le Prunellier, le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonéaster

ANNEXES : ZONES HUMIDES ET REMONTEES DE NAPPE INVENTORIEES



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
RURALS

Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

TERRITOIRES HUMIDES DE BASSE-NORMANDIE

Etat des connaissances : novembre 2007

SAINT-AMAND

50444

TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES
(PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)

- plans d'eau
- espaces humides
- espaces humides détruits ou fortement dégradés

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES

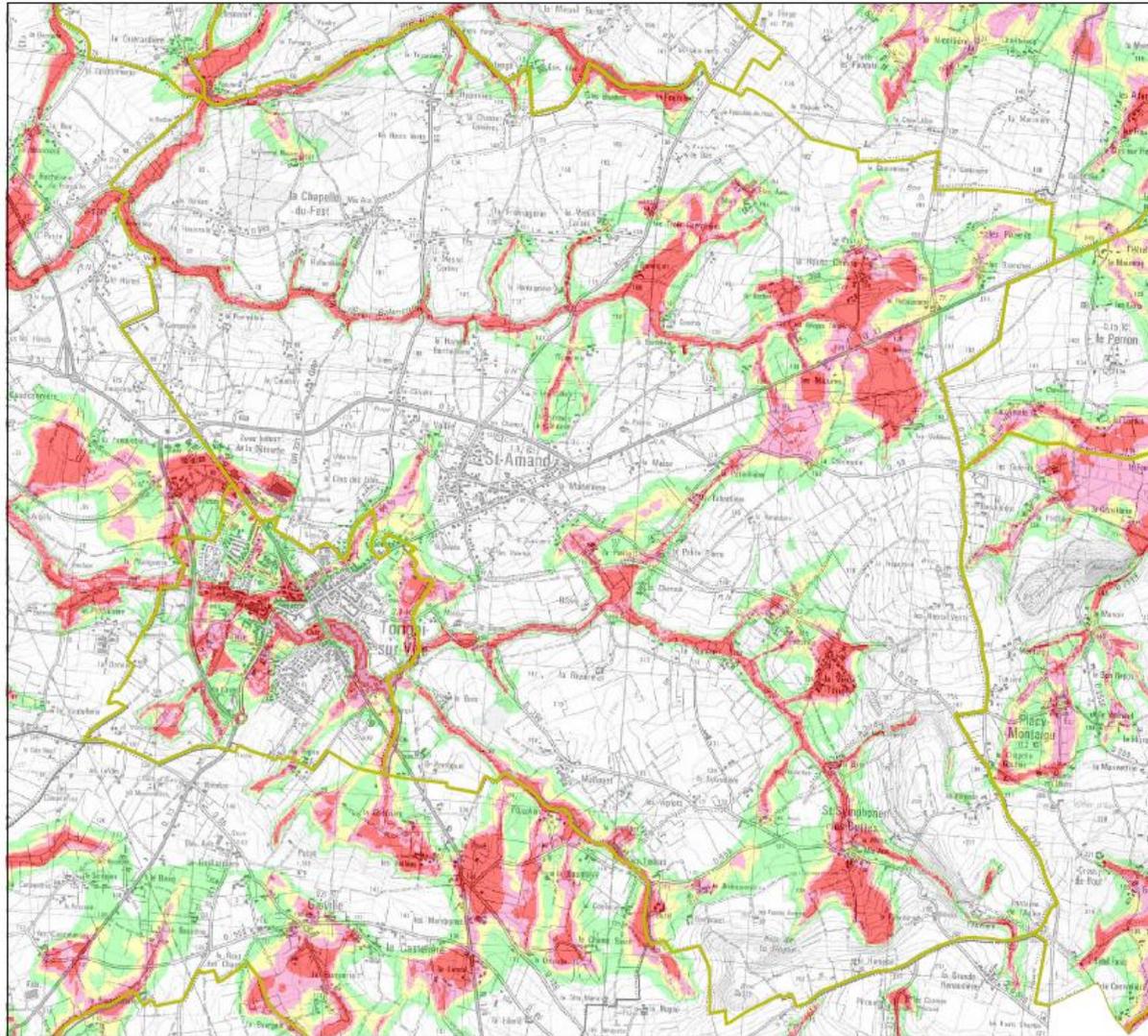
- forte prédisposition
- faible prédisposition
- très faible prédisposition



0.5 0 0.5 1
Kilomètres



© DIREN Basse-Normandie 2007
© IGN Paris 2006



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

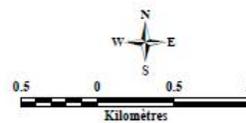
Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- Débordements de nappe calculés par modélisation
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sois
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sois
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- 5 m : pas de risque a priori

Saint-Amand

50444



© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/07/2007