

DEPARTEMENT DE LA SOMME



Commune d'AMIENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4 : Dossier Réglementaire A - Règlement

DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE

17^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme

du mardi 18 juin 2024
au vendredi 19 juillet 2024 inclus

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal en date du



le Maire
Brigitte Fouré

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
Article 1 Champ d'application territorial du plan.....	7
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.....	7
Article 3 Division du territoire en zones.....	11
Article 4 Autres éléments constitutifs du règlement	15
Article 5 Adaptations mineures.....	17
Article 6 Permis de démolir.....	17
Article 7 Les clôtures.....	17
Article 8 Droit de préemption urbain.....	17
Article 9 Dispositions générales concernant les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	18
Article 10 Dispositions générales concernant les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	18
Article 11 Dispositions générales concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux emprises publiques	21
Article 12 Définition de l'emprise au sol.....	22
Article 13 Dispositions générales concernant la hauteur des constructions.....	22
Article 14 Dispositions générales concernant les accès et les voies publiques et privées	29
Article 15 Dispositions générales concernant le stationnement	33
Article 16 Dispositions générales concernant le mode des bandes.....	37
Article 17 Dispositions générales concernant les points de vue remarquables	37
Article 18 Dispositions générales concernant les permis de construire valant division et lotissement	38
Article 19 Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions.....	38
Article 20 Dispositions générales concernant les dispositifs favorisant la performance environnementale et des énergies renouvelables ...	40
Article 21 Définition de la surface de plancher	40
Article 22 Piscines	41
Article 23 Dispositions générales concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
Article 24 Programme Local de l'Habitat	41
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UA »	47
Section 1 Nature de l'occupation du sol.....	48
Section 2 Conditions de l'occupation du sol.....	50
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UB ».....	73
Section 1 Nature de l'occupation du sol.....	75
Section 2 Conditions de l'occupation du sol.....	77
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	102
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UC ».....	103
Section 1 Nature de l'occupation du sol.....	104
Section 2 Conditions de l'occupation du sol.....	107
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	130
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UD »	131
Section 1 Nature de l'occupation du sol.....	131
Section 2 Conditions de l'occupation du sol.....	133
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	143
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « UD1 » ET « UD2 »	145
Section 1 Nature de l'occupation du sol.....	146
Section 2 Conditions de l'occupation du sol.....	146
Section 3 Performances et réseaux électroniques.....	152

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UE »	153
Section 1 Nature de l'occupation du sol	154
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	156
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	167
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UN »	169
Section 1 Nature de l'occupation du sol	169
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	171
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	177
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UR »	179
Section 1 Nature de l'occupation du sol	179
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	181
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	192
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	 193
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUc »	195
Section 1 Nature de l'occupation du sol	195
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	196
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	203
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUh »	205
Section 1 Nature de l'occupation du sol	205
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	207
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	218
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUe »	219
Section 1 Nature de l'occupation du sol	219
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	221
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	229
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUm »	231
Section 1 Nature de l'occupation du sol	231
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	233
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	245
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 2AU »	247
Section 1 Nature de l'occupation du sol	247
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	248
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	249
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 251
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »	253
Section 1 Nature de l'occupation du sol	253
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	255
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	261
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	 263
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »	265
Section 1 Nature de l'occupation du sol	266
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	269
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	278
 LEXIQUE	 279
 ANNEXE	 309

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Amiens.

La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 7 juillet 2015, reprenant les dispositions des arrêtés préfectoraux du 16 et 24 avril 2015, a acté le changement des limites communales entre la commune d'Amiens et de Salouël. La partie de territoire intégrée au PLU de la Ville d'Amiens retombe sous dispositif du Règlement National d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016.

La 20^{ème} mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date de janvier 2019, reprenant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 août 2018, a acté les modifications des limites communales entre la commune d'Amiens et de Pont-de-Metz. La partie de territoire intégrée au PLU de la Ville d'Amiens reprend les dispositions du PLU de la commune de Pont-de-Metz en date du 22 août 2018.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

I. Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme

Les règles d'ordre publiques :

Article R.111-2

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

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

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.111-27

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.

Les autres règles générales du Code de l'urbanisme :

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve 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 doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. En outre, sont applicables

II.1 Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6, qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations.

II.1-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

II.1-2 À réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

II.1-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (articles L.111-7 et L.311-2 du Code de l'urbanisme).

II.2 Aux termes de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés* ».

II.3 Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

Pour le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne sera autorisée qu'à condition que le bâtiment ait été régulièrement édifié et détruit par un sinistre non volontaire. Cette autorisation sera donnée sous réserve des servitudes annexées au présent PLU (plan de risques...).

Peut également être autorisée au titre de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- II.4 Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol ; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- II.5 Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (...).
- II.6 Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du Code de l'urbanisme).
- II.7 Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme).
- II.8 La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- II.9 Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, la législation sur les défrichements en zone boisée, la législation sur les carrières, ...
- II.10 Conformément aux dispositions de l'article L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme :
 - les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ;
 - un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.
- II.11 Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.421-3, L.421-6, L.451-1 à L.452-1 du Code de l'urbanisme.
- II.12 Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- II.13 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123.1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. La protection se fait sans préjudice des accès aux futures constructions et aménagements.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

I. Les zones urbaines (U)

Elles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans le PLU d'Amiens, les zones urbaines suivantes ont été délimitées :

I.1 La zone UA

Elle correspond à la fois au centre-ville historique de la ville d'Amiens et aux noyaux villageois anciens périphériques qui sont encore caractéristiques des origines d'une partie du territoire amiénois.

Elle comprend cinq secteurs et quatre sous-secteurs :

- le **secteur UAa**, qui correspond au quartier reconstruit sud-ouest du centre-ville :
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UAap** qui correspond aux espaces de projet en centre-ville qui nécessitent des prescriptions et dispositions spécifiques ;
- le **secteur UAb**, qui correspond aux espaces autour de la cathédrale, en liaison avec le quartier Saint-Leu et qui comprend notamment la ZAC « Cathédrale » ;
- le **secteur UAc**, qui correspond au centre historique de Saint-Leu ;
- le **secteur UAd**, qui correspond au quartier ancien est du centre-ville ;
- le **secteur UAv**, qui correspond aux noyaux villageois anciens périphériques :
 - ce secteur comporte un **sous-secteur UAvn** qui correspond au bâti ancien du quartier de la Neuville, situé au contact des hortillonnages.

I.2 La zone UB

Elle correspond principalement au tissu urbain en périphérie de l'hypercentre, les faubourgs. Elle comprend également des secteurs de transition entre les faubourgs et les zones d'urbanisation plus récentes où les caractéristiques urbaines et les typologies architecturales sont plus disparates.

Elle comprend trois secteurs et sept sous-secteurs :

- le **secteur UBa**, qui correspond à la plus grande partie des faubourgs anciens ;
- le **secteur UBb**, qui correspond aux faubourgs où sont encore présents de nombreux éléments de patrimoine au travers des formes architecturales, d'urbanisation... caractéristiques de ces tissus anciens homogènes :
 - ce secteur se décompose en **quatre sous-secteurs** dont l'identité est celles des quartiers auxquels ils se rapportent : **UBbh** : Henriville ; **UBbp** : Saint-Pierre ; **UBba** : Saint-Acheul ; **UBbr** : Saint-Roch ;

- le **secteur UBc**, qui correspond aux zones de transition entre les quartiers de type faubourg et les extensions périphériques :
 - ce secteur comprend également un sous-secteur particulier, qui correspond au secteur de projet urbain Gare La Vallée, le **sous-secteur UBca** : deux divisions viennent ensuite préciser le projet de la ZAC Gare La Vallée la **division UBcah**, qui identifie le cœur du quartier.

I.3 La zone UC

Elle regroupe les secteurs d'extensions récentes de la commune. Il s'agit d'une zone mixte à vocation dominante d'habitat, individuel et collectif, qui accueille également des activités de type artisanal, commercial et tertiaire.

Elle comprend six secteurs et six sous-secteurs :

- le **secteur UCb**, qui correspond aux quartiers d'habitat individuel, les constructions basses :
 - ce secteur comporte un **sous-secteur UCbf**, qui correspond au secteur sud de la rue Saint-Fuscien ;
- le **secteur UCh**, qui correspond aux quartiers d'habitat collectif pouvant atteindre R+4+Combles :
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UChr**, correspondant à un secteur en mutation profonde suite à l'implantation de l'université dans la Citadelle et de la mutation du site de l'hôpital Nord ;
- le **secteur UCc**, qui correspond à une partie de la ZAC Paul Claudel nécessitant des dispositions réglementaires spécifiques :
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UCcp**, qui correspond à une dernière tranche de la ZAC ;
- le **secteur UCi**, qui correspond à une partie de la ZAC Intercampus. L'objectif est la création d'un nouveau quartier, dont les jardins et l'activité des jardiniers soient l'armature « la ville des jardiniers » ;
- le **secteur UCn**, qui correspond au quartier en frange des hortillonnages :
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UCna**, qui correspond au secteur de projet urbain Gare La Vallée.
- Le **secteur UCm**, qui correspond au à la partie sud-est de Montières, dont il convient de développer la mixité :
 - ce secteur comporte un **sous-secteur UCma**, dont l'objectif est de conforter les faubourgs et un **sous-secteur UCmb**, dont l'objectif est de renforcer la continuité de la trame verte le long des berges de la Somme et de susciter l'implantation de logements dans un bois habité.

I.4 La zone UD

Elle est affectée aux établissements à usage artisanal ou d'entrepôts, ainsi qu'aux établissements tertiaires, commerciaux ou de services. Ces établissements doivent être compatibles avec la proximité de zone habitat.

Elle comprend un secteur et un sous-secteur :

- le **secteur UDa**, qui concerne principalement l'implantation de commerces consommateurs d'espace :
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UDa1**, qui correspond à une partie de la ZAC de la Vallée des Vignes.

I.5 Les zones UD1 et UD2

(ajout suite aux changements de limites communales avec Pont-de-Metz)

Les zones UD1 et UD2 sont destinées à recevoir des constructions vouées principalement aux activités liées à l'hôpital et de façon générale aux activités nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs UD1 et UD2 définissent des règles d'implantation et de prise en compte du paysage différenciées.

I.6 La zone UE

Elle correspond aux zones d'établissements à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi qu'aux commerces de gros et aux entreprises de transport non compatibles avec la proximité d'habitat ou des activités identifiées en UD. La zone UE permet l'accueil d'éoliennes.

Elle comprend deux secteurs et un sous-secteur :

- le **secteur UEa**, qui correspond à la ZAC Pôle Logistique sur le territoire d'Amiens et qui nécessite le maintien de règles spécifiques :
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UEaj**, qui a vocation à être planté et boisé en périphérie ;
- le **secteur UEr** qui correspond à la partie soumise aux risques industriels [PPRT]. Ce secteur permet l'accueil d'établissements à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi qu'aux commerces et aux entreprises de transport compatibles avec les risques technologiques.

I.7 La zone UN

La zone UN correspond principalement aux sites de vallées, destinés aux équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs... de dimension métropolitaine.

I.8 La zone UR

La zone UR rassemble des espaces aujourd'hui déjà urbanisés, extrêmement disparates et hétérogènes, tant du point de vue des formes que des fonctions. Il s'agit de secteurs qui doivent faire l'objet d'une restructuration pour participer au renouvellement urbain de la ville. Les principaux objectifs portent sur le renouvellement de l'habitat, les fonctions urbaines et la mise en valeur des espaces publics.

Elle comprend un **secteur URn**, qui correspond à un îlot de la ZAC Nord permettant l'accueil d'équipements publics et de logements.

II. Les zones à urbaniser (AU)

Elles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU.
Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles sont regroupées en 2 grandes catégories :

II.1 Les zones 1AU

Elles sont urbanisées dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone le cas échéant.

Elles se décomposent en quatre zones et en deux secteurs :

- la zone **1AUc** à vocation d'accueil d'activités commerciales. Située au nord du territoire en face de la zone commerciale de Saint-Ladre ;
- la zone **1AUh** à vocation dominante habitat concerne des espaces en cœur d'îlot et des extensions du tissu urbain en périphérie ;
- la zone **1AUe** à vocation dominante économique ;
- la zone **1AUm** à vocation mixte : habitat, services, activité légère, etc. :
 - Elle comprend un **secteur 1AUmr**, au nord de Renancourt et un **secteur 1AUmi**, au sud correspondant à la ZAC Intercampus.

II.2 La zone 2AU

La zone 2AU regroupe les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen et long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

III. La zone agricole (A)

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

IV. Les zones naturelles et forestières (N)

Ces zones équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend cinq secteurs particuliers :

- le **secteur Ne**, une zone composée d'espaces naturels présentant une qualité paysagère et des atouts qui permettent l'ouverture de ceux-ci au public dans le cadre de l'aménagement d'espaces de loisirs où la réalisation d'équipements légers de loisirs est autorisée. Elle correspond pour une grande part au projet de ceinture verte ;
- le **secteur Nj**, une zone naturelle accueillant des jardins de type familiaux ;
- le **secteur Nh**, correspondant aux espaces naturels situés dans les hortillonnages ;
- le **secteur Ni**, correspondant aux espaces du lieu-dit de la Ferme de Grâce ;
- le **secteur Ns** correspondant aux espaces du lieu-dit du Champ Pendu permettant l'accueil de capteurs photovoltaïques au sol.

ARTICLE 4 : AUTRES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU RÈGLEMENT

I. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés » ; ils sont repérés sur le plan de zonage.

II. Les servitudes au titre de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme

Les servitudes au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme relatives à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés » ; elles sont repérées sur le plan de zonage.

Sont également repérées sur le plan de zonage [NB : à la date du 28/01/2015, il n'y a plus de PAPA inscrit au PLU], les servitudes au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme relatives à l'instauration d'un périmètre dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, pour une durée au plus de cinq ans et au sein duquel :

- les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le présent règlement sont interdites ;
- les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

III. Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV. Structure du règlement

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles **en trois sections et quatorze articles** :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Desserte par les réseaux

Article 5 Superficie minimale des terrains

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

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres et plantation – Espaces boisés classés

SECTION 3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

V. Dispositions générales et spécifiques au sein de la rédaction des articles

Le corps de chaque article du règlement de chacune des zones se décline souvent selon 3 types de dispositions :

- des dispositions générales qui s'appliquent sur l'ensemble des secteurs et sous-secteurs. En ce cas le sous-titre ne précise pas spécifiquement les secteurs et sous-secteurs concernés ;
- des dispositions qui s'appliquent dans la majorité des secteurs et sous-secteurs, à l'exception de certains. En ce cas, le sous-titre précise les seuls secteurs et sous-secteurs qui ne sont pas concernés ;
- des dispositions spécifiques qui s'appliquent à certains secteurs ou sous-secteurs : en ce cas, le sous-titre de l'article précise ces secteurs et sous-secteurs.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DÉMOLIR

Conformément à l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme et suite à la délibération du conseil municipal du 7 juillet 2016, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire amiénois.

ARTICLE 7 : LES CLÔTURES

L'article R.421-12 soumet à déclaration préalable l'édification d'une clôture dans un secteur sauvegardé, un site inscrit ou classé, le champ de visibilité d'un monument, une ZPPAUP...

Une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2007 institue la déclaration préalable pour les clôtures sur tout le territoire amiénois en application de l'article R.421-12.

ARTICLE 8 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

(s'appliquant aux articles 1)

I. Défrichement

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II. Bande tramée « terrains cultivés à protéger en zone urbaine »

Les espaces repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 – III-5° du Code de l'urbanisme qui interdit toute constructibilité sauf les abris de jardins et quels que soient les équipements qui les desservent.

Les abris de jardins doivent être agrémentés par des plantations.

III. Risques naturels

L'ensemble des informations dont dispose la commune sur l'existence et la localisation des risques naturels connus figure en annexes du présent PLU, sous la forme :

- du Plan de Prévention des Risques d'Inondations ;
- de la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols.

Il est précisé que les affouillements de sol interdits à l'article 1 de chaque zone concernent également les affouillements de talus et falaises.

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

Une partie du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé en date du 2 août 2012 et de fait est soumise à des règles particulières dues à leur caractère inondable. Les prescriptions qui lui sont liées sont jointes en annexe dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

(s'appliquant aux articles 2)

I. Installations classées pour la protection de l'environnement

L'obtention du permis de construire ne préjuge pas de l'obtention de l'autorisation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

II. Application du règlement aux constructions existantes régulièrement édifiées

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des

travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité (tendre vers la règle partiellement ou totalement) ou sont sans effet à leur égard.

- De plus, en cas de réhabilitation d'une construction existante à usage d'habitation non-conforme aux règles de hauteur du PLU, des extensions, création de balcons, ou surélévation peuvent être autorisés. Ces améliorations seront limitées à 10 % de m² de surface de plancher existante supplémentaire au-delà de la hauteur autorisée par le présent PLU ;
- De plus, en cas de réhabilitation d'une construction existante relevant un caractère patrimonial intéressant (en terme de composition urbaine ou architecturale), il peut être autorisé des travaux qui modifient le gabarit, dans une limite d'extension d'emprise au sol de 10 %, et/ou de modifications des ouvertures qui ne dénaturent pas la qualité architecturale du bâti. Les extensions qui modifient le gabarit de la construction doivent par ailleurs respecter les règles définies aux articles 7 et 10.
- De plus, en zone UC et UR, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, il peut être autorisé de ne pas respecter les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres (articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13) dans la limite d'une surépaisseur de la façade et d'une surélévation de la toiture de 30 cm et dès lors que le projet n'excède pas les limites de son unité foncière, **sauf dans le cas des dérogations prévues à l'article L152-5 du code de l'urbanisme**. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

III. Dispositions particulières à la bande tramée comme « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » au titre de l'article L.123-1-5 – III-5° du Code de l'urbanisme Abris et hangars autorisés

Les abris fixes s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir y sont autorisés dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée. La hauteur de ces abris de jardins est limitée à 2 m à l'égout du toit, sauf dans les zones 3 du PPRI où cette hauteur est portée à 3 m.

IV. Protection du patrimoine archéologique

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

V. Protection contre le bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, les voies routières et ferrées classées voies bruyantes sont représentées en annexe par des indications graphiques en fonction de la catégorie de la voie. Au sein d'une bande de largeur variable de part et d'autre de l'axe de ces voies, les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (voir plan joint en annexe).

VI. Dans les espaces boisés classés, L.130-1 du Code de l'urbanisme

« ... dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code forestier ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière... ».*

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

VII. Les éléments paysagers et bâtis identifiés au titre du L.123-1-5 – III-2° du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers et bâtis identifiés en application de l'article L.123.1-5 – III-2° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La protection se fait sans préjudice des accès aux futures constructions ou aménagements. Dans le cas d'une protection d'un espace planté existant ou à créer, il ne sera autorisé aucune construction à l'exception des équipements techniques nécessaires (transfos EDF, etc.).

VIII. Constructions enjambant ou surplombant des voies publiques

Les constructions enjambant ou surplombant des voies publiques peuvent être autorisées pour des raisons urbanistiques ou architecturales et ce dans le respect des dispositions du règlement de voirie qui s'applique et de l'accord du service gestionnaire de la voirie compétent.

IX. Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée – identifiés au titre du L.123-1-5 – II- 5° du Code de l'urbanisme

Ces linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée correspondent aux rues les plus commerçantes du centre-ville. Ils sont repérés aux plans de zonages. Ils sont destinés à conserver une densité commerciale et à accroître les flux, pour une meilleure attractivité. Toute nouvelle activité doit participer au dynamisme commercial du centre-ville en privilégiant une ouverture maximale du lundi au samedi.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent qu'aux rez-de-chaussée, sur une profondeur de 10 m à partir de l'alignement :

- le changement de destination de commerce ou artisanat en habitation est interdit ;

- toute nouvelle construction doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux ou artisanaux ;
- pour les constructions existantes et à créer, sont interdits les bureaux et les services mentionnés au titre des natures d'activités interdites (liste ci-dessous). Tout changement de nature d'activité devra prendre en compte cette prescription.

Liste des natures d'activités de bureaux et de services interdites :

- activités tertiaires, à l'exclusion des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- paramédical (activités de santé autres que celles mentionnées à l'article L.4111-1 du Code de la santé publique), à l'exclusion des pharmacies, parapharmacies et métiers de l'appareillage : opticien-lunetier, oculariste, épithésiste, audioprothésiste, prothésiste dentaire, podo-orthésiste et orthoprothésiste ;
- bureaux d'études : informatique, consultant ;
- agences : immobilières, notariales, de voyages, bancaires, assurances, mutuelles, travail temporaire, de pompes funèbres, auto-école ;
- activité de nettoyage de bâtiments ;
- établissements de services et de location de matériels : déménagement, location de voitures, transport de personnes ;
- établissements de services aux particuliers (à l'exclusion des activités autorisées suivantes : pressing, cordonnerie, serrurerie, coiffure et esthétique).

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

(s'appliquant aux articles 6)

L'article 6 concerne les voies et emprises réalisées ou à réaliser par une personne publique et les voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

En ce qui concerne les surplombs éventuels du domaine public, se reporter au règlement de voirie annexé au présent document.

ARTICLE 12 : DÉFINITION DE L'EMPRISE DU SOL

C'est la superficie de sol qu'occupe un bâtiment. Les plans locaux d'urbanisme peuvent édicter des prescriptions relatives à l'emprise au sol (C. urb. art. R.123-9 – 9°), en limitant les possibilités d'utilisation du sol par des constructions, c'est-à-dire en imposant – sous forme de pourcentage, dit coefficient d'emprise au sol – le maintien d'une partie du terrain à bâtir en surface non bâtie, réservée à des espaces verts le plus souvent.

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :

« Art. R.420-1 :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

La superficie de l'unité foncière prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(s'appliquant aux articles 10 sous réserve des dispositions relatives aux points de vue remarquables figurant au plan de zonage et/ou en Orientations d'Aménagement)

I. Calcul de la hauteur

La hauteur fixée par le règlement du PLU est mesurée par référence aux dispositions des articles 10 des zones.

Un gabarit maximal est créé avec les règles de hauteur (défini à l'égout ou à l'acrotère de l'attique ou dispositions particulières suivant les zones), les règles d'implantation par rapport à l'alignement ou les limites séparatives et les emprises au sol éventuelles.

Ce gabarit enveloppe peut être évidé en partie, tout en conservant en façade principale un aplat majoritairement à l'alignement ou selon le retrait autorisé. Cette possibilité permet de faciliter les transitions ou raccord avec les bâtiments situés sur les parcelles voisines.

Au-dessus de ce volume, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc. à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public proche.

La hauteur autorisée est à compter à partir du sol naturel avant travaux.

Dans tous les secteurs, les lucarnes sont autorisées au delà du gabarit défini par la hauteur relative à condition :

- que le linéaire de toutes les lucarnes n'excède par le tiers du linéaire de toiture ;
- que la hauteur de l'égout de la lucarne n'excède pas de 2 m la hauteur à l'égout de la construction.

A. En cas de toiture en pente

Dans tous les secteurs, à l'exception de la zone UAb (secteur de la ZAC Cathédrale) :

La hauteur au faitage est limitée à 6 m maximum comptée depuis la hauteur à l'égout.

Pour les combles à la Mansart, les 6 m autorisées se calculent à partir du niveau bas du brisis.

En cas d'un dernier étage en encuvement :

La hauteur maximale de l'encuvement sera limitée à 80 cm à partir du haut du plancher de l'étage.

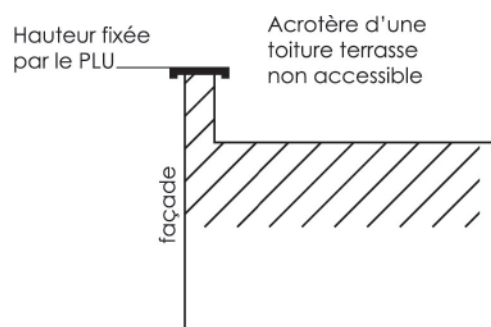


B. En cas d'étage en attique (cf. lexique)

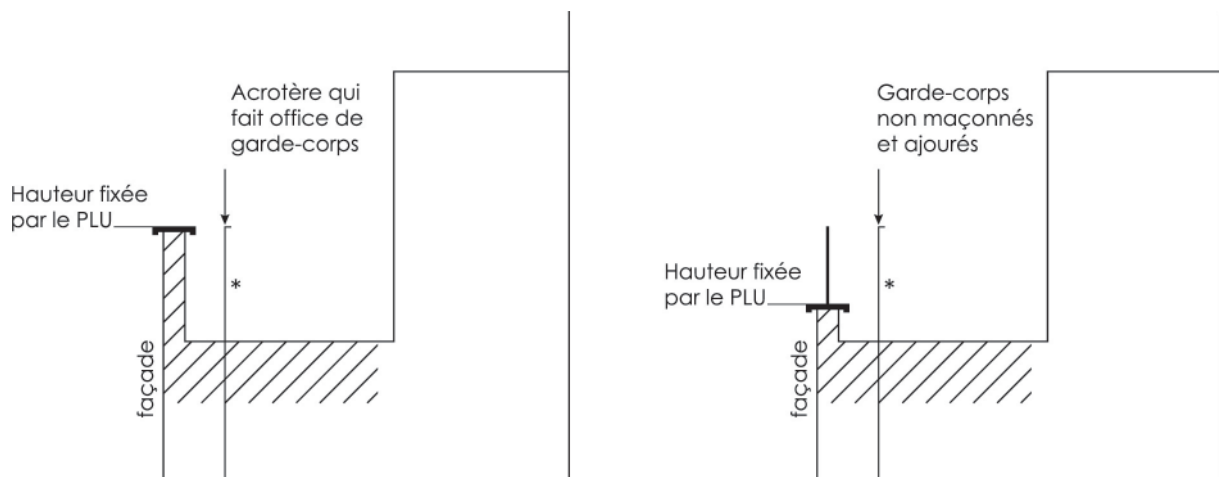
Hauteur de référence pour les toitures-terrasses ou lorsqu'il y a un étage en attique :

La hauteur fixée par le règlement du PLU se situe au niveau de l'acrotère de la façade. L'étage en attique n'est pas constitutif de la façade.

- Terrasse non accessible :



- Terrasse accessible avec ou non un étage en attique :



* Application des normes en vigueur pour la hauteur des gardes-corps

II. Dispositions générales concernant l'attique (à l'exception de la zone UBca ou de dispositions particulières au sein du présent règlement exemple zone UR) :

L'étage en attique est en retrait minimum de **2 m** par rapport à l'aplats majoritaire de la façade :

- pour les constructions de hauteur inférieure à R+4+Attique, l'attique ne comportera qu'un seul niveau/étage (les mezzanines ne sont pas autorisées dans ces volumes) ;
- pour les constructions de hauteur supérieure ou égale à R+4+Attique, l'attique comportera au maximum 2 niveaux.

A. **Dans une profondeur comptée à partir de l'alignement** ou du retrait autorisé jusqu'à 20 m en zone UAa, 12 m en UAc, 15 m en UAd, 40 m en UAv, 22 m en UB, 25 m en UC :

- l'étage en attique doit être observé sur 70 % minimum du plus grand linéaire bâti de façade sur rue et 70 % du plus grand linéaire bâti de façade côté cœur d'îlot.

Cette disposition peut entraîner la constitution d'un étage courant supplémentaire en limite(s) latérale(s) et sur un linéaire maximal de 30 % du linéaire de façade sur rue ou côté cœur d'îlot.

Si elle se cumule avec la possibilité d'éviter le gabarit en dessous de l'étage en attique, elle peut créer en partie un attique à 2 niveaux.

B. **Au-delà de la bande comptée à partir de l'alignement** ou du retrait autorisé jusqu'à 20 m en zone UAa, 12 m en UAc, 15 m en UAd, 40 m en UAv, 22 m en UB, 25 m en UC :

- l'étage en attique doit concerner au moins 50 % du linéaire de façade, la partie restante qui ne constitue pas un étage en attique peut déroger à la hauteur, mais doit respecter l'article 7.

C. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est en pente ou à un niveau différent par rapport à la rue

Dans tous les secteurs :

- dans la bande * à compter de l'alignement jusque : 20 m en zone UAa, 12 m en UAc, 15 m en UAd, 40 m en UAv, 22 m en UB, 25 m en UC ;
- si la rue est en pente :
la hauteur autorisée (selon l'article 10) sera reportée à partir du point le plus haut du terrain à l'alignement de la voie ;

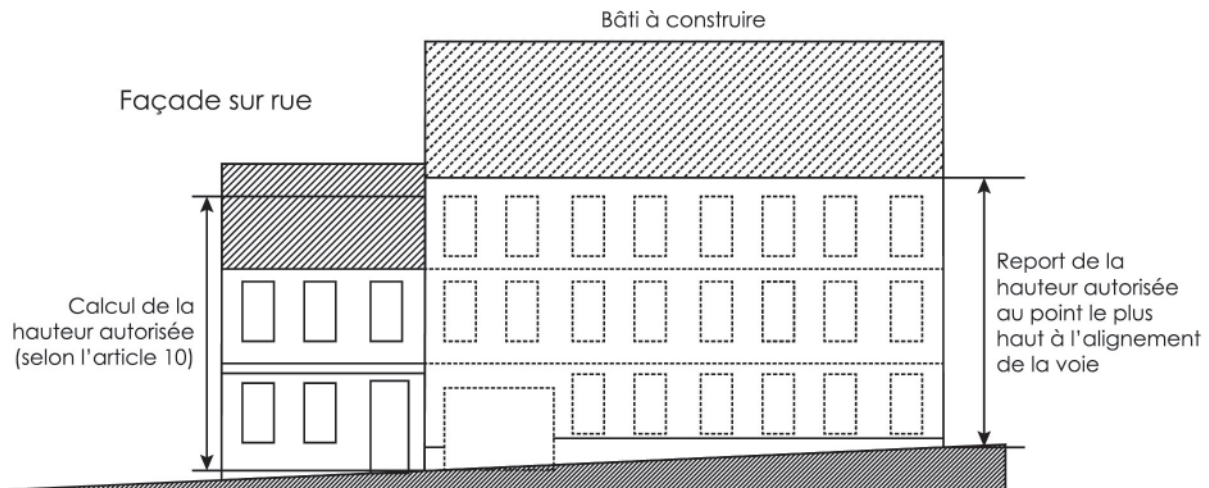


Schéma illustratif : terrain en pente perpendiculaire à la voie

- si le terrain est en pente perpendiculaire à la rue :
en cas de terrain présentant une différence de côte altimétrique par rapport au niveau de la rue, la hauteur autorisée sera reportée au point le plus haut identifié à l'aplomb de la construction existante ou à bâtir, hors clôture, dans la bande constructible.

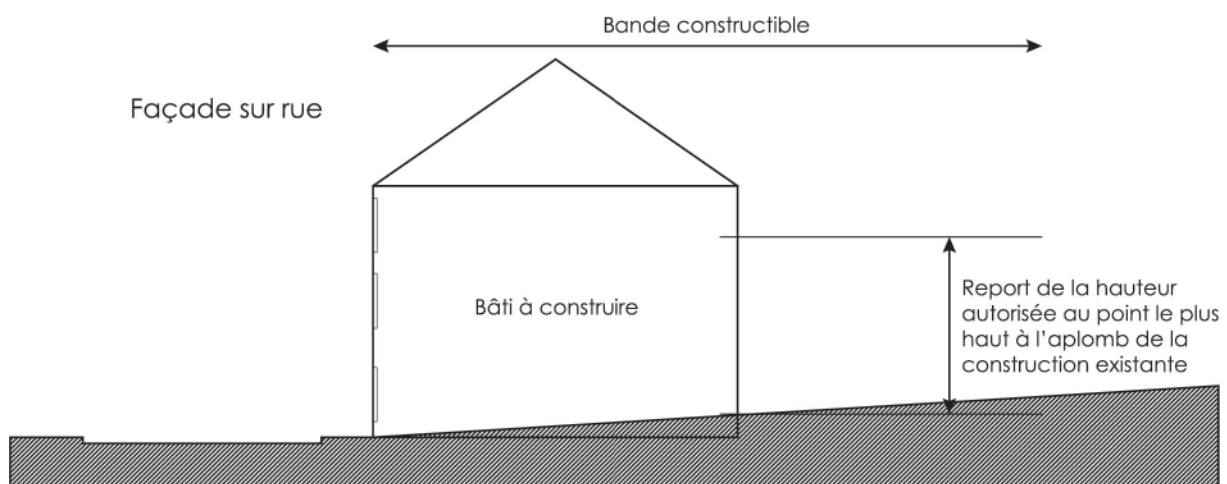


Schéma illustratif : terrain en pente perpendiculaire à la voie

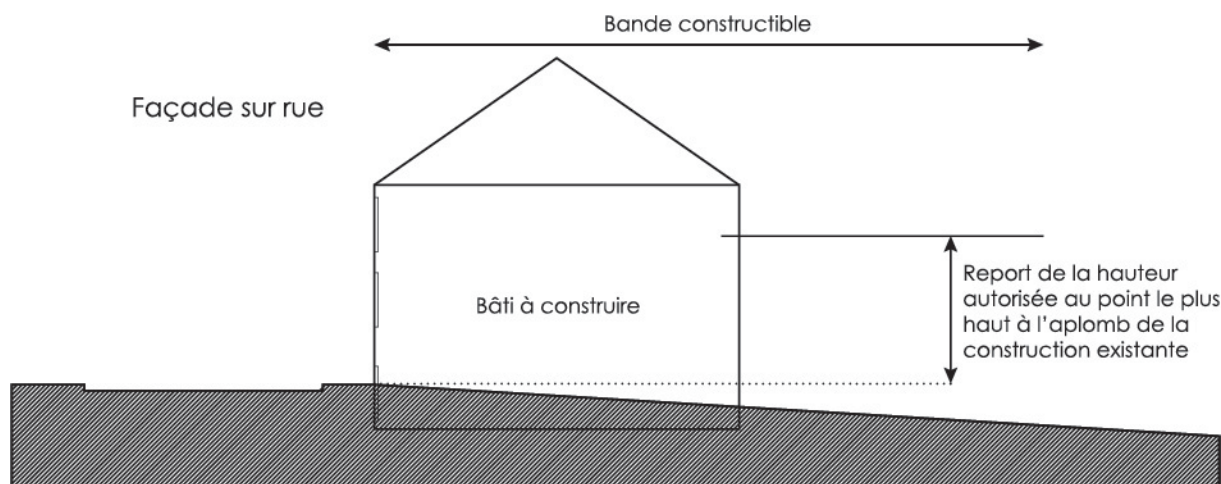
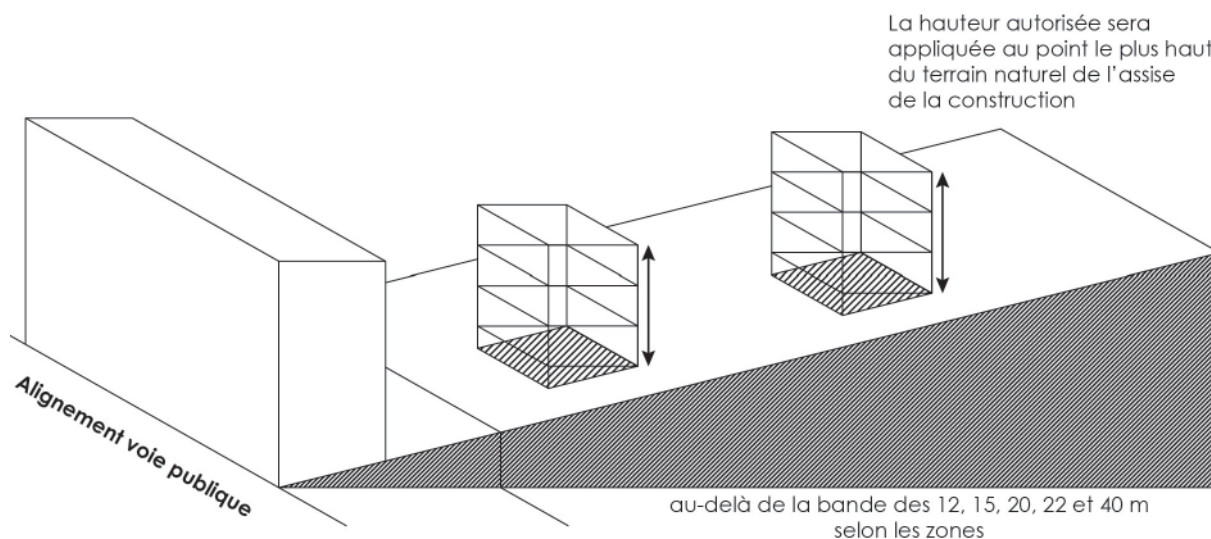


Schéma illustratif : terrain en pente perpendiculaire à la voie

- au-delà des bandes la hauteur autorisée (selon l'article 10) sera reportée à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assise de chaque construction, sans préjudice du nombre d'étages obtenu.



Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain voisin la côte de référence est celle du terrain voisin.

III. Hauteur à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies ou emprises publiques accessoires du domaine public d'inégale largeur, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 m à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large. Par ailleurs, ce retournement du volume doit se faire en adéquation et en harmonie avec le bâti existant en limite séparative ou en rive opposée. Pour des raisons d'intégration urbaine cette disposition peut être rendue inopérante.

IV. Hauteur en bordure de certaines voies publiques, gérées par une personne publique et emprise publique

En bordure des voies ou espaces publics figurés au plan de zonage du PLU par un liseré particulier, une hauteur maximale peut être imposée nonobstant les hauteurs définies à l'article 10 de chaque zone du règlement du PLU.

La hauteur maximale fixée en bordure de voie est indiquée en légende du plan de zonage du PLU.

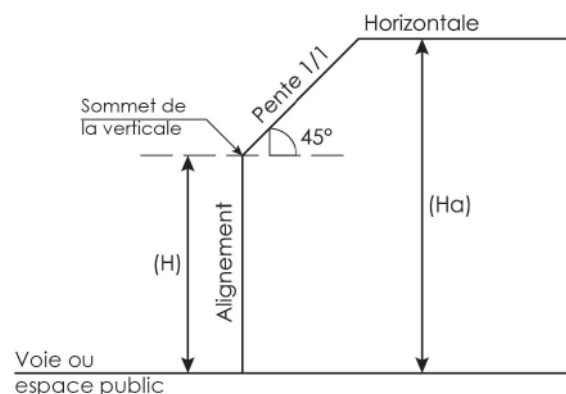
Des gabarits particuliers en bordure de voie s'appliquent aux constructions, sur une profondeur correspondant à la première bande de hauteur définie aux articles 10 du règlement du PLU.

Deux cas de gabarits peuvent se présenter :

- **1^{er} cas** : il est défini, sur les plans de zonage du PLU, une hauteur en bordure de voie ou d'espace public inférieure à la hauteur autorisée dans la zone ou le secteur.

Le gabarit se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur (H) définie selon l'indication portée au plan de zonage du PLU (liseré figurant en bordure de voie ou d'espace public) ;
- d'une oblique de pente 1/1 (soit un angle de 45° comptés par rapport à l'horizontale) élevé au sommet de la verticale et limitée à la hauteur (Ha) de la zone ou du secteur.

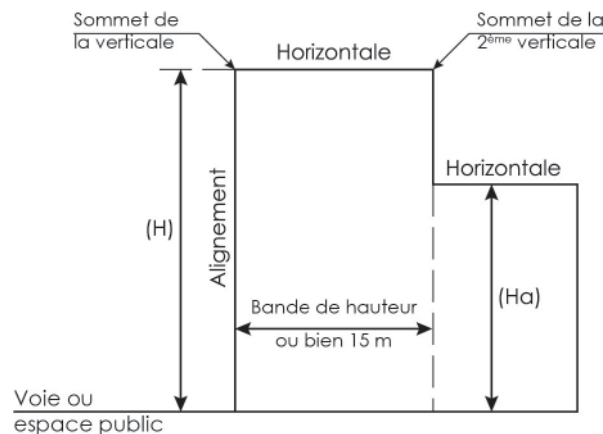


- **2^{ème} cas** : il est défini sur les plans de zonage du PLU, une hauteur en bordure de voie ou d'espace public, supérieure à la hauteur autorisée dans la zone ou le secteur.

Le gabarit se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur (H) définie selon l'indication portée au plan de zonage du PLU (liseré figurant en bordure de voie ou d'espace public) ;
- d'une horizontale partant du sommet de cette verticale, sur une profondeur égale à celle de la bande de hauteur de la zone ou du secteur (définie aux articles 10 du règlement de PLU) ou en l'absence de bande de hauteur, sur une profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait autorisé sur l'alignement ;

- d'une 2^{ème} verticale située au fond de la première bande de hauteur et rattrapant la hauteur (Ha) de la zone ou du secteur (située à une côte inférieure).



Lorsque dans la zone ou le secteur concerné, la hauteur est fixée par le règlement du PLU comme étant une hauteur à l'égout de toiture, des combles peuvent être édifiés au-dessus des gabarits définis ci-avant dans la limite du respect des autres articles du règlement du PLU (notamment articles 6, 7, 8, 9, 11 et 14).

V. Hauteur particulière du rez-de-chaussée

Si le rez-de-chaussée d'une construction a une hauteur sous plafond surélevée dans un souci d'intégration dans le contexte bâti ou pour les besoins d'une activité :

- la hauteur autorisée peut être surélevée de 50 cm maximum.

VI. Hauteur en bordure des ordonnancements

Le long des ordonnancements figurés au plan de zonage du PLU par un liseré particulier, une hauteur relative maximale, inférieure à la hauteur autorisée dans la zone ou le secteur, peut être imposée par les services compétents, en vue d'obtenir le respect de ces ordonnancements ou de préserver l'harmonie des épannelages de rue.

VII. Hauteur en cas de réhabilitation d'immeuble d'habitation non conforme aux règles de hauteur du PLU

En cas de réhabilitation d'une construction existante non-conforme aux règles de hauteur du PLU, des extensions, création de balcons, ou surélévation peuvent être autorisés. Ces améliorations seront limitées à 10 % de m² de SHON existante supplémentaire au-delà de la hauteur autorisée par le présent PLU.

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES ACCÈS ET LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

(S'appliquant aux articles 3)

I. Accès

- I.1 Tout nouvel accès crée sera soumis à l'avis du service gestionnaire.
- I.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable depuis une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- I.3 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.4 Le nombre d'accès et leur largeur sur la voie publique peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité, ainsi que pour préserver les aménagements publics existants (présence de places de stationnement, arbres, mobiliers urbains). En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.5 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.
- I.6 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée pour une voie en sens unique et à porter pour une voie en double sens à 4,50 m pour des conditions d'accès minimales de croisement.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie.
- II.2 Toute nouvelle voie publique ou privée créée sera soumis à l'avis du service gestionnaire.
- II.3 Les conditions de desserte s'entendent pour les flux motorisés mais aussi piétons. Il sera exigé la prise en compte des circulations piétonnes dans les projets d'aménagement.

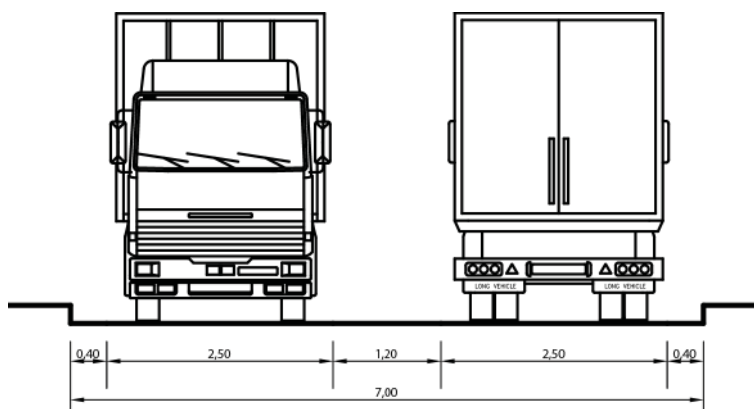
II.4 Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes en fonction du gabarit des véhicules mais surtout des vitesses circulées :

- pour les voies à double sens, une largeur utile de plate-forme de chaussée hors stationnement sera :

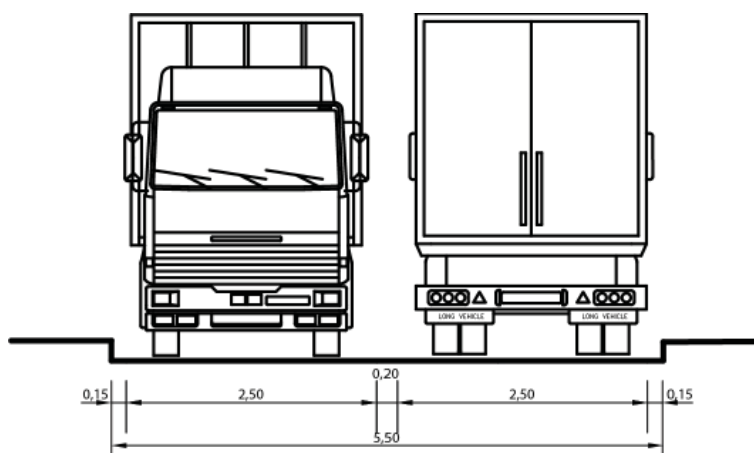
ces dispositions sont comptées hors chaussée réservée aux voies bus ;

Pour les voies avec trafic poids lourds :

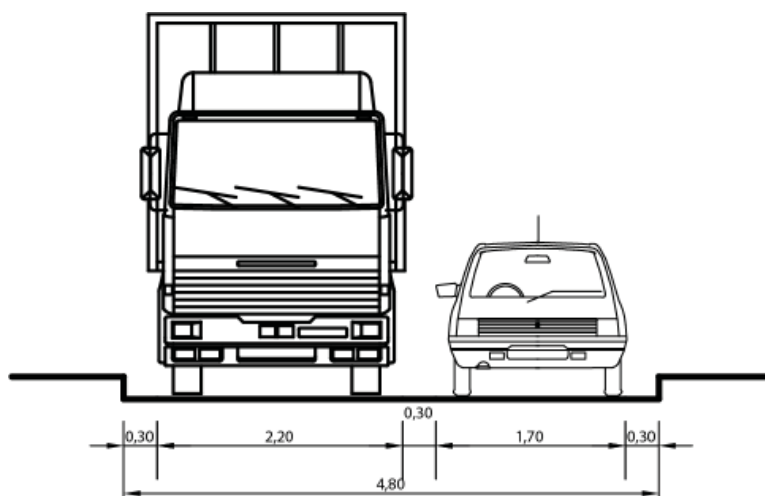
- de 7 m pour des vitesses de croisement de l'ordre de 50 km/h et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;



- de 5,50 m pour des vitesses de croisement de l'ordre de 30 km/h et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;

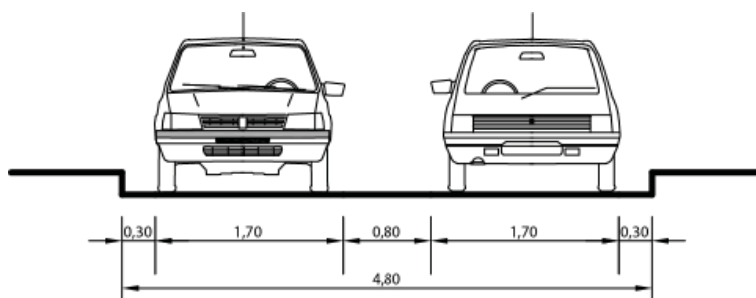


- de 4,80 m pour des vitesses de croisement au pas et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;

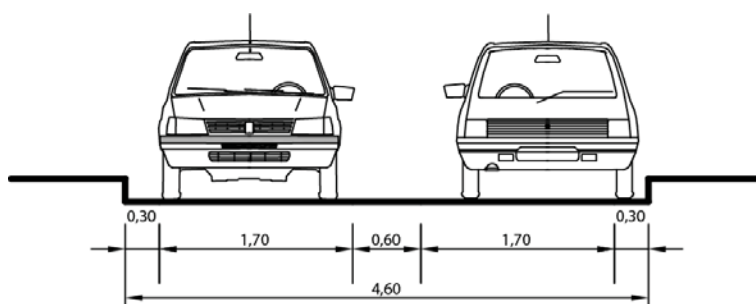


Pour les voies sans trafic poids lourds :

- de 4,80 m pour des vitesses de croisement de l'ordre de 50 km/h et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;



- de 4,60 m pour des vitesses de croisement de l'ordre de 30 km/h et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;



- pour les voies à sens unique, une largeur utile de plate-forme de chaussée hors stationnement doit être comprise entre 3,50 et 4 m et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;
- pour les liaisons piétonnes, une largeur utile minimum de 2 m est requise et portée à 3 m si elle doit y accueillir des vélos et des piétons (voie verte).
- dans le cas de flux véhicules faibles, le service gestionnaire peut accorder le recours à une zone de rencontre, où la mixité des usages est requise avec une

cohabitation des acteurs. Sa largeur minimale sera fixée par le service gestionnaire au regard des flux véhicules et modes actifs attendus. Quoi qu'il en soit elle devra être conforme à l'ensemble des points du présent article 14 des dispositions générales ainsi qu'au décret n°2008-754 du 30 juillet 2008 et aux fiches techniques du CEREMA

III. Voies de desserte interne résidentialisées

III.1 Les voies de desserte interne résidentialisées (fermées ou pas à la circulation publique) devront comprendre :

- soit un revêtement perméable sauf impossibilité technique de rejet par infiltration en milieu naturel ;
- soit recevoir un revêtement imperméable disposant d'un système de dépollution des eaux, qui permette l'infiltration à la parcelle.

Elles doivent répondre aux principes des zones de rencontre où la mixité des usages est requise avec une cohabitation des acteurs. Elle répond au décret n°2008-754 du 30 juillet 2008 et aux fiches techniques du CEREMA.

IV. Voies nouvelles publiques, privées, de desserte interne en impasse

IV.1 Les voies nouvelles en impasse sont autorisées :

- dès lors qu'aucune connexion n'est possible sur les voiries des ilots contigus ;
- sous réserve que soit ménagée une possibilité de prolongement. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que la configuration des unités foncières voisines (topographie, implantation de constructions) rend inenvisageable un prolongement ultérieur.

IV.2 Les voies en impasse à créer de moins de 50 m si un dispositif de retournement est mis en place il devra être de type placette d'une qualité d'espace urbain intéressant l'environnement immédiat.

IV.3 Si la voie en impasse doit être desservie par des véhicules poids lourds (par exemple pour les Ordures Ménagères), l'aménagement devra prévoir un rayon de giration de l'ordre de 18 m. Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, **sans marche arrière**, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

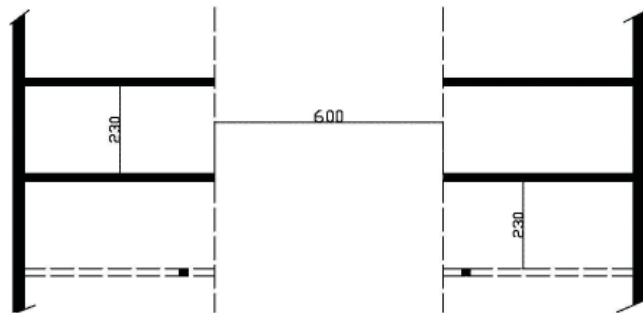
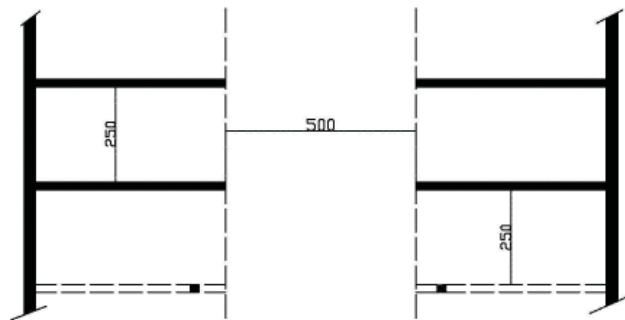
ARTICLE 15 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE STATIONNEMENT

(s'appliquant aux articles 12)

A. Modalités d'application pour le stationnement véhicules

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,30 m ;
- dégagement :
 - en parking aérien : 5 m pour un sens unique ou double sens ;
 - en parking en ouvrage (voilé ou boxé) :
 - » si largeur de place 2,30 m : 6 m pour un sens unique ou un double sens ;
 - » si largeur de place 2,50 m : 5 m pour un sens unique ou un double sens.



La dernière place de stationnement d'une rangée devra être d'une largeur de 3,30 m minimum, si cette rangée se termine par un obstacle (type mur, muret, arbres, grillage...).

I. Compensation

Il est rappelé que l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme précise que :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

D'autre part, l'article R.431-26 précise que « lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le Plan Local d'Urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre :

- le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants ;
- ou la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive d'octroi du permis. »

II. Affectation inconnue

L'estimation des besoins en stationnement d'une opération où l'affectation ultérieure des locaux n'est pas précisée s'établit sur les trois quarts des surfaces de plancher. La norme appliquée est celle de l'affectation la plus vraisemblable.

III. Foisonnement

En cas de programme de construction incluant des fonctions différentes (logements, activité, commerces...) le nombre de places de stationnement imposé peut être diminué pour tenir compte de l'usage successif dans le temps des mêmes places par les différents types de fonction.

IV. Antériorité

Afin de ne pas pénaliser les maîtres d'ouvrage qui hériteraient d'une situation existante difficile, soit du fait de la conception de l'immeuble, soit du fait du parcellaire, le nombre de place déficitaires correspondant à l'affectation antérieure peut-être défalqué.

V. Périmètres « stationnement » définis au plan de zonage

V.1. Périmètre centre-ville

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée et sera au maximum égale à la norme définie à l'article 12 de la zone :

- pour les constructions à usage de bureaux, services et activités autorisés dans la zone, 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- la mutualisation du stationnement entre plusieurs unités foncières est acceptée, conformément au paragraphe I du présent article, même si elle conduit à la

réalisation de plus de places de stationnement dans le périmètre centre-ville, sans qu'il soit possible de dépasser un maxima fixé.

V.2. Périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif

À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif reportés au plan de zonage du dossier de PLU approuvé, l'exigence de places de stationnement telle que définie à l'article 12 de la zone pour les constructions autres que les habitations peut être diminuée de 30 %.

V.3. À l'extérieur des périmètres reportés au plan de zonage du dossier de PLU

À l'extérieur des périmètres définis en « centre-ville » et « autour des axes structurants du réseau de transport collectif » reporté au plan de zonage du dossier de PLU approuvé, le nombre de places de stationnement demandé est défini à l'article 12 de chacune des zones.

V.4. Règle applicable dans le cas d'une unité foncière concernée par plusieurs périmètres

Pour les unités foncières auxquelles pourraient être appliquées partiellement les dispositions de plusieurs périmètres, le nombre de places de stationnement demandé correspondra à celui défini par l'article 12 de la zone qui couvre la plus grande partie de l'unité foncière.

VI. Construction de logements ou travaux financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux dispositions de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme

Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON supplémentaire.

VII. Commerces soumis à autorisation, conformément à l'article L.111-6-1 du Code de l'urbanisme

Modifié par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art. 129 (VD).

*« Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant **aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.** »*

Le Plan Local d'Urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2016.

VIII. Équipement cinématographique soumis à autorisation conformément à l'article L.111-6-1 du Code de l'urbanisme

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Modalités d'application pour le stationnement cycle

Dimension minimum pour les emplacements vélos « espace arceau » : 0,90 m x 2 m.

Selon l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

Décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 article 2 : « *les présentes dispositions s'appliquent aux constructions de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} janvier 2012* ».

De plus selon l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE MODE DES BANDES

(s'appliquant aux articles 6, 7 et 10)

L'ensemble des bandes s'applique aux seules unités foncières en bordure de voies et emprises réalisées ou à réaliser par une personne publique et des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées. En cas d'unité foncière « en drapeau », le calcul des bandes se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située à l'alignement. En cas de terrain à l'angle de deux voies, les bandes se superposent ; ne sont alors prises en compte que les bandes décalées à partir de la plus longue limite sur rue de l'unité foncière

Pour les terrains d'assiette situés à l'angle de deux voies et dont l'un des côtés a une profondeur inférieure à 15 m, le calcul de la bande de construction s'effectue à partir de la voie sur laquelle la façade principale du bâtiment est implantée. Ceci ayant pour effet d'exclure les prescriptions émanant de la bande de construction relevant des articles 9 et 13 se tirant à partir de l'autre voie lorsqu'elles sont plus restrictives, de telle sorte que les limitations d'emprise au sol et les exigences quant aux espaces verts ne trouvent pas à s'appliquer dans ces cas d'espèce et à l'endroit où les bandes se croisent.

ARTICLE 17 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES POINTS DE VUE REMARQUABLES

En compatibilité avec le schéma directeur, il est repéré, sur les documents graphiques réglementaires, des cônes de vues définissant des aires où la perception de la ville présente une importance particulière.

À l'intérieur des limites de ces cônes de vue, la hauteur des constructions ne devra pas occulter la perception d'un des grands édifices amiénois (cathédrale, tour Perret, beffroi...).

ARTICLE 18 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET LOTISSEMENT

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme qui précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement du plan s'y oppose ».

Pour le présent PLU : Les règles édictées seront appréciées au regard des futures divisions ou lots créés par le permis de lotir ou de construire valant division.

Sauf en cas de dispositions particulières déjà édictées dans le présent PLU (par exemple dans certains articles 7 « dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble... »).

ARTICLE 19 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Rénovation des façades

La « maison amiénoise » forge l'identité d'Amiens ; elle témoigne de près d'un siècle de développement urbain, de 1830 à 1920 et reflète un savoir faire véritable dans la fabrication et la mise en œuvre de la brique.

Sous une apparente uniformité il existe en effet une multitude d'aspects et de teintes, d'appareillages, ou encore de joints. Chacun de ces éléments contribuant, avec les éventuelles modénatures de pierre à l'architecture de la façade.

Les pratiques observées lors des ravalements, ces vingt dernières années, conduisent trop souvent à gommer cette diversité et ce savoir faire derrière un traitement uniforme des façades qui s'avère de temps en temps inapproprié à son support. On se retrouve ainsi devant des rénovations parfois inadaptées tant d'un point de vue technique qu'esthétique.

La ville n'est pas neutre dans cet état de fait ayant, par manque de connaissances, induit des pratiques dont elle ne maîtrisait pas la portée (référence au début des années 90 et des premiers ravalements obligatoires). La perception de la ville était alors ternie par l'encrassement prononcé des façades. Par souci d'embellissement de la ville, les pratiques du sablage et du joint blond ont alors été encouragées. Par extrapolation ces pratiques se sont étendues à tous les types de ravalement et les réalisations satisfaisantes sur les hôtels particuliers du centre-ville se sont avérées catastrophiques sur certaines maisons amiénoises.

C'est pourquoi, une étude portant sur cette problématique de la rénovation des façades de maisons amiénoises a été menée par Vincent Brunelle, architecte en chef des Monuments Historiques associé du Bureau d'études Nacarot, expert de la couleur en architecture pour réaliser un travail d'observation et de recherche à la fois historique, technique et scientifique.

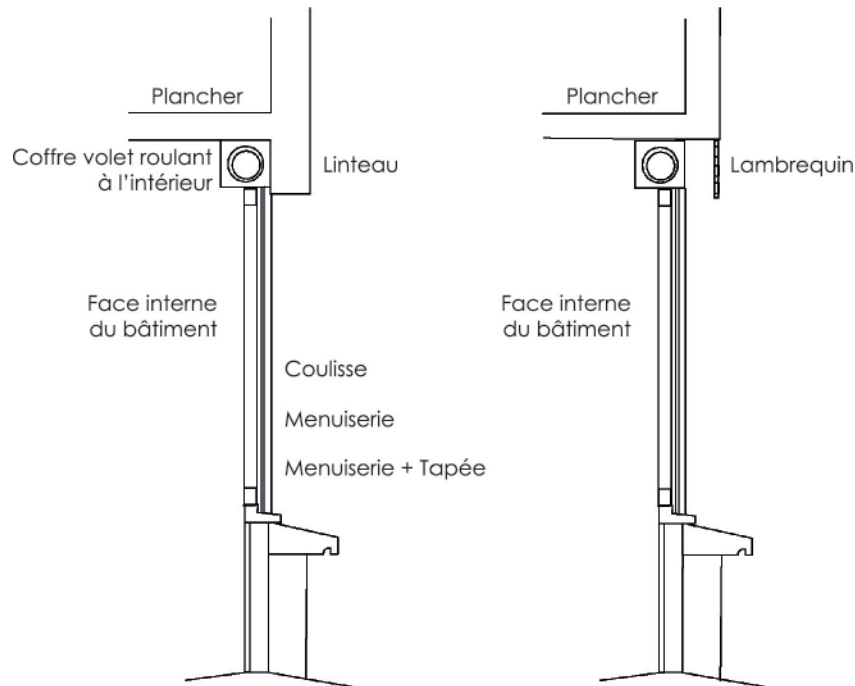
Les conclusions de ce travail ont été rassemblées dans un guide (en annexe de ce présent PLU) qui se veut à la fois pédagogique et technique, destiné aux habitants qui souhaitent rénover la façade de leur maison et aux professionnels qui œuvrent dans cette discipline, avec pour objectif d'apporter auprès de chacun les outils pour comprendre et interpréter les caractéristiques d'une façade et pour faire les bons choix en matière de rénovation.

Par conséquent, le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydrogommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sablage.

II. La pose de volet roulant en façade avant

Pour toutes les zones UA, UB, UC

Les coffres de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



III. Le changement de menuiserie

Pour toutes les zones UA et UB

À l'occasion de changement des menuiseries des bâtiments existants, les nouvelles menuiseries devront avoir les mêmes sections menuisées, la même répartition des ouvrants, épouser le même gabarit d'ouverture afin de retrouver leur aspect d'origine et la même modénature : par exemple imposte cintrée, petits bois, jet d'eau, mouton et gueule de loup. Les portes d'entrée sur rue doivent conserver ou retrouver un aspect originel correspondant à l'esprit de la façade en place et à son époque de construction (le plus souvent 19ème ou début 20ème siècle).

ARTICLE 20 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES DISPOSITIFS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et en particulier son article 12 a été retranscrite dans l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ». Le décret du 12 juillet 2011 précise que l'on ne peut s'opposer à cet article.

Ainsi pour le présent PLU, à l'intérieur du périmètre, qui inclus les zones UA et UB, en application de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, il pourra être refusé l'utilisation des dispositifs visés par le décret du 12 juillet 2011.

Extrait décret du 12 juillet 2011- article R.111-50 du Code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L.111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

Le plan de délimitation du périmètre est annexé au présent PLU.

En sus, les ombrières photovoltaïques de parking sont autorisées dans toutes les zones U et AU.

ARTICLE 21 : DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

L'ordonnance du 16 novembre 2011 du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du Logement, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, unifie et simplifie la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Elle substitue notamment la notion de surface de plancher à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher se définit comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », définition distincte de la surface de plancher fiscale utilisée pour l'assiette de la taxe d'aménagement (article L.331-10 du Code de l'urbanisme).

Un décret paru le 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

ARTICLE 22 : PISCINES

Les piscines intégralement enterrées n'ont pas à respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sauf si elles sont couvertes, totalement ou partiellement, par un abri ou dispositif de plus d'1 m de hauteur.

Le local technique intégrant les appareillages des piscines (qu'elles soient enterrées ou non) doit être éloigné des limites de propriété d'une distance de 2 m minimum, même si ledit local technique est totalement enterré.

ARTICLE 23 : DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(s'appliquant aux articles 7)

En cas de retrait partiel d'une construction, que ce soit en plan ou en élévation, les règles de retrait doivent être respectées en tous points. Par exemple, si le rez-de-chaussée est en limite latérale, mais les étages supérieurs en retrait, les étages supérieurs doivent en tous points respecter les règles de retrait.

ARTICLE 24 : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Amiens Métropole (2021-2026) vise un développement mesuré d'une offre de logement qualitative principalement tournée vers les familles et le propriétaire occupant. La qualité résidentielle et environnementale est un objectif impératif de la politique de l'Habitat de l'agglomération. Il s'agit de développer de l'habitat individuel, fut-il dense, ou des collectifs à taille humaine dotés d'espaces extérieurs. Les Axes stratégiques du PLH sont les suivants :

- Un habitat désirable, promouvoir un développement résidentiel en adéquation avec les besoins réels du territoire :

- développer le partenariat avec les opérateurs pour améliorer la qualité résidentielle et la qualité d'usage des logements à des coûts abordables ;
- promouvoir une réponse adaptée à chaque besoin : sénior, accession familiale, jeune actif, habitat participatif ;
- Un habitat requalifié, améliorer le confort de vie dans les logements et les quartiers :
 - inciter l'émergence des initiatives des ménages en apportant l'ingénierie, en mobilisant les aides financières existantes, en accompagnant au besoin les projets les plus complexes ;
 - favoriser les opérations en acquisition-amélioration des professionnels de l'immobilier et utiliser tous les leviers réglementaires, notamment les polices spéciales de l'habitat et les opérations programmées ;
- Un habitat pour tous, reconstituer les maillons d'un parcours résidentiel :
 - favoriser l'accès à un logement autonome pour les personnes éloignées du logement ;
 - compléter l'offre abordable existante en répondant aux segments manquants, que ce soit en termes de typologie, de niveau de loyer ou de localisation.

Les dispositifs réglementaires suivants accompagnent la mise en œuvre du PLH d'Amiens Métropole :

A. Secteur de mixité sociale (SMS) :

Il s'agit, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement d'une dimension donnée, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues, définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le SMS s'applique à tout programme de logement à partir de 2000 m² de surface de plancher et/ou 30 logements. Dans le périmètre du SMS et au-delà de ces seuils, un minimum de 30% de la surface de plancher doit être affecté :

- à du logement locatif social (LLS), à savoir les logements dits PLAI, PLUS et PLS, qui relèvent des financements suivants :
 - PLAI : catégorie de logement à loyer modéré à destination des ménages très modestes financée à partir d'un « prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ». Ce mode de financement détermine les plafonds de ressources des futurs locataires (fixation des plafonds par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances ;
 - PLUS : catégorie de logement à loyer modéré à destination des ménages modestes financée à partir d'un « prêt locatif à usage social (PLUS) ». Ce mode de financement détermine les plafonds de ressources des futurs locataires (fixation des plafonds par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances ;
 - PLS : catégorie de logement à loyer intermédiaire à destination des ménages ayant des ressources trop élevées pour le logement HLM mais insuffisantes pour se loger dans le secteur privé, financée à partir d'un « prêt locatif social (PLS) ». Ce mode de financement détermine les plafonds de ressources des futurs locataires lesquels équivalent à ceux du PLUS majorés de 30% (arrêté du 29 juillet 1987 modifié).

N.B. : Les logements dits PLI ne sont pas comptabilisés en tant que du logement locatif social dans le cadre des présentes dispositions. Ils sont une catégorie de logement à loyer intermédiaire à destination des ménages ayant des ressources trop élevées pour le logement HLM mais insuffisantes pour se loger dans le secteur privé,

financée à partir d'un « prêt locatif intermédiaire (PLI) ». Ce mode de financement détermine les plafonds de ressources des futurs locataires selon les modalités de l'arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires et l'arrêté du 19 décembre 2003 relatif au classement des communes par zone. Les plafonds de ressources correspondent en fonction de la zone géographique correspondante à ceux du PLUS majorés de 180% en zone A, 160% en zone B et 140% en zone C.

- et/ou à du logement en accession à la propriété financé au moyen d'un prêt social location-accession (PSLA) ou produit par l'intermédiaire d'un bail réel solidaire (BRS) :
 - PSLA : catégorie de logement favorisant l'accession sociale à la propriété incluant un prix plafonné ainsi qu'une phase locative, à destination des ménages sous plafonds de ressources fixés par arrêté du 26 mars 2004 modifié relatif aux opérations de location-accession à la propriété immobilière, désireux d'acheter leur logement agréé par l'Etat, financée par un « prêt social location-accession » ;
 - BRS : logement régi par un bail conclu avec un organisme de foncier solidaire (OFS) conformément aux dispositions de l'article L329-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre duquel l'OFS propriétaire d'un terrain cède au prix plafonné du PSLA les droits réels d'un logement bâti à des ménages respectant les conditions de ressources du PSLA sur une durée longue (entre 18 et 99 ans). Le dispositif favorise l'accession sociale à la propriété en dissociant le foncier du bâti.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (lotissement, permis d'aménager...), les dispositions du SMS s'appliquent globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

B. Secteur de taille de logements (STL)

Il s'agit, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement d'une dimension donnée, un pourcentage de ce programme est affecté à des logements d'une taille minimale fixée.

• STL 1

Le STL1 s'applique à tout programme de logement à partir d'un logement créé. Dans le périmètre du STL1 ~~et au-delà de ce seuil~~, un minimum de 60% du nombre de logements doit être affecté à des logements de type 3 et plus.

• STL 2

Le STL2 s'applique à tout programme de logement à partir de deux logements créés. Dans le périmètre du STL2 ~~et au-delà de ce seuil~~, un minimum de 50% du nombre de logements doit être affecté à des logements de type 3 et plus.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (lotissement, permis d'aménager...), les dispositions des STL 1 et/ou 2 s'appliquent globalement aux logements prévus dans l'opération.

Les dispositions des STL 1 et 2 ne s'appliquent pas aux programmes :

- de logement locatif social (LLS, tel que défini au paragraphe A ci-dessus) ;
- de logement en accession à la propriété (PSLA ou BRS, tels que définis au paragraphe A ci-dessus) ;
- de résidences gérées* (voir définition ci-dessous).

Les logements qui relèvent de ces programmes ne sont pas comptabilisés dans les calculs des pourcentages typologiques des STL1 et 2 et de ceux fixés dans les OAP.

C. Encadrement de la production de résidences gérées*

Dans l'ensemble des zones U et AU, les résidences gérées* sont interdites, à l'exception :

- de celles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation n°03 (Centre-Ville), n°20 (ZAC Intercampus), n°21 (ZAC Gare), n°25 (rue Robert le Coq) et n°31 (rue de Mai) ;
- des résidences gérées financées en PLS, PLUS ou PLAI (voir définition ci-dessus) ;
- des résidences étudiantes réalisées par un établissement d'enseignement supérieur ou dont la réalisation est déléguée par un établissement d'enseignement supérieur.

** Est considéré comme une résidence gérée tout lieu d'hébergement constitué de plus de 9 chambres ou appartements meublés en location, géré par une seule personne physique ou morale et offrant une ou plusieurs prestations supplémentaires facturées au locataire ou au propriétaire (gestion, accueil, conciergerie, lingerie, entretien, petit-déjeuner, salle de sport, cafétéria, piscine...). Une résidence service sénior, affaire, étudiante, de tourisme, etc., est une résidence gérée.*

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UA »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UA correspond à la fois :

- Au centre-ville historique de la ville d'Amiens l'espace au tissu bâti dense et minéral. Il s'agit d'y affirmer le rôle central de cet espace et la mixité des fonctions qui doivent s'y développer, tout en préservant et en valorisant le caractère architectural et la morphologie du bâti existant. Il s'agit également d'y permettre de densifier dans le cadre d'opérations de renouvellement des tissus et îlots urbains dégradés.
- Aux noyaux villageois anciens périphériques encore caractéristiques des origines d'une partie du territoire amiénois. Il convient de les préserver dans leurs formes et leurs fonctions comme sur le secteur Longpré au Nord-Ouest, Renancourt et Petit Saint-Jean au sud-ouest, Boutillerie au sud-est, Montières à l'ouest ou encore la Neuville à proximité du site des hortillonnages.

La zone UA comprend cinq secteurs :

- ✓ Le **secteur UAa**, qui correspond au quartier reconstruit sud-ouest du centre-ville, constitué par un bâti haut et régulier avec une continuité des constructions sur la rue. L'objectif est de conforter une mixité affirmée des fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, bureaux, activités...).
 - Il comprend un **sous-secteur UAap**, qui correspond à plusieurs espaces à vocation mixte, d'innovation urbaine et d'apport architectural, susceptibles d'accueillir des projets innovants confortant l'image et le dynamisme du centre-ville. Ces secteurs se situent dans l'hypercentre d'Amiens.
- ✓ Le **secteur UAab**, qui correspond en partie à la ZAC Cathédrale. Ce secteur de renouveau urbain et architectural assure la transition entre les secteurs Saint-Leu, le centre-ville traditionnel et le centre-ville reconstruit. Il est principalement affecté à la réalisation de logements, de structures d'hébergement, de bureaux, de commerces et de petits locaux d'activités, ainsi qu'à l'aménagement d'espaces publics, d'équipements culturels, universitaires et de loisirs. L'objectif est l'accueil d'opérations à la fois contemporaines et respectueuses du site.

- ✓ Le **secteur UA_c**, qui correspond au centre historique de Saint-Leu, site inscrit à l'Inventaire des Sites. C'est un quartier ancien construit sur une trame de canaux et de rues étroites, au parcellaire irrégulier et qui présente peu d'espaces ouverts. Essentiellement consacré à l'habitation, le bâti ancien et étroit témoigne d'un passé artisanal. On y note encore la présence de quelques maisons à ossatures bois caractéristiques des constructions de l'époque. Ce secteur abrite des commerces et des restaurants. De nombreux équipements publics principalement liés à l'université, commerces, services et restaurants s'y sont implantés à une époque récente. L'objectif est le maintien de la forme urbaine sinueuse et le respect des nombreux canaux qui sillonnent le quartier.
- ✓ Le **secteur UA_d**, qui correspond au quartier ancien est du centre-ville, constitué par un bâti de qualité, une continuité des constructions sur la rue et la présence de commerces. L'objectif est le maintien des qualités du bâti traditionnel amiénois. La partie sud-est présente un caractère d'hypercentre avec vocations multiples (habitat, équipements, commerces, services, bureaux, activités...) ; la partie nord-est est à vocation dominante d'habitation avec des équipements et des services et inclut notamment le quartier historique entourant la cathédrale.
- ✓ Le **secteur UA_v**, qui correspond aux noyaux villageois anciens périphériques, au bâti rural et de faible hauteur comme à Longpré, Renancourt et Boutillierie, Montières et Petit Saint-Jean. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions ou de murs de clôtures édifiés à l'alignement. L'objectif de ce secteur à dominante d'habitation est de conserver la morphologie et la forme urbaine tout en permettant le développement ou le maintien d'activités agricoles ou artisanales.
 - Il comporte un **sous-secteur UA_{vn}**, qui correspond au bâti ancien du quartier de la Neuville, situé au contact des hortillonnages à vocation dominante habitat mais présentant également des occupations maraîchères, horticoles ou pépiniéristes qu'il convient de maintenir voire de développer.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues aux articles UA.2.
- I.2 Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.
- I.3 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- I.5 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.6 Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UA.2.
- I.7 Tous travaux aboutissant à la couverture même partielle des canaux, exception faite des ponts et passerelles et des dispositions de l'article UA.2.

II. En sus, dans le sous-secteur UAvn

- II.1 Le comblement total et partiel des fossés et rieux.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, ou avec la proximité d'habitations et d'équipements recevant du public.
- I.2 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.3 Les boxes de garages à condition :
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble inférieur ou égal à 5 logements ;
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble de plus de 5 logements et dans la limite de 50 % du nombre de places de stationnement rendu obligatoire à l'article UA.12.
- I.4 Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts, ainsi que les changements de destination aboutissant à transformer en entrepôts des constructions existantes, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.
- I.5 Le changement de destination de tout ou partie de bâtiments d'habitation existants en bureaux ou locaux professionnels au-dessus du premier étage à condition qu'une superficie de plancher équivalente à celle qui fait l'objet d'un changement de destination soit reconstituée dans la même opération ou qu'il s'agisse d'une activité s'exerçant en complément d'une résidence principale.

- I.6 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
- qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou d'espace public ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.7 Les constructions enjambant ou surplombant les canaux peuvent être autorisées pour des raisons urbanistiques ou architecturales dans le cadre d'un projet d'ensemble ou dans le cas d'utilisation de l'eau pour des activités économiques.
- I.8 Les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardins (limité à 15 m² de surface de plancher) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.
- I.9 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- I.10 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.11 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

II. En sus, dans le secteur UAv

- II.1 Les abris fixes s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir ainsi que les hangars à bateaux, dont la superficie cumulée est limitée à 15 m² de surface de plancher sur l'unité foncière.
- II.2 Les constructions et extensions à usage d'activité agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

I. En sus, dans le secteur UAc et le sous-secteur UAvm

Les installations ne doivent pas constituer de gêne pour le curage des rieux ou fossés et le passage des embarcations.

ARTICLE UA.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existant doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
 - dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
 - dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas, l'avis du service gestionnaire sera demandé.

- II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de cinq places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution des hydrocarbures avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

- IV.3 Au-delà de 5 bacs de collecte dédiés au projet, une aire de présentation dédiée aux équipements doit impérativement être prévue.

Cette aire a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle devra être positionnée sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public et rendue accessible aux collecteurs sans ouverture de barrière ou de tout autre équipement.

- IV.4 Pour les collectifs de plus de 30 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs seront situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils devront être situés au maximum à 5 m du fil d'eau.

Le positionnement du camion pour la collecte de ces déchets doit être prévu par le porteur du projet en accord avec les gestionnaires de la voirie et des déchets ménagers. En effet, une aire de stationnement du véhicule pour la collecte ainsi que la réalisation de bordures basses doivent être prévues.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dans tous les secteurs sauf UAv et sous-secteur UAap

- II.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 En cas de construction à l'angle de deux voies, le pan coupé à l'angle peut être imposé notamment pour des raisons de confort visuel ayant trait à la sécurité routière.
- II.3 Une implantation avec un retrait de 3 m maximum par rapport à l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivant :
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
 - lorsque la construction est en continuité avec une construction existante, en bon état et édifiée avec un retrait ;
 - lorsqu'une continuité visuelle est assurée à l'alignement dès le premier étage.
- II.4 Lorsqu'un bâtiment présente un retrait par rapport à l'alignement il sera exigé que la limite entre le domaine public et le domaine privé soit matérialisée par un traitement de sol différent sauf accord du service gestionnaire de la voirie compétent pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.
- II.5 Toutefois, dans le cas spécifique des Orientations d'Aménagement n°32 « boulevards du Cange et Baraban », pour le boulevard Baraban uniquement, une implantation autre qu'à l'alignement peut être acceptée pour des raisons de composition architecturale.

III. En sus, dans les secteurs UAb et UAc

- III.1 Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb des berges des canaux.

IV. Dans le sous-secteur UAap

- IV.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux emprises publiques n'est pas règlementée.

V. Dans le secteur UAv

- V.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.

V.2 Une implantation en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques est autorisée :

- si une construction en front à rue est déjà édifiée et est en bon état ou en cours de réalisation sur l'unité foncière concernée par le projet ;
- si une construction en front à rue est projetée sur l'unité foncière dans le cadre de la même autorisation ;
- ou si l'alignement est marqué par un mur de clôture.

V.3 Pour les constructions existantes en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public, ne répondant pas aux règles de l'alinéa précédent, les extensions sont autorisées :

- en façade arrière, sans obligation de respect des règles de l'alinéa précédent ;
- en façade avant, dans le respect des règles de l'alinéa précédent.

V.4 Au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique accessoire du domaine public, seuls sont autorisés :

- les abris de jardins,
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

VI. En sus, dans le sous-secteur UAvn

VI.1 Le long des voies d'eau servant à la circulation générale, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la berge de ces voies.

VII. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

VII.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public, ou avec un retrait minimum d'1 m.

VII.2 Dans le sous-secteur UAct, l'implantation par rapport aux voies ou aux emprises publiques n'est pas réglementée.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Dispositions générales

- I.1 À l'exception du secteur UAv, les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre dans la limite, le cas échéant, des dispositions définies ci-après :
- a. une implantation en retrait d'une seule des limites latérales, est autorisée, à la condition que les caractéristiques urbaines du quartier dans lequel s'implante la construction soient préservées et si la distance de retrait est au moins égale à :
 - 3 m ;
 - 1,90 m en secteur UAb ;
 - de plus, le pignon ainsi créé et visible depuis la voie ne doit pas être aveugle.
 - b. une implantation en retrait des deux limites latérales, est autorisée, dans des situations urbaines particulières (angle de rue notamment) sous réserve que les deux tiers du linéaire sur rue soient bâtis et que l'intégration au tissu environnant soit respectée et si la distance de retrait est au moins égale à :
 - 3 m ;
 - que les pignons ainsi créés et visibles depuis la voie ne soient pas aveugles.
 - c. les linéaires projetés des façades implantées à l'alignement de la voie pourront être fractionnés dès lors qu'ils sont supérieurs à 30 m.
- I.2 En secteur UAv, les constructions ou murs de clôture peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. Si en retrait elles devront respecter un retrait au moins égal à $h/2$ avec un minimum de 3 m.
- I.3 L'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. Lorsqu'il y a retrait, la distance minimale d'implantation est égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

II. À l'exception du sous-secteur UAap, dans les secteurs UAa, UAc et UAd

- II.1 Au-delà d'une bande de 20 m en UAa, 12 m en UAc et 15 m en UAd comptée à partir de l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé :
- les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
 - toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans l'un des cas suivants :
 - pour le rez-de-chaussée des constructions ;
 - en cas d'adossement, si la hauteur de la construction n'excède pas en tout point la hauteur de la construction existante implantée en limite ;
 - dans le cas spécifique des orientations d'aménagement n°26 « Tènement dit des Antiquaires » et n°32 « boulevards du Cange et Baraban ».

III Dans le secteur UAv

III.1 Au-delà d'une bande de 12 m et jusqu'à 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé :

- les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ;
- lorsqu'il y a retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative avec un minimum de 3 m ;
- en limite de fond de parcelle, la distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite de fond de parcelle avec un minimum de 3 m à l'exception des abris de jardin.

III.2 Au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé :

- les extensions autorisées à l'article 6 doivent respecter les dispositions de l'alinéa précédent ;
- les abris de jardin peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

IV. En sus, dans le sous-secteur UAvn

IV.1 Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux fossés privés, à l'exception des abris à bateaux qui peuvent s'implanter le long des berges.

V. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

V.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.

V.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

VI. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

VI.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en retrait d'une ou des deux limites latérales. Lorsqu'il y a retrait, la distance minimale d'implantation est au minimum d'1 m.

VI.2 L'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. Lorsqu'il y a retrait, la distance minimale d'implantation est au minimum d'1 m.

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

Une distance minimale de 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dans tous les secteurs à l'exception du sous-secteur UAap et des secteurs UAb et UAv

- I.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

II. En sus, dans le secteur UAc

- II.1 Pour les unités foncières d'une profondeur de 15 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie, l'emprise au sol n'est pas règlementée.
- II.2 Pour les unités foncières identifiées aux OAP n°32 «boulevards du Cange et Baraban», l'emprise au sol n'est pas règlementée.

III. Dans le sous-secteur UAap et le secteur UAb

- III.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, n'est pas règlementée.

IV. Dans le secteur UAv

- IV.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

V. Dans tous les secteurs concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- V.1 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales.

I. Hauteur relative

- I.1 Dans le secteur UAa, à l'exception du sous-secteur UAap, la hauteur de toute construction est limitée à la distance la séparant de l'alignement opposé augmentée de 3 m.

- I.2 Dans le secteur UAd (à l'exception des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 m, cf. liste ci-dessous) et le secteur UAv, la hauteur de toute construction est limitée à la distance la séparant de l'alignement opposé. Toutefois, une tolérance de 10 % peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

Liste des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 m :

- rue Dupuis,
- rue des Canettes,
- rue Cardon,
- rue Duthoit,
- rue Vivien,
- rue Porion,
- rue du Cloître de la Barge,
- rue Alphonse Paillat,
- rue Émile Zola.

II. Dans le secteur UAa

- II.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 24,50 m à l'égout ou à l'acrotère de la façade soit R+6+Comble ou R+6+Attique ;
 - 3,50 m hors tout pour les annexes, abris de jardins, appentis ;
 - au-delà d'une bande de 20 m :
 - la hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 m en limites séparatives sauf en cas d'adossement à une construction existante, présentant une hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser en tout point la hauteur de la construction existante implantée en limite ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique), la hauteur maximale ne peut excéder 24,50 m à l'égout ou à l'acrotère de la façade soit R+6+Comble ou R+6+Attique.
- II.2 Dans le sous-secteur UAap, la hauteur n'est pas règlementée.

III. Dans le secteur UAb

- III.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 17 m à l'acrotère ou au faitage ;
 - 3,50 m hors tout pour les annexes, abris de jardins, appentis.
- III.2 Des hauteurs spécifiques pourront être imposées par rues pour les constructions édifiées en bordure de voie publique et domaine public ou visibles de façon rapprochée depuis ces domaines publics et en co-visibilité avec la cathédrale.

III.3 Hauteur imposée par le cône de vision de la cathédrale.

Un cône de vision vers la cathédrale est imposé depuis le trottoir de la rue Vanmarcke.

Ce cône de vision fixe la hauteur générale au travers d'un gabarit étagé depuis la rue Vanmarcke de 6,50 m à l'égout du toit (avec des possibilités de dérogations ponctuelles de 9,50 m limitées à 30 % du développé des façades) jusqu'à 15,50 m à l'égout.

Des règles particulières s'appliquent afin de réaliser des continuités satisfaisantes avec les immeubles voisins et afin de marquer une volumétrie spécifique autour de la placette d'entrée du pôle universitaire et en bordure de la rue des Huchers.

Hauteur maximale :

- Les dispositions ci dessous s'appliquent par rue :

Rues	Hauteur à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère de la façade en cas d'étage en attique
des Majots (rive Nord)	8,50 m
du Hocquet	7,50 m
Saint-Germain de l'Entonnoir des Tanneurs Sainte-Catherine Jean Godris des Orfèvres des Gantiers du Hocquet (rive Sud) Édouard David de la Plumette	9,50 m
Général Leclerc Marché Lanselles Flatters Vanmarcke (rive Nord) des Francs Mûriers des Tanneurs (haute)	12,50 m

La hauteur maximale s'applique aux constructions implantées le long des dites voies publiques et en retour des rues adjacentes sans excéder 15 m de longueur à compter de l'intersection des deux alignements.

Cette hauteur maximale pourra cependant être dépassée dans une limite de 10 % pour certains alignements afin de permettre la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux ainsi que le rehaussement de seuil du rez-de-chaussée qui facilite la réalisation de parkings semi-enterrés, lorsqu'il est rendu nécessaire pour des raisons techniques ou de conservation des vestiges archéologiques.

À l'intérieur des îlots (façades arrières donnant sur les espaces publics et immeubles en cœur d'îlot) les règles de hauteur définies pour les constructions en limite de l'espace public énoncées précédemment peuvent faire l'objet d'adaptation en fonction de la topographie du terrain ou de l'aspect architectural.

Un dépassement ponctuel de la hauteur au faitage peut être autorisé jusqu'à 21,50 m pour un marquage architectural, dès lors que cet élément architectural n'excède pas 6 m de façade.

IV. Dans les secteurs UAd, à l'exception des secteurs dont la largeur de voirie est inférieure à 8 m (cf. liste) et le secteur UAc

IV.1 Dans une bande de 12 m pour UAc (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et de 15 m pour UAd, maximum comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la façade des constructions ne peut pas excéder de plus de 2 m :

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la façade de la construction en bon état, conservée, la plus haute sur l'unité foncière ou en limite latérale ;
- en l'absence de construction sur l'unité foncière ou en limite latérale, la hauteur moyenne à l'égout des 2 constructions latérales les plus proches de part et d'autre ;
- toutefois, si cette construction est d'une hauteur égale aux possibilités offertes par un liseré de hauteur inscrit au plan de zonage, la hauteur de référence devient la hauteur de l'autre construction voisine.

IV.2 Toutefois dans tous les cas, à l'exception des dispositions graphiques indiquées aux orientations d'aménagement, la hauteur peut atteindre un R+2+Comble ou R+2+Attique.

IV.3 En aucun cas cette hauteur ne pourra excéder R+4+C et 17,50 m à l'égout du toit ou R+4+A avec 17,50 m à l'acrotère de la façade.

IV.4 Au-delà de la bande définie ci-dessus, la hauteur maximale des constructions doit respecter les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée ou 7 m à l'acrotère pour les constructions en R+1+Attique ou à l'égout pour les constructions en R+1+Comble ;
- ne pas excéder la hauteur de la construction principale sur rue, sauf travaux de rehaussement prévus concomitamment ;
- en cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder en tout point la hauteur de la construction existante implantée en limite ;
- dans le cadre des orientations d'aménagement n°26 « Tènement dit des Antiquaires » et n°32 « boulevards du Cange et Baraban », respecter les prescriptions graphiques.

IV.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique), la hauteur autorisée dans la bande de 0 à 12 m et au-delà des 12 m pour UAc ne pourra excéder 15 m hors tout.

IV.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique), la hauteur autorisée au-delà de 15 m pour UAd est la même que définie aux alinéas IV.1, IV.2 et IV.3.

IV.7 La bande de 12 m est augmentée jusqu'aux traits figurés aux OAP n°32 « boulevards du Cange et Baraban »

V. Dans le secteur UAd, lorsque la largeur moyenne de rue est inférieure à 8 m (cf. liste I.2)

V.1 Dans une bande de 15 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la façade des constructions ne peut pas excéder, avec une tolérance de 10 % :

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la façade de la construction en bon état, conservée, la plus haute sur l'unité foncière ou en limite latérale ;
- en l'absence de construction sur l'unité foncière ou en limite latérale, la hauteur moyenne à l'égout des 2 constructions latérales les plus proches de part et d'autre.

V.2 Toutefois dans tous les cas, la hauteur peut atteindre un R+1+Comble ou R+1+Attique.

V.3 Au-delà de la bande définie ci-dessus, la hauteur maximale des constructions doit respecter les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée ou 7 m à l'acrotère pour les constructions en R+1 avec toiture terrasse ou à l'égout pour les constructions en R+1+Comble ;
- ne pas excéder la hauteur de la construction principale sur rue, sauf travaux de rehaussement prévus concomitamment ;
- en cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder en tout point la hauteur de la construction existante implantée en limite.

V.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique), la hauteur autorisée au-delà des 15 m est la même que définie aux alinéas V.1, V.2.

VI. Dans le secteur UAv

VI.1 Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit pour les hangars et les autres constructions principales ;
- 3 m à l'égout du toit pour les annexes ;
- 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins.

VI.2 Au-delà de la bande définie ci dessus, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins ;
- 7 m à l'égout pour les extensions autorisées.

VI.3 En sus, dans le sous-secteur UAvn, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

- 3 m à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 3,50 m pour les serres tunnel ;
- 1,50 m sous charpente pour les abris à bateaux ;
- 1,20 m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0,70 m par rapport au sol naturel pour les passerelles totalement mobiles sur les bras d'eau servant à la circulation générale ;
- 1 m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0,50 m par rapport au sol naturel pour les passerelles fixes sur les fossés à usage privé.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les couleurs devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 À l'exception des secteurs UAc, UAd et UAv, la forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Dans une bande de 0 à 12 m dans le secteur UAc et 0 à 15 m dans le secteur UAd et 0 à 40 m dans le secteur UAv comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, les toitures devront :
- comporter au minimum deux pans à une pente ne devant pas être inférieure à 35 degrés ;
 - toutefois, lorsque les dimensions et l'aspect architectural du bâtiment le justifient, les toitures-terrasses ou autres qu'à deux pans ou de pente inférieure à 35° seront autorisées en harmonie avec les toitures des constructions déjà existantes sur l'unité foncière ou voisines ;
 - au-delà de cette bande, la forme et la pente des toitures sont libres ;
 - en cas de véranda, la forme et la pente sont libres.
 - Dans le cas des OAP n°32 « boulevards du Cange et Baraban », se référer aux OAP

- II.4 Lorsque les toitures-terrasses sont admises, les éléments qui la constituent tels que la couverture, l'étanchéité etc., ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'éléments techniques disposés sur ces toitures (tuyaux, gaines, VMC, centrale de traitement d'air...), la hauteur des acrotères doit être supérieure au niveau le plus haut de ces éléments, sauf en ce qui concerne les cheminées et locaux techniques. En cas de cheminées et locaux techniques d'une hauteur supérieure à celle des acrotères, ces éléments doivent être éloignés des façades pour être le moins visible possible depuis l'espace public.
- II.5 Lorsque les faibles pentes, inférieure ou égale à 10 %, sont autorisées, elles doivent être masquées en façade visible de la rue par un bandeau.
- II.6 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faitage par rapport à la voie.
- II.7 Les fenêtres de toit (hors combles à la Mansart existant et hors châssis de désenfumage) du volume principal de la construction situées en façade avant, doivent se localiser dans les deux premiers tiers de la toiture à compter de l'égout de toit le plus bas et sur une seule ligne horizontale et selon des axes verticaux de composition :
- sur un même pan de toiture, visible depuis le domaine public et ce quel que soit le nombre de pente, ne peuvent pas être superposées deux rangées de fenêtres de toit.
- II.8 Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture.
- II.9 Les skydômes ou hublots de toit servants de puits de lumière peuvent être autorisés en toiture à faible pente dès lors qu'ils sont masqués par des dispositifs de relevé d'acrotère.
- II.10 Les toitures à Mansart sont autorisées à l'exception des secteurs UAc, UAd et UAv.
- II.11 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes accolées au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'emploi de matériaux non pérennes est à proscrire. Pour préserver la qualité esthétique et une bonne intégration des projets, les matériaux utilisés doivent être en adéquation avec l'exposition et garantir une bonne pérennité.
- III.4 Les façades et différents décrochés de façade, balcons, nez de dalle devront être conçus pour limiter les « coulures », par exemple :
- prévoir des gouttes d'eau pour les éléments en saillie de la façade (petit canal en sous-face de l'élément) ou une bavette ;

- débord de toiture ou bande de rive ;
- couvertine pour les toitures-terrasses ;
- bande de solin en cas d'association de différents revêtements (typiquement sur les murets recouverts par des appuis).

- III.5 Les conduits de cheminée en saillie sur les façades sur rue sont interdits excepté lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement.
- III.6 Pour les façades visibles depuis le domaine public, les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction.
- III.7 En cas de réfection d'une toiture, des volets roulants intégrés aux fenêtres de toit peuvent être autorisés en façade arrière, dès lors que la saillie est limitée.



- III.8 Les boîtes à eau et descentes d'eaux pluviales devront s'harmoniser avec la conception d'ensemble de la façade.

En sus, dans le secteur UAb :

- III.9 Les matériaux utilisés devront être préférentiellement traditionnels de type briques, pierres, bois... Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IV. Façades commerciales

- IV.1 Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives de l'immeuble, même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire et celui de la composition de la façade entière.
- IV.2 Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans l'environnement immédiat.
- IV.3 Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
- IV.4 Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment.

V. Installations techniques

Antennes paraboliques

- V.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie publique ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- V.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments techniques (tuyaux, VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, etc.)

- V.3 Les éléments techniques doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons techniques ils ne peuvent être intégrés à la construction, ils doivent être coffrés pour une meilleure intégration et pour limiter les nuisances sonores.

Acheminement du courrier

- V.4 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

VI. Clôtures

- VI.1 En limite des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- VI.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- VI.3 Les clôtures en plaques industrielles aspect béton entre poteaux sont interdites.
- VI.4 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.
- VI.5 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.
- VI.6 Les clôtures sur rue ainsi que leurs retours :
- ne devront pas excéder 3 m ;
 - seront constituées : soit d'un mur plein en maçonnerie, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'une grille ajourée et doublée ou non d'une haie vive.
- VI.7 Sur les limites séparatives :
- la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à l'exception du secteur UAb où les hauteurs ne pourront excéder 3 m.

- VI.8 Les murs de clôtures ou grilles existantes (non conformes aux dispositions ci-dessus) dont l'alignement concourt à la qualité architecturale et urbaine des limites entre l'espace public et espaces privés s'accordant avec l'environnement urbain et paysager devront être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de démolition reconstruction.

Dispositions complémentaires s'appliquant aux constructions nouvelles

VII. Volumes et terrassements

- VII.1 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

VIII. Traitement des façades

- VIII.1 Tout pignon non aligné sur une limite séparative latérale et visible depuis la rue ne doit pas être aveugle.
- VIII.2 La hauteur du rez-de-chaussée devra être en concordance avec les gabarits limitrophes, sauf quand la construction n'affiche aucune continuité avec les constructions existantes.

IX. Les ouvertures en façades

- IX.1 Les façades des bâtiments nouveaux devront adopter les principes de composition et des choix de matériaux qui s'harmonisent avec les façades des constructions avoisinantes ou mitoyennes, notamment dans les proportions entre les pleins et les vides, dans la forme, les dimensions et les proportions des percements, dans la mise en place des rythmes verticaux et de registres horizontaux, etc...
- IX.2 En sus, dans le secteur UAd, les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Dispositions particulières complémentaires s'appliquant aux travaux sur les constructions existantes

X. Toitures

- X.1 Uniquement dans les secteurs UAc, UAd et UAv, la largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celle des baies de l'étage inférieur.

XI. Traitement des façades

- XI.1 En cas de projet d'isolation par l'extérieur, lorsque la construction fait partie d'un ensemble homogène (groupe de construction de la même période et présentant des similitudes en terme de techniques constructives) l'isolation si elle est autorisée en extérieur devra se réaliser en cohérence avec la modénature originelle (colorimétrie par exemple) de la maison et en harmonie avec les isolations extérieurs déjà réalisées dans le quartier.
- XI.2 Le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydro gommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sabler.

XII. Les ouvertures en façades

XII.1 À l'exception du secteur UAa :

- tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé (notamment lorsqu'il s'agit de recréer la proportion des ouvertures plus hautes que larges) ;
- le comblement des fenêtres en façades est autorisé que s'il est réalisé en retrait par rapport au nu extérieur de la façade et avec le même matériau que cette dernière avec la conservation des appuis de baies et des éventuels linteaux, encadrements...

XIII. Éléments architecturaux

XIII.1 Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux typiques et les éléments de mémoire notables existants seront mis en valeur. Les travaux viseront à retrouver l'aspect originel du bâti, si celui-ci est actuellement dénaturé, en particulier dans les secteurs UAc, UAd et UAv.

XIII.2 Dans le secteur UAc, les éléments architecturaux typiques du quartier Saint-Leu seront mis en valeur (En particulier, distinction entre rez-de-chaussée et étage (pans de bois/enduits), entablements de fenêtres en bois, volets en bois...).

ARTICLE UA.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. À l'intérieur du périmètre « centre-ville » repris au plan de zonage

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation (y compris les résidences étudiantes, de services ou sociales) ou d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Les normes suivantes devront être à maxima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanats ou industries dans la zone :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

III. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour le logement en résidence étudiante, résidence services ou sociales :
- 1 place minimum pour 3 logements.
- III.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher au-delà des premiers 100 m² de surface de plancher.
- III.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- III.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, réserves ou archives :
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- III.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

IV. À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation hors résidences étudiantes, de services ou sociales :
- 1 place de stationnement par logement.
- IV.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements les normes minimales exigées à l'alinéa III précédent bénéficient d'un abattement de 30 %.

V. Stationnement deux roues

En complément des dispositions générales les normes suivantes devront être à minima respectées :

- V.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics et notamment :
- 30 m² par tranche de 100 élèves pour les établissements scolaires.

- V.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.
- V.3 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo » (type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1^{ère} place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- V.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- V.5 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. Espaces libres

- II.1 Le pourcentage d'espaces libres doit être est de :
- 10 % minimum de surface en matériaux perméables pour tous les secteurs sauf UAv et UAap et UAb. Les toitures-terrasses végétalisées peuvent remplacer les matériaux perméables ;
 - En cas d'emprise bâtie existante occupant plus de 90 % de la surface de la parcelle ou lorsque les unités foncières sont d'une profondeur inférieure à 15 m comptés depuis l'alignement de la voie, ou dans le cas de l'ancienne usine Gruson (OAP n°32), aucune exigence en terme de surface en matériaux perméables ne sera demandée ;
 - 20 % minimum de surface de pleine terre pour le secteur UAv.
- II.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de pleine terre :
- Les surfaces de stationnement végétalisées.
- II.3 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

II.4 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige dès 30 m² de surface de pleine terre, puis au-delà de 100 m² de surface de pleine un arbre par tranche de 100 m².

• Exemple :

- 40 m² de surface de pleine terre = 1 arbre de haute tige ;
- 120 m² de surface de pleine terre = 2 arbres de haute tige.

II.5 Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

III. En sus, dans le secteur UAv

III.1 Les dépôts végétaux autorisés et les installations fixes des passerelles, doivent être masqués par des plantations.

IV. Stationnement

IV.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses de plantation des arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

IV.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

V. Installations diverses

V.1 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

VI. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

VI.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VII. Espaces boisés classés

VII.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

VIII. Espaces de jardins cultivés à protéger

VIII.1 Les espaces de jardins cultivés à protéger, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1.5 III-5° du Code de l'urbanisme qui interdit tout constructibilité à l'exception des abris de jardin et ce quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UB »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UB correspond principalement au tissu urbain de faubourg de la première couronne. L'habitat reflète l'extension urbaine entre 1870 et 1930. Cette dominante habitat se caractérise principalement par des alignements de maisons de ville (la maison amiénoise), des constructions d'origine plus rurales, des habitations « bourgeoises »...

La zone UB comprend également des secteurs de transition entre les faubourgs et les zones d'urbanisation plus récente où les caractéristiques urbaines et les typologies architecturales sont plus disparates.

Elle est donc de densité variable à vocation dominante d'habitat mais caractérisée par une forme de mixité avec commerces, services, bureaux, activités, artisanat, équipements publics...

La zone UB comprend trois secteurs et sept sous-secteurs :

- ✓ Le **secteur UBa**, qui correspond à la plus grande partie des faubourgs anciens. Elle est de densité très variable. L'objectif est le maintien des caractéristiques actuelles, concilié à une possibilité de densification à l'échelle de la parcelle aussi bien qu'à l'échelle de l'îlot si sa taille le permet.
- ✓ Le **secteur UBb**, qui correspond aux faubourgs où sont encore présents de nombreux éléments de patrimoine au travers des formes architecturales, d'urbanisation... caractéristiques de ces tissus anciens homogènes. L'objectif est de conforter, préserver au mieux ces dimensions patrimoniales à la fois à l'échelle de l'îlot et à l'échelle d'élément bâti, tout en permettant la réalisation d'opérations de logement qui bien que contemporaines n'en sont pas moins respectueuses de leur environnement patrimonial.
- ✓ Ce secteur comprend **quatre sous-secteurs** dont l'identité est celles des quartiers auxquels ils se rapportent :
 - » **UBbh** : il correspond à la partie la plus ancienne du quartier Henriville où les constructions sont de faible hauteur (R+1+C à R+2+C). Ce quartier se caractérise par une relative forte densité. Les ouvertures, modénatures, menuiseries en façades rythment de façon homogène le paysage du quartier depuis des voies étroites. L'objectif est d'y conserver et valoriser ces caractéristiques ;

- » **UBbp** : il correspond à la partie du quartier Saint-Pierre située de part et d'autre de la rue Vauban et le long de la chaussée Saint-Pierre. Le relief et la largeur de la rue Vauban, les jardinets situés en façade avant des habitations, la hauteur des constructions (R+1+C) font la force paysagère de ce secteur. Il s'agit d'y préserver l'harmonie des matériaux utilisés (façade, clôture...), le rythme des ouvertures, la qualité des menuiseries extérieures ;
 - » **UBba** : il correspond au secteur le long du boulevard de Pont Noyelles et autour du quartier Anglais au sein du secteur Saint-Acheul. Ce pan de ville se caractérise par des hauteurs de constructions homogènes (R+1+C) et une expression architecturale éclectique mais caractéristique du début du XX^{ème} siècle. Il s'agit d'y maintenir l'ambiance paysagère que créent à la fois les ouvertures, menuiseries, huisseries... visibles depuis l'espace public, les matériaux des façades et des clôtures ainsi que la diversité des volumes et du dessin des façades (lutter contre d'éventuelle simplification à l'occasion de ravalement) ;
 - » **UBbr** : il correspond à l'un des tous premiers lotissements créés sur Amiens au sein du quartier Saint-Roch. Organisé autour de l'église et son square, structuré par de larges rues, son évolution au cours du XX^{ème} siècle est plutôt allée dans le sens d'une dévalorisation de ces caractéristiques propres. L'objectif est ici de préserver ce qui existe encore (les symétries face à l'église, les décorations des pignons, la forme des toitures...) et de tendre à retrouver l'esprit original des constructions à l'occasion de travaux de réhabilitation ou de conservation.
- ✓ Le **secteur UBc** qui correspond aux zones de transition entre les quartiers de type faubourg que l'on peut qualifier d' « historique » et les extensions périphériques du tissu urbain plus récent. L'objectif est l'intégration des nouvelles opérations tenant compte de la disparité des implantations actuelles.
- Il comporte un **sous-secteur UBca** sur le secteur de la gare, qui correspond à des îlots faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain sur le secteur Gare La Vallée. Cet ensemble garantira la continuité du bâti neuf avec le bâti existant et l'ouverture de cœurs d'îlots sur les espaces publics. Le caractère urbain des constructions sera privilégié en intégrant une forte présence du végétal dans les espaces publics et les cœurs d'îlots. Cet ensemble a également une vocation mixte et assurera une transition entre le centre-ville, la gare et les quartiers plus aérés des bords de Somme et des hortillonnages.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole.
- I.2 Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.
- I.3 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.6 Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UB.2.
- I.7 La transformation de constructions existantes destinées à aménager un garage en rez-de-chaussée sauf dans le cas de regroupement de plusieurs habitations.
- I.8 En rive ouest du Petit Chemin de Saint Fuscien, les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

II. En sus, dans le sous-secteur UBca

- II.1 Les garages et boxes de garages isolés.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, ou avec la proximité d'habitations et d'équipements recevant du public.

- I.2 Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.
- I.3 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.4 Les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardins (limité à 15 m²) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.
- I.5 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- I.6 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.7 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.
- I.8 En rive ouest du Petit Chemin de Saint-Fuscien, les garages sont autorisés, à raison d'un seul par unité foncière et sous réserve : que leur surface n'excède pas 30 m², que leur hauteur soit d'un maximum de 3 m et qu'aucune desserte par les réseaux ne soit prévue par le Petit Chemin de Saint-Fuscien.

II. Dans tous les secteurs à l'exception du sous-secteur UBca

- II.1 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- II.2 Les boxes de garages à condition :
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble inférieur ou égal à 5 logements ;
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble de plus de 5 logements et dans la limite de 50 % du nombre de places de stationnements rendu obligatoire à l'article UB.12.
- II.3 La reconversion de bâtiments existants en garages à condition que chaque place ou box soit équipé d'un dispositif de charge pour véhicule électrique et que le nombre d'accès sur l'espace public soit limité à 2.

III. Dans le sous-secteur UBca

- III.1 Les aires de stationnement à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de la construction (cf. orientations d'aménagement n°21).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existant doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la Police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
 - dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;

- dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
- dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

- II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de cinq places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution des hydrocarbures avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Têlédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

- IV.3 Au-delà de 5 bacs de collecte dédiés au projet, une aire de présentation dédiée aux équipements doit impérativement être prévue.

Cette aire a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle devra être positionnée sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public et rendue accessible aux collecteurs sans ouverture de barrière ou de tout autre équipement.

- IV.4 Pour les collectifs de plus de 30 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs seront situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils devront être situés au maximum à 5 m du fil d'eau.

Le positionnement du camion pour la collecte de ces déchets doit être prévu par le porteur du projet en accord avec les gestionnaires de la voirie et des déchets ménagers. En effet, une aire de stationnement du véhicule pour la collecte ainsi que la réalisation de bordures basses doivent être prévues.

ARTICLE UB.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

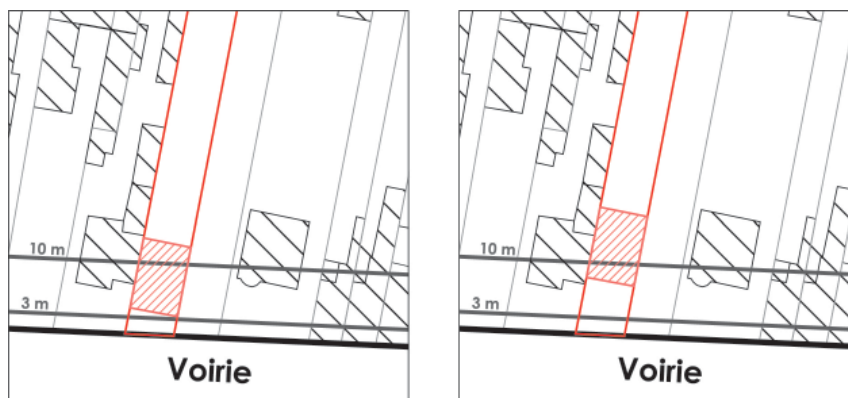
II. Dans les secteurs UBa et UBb

- II.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 En cas de construction à l'angle de deux voies, le pan coupé à l'angle peut être imposé notamment pour des raisons de confort visuel ayant trait à la sécurité routière.
- II.3 Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement et/ou avec un retrait au niveau du rez-de-chaussée et/ou aux étages de 3 m maximum par rapport à l'alignement. Le rez-de-chaussée devra être à l'alignement sur au moins 50 % du linéaire de la parcelle sur rue.
- II.4 Une implantation avec un retrait de 3 m maximum par rapport à l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
 - lorsque la construction est en continuité avec une construction existante, en bon état et édifié avec un retrait ;
 - lorsqu'une continuité visuelle est assurée à l'alignement dès le premier étage.
- II.5 En cas d'extension en continuité avec une construction principale existante, en bon état et édifié en retrait, un retrait au maximum égal à celui de la construction existante est autorisé.

- II.6 Sous réserve de construction en front à rue et respectant les conditions de l'article 6, les constructions sur le reste de la profondeur de la parcelle sont autorisées. Celles-ci devront respecter les dispositions concernant le principe de bandes (articles 7 et 10) ainsi que le linéaire projeté de façade de 21 m tel qu'indiqué à l'article 11.
- II.7 Lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 20 m ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être autorisées des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur rue (sous forme de failles ou d'ouvertures). À l'intérieur de ces failles peuvent s'y « nicher » des liaisons ou des passerelles.
- II.8 Dans le cas des orientations d'aménagement n°33 et 34 « Tour de Ville » et « Chemin Noir » une implantation avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement est rendue obligatoire suivant les indications graphiques.

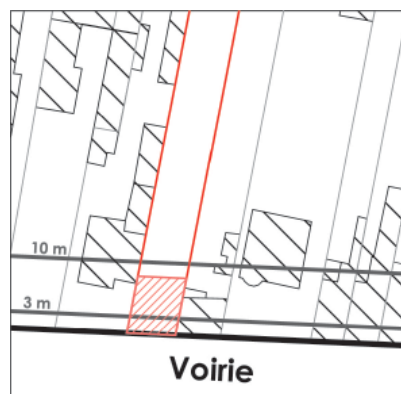
III. Dans le secteur UBc, à l'exception du sous-secteur UBca

- III.1 Les constructions doivent s'implanter avec un retrait compris entre 3 et 10 m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques accessoires du domaine public. Il sera exigé que l'aménagement de ce retrait privilégie le végétal.



Exemples d'implantation autorisée

- III.2 En cas d'extension en continuité avec une construction principale existante, en bon état et édifié en retrait, un retrait au maximum égal à celui de la construction existante est autorisé.
- III.3 Une implantation à l'alignement est autorisée si au moins une des deux constructions implantées sur les parcelles contiguës est à l'alignement.



Exemple d'implantation autorisée

- III.4 Sous réserve de construction implantée dans une bande de 22 m comptée depuis l'alignement de la voie : les constructions sur le reste de la profondeur de la parcelle sont autorisées. Celles-ci devront respecter les dispositions concernant le principe de bandes (articles 7 et 10) ainsi que le linéaire projeté de façade de 21 m tel qu'indiqué à l'article 11.
- III.5 Lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 20 m ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être autorisées des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur rue (sous forme de failles ou d'ouvertures). À l'intérieur de ces failles peuvent s'y « nicher » des liaisons ou des passerelles.

IV. Dans le sous-secteur UBca

- IV.1 Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait, en cohérence avec l'environnement urbain et selon les principes d'alignement prescrits dans les orientations d'aménagement n°21. Toutefois des retraits peuvent être autorisés, si l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.
- IV.2 Des ruptures d'alignement peuvent être admises sous forme de failles ou d'ouvertures.
- IV.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

V. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- V.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public, ou avec un retrait minimum d'1 m.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Dans les secteurs UBa et UBb

- I.1 Dans une profondeur de 12 m comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé (max. 3 m) :
- a. les constructions doivent être édifiées sur l'une, au moins des limites latérales :
 - en cas de retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit au moins être égale à 3 m. Cette distance peut être réduite à 2,20 m en cas d'extension de construction existante ;
 - le pignon ainsi créé et visible depuis la voie ne doit pas être aveugle.
 - b. l'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. Lorsque la construction s'en écarte, le retrait doit être au moins égal à 3 m ;
 - c. dès lors que le linéaire de la parcelle sur rue est supérieur à 20 m :
 - la profondeur de la bande de 12 m peut être épaissie à 13,50 m à condition de s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égal à 5 m dans la bande de 10 à 13,50 m calculé depuis le retrait autorisé ou l'alignement.

- I.2 Dans une bande de 12 à 22 m comptés depuis l'alignement de la voie (et dans une bande de 13,50 à 22 m pour les parcelles dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 m) ou pour les parcelles d'angle dans une bande pouvant se situer entre 12 à 15 m et 22 m suivant le retrait par rapport à l'alignement :
- les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales. Lorsqu'elles s'en écartent, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m. Cette distance peut être réduite à 2,20 m en cas d'extension de construction existante ;
 - en cas d'adossement sur une des limites latérales, la construction d'une hauteur supérieure à 3,50 m doit présenter un retrait par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
 - l'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. Lorsque la construction s'en écarte, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- I.3 Au-delà d'une bande de 22 m comptés depuis l'alignement de la voie :
- les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
 - pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées, situées au-delà de la bande de 22 m, des extensions limitées à 25 m² de surface de plancher peuvent s'implanter en limites séparatives ;
 - les constructions à usage d'habitation inférieurs à 150 m² de surface de plancher pourront s'implanter sur les limites de fond de parcelles et limites séparatives en retour dès lors qu'un mur de clôture est existant et qu'il est supérieur ou égale à 3,50 m ;
 - les constructions à usage de commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limites séparatives et/ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
 - les abris de jardins pourront s'implanter soit sur les limites latérales et/ou de fond de parcelles, soit avec un recul d'1 m minimum par rapport à la limite séparative pour permettre leur entretien ;
 - les garages limités à 25 m² de surface de plancher pourront s'implanter sur les limites de fond de parcelles et limites séparatives en retour ;
 - les carports limités à 25 m² d'emprise au sol pourront s'implanter sur les limites de fond de parcelles et limites séparatives en retour, ils pourront également s'implanter en retrait de ces limites.

II. Dans le secteur UBc, à l'exception du sous-secteur UBca

- II.1 Dans une profondeur de 12 m comptés depuis le retrait autorisé ou depuis l'alignement :
- dès lors que le linéaire de la parcelle sur rue est inférieur ou égal à 20 m :
 - les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales. Lorsqu'elles s'en écartent, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m. Cette distance peut être réduite à 2,20 m en cas d'extension de construction existante ;

- l'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. Lorsque la construction s'en écarte, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
- dès lors que le linéaire de la parcelle sur rue est supérieur à 20 m :
 - les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives et de l'autre un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m est imposé ;
 - l'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. Lorsque la construction s'en écarte, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
 - la profondeur de la bande de 12 m peut être épaissie à 13,50 m à condition de s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égal à 5 m dans la bande de 10 à 13,50 m calculé depuis le retrait autorisé ou l'alignement ;
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à distance des limites séparatives, une extension limitée à une surface de plancher de 30 m² pourra être autorisée à distance des limites séparatives une seule fois. Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites latérales doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

II.2 Au delà de la bande calculée selon le II.1 et jusque 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie :

- les constructions doivent s'implanter :
 - soit en retrait des deux limites latérales ;
 - soit sur une seule des limites latérales ;
 - le retrait par rapport aux limites latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m. Cette distance peut être réduite à 2,20 m en cas d'extension de construction existante ;
 - pour les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 6 m (dans la bande définie ci-dessus), les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites latérales ;
- l'implantation sur les limites de fond de parcelles est autorisée. Lorsque la construction s'en écarte, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

II.3 Au-delà de 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie :

- les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
- les constructions à usage de commerces inférieurs à 500 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limites séparatives et/ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
- les abris de jardins pourront s'implanter soit sur les limites latérales et/ou les limites de fond de parcelle, soit avec un recul d'1 m minimum par rapport à la limite séparative pour permettre leur entretien ;

- les garages limités à 25 m² de surface de plancher pourront s'implanter sur les limites de fond de parcelles et limites séparatives en retour ;
- les carports limités à 25 m² d'emprise au sol pourront s'implanter sur les limites de fond de parcelles et limites séparatives en retour, ils pourront également s'implanter en retrait de ces limites.

II.4 Pour les constructions existantes régulièrement édifiées au-delà de 10 m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques accessoires du domaine public, à condition qu'aucune construction ne soit édifiée dans l'espace compris entre l'alignement et la façade existante sur rue, la bande de 22 m s'applique à partir du nu de ladite façade existante sur rue. Toutefois, au-delà de la bande calculée selon le II.1 et jusqu'à 22 m maximum comptés depuis le nu de la façade existante sur rue, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des deux limites latérales ;
- soit sur une seule des limites latérales.

Le retrait par rapport aux limites latérales doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 3 m.

III. Dans le sous-secteur UBca

III.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à un tiers de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, ($1/3 H = L$) avec un minimum de 3 m.

III.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

III.3 Les abris de jardins pourront s'implanter soit sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, soit avec un recul d'1 m minimum par rapport à la limite séparative pour permettre leur entretien.

IV. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

IV.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.

IV.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

V. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

V.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;

- soit en retrait d'une ou des deux limites latérales. Lorsqu'il y a retrait, la distance minimale d'implantation est au minimum d'1 m.

V.2 L'implantation sur la limite de fond de parcelle est autorisée. En cas de retrait celui-ci sera égal à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative.

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

I. Dans tous les secteurs à l'exception du sous-secteur UBca

- I.1 Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Dans les cas où une pièce principale est éclairée par plusieurs baies, seule la baie la plus importante doit respecter la règle ci-dessus.
- I.2 Dans une profondeur de 22 m comptés depuis l'alignement de la voie ou la limite qui s'y substitue, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.
- I.3 Au delà d'une profondeur de 22 m, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- I.4 Lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 20 m ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être autorisées des ruptures (d'au moins 2 m minimum) dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures). À l'intérieur de ces failles peuvent se « nicher » des liaisons ou des passerelles.
- I.5 Pour les constructions inférieurs à 25 m² de surface de plancher (annexes, abris de jardin, garages, carports) la distance entre ces constructions et les constructions principales ou une autre annexe peut être réduite à 2 m.
- I.6 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II. Dans le sous-secteur UBca

- II.1 Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Dans les cas où une pièce principale est éclairée par plusieurs baies, seule la baie la plus importante doit respecter la règle ci-dessus.
- II.2 En cas de vues directes la distance à respecter entre deux bâtiments est au minimum de 9 m.
- II.3 Pour les constructions inférieurs à 25 m² de surface de plancher (annexes, abris de jardin, garages) la distance entre ces constructions et les constructions principales ou une autre annexe peut être réduite à 2 m.

III. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception d'UBCa.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dans les secteurs UBa, UBb et UBc sauf UBca

- I.1 Pour les unités foncières d'une profondeur de 15 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie l'emprise au sol n'est pas règlementée.
- I.2 Pour les unités foncières d'une profondeur supérieure à 15 m comptés depuis l'alignement de la voie publique :
- dans la bande de terrain située de 0 à 22 m comptés depuis l'alignement de la voie publique :
 - l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80 % de la superficie totale de terrain compris dans cette bande ;
 - l'emprise au sol des constructions à usage de commerces, inférieurs à 500 m² de surface de plancher sur le terrain d'assiette, n'est pas règlementée.
- I.3 Au-delà, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60 % de la superficie de terrain comprise jusqu'à la limite de fond de parcelle.
- I.4 Dispositions particulières concernant le secteur défini par les orientations d'aménagement n°19 / route de Rouen / rue d'Elbeuf :
- l'emprise au sol des constructions, dont la hauteur excède la règle générale autorisée en UBc (cf. article UB.10 – III.4), ne devra pas excéder 10 % de l'emprise totale au sol du projet.

II. Dans le secteur UBca

- II.1 L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

III. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après s'appliquent en complément des dispositions générales.

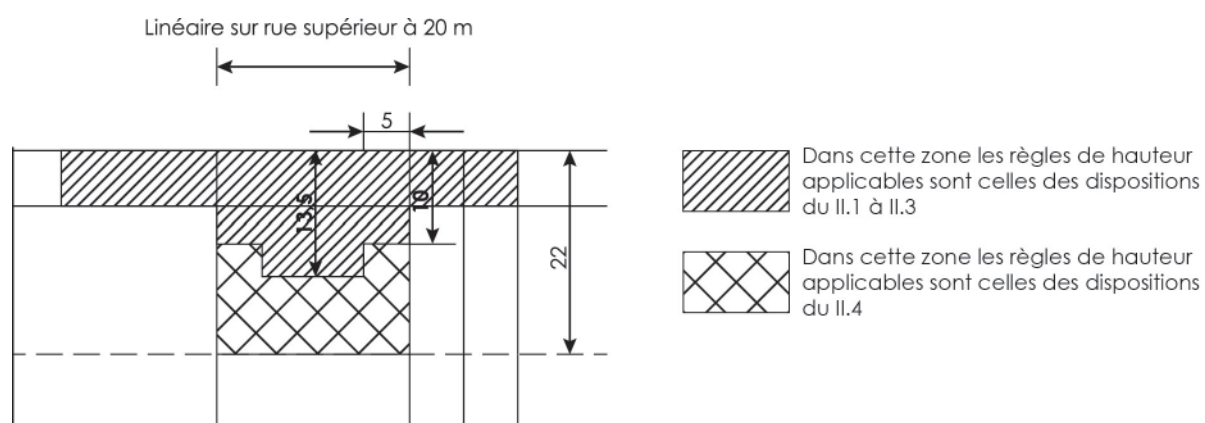
Les balcons et bow-windows sont autorisés au-delà du gabarit défini aux II.1 et II.6 suivants.

I. Hauteur relative à l'exception du sous-secteur UBca

- I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé. Toutefois, une tolérance de 10 % peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

II. À l'exception du secteur UBc et du sous-secteur UBca

- II.1 Dans une bande de 12 m maximum compté depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, la hauteur des constructions peut atteindre (sous réserve du respect du prospect par rapport au fond de parcelle, cf. article UB.7 – I.2-c) :
- 10,50 m à l'égout du toit soit un R+2+Comble ;
 - 10,50 m à l'acrotère de la façade, soit un R+2+Attique.
- II.2 Par ailleurs si la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la façade de la construction en bon état, conservée, la plus haute sur l'unité foncière ou en limite latérale [dite construction référente] est supérieure à 10,50 m à l'égout ou à l'acrotère alors, la hauteur de la nouvelle construction ne peut excéder de 2 m la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction « référente ».
- II.3 En aucun cas, cette hauteur ne pourra excéder soit un R+4+C ou R+4+A et 17,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade.
- II.4 Dans une bande de 12 à 22 m comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, la hauteur maximale des constructions doit respecter les conditions suivantes :
- ne pas excéder 3,50 m hors tout, les garde-corps de la construction peuvent dépasser de cette hauteur ;
 - en cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder en tout point la hauteur de la construction existante en limite séparative, tout en respectant les dispositions de l'article 7 pour les autres limites séparatives.
- II.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur autorisée dans la bande de 12 à 22 m est la même que dans la bande de 0 à 12 m définie aux alinéas II.1, II.2 et II.3.
- II.6 Dispositions particulières pour les parcelles dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 m :



- II.7 Au-delà de la bande de 22 m de profondeur comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 10,50 m à l'égout du toit soit R+2+C ;
 - 10,50 m à l'acrotère des façades, soit R+2+Attique ;

- 3,50 m hors tout pour les constructions à usage de commerces inférieurs à 500 m² implantés en limites séparatives ;
- 3,50 m hors tout pour les constructions à usage d'habitation inférieur à 150 m² en adossement d'un mur de clôture existant ;
- 3 m à l'égout du toit ou de l'acrotère pour les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées en limites séparatives ;
- 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins ;
- 3 m hors tout pour les garages isolés et les carports.

III. Dans le secteur UBc

- III.1 Dans une profondeur de 12 m comptés depuis le retrait autorisé ou depuis l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade ;
 - 5 m au faitage pour les annexes ;
 - 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins.
- III.2 Au-delà de la bande calculée selon le III.1 et jusqu'aux 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie :
- lorsque la construction est implantée en limites latérales la hauteur maximale des constructions doit respecter les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 m hors tout, les garde-corps de la construction peuvent dépasser de cette hauteur ;
 - en cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder en tout point la hauteur de la construction existante en limite séparative, tout en respectant les dispositions de l'article 7 pour les autres limites séparatives ;
 - lorsque la construction est implantée en retrait des limites latérales, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder :
 - 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade ;
 - 5 m au faitage pour les annexes ;
 - 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins.
- III.3 Au-delà de 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade ;
 - 5 m au faitage pour les annexes ;
 - 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins ;
 - 3,50 m hors tout pour les constructions à usage de commerces inférieures à 500 m² implantées en limites séparatives.
- III.4 Dispositions particulières concernant le secteur défini par les orientations d'aménagement n°19 / route de Rouen / rue d'Elbeuf :
- la hauteur des constructions ne pourra pas excéder les hauteurs mentionnées dans les éléments graphiques. Cette restriction ne concerne pas les bâtiments existants dûment autorisés.

IV. Dans le sous-secteur UBca à l'exception de la division UBcah

IV.1 La hauteur, pour les îlots identifiés au sein des orientations d'aménagement, ne devra pas excéder, suivant le plan des hauteurs des orientations d'aménagement n°21 :

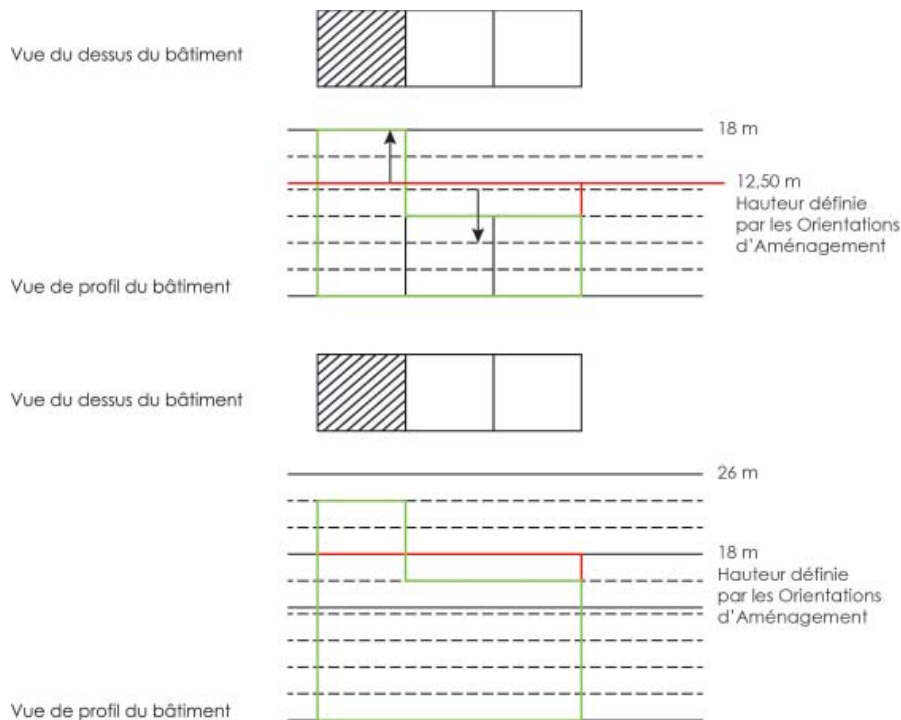
- 15 m à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse pour les îlots identifiés dans les orientations d'aménagement.

Toutefois, des dépassements « sous forme de règle de modulation des hauteurs » peuvent ponctuellement être autorisés en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 m au-dessus du sol de la parcelle ;
 - ne pas dépasser 18 m à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse ;
 - les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité de SDP. Cette possibilité de compensation ne concerne que les volumes construits au-dessus d'une hauteur de 6 m mesurée à partir du terrain naturel ;
- 18 m à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse pour les îlots identifiés dans les orientations d'aménagement.

Toutefois, des dépassements « sous forme de règle de modulation des hauteurs » peuvent ponctuellement être autorisés en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 m au-dessus du sol de la parcelle ;
 - ne pas dépasser 26 m hors tout ;
 - les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité de SDP. Cette possibilité de compensation ne concerne que les volumes construits au-dessus d'une hauteur de 6 m mesurée à partir du terrain naturel ;
- 26 m hors tout pour les îlots identifiés dans les orientations d'aménagement ;
 - les hauteurs sont non règlementées pour les îlots identifiés comme tel dans les orientations d'aménagement ;
 - 3,50 m au faîtage pour les abris de jardins en appentis seulement dans le cas d'un lotissement d'espaces libres en jardins familiaux.



- IV.2 La hauteur, pour les îlots non identifiés au sein des orientations d'aménagement sur le plan des hauteurs, ne devra pas excéder :
- 12,50 m à l'égout ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse.
- IV.3 Un dépassement de la hauteur réglementaire d'1 m maximum peut être autorisé pour la réalisation d'acrotères surélevés à des fins esthétiques.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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. R111-21 du Code de l'urbanisme.

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les couleurs devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

II. Toitures

Dispositions générales

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture à l'exception du secteur UBb.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faitage par rapport à la voie.
- II.4 Lorsque les toitures-terrasses sont admises, les éléments qui la constituent tels que la couverture, l'étanchéité etc., ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'éléments techniques disposés sur ces toitures (tuyaux, gaines, VMC, centrale de traitement d'air...), la hauteur des acrotères doit être supérieure au niveau le plus haut de ces éléments, sauf en ce qui concerne les cheminées et locaux techniques. En cas de cheminées et locaux techniques d'une hauteur supérieure à celle des acrotères, ces éléments doivent être éloignés des façades pour être le moins visible possible depuis l'espace public.
- II.5 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, si aucun dispositif type acrotère ne vient masquer la nouvelle toiture, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.
- II.6 Les fenêtres de toit (hors combles à la Mansart existant et hors châssis de désenfumage) du volume principal de la construction, situées en façade avant, doivent être encastrées et se localiser dans les deux premiers tiers de la toiture à compter de l'égout de toit le plus bas et sur une seule ligne horizontale et selon des axes verticaux de composition. Sur un même pan de toiture, visible depuis le domaine public et ce quel que soit le nombre de pente ne peuvent pas être superposées deux rangées de fenêtres de toit.
- II.7 Les fenêtres de toit (hors combles à la Mansart existant et hors châssis de désenfumage) du volume principal de la construction, situées en façade arrière, doivent être encastrées.
- II.8 Les fenêtres de toit, les skydômes ou hublots de toit servant de puits de lumière peuvent être autorisés sur les extensions en toiture à faible pente. Des volets roulants intégrés aux fenêtres de toit peuvent être autorisés, dès lors que la saillie est limitée.
- II.9 Les fenêtres de toit, les skydômes ou hublots de toit servant de puits de lumière peuvent être autorisés sur les extensions en toiture à faible pente, au-delà du rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont masqués par des dispositifs de relevé d'acrotère. Des volets roulants intégrés aux fenêtres de toit peuvent être autorisés, dès lors que la saillie est limitée.

- II.10 Au-delà de la bande de 22 m comptés depuis l'alignement de la voie, ou depuis le retrait autorisé : les toitures à la Mansart sont interdites.
- II.11 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.

En sus, dans le secteur UBb

- II.12 La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies de l'étage inférieur.
- II.13 Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,2).
- II.14 Les relevés de toiture, chiens assis, lucarne rampante, trop volumineux (d'une largeur supérieure à ½ du toit) sont interdits.
- II.15 La forme et la pente des toitures des volumes principaux et des annexes visibles depuis le domaine public doivent respecter un angle minimum de 30° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments environnants, cet angle minimum peut être inférieur pour les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public, pour les bâtiments à usage d'activités et les toits dits à la « Mansart ».
- II.15 Dans le cas de constructions neuves ou d'extension de constructions existantes, les toitures-terrasses peuvent être autorisées. En effet le couronnement des constructions participe au paysage de la ville, il doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou non accessibles. Les pentes, matériaux, teintes doivent permettre une bonne intégration. La création de toitures-terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes accolées au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'emploi de matériaux non pérennes est à proscrire. Pour préserver la qualité esthétique et une bonne intégration des projets, les matériaux utilisés doivent être en adéquation avec l'exposition et garantir une bonne pérennité.
- III.4 Les façades et différents décrochés de façade, balcons, nez de dalle devront être conçus pour limiter les « coulures », par exemple :
- prévoir des gouttes d'eau pour les éléments en saillie de la façade (petit canal en sous-face de l'élément) ou une bavette ;
 - débord de toiture ou bande de rive ;
 - couvertine pour les toitures-terrasses ;
 - bande de solin en cas d'association de différents revêtements (typiquement sur les murets recouverts par des appuis).

- III.5 Les conduits de cheminée en saillie sur les façades sur rue sont interdits excepté lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement.
- III.6 Pour les façades visibles depuis le domaine public, les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction.
- III.7 En cas de réfection d'une toiture, des volets roulants intégrés aux fenêtres de toit peuvent être autorisés en façade arrière, dès lors que la saillie est limitée.



- III.8 Les portes d'entrée, de garage, de services situées en façade avant devront être de ton soutenue, le blanc pur est proscrit.
- III.9 Les boîtes à eau et descentes d'eaux pluviales devront s'harmoniser avec la conception d'ensemble de la façade.

En sus, dans le sous-secteur UBca

- III.10 Les édicules devront être intégrés dans la conception architecturale de la construction principale.
- III.11 Les façades aveugles sur rue ou mitoyen seront parementées de matériaux de qualité identique et en continuité avec les matériaux des autres façades.
- III.12 À l'alignement sur le fond voisin, les surfaces translucides, opalescentes ainsi que les prises d'air par clapet sont autorisées dans la mesure où aucune vue directe n'est possible.
- III.13 Les garde-corps seront intégrés au dessin global du bâtiment.
- III.14 Les parements pourront être ponctués d'éventuels éléments de modénature dans un matériau distinct.

IV. Façades commerciales

- IV.1 Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives de l'immeuble, même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire et celui de la composition de la façade entière.
- IV.2 Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans l'environnement immédiat.

- IV.3 Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
- IV.4 Toute création ou modification devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment.

V. Installations techniques

Antennes paraboliques

- V.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- V.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments techniques (tuyaux, VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, etc.)

- V.3 Les éléments techniques doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons techniques ils ne peuvent être intégrés à la construction, ils doivent être coffrés pour une meilleure intégration et pour limiter les nuisances sonores.

VI. Clôtures

- VI.1 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- VI.2 Les clôtures en plaques industrielles aspect béton ou matériaux bruts de toute nature entre poteaux sont interdites.
- VI.3 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites dans la bande de 0 à 12 m pour la zone UBa et UBb ou dans une profondeur de 12 m comptés depuis le retrait autorisé pour la zone UBc. Elles sont tolérées au-delà.
- VI.4 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.
- VI.5 En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- VI.6 À l'exception du sous-secteur UBca :
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder un maximum de :
- 2 m.
- VI.7 À l'exception du sous-secteur UBca :
- Dans la bande de 0 à 12 m pour la zone UBa et UBb ou dans une profondeur de 12 m comptés depuis le retrait autorisé pour la zone UBc : Les clôtures sur rue ainsi

que leurs retours seront composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive, l'ajout de lames qui occultent la vue est proscrit.

VI.8 Les clôtures type palissade bois sont autorisées exclusivement :

- Dans les zones UBa et UBb :
 - dans la bande de 12 à 22 m comptée à partir de l'alignement de la voie ;
 - au-delà de 22 m compté depuis l'alignement de la voie, uniquement au droit des constructions principales ;
- Dans les zones UBc :
 - au-delà de la bande calculée selon le VI.6 et jusqu'aux 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie ;
 - au-delà de 22 m compté depuis l'alignement de la voie uniquement au droit des constructions principales.

VI.9 Dans le sous-secteur UBca :

- Les clôtures sur rue ainsi que leurs retours seront composées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmontée d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive l'ajout de lames qui occultent la vue est proscrit ;
 - d'un mur plein ;
 - d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie l'ajout de lames qui occultent la vue est proscrit ;
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder un maximum de 1,80 m.

VI.10 Les murs de clôtures ou grilles existantes (non conformes aux dispositions ci-dessus) dont l'alignement concourt à la qualité architecturale et urbaine des limites entre l'espace public et espaces privés s'accordant avec l'environnement urbain et paysager devront être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de démolition reconstruction.

Dispositions complémentaires s'appliquant aux constructions nouvelles

VII. Volumes et terrassements

VII.1 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

À l'exception du sous-secteur UBca

VII.2 Au-delà d'une bande de 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, le linéaire projeté de chaque façade des constructions ne pourra être supérieur à 21 m.

Pour les constructions à usage d'activités commerciales ce linéaire n'est pas règlementé.

En sus, dans le sous-secteur UBca

VII.3 Des dispositifs privilégiant l'ouverture des logements vers les paysages extérieurs devront être développés (terrasses, patios, loggias, bow-window, jardins d'hiver).

VII.4 Excepté en limite du domaine public, les volumes en saillie sur les étages supérieurs n'excédant pas 2,40 m mesurés perpendiculairement à la face verticale de la construction, sont admis.

VII.5 Les attiques simples ou en duplex sont autorisés.

VIII. Traitement des façades

VIII.1 À l'exception du secteur UBc, les façades des bâtiments nouveaux devront adopter les principes de composition et des choix de matériaux qui s'harmonisent avec les façades des constructions avoisinantes ou mitoyennes, notamment dans les proportions entre les pleins et les vides, dans la forme, les dimensions et les proportions des percements, dans la mise en place des rythmes verticaux et de registres horizontaux, etc.

VIII.2 La hauteur du rez-de-chaussée devra être en concordance avec les gabarits limitrophes sauf en UBc quand la construction n'affiche aucune continuité avec les constructions existantes.

En sus, dans le secteur UBb

VIII.3 En cas de constructions nouvelles intégrant ou recréant des éléments architecturaux typiques d'Amiens, il peut être exigé un traitement des détails significatifs en analogie avec l'existant.

Dispositions complémentaires s'appliquant aux constructions existantes

IX. Toitures

IX.1 La conservation des souches de cheminée existante peut être imposée lorsqu'elles participent à la silhouette traditionnelle des faubourgs.

En sus, dans les secteurs UBa et UBb

IX.2 La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies de l'étage inférieur. Dans le cas spécifique des maisons de la Reconstruction (1920-1930) comportant des ouvertures en toiture ne respectant pas cette disposition, la largeur des ouvertures en toiture à créer pourra excéder celles des baies de l'étage inférieur dans des proportions similaires à l'existant.

IX.3 Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,2). Dans le cas spécifique des maisons de la Reconstruction (1920-1930) comportant des lucarnes plus larges que hautes, les lucarnes à créer pourront être plus larges que hautes dans des proportions similaires. Pour ces mêmes maisons comportant des lucarnes ne respectant pas un rapport hauteur / largeur supérieur ou égal à 2, les lucarnes à créer pourront avoir un rapport hauteur / largeur similaire à l'existant.

IX.4 Les relevés de toiture, chiens assis, lucarne rampante, trop volumineux (d'une largeur supérieure à ½ du toit) sont interdits.

X. Traitement des façades

X.1 Le ravalement des façades construites en brique se fera par sablage ou hydro gommage de la brique. L'application d'un badigeon coloré pourra être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sabler.

- X.2 En cas d'extension, au-delà d'une bande de 22 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie ou du retrait autorisé, le linéaire développé de chaque façade des constructions ne pourra être supérieur à 21 m. Pour les constructions à usage d'activités commerciales ce linéaire n'est pas réglementé.
- X.3 Pour les bâtiments conservés et réhabilités, les travaux viseront à retrouver l'aspect originel des modénatures et à maintenir les huisseries et volets. On évitera la simplification des géométries ou du fonctionnement des ouvertures (impostes cintrées, répartition des ouvrants...).
- X.4 En cas de projet d'isolation par l'extérieur, lorsque la construction fait partie d'un ensemble homogène (groupe de construction de la même période et présentant des similitudes en terme de techniques constructives) l'isolation si elle est autorisée en extérieur devra se réaliser en cohérence avec la modénature originelle (colorimétrie par exemple) de la maison et en harmonie avec les isolations extérieurs déjà réalisées dans le quartier.

XI. Les ouvertures en façades

- XI.1 Le comblement des fenêtres en façades n'est autorisé que s'il est réalisé en retrait par rapport au nu extérieur de la façade et avec le même matériau que cette dernière avec la conservation des appuis de baies et des éventuels linteaux, encadrements...
- XI.2 Tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé (notamment lorsqu'il s'agit de recréer la proportion des ouvertures plus hautes que larges).
- XI.3 Lorsqu'un ancien commerce ou une ancienne activité économique est transformé en habitation, peuvent être imposés :
- soit des travaux qui consistent à retrouver l'aspect originel du bâti ;
 - soit un traitement différent du rez-de-chaussée lorsque la composition structurelle du bâtiment distingue le rez-de-chaussée des étages supérieurs.

XII. Éléments architecturaux

- XII.1 Les éléments décoratifs de façade, les détails architecturaux typiques et les éléments de mémoire notables existants seront mis en valeur.

XIII. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

- XIII.1 L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif

à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. À l'intérieur du périmètre « centre-ville » repris au plan de zonage

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation (y compris les résidences étudiantes, de services ou sociales) ou d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Les normes suivantes devront être à maxima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanats ou industries dans la zone :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

III. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées, sauf dans le sous-secteur UBca :

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour le logement en résidence étudiante, résidence services ou sociale :
- 1 place pour 3 logements.
- III.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher au-delà des premiers 100 m² de surface hors œuvre nette.
- III.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- III.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, réserves ou archives :
- 1 place de stationnement par tranche de 500m² de surface de plancher.
- III.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

Dans le sous-secteur UBca :

- III.7 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement.
- III.8 Pour le logement en résidence étudiante, résidence services ou sociale :
- 1 place de stationnement pour 6 logements.
- III.9 Pour les constructions, installations ou aménagements à l'usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher au-delà des premiers 100 m² de surface hors œuvre nette.
- III.10 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- III.11 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, réserves ou archives :
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- III.12 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration sauf si attenants à un hôtel :
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'espace de restauration.
- III.13 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions à usage hôtelier et leur espace de restauration attenant.

IV. À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation hors résidences étudiante, de services ou sociales :
- 1 place de stationnement par logement.
- IV.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements, les normes minimales exigées à l'alinéa III précédent bénéficient d'un abattement de 30 %.

V. Stationnement deux roues

En complément des dispositions générales les normes suivantes devront être à minima respectées :

- V.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics et notamment :
- 30 m² par tranche de 100 élèves pour les établissements scolaires.
- V.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.

- V.3 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo »(type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1ère place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- V.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- V.5 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

ARTICLE UB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. Dispositions applicables pour les espaces libres dans tous les secteurs à l'exception du sous-secteur UBca

- II.1 Pour les unités foncières d'une profondeur supérieure à 15 m comptés depuis l'alignement de la voie publique, gérée par une personne publique, le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de :
- 20 % de surface en matériaux perméables dans une bande comprise entre 0 et 22 m. Les toitures-terrasses végétalisées peuvent remplacer les matériaux perméables.
 - En cas d'emprise bâtie existante occupant plus de 80 % de la surface il convient de restituer les 20 % de surface perméable ou de toitures-terrasses végétalisées.
- II.2 Pour les unités foncières d'une profondeur supérieure à 22 m comptés depuis l'alignement la voie publique, gérée par une personne publique, le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de :
- 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise entre 0 et 22 m, de surface en matériaux perméables dans la bande comprise entre 0 et 22 m comptés depuis l'alignement de la voie. Les toitures-terrasses végétalisées peuvent remplacer les matériaux perméables ;
 - en cas d'emprise bâtie existante occupant plus de 80 % de la surface il convient de restituer les 20 % de surface perméable ou de toitures-terrasses végétalisées ;
 - 20 % de la superficie de l'unité foncière restante au-delà des 22 m comptés depuis l'alignement de la voie, de surface de pleine terre dans la bande de terrain au-delà des 22 m.

- II.3 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :
- les surfaces de stationnement végétalisées.
- II.4 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- II.5 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige dès 30 m² de surface de pleine terre, puis au-delà de 100 m² de surface de pleine un arbre par tranche de 100 m².
- Exemple :
 - 40 m² de surface de pleine terre = 1 arbre de haute tige ;
 - 120 m² de surface de pleine terre = 2 arbres de haute tige.
- II.6 Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

III. Dispositions applicables au secteur UBca

- III.1 Les aménagements paysagers devront privilégier les percées, les ouvertures des cœurs d'îlots vers les grands espaces publics.
- III.2 Les espaces libres de pleine terre pourront être cultivés en potager ou faire l'objet d'aménagements paysagers conservant ou restituant certains aspects du caractère naturel du secteur.
- III.3 Un arbre de haute tige doit être planté pour 50 m² de surface de pleine terre. Les espaces laissés libres par les constructions devront faire l'objet de traitements perméables du sol.

IV. Stationnement

- IV.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- IV.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

V. Installations diverses

- V.1 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

VI. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- VI.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VII. Espaces boisés classés

VII.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

VIII. Espaces de jardins cultivés à protéger

VIII.1 Les espaces de jardins cultivés à protéger, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1.5 III 5° du Code de l'urbanisme qui interdit tout constructibilité à l'exception des abris de jardin et ce quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UC »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UC regroupe les secteurs de constructions depuis une quarantaine d'années, essentiellement dans la deuxième couronne de faubourg et en partie ouest du centre-ville. Il s'agit d'une zone mixte à vocation dominante d'habitat, individuel et collectif, qui accueille également des activités de type artisanal, commercial et tertiaire. Le tissu urbain se caractérise par une densité très variable, une trame aérée et une grande diversité des formes architecturales et volumétriques comprenant à la fois des immeubles collectifs de grande et petite taille, des maisons individuelles (pavillonnaires, jumelées...).

L'objectif du règlement de la zone UC est de permettre l'évolution des secteurs d'extensions les plus récentes, en favorisant en particulier l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines. Il s'agit également de préserver et développer le caractère végétal de la zone qui participe notamment au paysage de la rue, paysage ouvert en opposition au paysage fermé et minéral des faubourgs de la première couronne.

La zone UC comprend six secteurs et cinq sous-secteurs :

- ✓ Le **secteur UCb** : correspond aux quartiers où l'on trouve majoritairement de l'habitat individuel. L'objectif est le maintien de constructions de faible hauteur associé à une forte présence végétale.
 - il comprend un **sous-secteur UCbf** : correspond au secteur sud de la rue Saint-Fuscien, l'objectif est de préserver et renforcer la qualité paysagère de cette section d'entrée de ville.
- ✓ Le **secteur UCh** : correspond aux quartiers d'habitat collectif pouvant atteindre R+4+Combles et aux grands équipements. L'objectif est l'accueil de constructions hautes à faible emprise au sol favorisant la présence du végétal.
 - il comprend un **sous-secteur UChr**, correspondant à un secteur en mutation profonde suite à l'implantation de l'Université dans la Citadelle et de la mutation du site de l'hôpital Nord. L'objectif est de préserver les qualités paysagères du site et de proposer une mixité de formes urbaines en transition entre le faubourg Saint Maurice et les quartiers Nord.

- ✓ Le **secteur UCc** : correspond à une partie de la ZAC Paul Claudel nécessitant des dispositions règlementaires spécifiques. L'objectif est la création d'un nouveau quartier à forte valeur ajoutée.
 - il comprend un **sous-secteur UCcp** : correspond principalement à la 4^{ème} tranche de la ZAC Paul Claudel. L'objectif est la création d'un nouveau quartier mixte dans le cadre de la reconversion du site France Télécom. Il fait l'objet d'orientations d'aménagements.
- ✓ Le **secteur UCi** : correspond à une partie de la ZAC Intercampus. L'objectif est la création d'un nouveau quartier dont les jardins et l'activité des jardiniers soit l'armature « la ville des jardiniers ».
- ✓ Le **secteur UCn** : correspond au quartier en frange des Hortillonnages, entre faubourg et noyau villageois de la Neuville. L'objectif est la bonne intégration des constructions dans l'environnement particulier des Hortillonnages.
 - il comprend un **sous-secteur UCna** correspondant à des îlots bordant la rue de Verdun et s'intégrant dans le projet de renouvellement urbain du secteur Gare La Vallée. L'objectif est d'obtenir un tissu urbain aéré et ménageant « des bandes d'ouverture » sur la vallée de la Somme et les Hortillonnages.
- ✓ Le **secteur UCm** : correspond à la partie sud-est de Montières, dont il convient de développer la mixité :
 - il comprend un **sous-secteur UCma**, dont l'objectif est de conforter les faubourgs et UCmb, dont l'objectif est de renforcer la continuité de la trame verte le long des berges de la Somme et de susciter l'implantation de logements dans un bois habité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article UC.2.
- I.2 Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.
- I.3 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5 Le stationnement de caravanes isolées, l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, à l'exception de ceux identifiés à l'article UC.2.

- I.6 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux.
- I.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article UC.2.

II. En sus, dans le sous-secteur UCc

- II.1 Les garages en fonds de parcelles et les garages non accolés à l'habitation.

III. En sus, dans le sous-secteur UCna

- III.1 Tous travaux aboutissant à la couverture même partielle des canaux, exception faite des ponts et passerelles et des dispositions de l'article UC.2.
- III.2 Le comblement total et partiel des fossés et rieux.

IV. En sus, dans le sous-secteur UCma

- IV.1 Le long des avenues Pierre Mendès France, Georges Pompidou, des rues Alfred Catel, d'Australie, du Faubourg de Hem et du Château Milan :
- la construction de logements au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement.

V. En sus, dans le sous-secteur UCmb

- V.1 La construction et l'extension d'entrepôts, de locaux industriels et d'espace de stockage extérieur.

**ARTICLE UC.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES
À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, ou avec la proximité d'habitations et d'équipements recevant du public.
- I.2 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.3 Les boxes de garages à condition :
- soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble inférieur ou égal à 5 logements ;
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble de plus de 5 logements et dans la limite de 50 % du nombre de places de stationnements rendus obligatoires à l'article UC.12.

- I.4 Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.
- I.5 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour le camping qui correspondent aux aires d'accueil des gens du voyage.
- I.6 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.7 Les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardin (limité à 15 m² de surface de plancher) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.
- I.8 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- I.9 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.10 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

II. En sus, dans le secteur UCc, à l'exception du sous-secteur UCcp

- II.1 Les activités à l'intérieur du volume principal de l'habitation sous réserve qu'elles ne modifient pas son aspect extérieur et à hauteur de 40 m² de surface de plancher.
- II.2 Les exhaussements dans la limite de 0,30 m par rapport au niveau du sol avant travaux.

III. En sus, dans le secteur UCn

- III.1 Les constructions et extensions à usage d'activité agricole si elles sont strictement liées ou nécessaires à l'activité maraîchère ou horticole.
- III.2 Les abris fixes s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir ainsi que les hangars à bateaux, dont la superficie cumulée est limitée à 15 m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

IV. En sus, dans le sous-secteur UCna

- IV.1 Les garages et les boxes devront être intégrés dans le volume de la construction.
- IV.2 Les constructions enjambant ou surplombant les canaux peuvent être autorisées pour des raisons urbanistiques ou architecturales dans le cadre d'un projet d'ensemble ou dans le cas d'utilisation de l'eau pour des activités économiques liées au tourisme.

V. En sus, dans le secteur UCi

- V.1 Dans le cadre des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 10 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.

**SECTION 2 :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UC.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

I. En sus, en UCna

- I.1 Les installations ne doivent pas constituer de gêne pour le curage des rieux ou fossés et le passage des embarcations.

II. En sus, dans le sous-secteur UCmb

- II.1 Les accès automobiles sont interdits depuis le quai Charles Tellier Prolongé pour les unités foncières qui disposent, à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006, d'un accès automobile depuis une autre voie ouverte au public.

ARTICLE UC.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existant doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
 - dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

- II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de cinq places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution des hydrocarbures avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Têledistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

- IV.3 Au-delà de 5 bacs de collecte dédiés au projet, une aire de présentation dédiée aux équipements doit impérativement être prévue.

Cette aire a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle devra être positionnée sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public et rendue accessible aux collecteurs sans ouverture de barrière ou de tout autre équipement.

- IV.4 Pour les collectifs de plus de 30 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs seront situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils devront être situés au maximum à 5 m du fil d'eau.

Le positionnement du camion pour la collecte de ces déchets doit être prévu par le porteur du projet en accord avec les gestionnaires de la voirie et des déchets ménagers. En effet, une aire de stationnement du véhicule pour la collecte ainsi que la réalisation de bordures basses doivent être prévues.

ARTICLE UC.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dans tous les secteurs sauf dans les secteurs UCc et UCi et les sous-secteurs UCna UCbf et UChr

- II.1 Sauf dispositions graphiques contraires dans les plans de zonage ou dans les orientations d'aménagement par exemple OA n°22, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 Toutefois, une implantation à l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
 - lorsque la construction s'inscrit dans un projet d'ensemble ;
 - lorsque les deux constructions voisines sont en bon état et implantées à l'alignement.

- II.3 Lorsqu'un bâtiment présente un retrait par rapport à l'alignement il sera exigé que la limite entre le domaine public et le domaine privé soit matérialisée par un traitement de sol différent sauf accord du service gestionnaire de la voirie compétent pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

III. En sus, dans le secteur UCn

- III.1 Le long des voies d'eau servant à la circulation générale, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 m par rapport à la berge de ces voies.

IV. En sus, dans le sous-secteur UCmb

- IV.1 Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à :
- 10 m par rapport à la limite parcellaire longeant la Basse Selle, la Petite Selle et la Haute Selle.
- IV.2 Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des voies d'eau.

V. Dans le sous-secteur UCbf

- V.1 Dans une profondeur de 25 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public. Un retrait supérieur, peut être autorisé si la construction principale, implantée sur les parcelles voisines, est située en retrait supérieur à 10 m, dans ce cas le retrait de la nouvelle construction peut être en continuité de la construction voisine.

Dans le cas de la construction d'une ou plusieurs habitations individuelles, l'implantation des constructions peut ne pas respecter les dispositions du présent article si à la fois :

- ces constructions sont implantées avec un retrait d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine publique ;
- la distance de retrait des limites séparatives de l'opération est au moins égale à la hauteur de la façade de la construction faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
- la hauteur des constructions à usage d'habitation n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles étant autorisés mais les attiques interdits et 5 m au faitage pour les annexes.

VI. Dans le secteur UCc, à l'exception du sous-secteur UCcp

- VI.1 Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 2,50 m et maximum de 8 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.

VII. Dans le sous-secteur UCcp

- VII.1 Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux orientations d'aménagement. Toutefois, les constructions devront respecter les alignements impératifs définis aux orientations d'aménagement.

VIII. Dans le sous-secteur UChr

- VIII.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.

IX. Dans le sous-secteur UCna

- IX.1 Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- IX.2 Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
- pour les constructions situées sur des parcelles contigües aux éléments de repères patrimoniaux identifiés au sein des Orientations d'Aménagement n°21 (planche n°3), les parties de la construction ou la construction, adossées aux repères patrimoniaux devront accompagner les alignements existants. Elles devront s'implanter pour partie à l'alignement ou avec un retrait identique aux constructions repères ;
 - pour les constructions situées sur des parcelles contigües aux parcelles identifiées avec un retrait de référence (OA n°21), le retrait des parties de la construction ou la construction pourra être ajusté au retrait des constructions existantes, identifiées avec un retrait de référence.
- IX.3 Les retraits imposés avec la bande de recul devront ménager un espace dont la limite avec l'espace public sera matérialisée de la manière la plus discrète possible.
- IX.4 À l'exception des hangars à bateaux pouvant être érigés en bordure de la voie d'eau, les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :
- 3 m si les voies d'eau sont orientées est/ouest ;
 - 1,20 m si les voies d'eau sont orientées nord/sud.

X. Dans le sous-secteur UCi

- X.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public et/ ou avec un retrait minimum d'1 m.

XI. Dans tous les secteurs, à l'exception du sous-secteur UCna concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- XI.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public ou avec un retrait minimum d'1 m.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.

I. À l'exception du secteur UCn et UCm et du sous-secteur UCbf et UChr

- I.1 Dans une profondeur de 25 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales.
- I.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait des limites latérales doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- I.3 Au-delà d'une profondeur de 25 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales :
- à l'exception des secteurs UCc et UCi, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m ;
 - dans les secteurs UCc et UCi, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m si le mur ne comporte pas de vues et 5 m si le mur comporte des vues.
 - pour les constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées, une extension limitée à 35 m² de surface au sol et une hauteur n'excédant pas celle de l'habitation existante et R+1+Comble peut être autorisée au-delà de la bande de 25 m en limites séparatives une seule fois (sans compter les abris de jardin ou appentis de stockage).
- I.4 ~~Dans tous les cas,~~ Pour les limites de fond de parcelle :
- à l'exception du secteur UCi : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. La distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 3 m. Les garages limités à 25 m² de surface de plancher pourront s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelles et les limites séparatives en retour ;
 - dans le secteur UCi : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 3 m.
 - ~~pour les constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées, une extension limitée à 35 m² de surface au sol et une hauteur n'excédant pas celle de l'habitation existante et R+1+Comble peut être autorisée en limites de fond de parcelle une seule fois (sans compter les abris de jardin ou appentis de stockage).~~
- I.5 Dans tous les cas : les abris de jardins pourront s'implanter soit sur les limites latérales et ou les limites de fond de parcelle, soit avec un recul d'1 m minimum par rapport à la limite séparative pour permettre leur entretien.

Dans le sous-secteur UCbf

- II.1 Dans une profondeur de 30 m maximum comptés depuis le retrait autorisé les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales.
- II.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait des limites latérales doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- II.3 Au-delà d'une profondeur de 30 m maximum comptés depuis le retrait autorisé, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales :
- la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, de la construction, avec un minimum de 3 m.
- II.4 Dans tous les cas, pour les limites de fond de parcelle :
- les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. La distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 3 m. Les garages limités à 25 m² de surface de plancher pourront s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelles et les limites séparatives en retour.
- II.5 Dans tous les cas : Les abris de jardins pourront s'implanter soit sur les limites latérales et ou les limites de fond de parcelle, soit avec un recul d'1 m minimum par rapport à la limite séparative pour permettre leur entretien.

II. Dans le sous-secteur UChr

- III.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- III.2 Toutefois une implantation différente peut être autorisée :
- III.3 Pour les constructions de types maisons accolées faisant l'objet d'un permis de construire valant division, les constructions peuvent être adossées aux futures limites séparatives.

III. Dans le secteur UCn

- IV.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.

IV. Dans le sous-secteur UCna

- V.1 Dans une profondeur de 25 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie les constructions peuvent s'implanter en limites latérales.
- V.2 Lorsqu'elles s'en écartent la distance de retrait des limites latérales doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- V.3 Pour les constructions situées sur une parcelle contigüe à un adossement prescrit (OA n°21), la construction ou une partie de la construction doit s'adosser à la

construction identifiée avec un adossement, elle doit donc s'implanter en limite séparative avec la parcelle identifiée en adossement prescrit dans la limite de 25 m de profondeur comptés depuis l'alignement.

- V.4 L'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée. Toutefois, si la façade comporte des vues directes, un retrait minimal de 6 m devra être respecté.
- V.5 Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,20 m par rapport aux fossés privés nord-sud.

V. Dans le sous-secteur UCma

- VI.1 Dans une profondeur de 20 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie :
- les constructions doivent être édifiées sur l'une, au moins des limites latérales :
 - en cas de retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit au moins être égale à 3 m. Cette distance peut être réduite à 2,20 m en cas d'extension de construction existante ;
 - le pignon ainsi créé et visible depuis la voie ne doit pas être aveugle ;
 - dès lors que le linéaire sur rue est supérieur à 25 m, le retrait de l'une des limites latérales est obligatoire.
- VI.2 Au-delà d'une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 6 m.

VI. Dans le sous-secteur UCmb

- VII.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, , avec un minimum de 6 m.

VII. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

- VIII.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.
- VIII.2 Implantation par rapport aux limites séparatives en limite du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

VIII. Dans tous les secteurs, à l'exception du sous-secteur UCna et UCmb concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IX.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IX.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

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

I. Dans tous les secteurs, à l'exception du secteur UCi et des sous-secteurs UCcp, UCna et UCmb

- I.1 Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- I.2 Une distance au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- I.3 Pour les constructions inférieurs à 25 m² de surface de plancher (annexes, abris de jardin, garages) la distance entre ces constructions et les constructions principales ou une autre annexe peut être réduite à 2 m.
- I.4 Dans le cadre des projets de réhabilitation et résidentialisation de constructions à usage d'habitation, pour les constructions inférieurs à 50 m² de surface de plancher (annexes, abris de jardins ou garages) la distance entre ces constructions et les constructions principales peut être réduite à 2 m. Ces constructions peuvent également être accolées aux bâtiments existants, dans la mesure où elles ne masquent pas des baies existantes.
- I.5 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II. Dans le secteur UCi

- II.1 Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- II.2 Les autres constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal.
- II.3 Une distance au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- II.4 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III. Dans les sous-secteurs UCcp et UCna

- III.1 Une distance minimale de 6 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- III.2 Cependant, la distance peut être réduite à 4 m s'il s'agit de maisons appariées (maison double).
- III.3 Pour les constructions inférieurs à 25 m² de surface de plancher (annexes, abris de

jardin, garages) la distance entre ces constructions et les constructions principales ou une autre annexe peut être réduite à 2 m.

IV. Dans le sous-secteur UCmb

- IV.1 Une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 m, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dans les secteurs UCb et UCn à l'exception des sous-secteurs UCbf et UCna

- I.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder :
- 50 % de la superficie de l'unité foncière pour une construction en RDC+Comble ;
 - 30 % de la superficie de l'unité foncière, pour une construction en R+1 ou R+1+C ou R+1+Attique.
- I.2 L'emprise au sol pourra être portée à 40 % de la superficie de l'unité foncière pour des constructions mêlant du R+C, R+1+Attique et/ou R+1+C.
- I.3 En cas d'extension de constructions existantes, l'emprise au sol des constructions et annexes ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

II. Dans le secteur UCh à l'exception du sous-secteur UChr

- II.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

III. Dans les secteurs UCc et UCi

- III.1 L'emprise au sol n'est pas règlementée.

IV. Dans le sous-secteur UCbf

- IV.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

V. Dans le sous-secteur UCna

- V.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

VI. Dans le sous-secteur UChr

- VI.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCma

- VII.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40 % de l'emprise foncière incluse dans le secteur UCma.

VII.2 Lorsque la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction, dans une profondeur de 20 m maximum comptés depuis l'alignement de la voie, est affectée au moins à 60 % à une destination (cf. lexique) autre que l'habitation, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 50 %.

VII. Dans le sous-secteur UCmb

VIII.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40 % de l'emprise foncière incluse dans le secteur UCmb.

VIII. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que celles à vocation activité

IX.1 L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il ne peut y avoir qu'un seul niveau par comble aménagé exception faite des transformations des constructions existantes en UCb et UCh.

Rappel : Pour les étages en attique, à l'exception du sous-secteur UCna et du secteur UCcp, un seul niveau par attique est autorisé pour les constructions inférieures à un R+4.

I. Hauteur relative dans tous les secteurs à l'exceptions du sous-secteur UCcp

I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé, augmentée s'il y a lieu des retraits réglementaires. Toutefois, une tolérance de 10 % peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

II. Dans le secteur UCb, à l'exception du secteur UCbf

II.1 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 4 m à l'égout du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+Comble ;
- 4 m à l'acrotère de la façade pour les constructions ou parties de constructions en R+Attique ;
- 7 m à l'acrotère de la façade pour les constructions ou parties de constructions en R+1+Attique ;
- 7 m à l'égout du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+1+Comble ;
- 5 m au faîtage pour les annexes.

II.2 La hauteur des autres constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

III. Dans le secteur UCbf

III.1 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- dans la bande de 15 m compté depuis le retrait autorisé :
 - 4 m à l'égout du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+Comble ;

- 4 m à l'acrotère de la façade pour les constructions ou parties de constructions en R+Attique ;
- 7 m à l'acrotère de la façade pour les constructions ou parties de constructions en R+1+Attique ;
- 7 m à l'égout du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+1+Comble ;
- 5 m au faîtage pour les annexes.
- Un niveau semi-enterré n'est pas considéré comme un étage tant que le niveau supérieur de la première dalle située au-dessus du terrain naturel est à une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel au droit de la façade de la construction côté rue.
- au-delà de la bande de 15 m compté depuis le retrait autorisé :
 - 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles sont autorisés mais les attiques sont interdits ;
 - 5 m au faîtage pour les annexes.

III.2 La hauteur des autres constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

IV. Dans le secteur UCh

IV.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 17,50 m à l'égout du toit, soit R+4+C ou R+4+1 étage en attique en retrait de 2 m minimum par rapport aux façades.
- Dans le cas des OAP n°37, rue Alexandre Dumas, la hauteur autorisée est plus faible sur des emprises indiquées dans les OAP.

V. Dans les secteurs UCc et UCI

V.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 17,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade ;
- toutefois, pour le secteur UCcp, une tolérance peut être autorisée si le programme comporte des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 24,50 m hors tout.

VI. Dans le secteur UCn

VI.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'activité artisanales, commerciales, de services ;
- 4 m à l'égout du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+C ;
- 7 m à l'acrotère du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+1 avec toiture terrasse ;
- 7 m à l'égout du toit pour les constructions ou parties de constructions en R+1+C ;
- 5 m au faîtage pour les annexes ;
- 2 m à l'égout du toit pour les abris de jardins ;
- 3 m pour les serres tunnel avec un dépassement de 10 % autorisé ;
- 1,50 m sous charpente pour les abris à bateaux ;

- 2 m pour les passerelles fixes sur le Chemin de Halage ;
- 1,20 m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0,70 m par rapport au sol naturel pour les passerelles totalement mobiles sur les bras d'eau servant à la circulation générale ;
- 1 m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0,50 m par rapport au sol naturel pour les passerelles fixes sur les fossés à usage privé.

VII. Dans le sous-secteur UCna

VII.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12,50 m à l'égout du toit pour les R+3+Combles ;
- 12,50 m à l'acrotère pour un R+3 sans attique (possibilité de faire un R+2+Attique).

VII.2 En cas d'adossement aux constructions identifiées repères patrimoniaux (cf. Orientations d'Aménagement n°21), un raccord de hauteur peut être imposé par rapport à la hauteur à l'égout ou à la hauteur d'étage du repère patrimonial. Il peut également être imposé que la longueur du raccord soit proportionnée à la longueur du repère patrimonial.



Raccord de hauteur à un repère patrimonial - Hypothèse 1



Raccord de hauteur à un repère patrimonial - Hypothèse 2

VIII. Dans le sous-secteur UCma

VIII.1 Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :

- la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m à l'égout du toit, soit R+3+Comble ou à l'acrotère, soit R+3+Attique ;
- afin d'assurer la mixité de destination (cf. lexique) des rez-de-chaussée, leur hauteur libre sous poutre ou sous linteau sera au moins égale à 3,20 m.

VIII.2 Au-delà d'une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

IX. Dans le sous-secteur UCmb

IX.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m à l'égout du toit, soit R+3+Comble ou à l'acrotère, soit R+3+Attique.

IX.2 La longueur d'une façade ne dépassera 1,5 fois sa hauteur.

X. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

X.1 Leur hauteur n'est pas règlementée.

XI. Dans le sous-secteur UChr

XI.1 Une zone figurée à l'OAP n°27 (CHU Nord, secteur Zamenhof) limite la hauteur autorisée à R+1+Comble ou R+1+Attique. Cette restriction ne concerne pas les bâtiments existants dûment autorisés.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les couleurs devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans les orientations d'aménagement sur certains secteurs particuliers – notamment secteur de la rue Montesquieu, Zamenoff ou du boulevard urbain (rue d'Australie, avenue Georges Pompidou, rue Alfred Catel).

I. Volumes et terrassements

I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

En sus, dans le sous-secteur UCna

I.3 Des dispositifs privilégiant l'ouverture des logements vers les paysages extérieurs devront être développés (terrasses, patios, loggias, bow-window, jardins d'hiver).

- I.4 Excepté en limite du domaine public, les volumes en saillie sur les étages supérieurs n'excédant pas 1 m mesurés perpendiculairement à la face verticale de la construction, sont admis.
- I.5 Les attiques simples ou en duplex sont autorisés.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faîtage par rapport à la voie.
- II.4 Lorsque les toitures-terrasses sont admises, les éléments qui la constituent tels que la couverture, l'étanchéité etc., ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'éléments techniques disposés sur ces toitures (tuyaux, gaines, VMC, centrale de traitement d'air...), la hauteur des acrotères doit être supérieure au niveau le plus haut de ces éléments, sauf en ce qui concerne les cheminées et locaux techniques. En cas de cheminées et locaux techniques d'une hauteur supérieure à celle des acrotères, ces éléments doivent être éloignés des façades pour être le moins visible possible depuis l'espace public.
- II.5 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.
- II.6 Pour les constructions existantes, l'éclairage d'un deuxième niveau de combles, uniquement par des fenêtres de toit, est autorisé dans la mesure où sur un même pan de toiture le 1^{er} niveau d'éclairage reste majeur dans la composition générale de la toiture.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes accolées au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'emploi de matériaux non pérennes est à proscrire. Pour préserver la qualité esthétique et une bonne intégration des projets, les matériaux utilisés doivent être en adéquation avec l'exposition et garantir une bonne pérennité.
- III.4 Les façades et différents décrochés de façade, balcons, nez de dalle devront être conçus pour limiter les « coulures », par exemple :
- prévoir des gouttes d'eau pour les éléments en saillie de la façade (petit canal en sous-face de l'élément) ou une bavette ;

- débord de toiture ou bande de rive ;
- couvertine pour les toitures-terrasses ;
- bande de solin en cas d'association de différents revêtements (typiquement sur les murets recouverts par des appuis).

- III.5 Les conduits de cheminée en saillie sur les façades sur rue sont interdits excepté lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement.
- III.6 Pour les façades visibles depuis le domaine public, les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction.
- III.7 En cas de réfection d'une toiture, des volets roulants intégrés aux fenêtres de toit peuvent être autorisés en façade arrière, dès lors que la saillie est limitée.



- III.8 Les boîtes à eau et descentes d'eaux pluviales devront s'harmoniser avec la conception d'ensemble de la façade.

En sus, dans le sous-secteur UCna

- III.9 Le linéaire de chaque construction côté rue (projeté à l'alignement) ne pourra excéder 17 m de longueur.
- III.10 Les édicules devront être intégrés dans la conception architecturale de la construction principale.
- III.11 Les façades aveugles sur rue ou mitoyen seront parementées de matériaux de qualité identique et en continuité avec les matériaux des autres façades.
- III.12 Les ouvertures doivent être en linteau droit et doivent rechercher la verticalité.
- III.13 A l'alignement sur le fond voisin, les surfaces translucides, opalescentes ainsi que les prises d'air par clapet sont autorisées dans la mesure où aucune vue directe n'est possible.
- III.14 Les garde-corps seront intégrés au dessin global du bâtiment.
- III.15 Les parements pourront être ponctués d'éventuels éléments de modénature dans un matériau distinct.
- III.16 En cas de projet d'isolation par l'extérieur, lorsque la construction fait partie d'un ensemble homogène (groupe de construction de la même période et présentant des similitudes en terme de techniques constructives) l'isolation si elle est autorisée en extérieur devra se réaliser en cohérence avec la modénature originelle (colorimétrie par exemple) de la maison et en harmonie avec les isolations extérieurs

déjà réalisées dans le quartier.

En sus, dans le sous-secteur UCma

- III.17 L'ordonnancement général des constructions doit, par le rythme et les proportions (baies, etc.), s'apparenter à celui des faubourgs d'Amiens (zone UB).

En sus, dans le sous-secteur UCmb

- III.18 Les volumes bâtis édifiés le long de la Somme doivent être fractionnés pour répondre aux objectifs morphologiques assignés par l'orientation d'aménagement (bois habité).
- III.19 Les constructions doivent participer, notamment par leur aspect et leurs matériaux, à la mise en valeur de l'espace naturel qui caractérise la zone.

IV. Façades commerciales

- IV.1 Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- IV.2 Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

V. Clôtures, à l'exception du secteur UCna et des sous-secteurs UCcp et UCmb

- V.1 En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- V.2 Les clôtures sur rue ainsi qu'en limites avec d'autres espaces publics (places, parcs, allées piétonnes...) et leurs retours sur 10 m de profondeur jusqu'au retrait du bâtiment principal seront composées :
- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'une à trois lisses horizontales ou d'un grillage, l'ajout de lames occultant est proscrit ;
 - soit par un muret en brique apparente ou en pierre jointoyée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une à trois lisses horizontales. L'ajout de dispositifs occultants autres que des végétaux est proscrit. Ce muret peut être doublé d'une haie vive dense et sera d'une hauteur maximale de 0,80 m ;
 - soit par une lisse horizontale doublée d'une haie vive dense ;
 - soit par une grille, l'ajout de lames occultant est proscrit.
- V.3 Sur rue, la hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 1,60 m.
- V.4 Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
- V.5 Sur les limites séparatives, en dehors des limites sur rue et autres espaces publics et les retours jusqu'au bâtiment principal, les clôtures seront composées :
- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'une ou plusieurs lisses horizontales ou d'un grillage.

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté d'une grille et doublé d'une haie.
- soit par une grille doublée ou non d'une haie.
- soit par une palissade bois, mais uniquement au droit des constructions principales et de leurs terrasses (« au droit de », voir lexique), dans la limite de 5m par terrasse et d'une terrasse par construction principale.

- V.6 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- V.7 Les clôtures en plaques industrielles, aspect béton, de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- V.8 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites en limites mentionnées à l'article V.2 ci-dessus (rue ainsi qu'autres espaces publics et retours). Elles sont tolérées sur les autres limites.
- ~~V.8 Les clôtures type palissade bois sont autorisées au-delà de 10 m de profondeur depuis la rue ou l'espace public exclusivement au droit de la construction et sur une longueur maximale de 10 m.~~
- V.9 Les matériaux dangereux (notamment les barbelés, tessons de bouteille...) sont interdits.
- V.10 Les murs de clôtures ou grilles existantes (non conformes aux dispositions ci-dessus) dont l'alignement concourt à la qualité architecturale et urbaine des limites entre l'espace public et espaces privés s'accordant avec l'environnement urbain et paysager devront être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de démolition reconstruction.

Clôtures dans le secteur UCna

- VI.1 Les clôtures seront faites d'un simple grillage ou d'un simple barreaudage doublé d'une haie arbustive (voir liste en annexe) dont les hauteurs ne dépasseront pas 1,20 m.
- VI.2 Le long des petits cours d'eau, les clôtures sont interdites, sauf si les berges ont un statut d'espace public.

VI. Clôtures dans le sous-secteur UCcp

- VII.1 Les clôtures seront constituées de murs, grilles, grillages ou seront réalisées en bois.
- VII.2 La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

VII. Clôtures dans le sous-secteur UCmb

- VIII.1 La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec l'espace public et les terrains voisins. Les clôtures seront, de préférence, composées d'une simple haie arbustive (voir liste en annexe).
- VIII.2 La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

VIII. Installations techniques

Antennes paraboliques

- IX.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- IX.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments techniques (tuyaux, VMC, pompe à chaleur, climatiseurs, etc.)

- IX.3 Les éléments techniques doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons techniques ils ne peuvent être intégrés à la construction, ils doivent être coffrés pour une meilleure intégration et pour limiter les nuisances sonores.

IX. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- X.1 L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

En sus, dans le sous-secteur UCmb

- I.4 La création de stationnement est interdite dans la marge de reculement définie à l'article 6.
- I.5 Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

En sus, dans le sous-secteur UChr

- I.6 La création de stationnement est interdite dans la marge de recul définie à l'article 6.
- I.7 Les aires de stationnement devront être réalisées pour 50 % a minima en ouvrage.

II. À l'intérieur du périmètre « centre-ville » repris au plan de zonage

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation (y compris les résidences étudiantes, de services ou sociales) ou d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Les normes suivantes devront être à maxima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanats ou industries dans la zone :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

III. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1,5 place de stationnement par logement ;
 - pour le secteur UCcp, 1 place de stationnement par logement ;
 - pour le secteur UCna, 1 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour le logement aidé :
- 1 place par logement minimum obligatoire.
- III.3 Pour le logement en résidence étudiante, résidence services et sociale :
- 1 place pour 3 logements.
- III.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- III.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- III.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, réserves ou archives :
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- III.7 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

IV. À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation hors

résidences étudiante, de services ou sociales :

- 1 place de stationnement par logement.

IV.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements, les normes minimales exigées à l'alinéa III précédent bénéficient d'un abattement de 30 %.

V. Stationnement deux roues

En complément des dispositions générales les normes suivantes devront être à minima respectées :

- V.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics et notamment :
- 30 m² par tranche de 100 élèves pour les établissements scolaires.
- V.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.
- V.3 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo » (type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1ère place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- V.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- V.5 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. Dans tous les secteurs à l'exception des secteurs UCc et UCi et des sous-secteurs UCbf et UCna et UChr

Espaces libres

- II.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 30 % de la surface de la parcelle.
- II.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :
- les surfaces de stationnement végétalisées.
- II.3 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- II.4 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige dès 30 m² de surface de pleine terre, puis au-delà de 100 m² de surface de pleine terre un arbre par tranche de 100 m².
- Exemple :
 - 40 m² de surface de pleine terre = 1 arbre ;
 - 120 m² de surface de pleine terre = 2 arbres.
- II.5 Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- II.6 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres il doit être planté au minimum 1 arbre.

III. Dans tous les secteurs à l'exception des secteurs UCc et UCi

Stationnement

- III.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- III.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Installations diverses

- III.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

IV. En sus, dans le secteur UCn

- IV.1 Les installations fixes des passerelles doivent être masquées par une végétation adaptée.
- IV.2 Les lieux où sont entreposés les déchets avant leur destruction ou évacuation, doivent être entourés si possible d'un écran végétal.

V. En sus, dans le secteur UCh

- V.1 Lors d'extension de constructions et d'installations à usage d'activités, les 30 % de pleine terre peuvent être remplacés par 40 % de surface du terrain d'assiette de l'opération en surfaces perméables ou terrasses végétalisées.

VI. En sus, dans le sous-secteur UCbf

- VI.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 50 % de la surface de la parcelle.
- VI.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :
- les surfaces de stationnement végétalisées.
- VI.3 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- VI.4 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre pour 75 m² de surface de pleine terre.
- VI.5 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres, il doit être planté au minimum 1 arbre.

VII. Dans le secteur UCc, à l'exception du sous-secteur UCcp

- VII.1 Tous les espaces publics ou privés non construits à l'exclusion des voiries internes feront l'objet d'un traitement paysager intégrant traitement de sol et présence végétale.
- VII.2 Les espaces verts sur rue devront comporter au minimum 1 arbre de haute tige lorsque la distance de l'implantation de toute construction par rapport à la rue est supérieure à 6 m.
- VII.3 40 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière devront être obligatoirement traités en espace vert ou en jardin.
- VII.4 En dehors des espaces boisés paysagers, dans l'hypothèse où des arbres tiges sont plantés dans les espaces verts ceux-ci devront être de petit et moyen développement et ne pas dépasser une densité de un sujet pour 50 m² ; ces proportions étant calculées à partir de la surface globale du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, ce qui permet la constitution de bosquets.

VIII. Dans le sous-secteur UCcp

- VIII.1 Tous les espaces libres en pleine terre devront être aménagés et faire l'objet d'un traitement paysager végétal et minéral en cohérence avec les constructions.

IX. Dans le sous-secteur UChr

- IX.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être d'un seul tenant au minimum de 30 % de la surface de la parcelle. Tous les espaces libres en pleine terre devront être aménagés et faire l'objet d'un traitement paysager végétal et minéral en cohérence avec les constructions.

IX.2 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige dès 30 m² de surface de pleine terre, puis au-delà de 100 m² de surface de pleine terre un arbre par tranche de 100 m². Exemple :

- 40 m² de surface de pleine terre = 1 arbre ;
- 120 m² de surface de pleine terre = 2 arbres.

IX.3 Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

IX.4 La marge de reculement de 4 m prévue à l'article 6 doit être aménagée en dominante d'espaces verts libres et doit être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m².

X. Dans le sous-secteur UCna

X.1 Les aménagements devront privilégier les vues, la restitution du caractère de prairie humide et le caractère rural des hortillonnages.

X.2 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être d'un seul tenant au minimum de 20 % de la surface de la parcelle.

X.3 Un arbre de haute tige doit être planté pour 50 m² de surface de pleine terre.

XI. Dans le secteur UCi

XI.1 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige pour 100 m² de surface de pleine terre ou sur infrastructure (+60 cm de terre végétale).

XII. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

XII.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

XIII. Espaces boisés classés

XIII.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

XIV. Espaces de jardins cultivés à protéger

XIV.1 Les espaces de jardins cultivés à protéger, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1.5 III 5° du Code de l'urbanisme qui interdit toute constructibilité à l'exception des abris de jardin et de ceux que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UD »

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UD est affectée aux établissements à usage artisanal ou d'entrepôts, ainsi qu'aux établissements tertiaires, commerciaux ou de services. Ces établissements doivent être compatibles avec la proximité de zone habitat.

La zone UD comprend 1 secteur et un sous-secteur :

- ✓ Le **secteur UDa** qui concerne principalement l'implantation de commerces, consommateurs d'espace.
 - ce secteur comprend un **sous-secteur UDa1** qui correspond à une partie de la ZAC de la Vallée des Vignes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat à l'exception des dispositions prévues à l'article UD.2.
- I.2 Les établissements et installations à usage industriel.
- I.3 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'activité agricole.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.

- I.6 Les garages non liés aux activités de la zone.
- I.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article UD.2.

ARTICLE UD.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage artisanal, commercial, de bureaux ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, notamment la proximité de zones d'habitat et d'équipements recevant du public.
- I.2 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat, dont la présence est :
 - soit directement liée à la nature des activités ou des équipements de la zone ;
 - soit nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- I.3 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.4 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.5 Les dépôts de tous types qui peuvent n'être autorisés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales d'intégration à l'environnement si ces dépôts 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.
- I.6 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.7 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

ARTICLE UD.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.
- II.2 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- II.3 Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

- II.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. Les ouvrages doivent être dimensionnés pour répondre à une pluie décennale. Pour les pluies exceptionnelles, des espaces temporairement inondables doivent être prévus sur chaque parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.
- II.5 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou collecteurs sans mélange possible avec les autres effluents issus de la parcelle (eaux usées domestiques).
- II.6 Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries situées à l'intérieur des parcelles sont soumises à un pré-traitement par un système à même de piéger toute pollution des hydrocarbures permettant un rejet conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'une retenue des pollutions accidentelles avant infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements de collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.
- I.2 L'implantation des constructions doit ménager la possibilité de prolonger toute impasse à créer.

II. Dans tous les secteurs

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 Toutefois, une implantation à l'alignement est autorisée lorsque les deux constructions voisines sont en bon état et implantées à l'alignement.
- II.3 Des extensions en continuité de constructions existantes (limitées à une surface totale de 50 m² de surface de plancher, comptés à partir de la 4^{ème} modification du PLU) peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait lorsqu'ils sont indispensables à l'activité (mise aux normes, raisons de sécurité, raisons techniques...).
- II.4 En sus, des dispositions particulières sont précisés dans les Orientations d'Aménagement n°14 :
- le long de la zone identifiée rue d'Australie, avenue Georges Pompidou et rue Alfred Catel, les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 5 et 10 m maximum par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public. Sauf dispositions graphiques particulières sur l'angle de l'avenue Georges Pompidou et Alfred Catel.

III. En sus, dans le secteur UDa

- III.1 L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes ne respectant pas la règle de recul imposée ci-avant, peut être autorisée.

IV. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine publique, ou avec un retrait minimum d'1 m.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.

L'implantation des constructions doit ménager la possibilité de prolonger toute impasse à créer.

I. Si la parcelle contiguë n'est pas située dans une zone d'habitation

- I.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 5 m.
- I.2 Toutefois, une implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment).

II. Si la parcelle contiguë est située dans une zone d'habitation

- II.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 10 m.

III. Dispositions particulières dans les orientations d'aménagement n°14

- III.1 Les constructions devront s'implanter en retrait des berges de la Selle, hors de la zone identifiée graphiquement dans les orientations d'aménagement. Les berges et abords de la Selle recevront un traitement paysager.

IV. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance au moins égale à 5 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. À l'exception du secteur UDa

- I.1 L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

II. Dans le secteur UDa

- II.1 L'emprise au sol n'est pas règlementée.

III. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative

- I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé augmentée s'il y a lieu des retraits règlementaires.
- I.2 Toutefois, une tolérance de 20 % peut être autorisée pour des contraintes de fonctionnement.

II. Dans tous les secteurs

- II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 17,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions à usage d'activité, de bureaux et de commerce ;
 - 10,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 3,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les autres constructions.
- II.2 Toutefois, un dépassement de la hauteur pour les constructions à usage d'activité peut être autorisé si la hauteur de la zone contiguë est supérieure à 15 m. Dans ce cas, la hauteur ne peut dépasser celle de la zone contiguë.

III. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 La hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faitage par rapport à la voie.
- II.4 Les toitures-terrasses sont admises à condition que les éléments qui la constituent tels que les dispositifs de couverture, d'étanchéité, etc., ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- II.5 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.
- II.6 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

Dans le sous-secteur UDa1

- II.7 Les toitures-terrasses seront traitées en chape ardoisée de ton vert.
- II.8 En cas de toiture en pente, celle-ci sera de couleur blanche.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bétons cellulaires, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'utilisation de couleurs est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...
- III.4 Sur le linéaire identifié aux orientations d'aménagement n°14, 30 % la surface de la ou des façades projetées donnant sur le boulevard urbain devra être vitrée.

IV. Les ouvertures en façades

- IV.1 Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

V. Clôtures

- V.1 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- V.2 Les clôtures en plaques industrielles de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- V.3 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.
- V.4 Les matériaux dangereux (notamment les barbelés, tessons de bouteille...) sont interdits.
- V.5 Les clôtures en limites du boulevard urbain, identifiées aux orientations d'aménagement n°14, devront être ajourés et de teinte sombre. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans le sous-secteur UDa1

- V.6 Dans le but de paysager au maximum ces zones, les clôtures ne sont pas souhaitées. Toutefois lorsqu'elles sont jugées nécessaires, pour des raisons de sécurité notamment, il est recommandé qu'elles soient implantées le plus près possible des constructions, en retrait par rapport aux voies et incorporées dans un massif végétal destiné à les masquer.

VI. Installations techniques

Les éléments de ventilation

- VI.1 Les éléments de ventilation et de fumisterie devront être intégrés à la construction dans le sous-secteur UDa1.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- VI.3 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UD.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. À l'intérieur du périmètre « centre-ville » repris au plan de zonage

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Les normes suivantes devront être à maxima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanats ou industries dans la zone :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

III. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1,5 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

- III.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher à vocation commerciale destinés aux aires d'évolution de la pratique sportive.
- III.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.
- III.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 400 m² de surface de plancher.

En sus, dans le secteur UDa :

- III.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de commerce d'une surface de vente égale ou supérieure à 300 m² :
- alimentaire et mixte, d'une surface de vente comprise entre 300 et 600 m² : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher (non compris les réserves) ;
 - alimentaire et mixte, d'une surface de vente de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher (non compris les réserves) ;
 - meubles, luminaires, électroménager : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (non compris les réserves) ;
 - outillage, garden center et autres commerces spécialisés : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher (non compris les réserves).

IV. À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement.
- IV.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements, les normes minimales exigées à l'alinéa III précédent bénéficient d'un abattement de 30 %.

V. Stationnement deux roues

- V.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou un enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.

- V.2 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo » (type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1ère place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- V.3 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- V.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

ARTICLE UD.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉES CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.
- I.4 Les thuyas et lauriers palme (prunus lurocesarus type) sont à éviter dans toute la zone.

II. Dans tous les secteurs

Espaces libres

- II.1 Le pourcentage d'espaces perméables doit être de 20 % minimum de la surface de l'unité foncière, dont 10 % au minimum constituée de pleine terre.
- II.2 Le pourcentage de pleine terre est porté à 25 % en UDa.1.
- II.3 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :
- les surfaces de stationnement végétalisées.
- II.4 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- II.5 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques, gérées par une personne publique, ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés.
- II.6 Pour les opérations, il doit être planté un arbre pour 100 m² de surface de pleine terre.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

Stationnement

- II.7 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses de plantation des arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- II.8 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.
- II.9 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

III. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IV. Espaces boisés classés

- IV.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

V. Espaces de jardins cultivées à protéger

- V.1 Les espaces de jardins cultivés à protéger, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1.5 III 5° du Code de l'urbanisme qui interdit tout constructibilité à l'exception des abris de jardin et ce quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « UD1 » ET « UD2 »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du décembre 2018, reprenant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 août 2018, a acté les modifications des limites communales entre la commune d'Amiens et de Pont-de-Metz. La partie de territoire intégrée au PLU de la Ville d'Amiens reprend les dispositions du PLU de la commune de Pont-de-Metz en date du 22 août 2018.

Les zones UD1 et UD2, issues du PLU de Pont-de-Metz sont destinées à recevoir des constructions vouées principalement aux activités liées à l'hôpital et de façon générale aux activités nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nuisances sonores

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, RD 405, RD 408, RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Risques de remontées de nappes – Ruissellement

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI. La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

L.111-6

L'A29 et l'A16, la RD 405 et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD1.1 ET UD2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivant :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts ;
- les exploitations agricoles ;
- les habitations sauf celles prévues à l'article 2 ;
- les commerces et les activités artisanales ;
- les bureaux.

ARTICLE UD1.2 ET UD2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et intégrées dans les constructions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD1.3 ET UD2.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve 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 doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Tout nouvel accès sur la RD 1029 est interdit.

II. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

ARTICLE UD1.4 ET UD2.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

I. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public, une extension du réseau sera étudiée par le service gestionnaire.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

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

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

III. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

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

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30 cm maximum et à une hauteur minimale de 2 m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

ARTICLE UD1.5 ET UD2.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UD1.6 ET UD2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Le R.151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

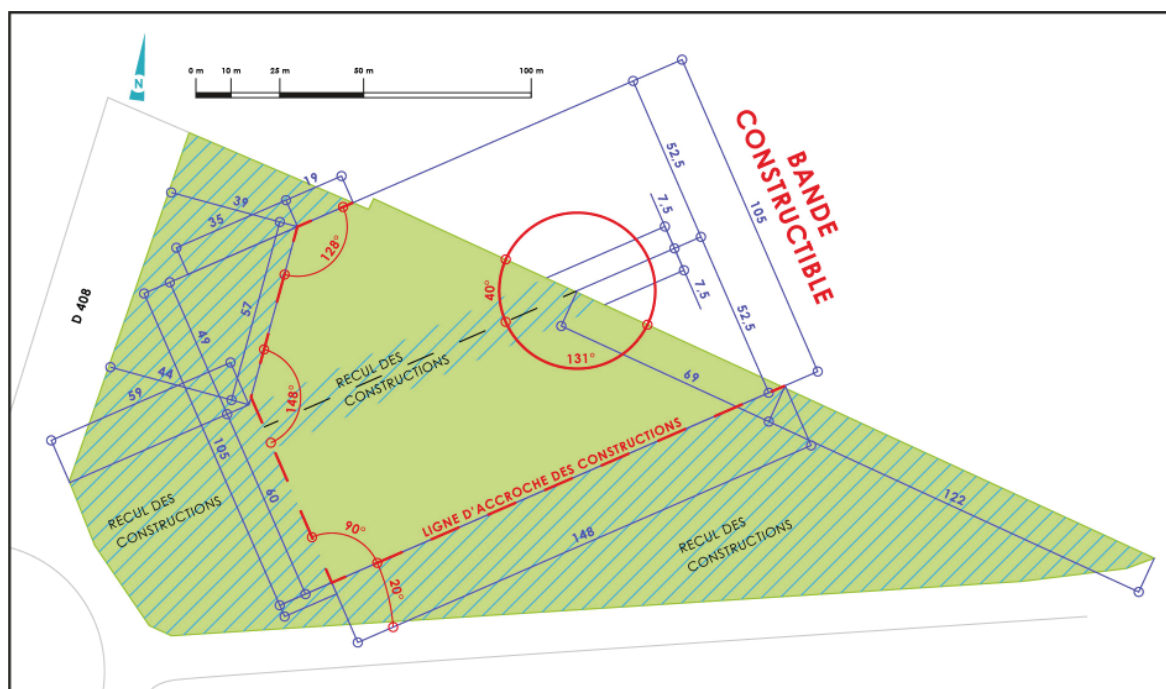
En secteur UD1 :

Tout ou partie des constructions s'implanteront en retrait de 24 m à compter de l'axe de l'emprise publique. Ce retrait constitue une la ligne d'accroche conformément au plan annexé ci-dessous.

**En secteur UD2 :**

Tout ou partie des constructions s'implanteront sur la ligne d'accroche conformément au plan annexé ci-dessous.

L'axe central de la bande constructible est soumis à une obligation de reculement des constructions telle que définie dans le plan ci-après.



Les zones de recul permettront uniquement l'implantation d'équipements d'infrastructures (voirie, réseaux, stationnement...), les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics (abris bus...). Toute autre occupation ou utilisation du sol est interdite.

ARTICLE UD1.7 ET UD2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le R.151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 m.

ARTICLE UD1.8 ET UD2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UD1.9 ET UD2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UD1.10 ET UD2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UD1, la hauteur des constructions est limitée au maximum à 10 m à l'égout. Un seul niveau de comble est admis. Les volumes devront être fractionnés.

Néanmoins, afin de préserver le cône de vue tel qu'identifié sur le plan de zonage :

- la hauteur des bâtiments est limitée pour autoriser la vue sur la vallée et le coteau en vis-à-vis. Dans ce cône de vision, les constructions ne doivent pas obstruer la vue ;
- dans le secteur UD2, la hauteur des constructions est limitée au maximum à 13 m à l'égout. Un seul niveau de comble est admis.

ARTICLE UD1.11 ET UD2.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

I. Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières ».

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité (cf. Constructions identifiées au titre du L.151-19).

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain : les déblais et les remblais sont interdits.

II. Forme

Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Toutes les sorties en toitures (cheminées, ventilation...) seront dissimulées.

Façades

Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

Dans tous les cas, la couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Le blanc est proscrit.

III. Clôtures

Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

Nature et aspect extérieurs des clôtures

Les clôtures seront végétales.

Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Les murets techniques seront intégrés dans la haie végétale.

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints ainsi que les clôtures de plus d'une plaque d'aspect béton. Sur rue, les clôtures d'aspect canisses, les bâches et claustras sont interdits.

ARTICLE UD1.12 ET UD2.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE UD1.13 ET UD2.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Protection des espaces boisés et du paysage

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

II. Règlementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 30 % de surface en matériaux perméables.

Un prétraitement des eaux de ruissellement des parkings et des voies sera nécessaire avant gestion de ces eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un plan de paysagement.

SECTION 3 : PERFORMANCES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UD.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UD.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UE »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UE correspond aux zones d'établissements à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi qu'aux commerces et aux entreprises de transport non compatibles avec la proximité d'habitat ou des activités identifiées en UD. Cette zone industrielle doit répondre à un besoin de renouvellement d'activités et de redynamisation dans les secteurs non soumis aux risques technologiques. La zone UE permet également l'accueil de l'ensemble des activités de recyclage et les éoliennes.

La zone UE comprend 2 secteurs particuliers et un sous-secteur :

- ✓ Le **secteur UEa**, qui correspond à la ZAC Pôle Logistique qui doit répondre aux besoins des entreprises qui recherchent des plates formes logistiques (accueil d'activités, entrepôts) ainsi que des structures d'accueil de courte durée pour les transporteurs routiers (parking équipé) en transit.
 - il comprend un **sous-secteur UEaj** qui a vocation à être planté et boisé en périphérie ; il pourra accueillir si nécessaire une aire de stationnement de poids lourds avec information et locaux sanitaires.
- ✓ Le **secteur UEr**, qui correspond à la partie soumise aux risques industriels [PPRT]. Ce secteur permet l'accueil d'établissements à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi qu'aux commerces et aux entreprises de transport compatibles avec les risques technologiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat à l'exception des dispositions prévues à l'article UE.2.
- I.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.3 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.4 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés... à l'exception de ceux prévus en UE.2.
- I.5 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article UE.2.

II. En sus, dans le secteur UEri

- II.1 Les bureaux, les commerces, les services aux particuliers non liés aux activités autorisées dans ce secteur.

III. En sus, dans le secteur UEa

- III.1 Les constructions ou installations destinées à accueillir du public.

IV. En sus, dans le sous-secteur UEaj

- IV.1 Les occupations et utilisations du sol autre que les aires de stationnement de poids lourds avec services type pôle information, locaux sanitaires...

ARTICLE UE.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'elles respectent les lois et

règlements en vigueur.

- I.2 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat, dont la présence est :
- soit directement liée à la nature des activités ou des équipements de la zone ;
 - soit nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- I.3 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.4 Les bureaux, les commerces ou les services.
- I.5 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'activité agricole.
- I.6 Les dépôts de tous types qui peuvent n'être autorisés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales d'intégration à l'environnement si ces dépôts 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.
- I.7 Les dépôts de déchets qui peuvent n'être autorisés que sous réserve qu'ils dépendent d'installations de recyclage et de valorisation de déchets.
- I.8 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
- qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.9 L'implantation d'éoliennes et les constructions et installations liées à la production d'énergie éolienne.
- I.10 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

II. En sus, dans le secteur UEa

- II.1 Les activités de services ou industrielles sans nuisances, en lien avec le fonctionnement des entreprises de logistique.
- II.2 Les dépôts de ferrailles et matériaux de démolition qui peuvent n'être autorisés que sous réserve qu'ils dépendent d'installations de recyclage et de valorisation de matériaux.
- II.3 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
- qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

III. En sus, dans le secteur UEri

- III.1 Les bureaux, les commerces, les services strictement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

I. En sus, dans le secteur UEa

- I.1 les voies nouvelles internes doivent présenter une largeur utile de chaussée de 7 m minimum avec deux espaces dédiés aux piétons d'une largeur minimum de 1,50 m ou un seul espace dédié aux piétons de 1,20 m s'il est bordé de part et d'autres par des espaces verts.
- I.2 Chaque accès principal à une parcelle doit affirmer la notion de seuil et ce de manière unitaire sur l'ensemble du site Pôle logistique, selon les dispositions suivantes et conformément aux schémas ci-après :
- réalisation de part et d'autre de l'accès d'un mur de type béton désactivé et d'agrégats roulés hauteur 2 m, épaisseur 0,30 m, profondeur minimum 3 m ;
 - réalisation de l'accès entre les deux murs, sol en de type béton désactivé avec agrégats roulés ;
 - le portail, s'il y en a un, doit être implanté à l'arrière des deux murs.

ARTICLE UE.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.
- II.2 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration

conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

- II.3 Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

- II.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. Les ouvrages doivent être dimensionnés pour répondre à une pluie décennale. Pour les pluies exceptionnelles, des espaces temporairement inondables doivent être prévus sur chaque parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.
- II.5 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou collecteurs sans mélange possible avec les autres effluents issus de la parcelle (eaux usées domestiques).
- II.6 Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries situées à l'intérieur des parcelles sont soumises à un pré-traitement par un système à même de piéger toute pollution par hydrocarbures permettant un rejet conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'une retenue des pollutions accidentelles avant infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Têlédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements de collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dans tous les secteurs, à l'exception du secteur UEr

- II.1 Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :
- de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 Toutefois, une implantation à l'alignement est autorisée lorsque les deux constructions voisines sont en bon état et implantées à l'alignement.
- II.3 Peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, des extensions en continuité de constructions existantes (limitées à une surface totale de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, comptés à partir de la 4^{ème} modification du PLU).

III. Dans le secteur UEr

- III.1 Les constructions à usage industriels doivent s'implanter avec un retrait minimum :
- de 10 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- III.2 Les autres constructions autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimum :
- de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- III.3 Toutefois, une implantation à l'alignement est autorisée lorsque les deux constructions voisines sont en bon état et implantées à l'alignement.
- III.4 Peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, des extensions en continuité de constructions existantes (limitées à une surface totale de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, comptés à partir de la 4^{ème} modification du PLU).

IV. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes

- IV.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public, ou avec un retrait minimum d'1 m.

**ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

I. Si la parcelle contiguë n'est pas située dans une zone d'habitation

- I.1 Toute construction, installation ou dépôt doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 5 m.
- I.2 Toutefois, à l'exception du secteur UEa, une implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve du respect des normes de sécurité (Protection incendie notamment).
- I.3 En sus, dans le secteur UEa les constructions s'implanteront en retrait des limites de fond de parcelles de 5 m minimum.

II. Si la parcelle contiguë est située dans une zone d'habitation

- II.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 10 m.

III. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

- III.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.
- III.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

IV. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes

- IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

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

Non règlementé.

Les normes de sécurité (protection incendie notamment) doivent être néanmoins respectées.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dans le secteur UEa

- I.1 Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. À l'exception du secteur UEa

- I.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 10,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

II. Dans le secteur UEa

- II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 20 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions à usage d'activité ;
 - 10,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 3,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les autres constructions.
- II.2 Toutefois, un dépassement de la hauteur pour les constructions à usage d'activité peut être autorisé si la hauteur de la zone contiguë est supérieure à 20 m. Dans ce cas, la hauteur ne peut dépasser celle de la zone contiguë.

III. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes

- III.1 La hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

En sus, dans le secteur UEa

- I.3 Les volumes seront traités selon des règles de composition simples.
- I.4 Les différents murs et éléments de toiture d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, dont les annexes, extensions...
- I.5 Si 2 ou plusieurs volumes sont nécessaires, c'est le bâtiment principal qui respectera le ou les axes principaux d'implantation, il présentera une volumétrie simple et orthogonale, le(s) bâtiment(s) annexe(s) pourra avoir une forme plus libre sous réserve d'avoir une hauteur inférieure de deux tiers du bâtiment principal et une surface inférieure à 40 % de celle de ce bâtiment principal.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faitage par rapport à la voie.
- II.4 Les toitures-terrasses sont admises à condition que les éléments qui la constituent tels que tuyauterie d'évacuation, couvertures, etc., ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- II.5 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.
- II.6 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

En sus, dans le secteur UEa

- II.7 L'usage du bardage en bac acier galvanisé est autorisé à condition qu'il soit laqué en usine.
- II.8 Si la toiture présente deux versants, ceux-ci auront une pente obligatoirement inférieure à 45°.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bétons cellulaires, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'utilisation de couleurs est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...

En sus, dans le secteur UEa

- III.4 Les matériaux seront de type aluminium ou acier ton aluminium. Pour une surface n'excédant pas 20 % des parties pleines ce matériau pourra être laqué de teintes différentes ou être associé à d'autres matériaux à condition que ceux-ci présentent un aspect qualitatif suffisant.

IV. Clôtures

- IV.1 En limites des voies et des places publiques ou entre les unités foncières, les clôtures doivent être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- IV.2 La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m sauf nécessité particulière de protection qui pourra faire l'objet d'une dérogation.
- IV.3 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.

Les clôtures sur rue

- IV.4 Elles doivent être constituées, soit :
- sous forme d'un muret d'une hauteur inférieure à 0,80 m et surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, de coloris noir. Dans le secteur UEa, le muret sera de type béton brut ou recevant une finition préservant sa couleur naturelle ;
 - sous forme d'un grillage de type thermolaqué de coloris noir, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximum de 0,20 m ;
 - les clôtures opaques autres que végétales sont interdites.
- IV.5 Les clôtures devront être accompagnées d'une haie végétale continue.

Les clôtures sur limites séparatives

- IV.6 Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative.

IV.7 Elles doivent être constituées en grillage soudé, galvanisé, plastifié ou thermolaqué.

V. Dispositions diverses

V.1 Les cuves de stockage de combustibles solides ou liquides doivent être enterrées. Dans le cas d'impossibilité technique, il sera nécessaire de veiller à un traitement paysager de qualité masquant ces ouvrages depuis les espaces ouverts à la fréquentation du public.

V.2 Les candélabres à boules sont proscrits dans le secteur UEa, toute déperdition lumineuse des candélabres vers le haut sera évitée.

VI. Installations techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire

VI.1 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

VII. Éoliennes et constructions liées à la production d'énergies éoliennes

VII.1 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éoliennes et constructions liées à la production d'énergies éoliennes.

ARTICLE UE.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.

I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. Dispositions particulières

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :

- 1,5 place de stationnement par logement.

II.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

II.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher à vocation commerciale destinés aux aires d'évolution de la pratique sportive.
- II.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.
- II.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie :
- 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.
- II.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 600 m² de surface de plancher.
- II.7 Dans le secteur UEa il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

III. Stationnement deux roues

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics.
- III.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou un enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.
- III.3 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo » (type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1ère place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- III.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- III.5 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.

Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.

Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

I. Espaces libres

- I.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière dans toute la zone et 20 % en UEa.
- I.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :
 - Les surfaces de stationnement végétalisées ;
 - Les bassins étanches, les réserves d'eau incendie, les dispositifs de traitement des eaux industrielles.
- I.3 À l'inverse sont comptabilisées les noues de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration, comportant une végétation de zone humide de type ripisylve et dont les deux rives sont plantées.
- I.4 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- I.5 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés.
- I.6 Pour les opérations d'ensemble, il doit être planté un arbre pour 100 m² de surface de pleine terre.
- I.7 Les clôtures en limite de voie publique devront être agrémentées de haies bocagères.

II. Stationnement

- II.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- II.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.
- II.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

III. En sus, dans le secteur UEa

Les différents modes de plantations imposés en fonction des situations sont les suivants :

- III.1 le long des limites séparatives entre parcelles : de part et d'autre de la limite ou de la clôture grillagée, constitution d'une haie bocagère continue.

III.2 Le traitement des noues d'infiltration et des fossés réalisés par l'aménageur :

- les noues seront en pente douce et mises en herbe. La partie centrale des fossés pourra bénéficier de fascines et d'un empierrement. Le traitement végétal concernera particulièrement les rives ; il aura une épaisseur minimum de 2 m. L'aménagement comportera nécessairement des plantations arbustives dont les essences seront de type ripisylve.
- la pente des berges des fossés n'excéderont pas 1/1. En cas de division parcellaire les noues seront situées en limite sud de chaque parcelle. Certaines de ces noues sont ponctuées à leurs extrémités par des bosquets tels que décrits ci-dessous.

III.3 Les bosquets : leur rôle est de marquer en périphérie la nouvelle limite de l'urbanisation et d'affirmer une silhouette qui alterne façades industrielles et bosquets. Ceux-ci renvoient par ailleurs aux bosquets qui marquent le paysage existant. Composition : arbres et cépées d'ornement, quelques arbres remarquables (20/25 ml).

III.4 Le traitement des parcs de stationnement : Les parcs pour voitures légères seront cernés par une haie taillée continue d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m. Ils seront ponctués par des arbres de haute tige à raison d'un arbre toutes les 5 places.

III.5 Accompagner les cheminements piétons : les cheminements piétons seront accompagnés de bandes plantées de type couvre-sol. Les voiries importantes seront bordées de bandes arbustives (basses).

III.6 Les arbres isolés, les alignements, les mails :

- les espaces libres seront plantés d'arbres isolés à grand ou moyen développement à raison de 1 arbre pour 150 m². La répartition et l'organisation des arbres est cependant laissée libre ;
- des alignements pourront en fonction des projets être préférés afin d'affirmer une limite, un axe de composition ;
- l'organisation d'un mail pourra être retenue pour constituer un filtre visuel, une articulation entre deux constructions.

IV. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

IV.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

V. Espaces boisés classés

V.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UN »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UN concerne principalement les sites de vallées, destinés aux équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs... de dimension métropolitaine.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article UN.2.
- I.2 Toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception des dispositions prévues à l'article UN.2.
- I.3 Les abris fixes ou mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article UN.2.
- I.4 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- I.6 Les garages non liés aux activités de la zone
- I.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article UN.2.

ARTICLE UN.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, ou avec la proximité d'habitations et d'équipements recevant du public.
- I.2 La réalisation d'équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs, sous la condition que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage.
- I.3 Les bureaux, commerces et les services nécessaires aux activités de la zone.
- I.4 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.5 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat, dont la présence est :
 - soit directement liée à la nature des activités ou des équipements de la zone ;
 - soit nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou des équipements de la zone.
- I.6 Les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir (chasse, pêche...).
- I.7 Les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardins (limité à 15 m² de surface de plancher) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.
- I.8 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- I.9 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- I.10 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.11 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.
- I.12 Les ombrières photovoltaïques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

ARTICLE UN.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.

II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :

- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
- dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
- dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de 5 places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution des hydrocarbures dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Têlédistribution

III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements de collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et véhicules.

IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

V. Acheminement du courrier

V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE UN.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UN.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions particulières

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UN.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Dans l'ensemble de la zone

- I.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 5 m. Cette distance est portée à 2 m pour les abris autorisés sur la zone.
- I.2 Toutefois, une implantation sur limite séparative est autorisée pour la construction des abris de jardins ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet en aucun endroit de respecter ce retrait.
- I.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif leur implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

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

- I.1 Une distance minimale de 4 m doit être respectée entre deux constructions non contiguës.
- I.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non règlementé.

ARTICLE UN.9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UN.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- I.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 2 m à l'égout du toit pour les abris autorisés sur la zone ;
 - 27 m au faîtage pour les autres constructions.

ARTICLE UN.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Traitement des façades

- II.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal (garage, abris de jardin...).
- II.2 Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

III. Toitures

- III.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- III.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- III.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faîtage par rapport à la voie.
- III.4 En cas d'extensions, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être en harmonie avec la couverture principale.

IV. Clôtures

- IV.1 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- IV.2 Les clôtures en plaques industrielles de toute nature entre poteaux sont interdites.
- IV.3 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.
- IV.4 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.

V. Installations techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- V.1 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- V.2 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE UN.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. À l'intérieur du périmètre « centre-ville » repris au plan de zonage

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation (y compris les résidences étudiantes, de services ou sociales) et d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Les normes suivantes devront être à maxima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanats ou industries dans la zone :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

III. Dispositions particulières**Les normes suivantes devront être à minima respectées :**

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation (y compris les résidences étudiantes, de services ou sociales) :
- 1,5 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

IV. Stationnement deux roues

- IV.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics.
- IV.2 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo » (type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1ère place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- IV.3 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- IV.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

ARTICLE UN.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**I. Dispositions générales**

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

- I.4 Les aires de stationnement de surface autorisées sur la zone doivent être plantées et/ou cernées d'écrans boisés ou de haies vives.
- I.5 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés, sauf si, pour des raisons fonctionnelles, une cour d'évolution est située dans cet espace.
- I.6 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'accompagner les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- I.7 Un accompagnement végétal des abris de jardin est obligatoire.
- I.8 Les surfaces de stationnement de plus de 1000 m² doivent être fractionnées par des plantations arbustives pour une meilleure intégration au site.

II. Espaces boisés classés

- II.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

III. Espaces de jardins cultivés à protéger

- III.1 Les espaces de jardins cultivés à protéger, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1.5 III 5° du Code de l'urbanisme qui interdit toute constructibilité à l'exception des abris de jardin et de ceux que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE « UR »

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La zone UR rassemble des espaces aujourd'hui déjà urbanisés, extrêmement disparates et hétérogènes, tant du point de vue des formes que des fonctions. Il s'agit de secteurs stratégiques du projet de développement d'Amiens, qui doivent faire l'objet d'une restructuration pour participer au renouvellement urbain de la ville. Les principaux objectifs portent sur le renouvellement de l'habitat, les fonctions urbaines et la mise en valeur des espaces publics.

La zone UR correspond principalement aux secteurs Fosse au lait, Étouvie, ZAC Nord... qui sont des quartiers confrontés à des dynamiques de renouvellement urbain et qui nécessitent des dispositions réglementaires spécifiques.

La zone UR présente un secteur URn qui est voué à la création d'espaces naturels, paysagers et de loisirs, dans lequel la construction est limitée à l'implantation d'équipements divers et de logements.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole.
- I.2 Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.

- I.3 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.4 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.6 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux identifiés à l'article UR.2.
- I.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article UR.2.

ARTICLE UR.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone, ou avec la proximité d'habitations et d'équipements recevant du public.
- I.2 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.3 Les boxes de garages à condition :
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble inférieur ou égal à 5 logements ;
 - soit qu'ils répondent aux besoins d'un ensemble de plus de 5 logements et dans la limite de 50 % du nombre de places de stationnements rendus obligatoires à l'article UR.12.
- I.4 Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.
- I.5 La construction et l'extension de construction à vocation d'entrepôts liées à un magasin ou à une activité artisanale dans la limite de 300 m².
- I.6 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.7 Les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardins (limité à 15 m² de surface de plancher) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.
- I.8 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- I.9 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.10 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de cet article sont énoncées dans les dispositions générales – article 14 du présent règlement.

ARTICLE UR.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
 - dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

- II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de 5 places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution des hydrocarbures dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte. Ces équipements

devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

- IV.3 Au-delà de 5 bacs de collecte dédiés au projet, une aire de présentation dédiée aux équipements doit impérativement être prévue.

Cette aire a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle devra être positionnée sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public et rendue accessible aux collecteurs sans ouverture de barrière ou de tout autre équipement.

- IV.4 Pour les collectifs de plus de 30 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs seront situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils devront être situés au maximum à 5 m du fil d'eau.

Le positionnement du camion pour la collecte de ces déchets doit être prévu par le porteur du projet en accord avec les gestionnaires de la voirie et des déchets ménagers. En effet, une aire de stationnement du véhicule pour la collecte ainsi que la réalisation de bordures basses doivent être prévues.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE UR.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UR.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions particulières

- II.1 Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement et/ou avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.

III. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

Non règlementé.

ARTICLE UR.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.

I. Dispositions particulières

- I.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- I.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres, sauf pour le secteur concerné par l'OAP n°31 (usine Benoît).
- I.3 Les emprises « C » et « D » figurant à l'OAP n°31 (usine Benoît) doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 3 m de la limite séparative avec le bras d'eau dit des Clairons.

II. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

- II.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.
- II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions de l'alinéa I du présent article.

III. Dans tous les secteurs, pour les parcelles enclavées dans des périmètres d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

- III.1 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.
- III.2 Implantation par rapport aux limites séparatives hors périmètre d'opération d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions de l'alinéa I du présent article.

IV. Pour les constructions à usage d'activité et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

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

- I.1 Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, sauf pour le secteur concerné par l'OAP n°31 (usine Benoit).
- I.2 La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 4 m.
- I.3 Cette distance peut être réduite au minimum à 2 m en cas de création de failles (il ne sera autorisé aucune création de percements/baies vues de pièces principales dans ces espaces). À l'intérieur des failles peut se nicher des liaisons ou passerelles.
- I.4 Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes et entre les annexes entre elles.
- I.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

ARTICLE UR.9 : EMPRISE AU SOL

- I.1 L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UR.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative

- I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé, augmentée s'il y a lieu des retraits réglementaires. Toutefois, une tolérance de 10 % peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.
- I.2 La hauteur relative ne s'applique pas au sein du site Cosserat (OAP n°28) et de l'usine Benoit (OAP n°31).

II. Hauteur

- II.1 La hauteur des constructions est règlementée par les articles ci-dessous à l'exception des secteurs disposant d'inscriptions graphiques particulières au sein des orientations d'aménagement (par exemple OA n°13 Étouvie, n°14-1 Montières sud-est, n°25 rue Robert Lecoq, n°28 ancienne manufacture Cosserat, n°31 ancienne usine Benoit...).

II.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 étages droits sur rez-de-chaussée et 17,50 m à l'égout du toit. Un niveau supplémentaire est autorisé sous réserve qu'il soit :

- droit en retrait d'1,50 m minimum des façades ;
- ou sous-comble.

II.3 La hauteur hors tout de toute construction ne pourra excéder 21 m.

III. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

Leur hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE UR.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les couleurs devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Toitures

II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.

II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faitage par rapport à la voie.
- II.4 Lorsque les toitures-terrasses sont admises, les éléments qui la constituent tels que la couverture, l'étanchéité etc., ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'éléments techniques disposés sur ces toitures (tuyaux, gaines, VMC, centrale de traitement d'air...), la hauteur des acrotères doit être supérieure au niveau le plus haut de ces éléments, sauf en ce qui concerne les cheminées et locaux techniques. En cas de cheminées et locaux techniques d'une hauteur supérieure à celle des acrotères, ces éléments doivent être éloignés des façades pour être le moins visible possible depuis l'espace public.
- II.5 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal (garage, abris de jardin...).
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 Les coffrets des volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction.
- III.4 Toute altération ou disparition de détails d'architecture en façade sur rue peut être interdite afin de préserver les caractéristiques du bâti originel.

IV. Façades commerciales

- IV.1 Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- IV.2 Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

V. Clôtures

- V.1 Les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et avec le voisinage immédiat.
- V.2 Les clôtures seront composées :
- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
 - soit d'un mur ou d'une grille, doublé ou non d'une haie vive.
- V.3 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

- V.4 Les clôtures en plaques industrielles de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- V.5 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.
- V.6 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.

VI. Installations techniques

Antennes paraboliques

- VI.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- VI.3 Les éléments des climatiseurs doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

VII. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- VII.1 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour ce type de constructions et installations.

ARTICLE UR.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).
- I.4 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions de logements sociaux financés par des prêts État.

II. À l'intérieur du périmètre « centre-ville » repris au plan de zonage

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation (y compris les résidences étudiantes, de services ou sociales) ou d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Les normes suivantes devront être à maxima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanats ou industries dans la zone :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

III. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour le logement en résidence étudiante, résidence services et sociale :
- 1 place minimum pour 3 logements.
- III.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- III.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- III.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, réserves ou archives :
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- III.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

IV. À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif (hors périmètre de restructuration du Colvert)

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation hors résidences étudiante, de services ou sociales :
- 1 place de stationnement par logement.
- IV.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements, les normes minimales exigées à l'alinéa III précédent bénéficient d'un abattement de 30 %.

V. Stationnement deux roues

En complément des dispositions générales, les normes suivantes devront être à minima respectées :

- V.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics selon les besoins identifiés.
- V.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.
- V.3 Pour les constructions à usage de commerces, dès lors que l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un mobilier « accroche vélo » (type arceau) devra être prévu, à raison d'un accroche vélo dès la 1^{ère} place de stationnement voiture créé et d'un emplacement supplémentaire par tranche de 10 places de stationnement, Il ne pourra être exigé plus de 20 emplacements « accroche vélos » par opération.
- V.4 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², les emplacements 2 roues devront se situer à proximité des entrées des surfaces de vente.
- V.5 Pour les surfaces de vente supérieure à 300 m², il devra être prévu en plus un local vélos (à destination des salariés) pour accueillir au minimum 5 emplacements vélos.

VI. Dans le périmètre de restructuration de l'îlot Colvert défini, de l'îlot Coursives et de la centralité Pierre Rollin, respectivement définis dans les orientations d'aménagement n°02, 13 et 36

- VI.1 Le stationnement n'est pas règlementé dans ces périmètres, il sera défini dans le cadre de l'aménagement global de **ces îlots et centralité**.

ARTICLE UR.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. À l'exception du secteur URn

- II.1 Les cours et les jardins à l'intérieur de l'emprise constructible seront plantés. Les marges de reculement, les espaces libres hors bâti et hors parking, doivent être aménagés en espaces verts. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les activités professionnelles ou les équipements nécessitant pour des raisons fonctionnelles une cour d'évolution située dans la marge de reculement.
- II.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- II.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

III. Dans le secteur URn

- III.1 la densité minimum de plantations dans les espaces libres est de 1 arbuste pour 2 m² ou 1 arbre pour 100 m².
- III.2 Tout abattage d'arbres est strictement interdit dans ce secteur. En cas de dépérissement ou d'abattage pour des raisons strictement sanitaires, le propriétaire sera tenu à la replantation d'un sujet d'essence identique, au même emplacement, dans une force supérieure ou égale à 18/20. Les principes d'alignement et de groupe ne devront pas être remis en cause.
- III.3 Les espaces verts sur rue devront respecter au minimum un alignement d'arbre tige lorsque la distance de l'implantation de toute construction par rapport à la rue est supérieure à 6 m.

IV. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

V. Espaces boisés classés

- V.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

VI. Espaces de jardins cultivées à protéger

- VI.1 Les espaces de jardins cultivés à protéger, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1.5 III 5° du Code de l'urbanisme qui interdit toute constructibilité à l'exception des abris de jardin et de ceux que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice comportant les lettres « AU ». Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles sont regroupées en 2 grandes catégories :

I. Les zones 1AU

Elles sont urbanisées dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone le cas échéant.

Elles se décomposent en 4 zones :

- La **zone 1AUc** à vocation d'accueil d'activités commerciales. Située au nord du territoire en face de la zone commerciale de Saint-Ladre ;
- La **zone 1AUh** à vocation dominante habitat concerne des espaces en cœur d'îlot et des extensions du tissu urbain en périphérie ;
- La **zone 1AUe** à vocation dominante économique ;
- La **zone 1AUm** à vocation mixte : habitat, services, activité légère... Elle comprend un **secteur 1AUmr**, au nord de Renancourt et un **secteur 1AUmi**, au sud d'Amiens (Intercampus).

II. La zone 2AU

La zone 2AU regroupe les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen et long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L.123-13 issu la loi ALUR (mars 2014) :

« I. Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage : (...)

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUc »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est affectée aux établissements à usage commercial.

Les conditions d'urbanisation sont conditionnées par le présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- I.1 Les constructions et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat.
- I.2 Les bureaux, non liés aux activités de la zone.
- I.3 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'activité agricole.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.6 Les garages non liés aux activités de la zone.
- I.7 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés... à l'exception de ceux prévus en 1AUc.2.
- I.8 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article 1AUc.2.

ARTICLE 1AUc.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.
- I.2 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.3 Les dépôts de tous types peuvent n'être autorisés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si ces dépôts 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.
- I.4 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.5 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès

- I.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable depuis une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

- I.2 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.3 Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.4 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- II.2 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée.
- II.3 Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules, notamment ceux des services publics de faire demi-tour.
- II.4 L'implantation des constructions doit ménager la possibilité de prolonger toute impasse à créer.

ARTICLE 1AUc.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une préépuration à l'intérieur de la propriété.
- II.2 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une préépuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

- II.3 Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

- II.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. Les ouvrages doivent être dimensionnés pour répondre à une pluie décennale. Pour les pluies exceptionnelles, des espaces temporairement inondables doivent être prévus sur chaque parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.
- II.5 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou collecteurs sans mélange possible avec les autres effluents issus de la parcelle (eaux usées domestiques).
- II.6 Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries situées à l'intérieur des parcelles sont soumises à un pré-traitement par un système à même de piéger toute pollution par hydrocarbures permettant un rejet conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'une retenue des pollutions accidentelles avant infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Têlédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

- IV.1 Les locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Avec l'accord du service gestionnaire, dans le cas de présence d'un dispositif de conteneurs enterrés à proximité, ces locaux peuvent ne pas être rendus nécessaires.

ARTICLE 1AUc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions particulières

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique), peuvent être implantées avec un retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public, ou à l'alignement.

ARTICLE 1AUc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- I. Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.
- II. Toute construction, installation ou dépôt doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 5 m.
- III. Toutefois, une implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment).
- IV. **Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes.**
- IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUc.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- I.1 Une distance minimale de 5 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- I.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

ARTICLE 1AUc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative

- I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé augmentée s'il y a lieu des retraits réglementaires.

II. Hauteur

- II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 14 m hors tout pour les constructions.

ARTICLE 1AUc.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faîtage par rapport à la voie.
- II.4 Les toitures-terrasses sont admises à condition que les éléments qui la constituent tels que les dispositifs de couverture, d'étanchéité, etc., ne soient pas visibles depuis l'espace public.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bétons cellulaires, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'utilisation de couleurs est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...

IV. Clôtures

- IV.1 En limites des voies et des places publiques ou entre les propriétés, les clôtures doivent être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- IV.2 La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m sauf nécessité particulière de protection.

V. Dispositions diverses

- V.1 Les cuves de stockage de combustibles solides ou liquides doivent être enterrées. Dans le cas d'impossibilité technique, il sera nécessaire de veiller à un traitement paysager de qualité masquant ces ouvrages depuis les espaces ouverts à la fréquentation du public.

VI. Installations techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.1 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- VI.2 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 1AUc.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. Dispositions particulières

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat + de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
- II.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de d'entrepôts liés à un commerce :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 500 m² de surface de plancher.

III. Stationnement deux roues

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat. Ces superficies de stationnement peuvent être mutualisées.

ARTICLE 1AUc.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. Espaces libres

- II.1 L'orientation d'aménagement n°23 identifie les grands principes de composition paysagère qui devront être respectées.
- II.2 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- II.3 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés.

- II.4 Pour les opérations d'ensemble, il doit être planté un arbre pour 100 m² de surface de pleine terre. Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

III. Stationnement

- III.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses de plantation des arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- III.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

IV. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

V. Espaces boisés classés

- V.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUh »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est à vocation dominante habitat (individuel et collectif) et permet l'accueil des activités compatibles avec la vocation principale de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.2 Les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article 1AUh.2.
- I.3 Les constructions et installations à usage industriel.
- I.4 Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.
- I.5 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- I.7 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.8 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux à l'exception de ceux identifiés à l'article 1AUh.2.
- I.9 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article 1AUh.2.

ARTICLE 1AUh.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 La réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions ou les autorisations de lotir à vocation dominante habitat sous réserve que l'opération concerne au moins 30 % de l'ensemble de la surface des terrains de chaque zone.
- I.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble.
- I.3 Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'activités, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dans la mesure où elles correspondent à des besoins courants et normaux des habitants et sous réserve qu'elles soient un élément non dominant de l'opération dans laquelle elles s'inscrivent.
- I.4 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.5 Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.
- I.6 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique ;
 - les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardins (limité à 15 m² de surface de plancher) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.

- I.7 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- I.8 Tout projet de 30 logements et plus devra affecter un minimum de 30 % du programme de logements à du logement locatif social.
- I.9 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.10 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I. Accès

- I.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable depuis une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- I.2 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.3 Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.4 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

- II.2 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée.
- II.3 Les conditions de desserte s'entendent pour les flux motorisés mais aussi piétons. Il sera exigé la prise en compte des circulations piétonnes dans les projets d'aménagement.
- II.4 Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes :
- Pour les voies à double sens, une largeur utile de plate-forme de chaussée hors stationnement, de 6 m maximum et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;
 - Pour les voies à sens unique, une largeur utile de plate-forme de chaussée hors stationnement de 4 m maximum et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;
 - Pour les liaisons piétonnes, une largeur utile minimum de 1,50 m ;
 - Ces dispositions sont comptées hors chaussée réservée aux voies bus.
- II.5 Les voies de desserte interne résidentialisées devront recevoir :
- soit un revêtement perméable sauf impossibilité technique de rejet par infiltration en milieu naturel ;
 - soit un revêtement imperméable disposant d'un système de dépollution des eaux, qui permette l'infiltration à la parcelle.
- Leur dimension n'est pas règlementée.
- II.6 Les voies nouvelles en impasse sont autorisées :
- dès lors qu'aucune connexion n'est possible sur les voiries des ilots contigus ;
 - sous réserve que soit ménagée une possibilité de prolongement. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors où la configuration des unités foncières voisines (topographie, implantation de constructions...) rend inenvisageable un prolongement ultérieur ;
 - pour les voies en impasse à créer de moins de 50 m si un dispositif de retournement est mis en place il devra être de type placette d'une qualité d'espace urbain intéressant l'environnement immédiat ;
 - les voies en impasse à créer de plus de 50 m devront être aménagées dans leur partie terminale avec un dispositif de retournement de type placette justifiant d'une qualité d'espace urbain intéressant l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUh.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la Police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
 - dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

- II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de 5 places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution par hydrocarbures avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte.

Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

- IV.3 Au-delà de 5 bacs de collecte dédiés au projet, une aire de présentation dédiée aux équipements doit impérativement être prévue.

Cette aire a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle devra être positionnée sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public et rendue accessible aux collecteurs sans ouverture de barrière ou de tout autre équipement.

- IV.4 Pour les collectifs de plus de 30 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs seront situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils devront être situés au maximum à 5 m du fil d'eau.

Le positionnement du camion pour la collecte de ces déchets doit être prévu par le porteur du projet en accord avec les gestionnaires de la voirie et des déchets ménagers. En effet, une aire de stationnement du véhicule pour la collecte ainsi que la réalisation de bordures basses doivent être prévues.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE 1AUh.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions applicables à la zone 1AUh

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 Toutefois, une implantation à l'alignement peut être autorisée.

III. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public, ou avec un retrait minimum d'1 m.

ARTICLE 1AUh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.

I. Dispositions applicables à la zone 1AUh

Constructions à usage d'habitation

- I.1 Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur les limites latérales.
- I.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- I.3 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite de fond de parcelle.

Constructions à usage d'activité

- I.4 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.

II. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

II.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.

II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

III. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

III.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

III.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUh.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Dispositions applicables à la zone 1AUh

I.1 Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUh.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation à la zone 1AUh

I.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière pour une construction allant d'un simple rez-de-chaussée à une hauteur R+1+Comble ;
- 30 % de la superficie de l'unité foncière, pour les autres.

I.2 L'emprise au sol pourra être portée à 40 % de la superficie de l'unité foncière dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUh.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions sur la hauteur relative applicables à toute la zone

I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé, augmentée s'il y a lieu des retraits réglementaires. Toutefois, une tolérance de 10 % peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

II. Dispositions sur la hauteur applicables à toute la zone

- II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade soit R+3+Comble ou R+3+Attique pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 5 m au faîtage pour les annexes aux habitations ;
 - 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'activité.
- II.2 La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUh.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Les couleurs devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faîtage par rapport à la voie.

- II.4 Lorsque les toitures-terrasses sont admises, les éléments qui la constituent tels que la couverture, l'étanchéité etc., ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'éléments techniques disposés sur ces toitures (tuyaux, gaines, VMC, centrale de traitement d'air...), la hauteur des acrotères doit être supérieure au niveau le plus haut de ces éléments, sauf en ce qui concerne les cheminées et locaux techniques. En cas de cheminées et locaux techniques d'une hauteur supérieure à celle des acrotères, ces éléments doivent être éloignés des façades pour être le moins visible possible depuis l'espace public.
- II.5 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes accolées au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.7 Les conduits de cheminée en saillie sur les façades sur rue sont interdits excepté lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement.
- III.8 Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction.
- III.9 En cas de constructions nouvelles intégrant ou créant des éléments architecturaux typiques d'Amiens, il peut être exigé un traitement des détails significatifs en analogie avec l'existant.

IV. Façades commerciales

- IV.1 Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- IV.2 Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

V. Clôtures

- V.1 En limites des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- V.2 Les clôtures sur rue ainsi que leurs retours seront composées de préférence :
- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
 - soit par un muret en brique apparente ou en pierre jointoyée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale. Ce muret peut être doublé d'une haie vive dense ;
 - soit par une lisse horizontale doublée d'une haie vive dense.

- V.3 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- V.4 Les clôtures en plaques industrielles de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- V.5 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.
- V.6 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.

VI. Installations techniques

Antennes paraboliques

- VI.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- VI.3 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 1AUh.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
 - 1,5 place de stationnement par logement.
- II.2 Pour le logement aidé :
 - 1 place par logement.
- II.3 Pour le logement en résidence étudiants, résidence services ou sociales :
 - 1 place pour 3 logements.
- II.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- II.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- II.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, de réserves ou d'archives :
 - 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- II.7 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
 - 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

III. Dispositions particulières applicables à l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation hors résidences étudiante, de services ou sociales :
 - 1 place de stationnement par logement.
- III.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements, les normes minimales exigées à l'alinéa II précédent bénéficient d'un abattement de 30 %.

IV. Stationnement deux roues

En complément des dispositions générales, les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics et notamment :
 - 30 m² par tranche de 100 élèves pour les établissements scolaires.

- IV.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.

ARTICLE 1AUH.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.

Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.

Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

Les thuyas et lauriers palme (prunus lurocesarus type) sont interdits dans toute la zone.

I. Espaces libres

- I.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 30 % de la surface de la parcelle.
- I.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre les surfaces de stationnement végétalisées.
- I.3 A l'inverse sont comptabilisées les noues de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration, comportant une végétation de zone humide de type ripisylve et dont les deux rives sont plantées.
- I.4 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- I.5 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés.
- I.6 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige dès 30 m² de surface de pleine terre, puis au-delà de 100 m² de surface de pleine un arbre par tranche de 100 m².
- Exemple :
 - 40 m² de surface de pleine terre = 1 arbre ;
 - 120 m² de surface de pleine terre = 2 arbres.
- I.7 Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2m d'arête ou équivalent.

II. Stationnement

- II.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses de plantation des arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- II.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.
- II.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

III. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- III.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IV. Espaces boisés classés

- IV.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUe »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est affectée aux établissements à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi qu'aux commerces de gros et aux entreprises de transport non compatibles avec la proximité d'habitat.

Les conditions d'urbanisation sont conditionnées par le présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- I.1 Les constructions et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat à l'exception des dispositions prévues à l'article 1AUe.2.
- I.2 Les bureaux, les commerces de détail, les services aux particuliers non liés aux activités de la zone.
- I.3 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'activité agricole.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.6 Les garages non liés aux activités de la zone.

- I.7 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés... à l'exception de ceux prévus en 1AUe.2.
- I.8 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article 1AUe.2.

ARTICLE 1AUe.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- I.1 Les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.
- I.2 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat, dont la présence est :
- soit directement liée à la nature des activités ou des équipements de la zone ;
 - soit nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- I.3 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.4 Les dépôts de tous types peuvent n'être autorisés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si ces dépôts 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.
- I.5 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.6 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
- qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- I.7 L'implantation d'éoliennes et les constructions et installations liées à la production d'énergie éolienne.
- I.8 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès

- I.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable depuis une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- I.2 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.3 Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.4 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- II.2 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée.
- II.3 Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules, notamment ceux des services publics de faire demi-tour.
- II.4 L'implantation des constructions doit ménager la possibilité de prolonger toute impasse à créer.

ARTICLE 1AUe.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.
- II.2 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- II.3 Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

- II.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. Les ouvrages doivent être dimensionnés pour répondre à une pluie décennale. Pour les pluies exceptionnelles, des espaces temporairement inondables doivent être prévus sur chaque parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.
- II.5 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou collecteurs sans mélange possible avec les autres effluents issus de la parcelle (eaux usées domestiques).
- II.6 Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries situées à l'intérieur des parcelles sont soumises à un pré-traitement par un système à même de piéger toute pollution par hydrocarbures permettant un rejet conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'une retenue des pollutions accidentelles avant infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Têlédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

- IV.1 Les locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Avec l'accord du service gestionnaire, dans le cas de présence d'un dispositif de conteneurs enterrés à proximité, ces locaux peuvent ne pas être rendus nécessaires.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE 1AUe.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions particulières

- II.3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes peuvent être implantées avec un retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques accessoires du domaine public, ou à l'alignement.

ARTICLE 1AUe.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.

I. Si la parcelle contiguë n'est pas située dans une zone d'habitation

- I.1 Toute construction, installation ou dépôt doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 5 m.
- I.2 Toutefois, une implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment).

II. Si la parcelle contiguë est située dans une zone d'habitation

- II.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 10 m.

III. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

- III.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.
- III.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

IV. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes

- IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUe.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- I.1 Une distance minimale de 5 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.
- I.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

ARTICLE 1AUe.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- II.1 L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (constructions, voiries, annexes comprises...), ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- II.2 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) et les éoliennes et les constructions liées à la production d'énergies éoliennes n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AUe.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative

- I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé augmentée s'il y a lieu des retraits réglementaires.

II. Hauteur

- II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 10,50 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AUe.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faîtage par rapport à la voie.
- II.4 Les toitures-terrasses sont admises à condition que les éléments qui la constituent tels que les dispositifs de couverture, d'étanchéité, etc., ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- II.5 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.
- II.6 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bétons cellulaires, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'utilisation de couleurs est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...

IV. Clôtures

- IV.1 En limites des voies et des places publiques ou entre les propriétés, les clôtures doivent être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.
- IV.2 La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m sauf nécessité particulière de protection.
- IV.3 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.

Les clôtures sur rue

- IV.4 Les clôtures doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue afin de permettre la plantation continue d'un accompagnement végétal de part et d'autre de la clôture.
- IV.5 Elles doivent être constituées, soit :
- sous forme d'un muret d'une hauteur inférieure à 0,80 m et surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, de coloris noir ;
 - Sous forme d'un grillage de type thermolaqué de coloris noir, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximum de 0,20 m ;
 - Les clôtures opaques autres que végétales sont interdites.

Les clôtures sur limites séparatives

- IV.6 Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative.
- IV.7 Elles doivent être constituées en grillage soudé, galvanisé, plastifié ou thermolaqué.

V. Dispositions diverses

- V.1 Les cuves de stockage de combustibles solides ou liquides doivent être enterrées. Dans le cas d'impossibilité technique, il sera nécessaire de veiller à un traitement paysager de qualité masquant ces ouvrages depuis les espaces ouverts à la fréquentation du public.

VI. Installations techniques

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.1 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

VI.2 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

VII. Éoliennes et constructions liées à la production d'énergies éoliennes

VII.1 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éoliennes et constructions liées à la production d'énergies éoliennes.

ARTICLE 1Aue.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. Dispositions particulières

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1,5 place de stationnement par logement.
- II.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher.
- II.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
- II.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

- II.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de petite industrie :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.
- II.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de grosse industrie :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 400 m² de surface de plancher.
- II.7 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de d'entrepôts :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 500 m² de surface de plancher.

III. Stationnement deux roues

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics.
- III.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou un enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.

ARTICLE 1AUe.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. Espaces libres

- II.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 10 % de la surface de la parcelle dans toute la zone.
- II.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :
- Les surfaces de stationnement végétalisées ;
 - Les bassins étanches, les réserves d'eau incendie, les dispositifs de traitement des eaux industrielles.

- II.3 À l'inverse sont comptabilisées les noues de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration, comportant une végétation de zone humide de type ripisylve et dont les deux rives sont plantées.
- II.4 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- II.5 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés.
- II.6 Pour les opérations d'ensemble, il doit être planté un arbre pour 100 m² de surface de pleine terre. Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

III. Stationnement

- III.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses de plantation des arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.
- III.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.
- III.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

IV. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

V. Espaces boisés classés

- V.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUm »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est à vocation mixte : habitat, service et activités compatibles avec cette mixité.

Elle comprend un **secteur 1AUmr**, au Nord de Renancourt et un **secteur 1AUmi** pour la ZAC Intercampus.

Les conditions d'urbanisation sont conditionnées par le présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUm.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article 1AUm.2.
- I.2 Les constructions et installations à usage industriel.
- I.3 Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation.

- I.4 Les dépôts de déchets de toute nature, de gravats, de ferrailles, ou tout autre déchet valorisable, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost et à l'exception des locaux de stockage des ordures ménagères. Ces locaux devront réunir l'ensemble des prescriptions d'hygiène à savoir une ventilation adaptée ainsi que l'évacuation des eaux usées résultant du lavage ou du contact avec les eaux de pluie.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.6 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- I.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article 1AUm.2.

ARTICLE 1AUm.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- I.2 Les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat soumis ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
- I.3 Les garages à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale d'une opération à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrain...) pour lesquels le nombre d'accès est limité à 3.
- I.4 Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts.
- I.5 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique ;
 - les abris de jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière. En cas d'opération d'ensemble non divisé en propriété, il peut être autorisé un abri de jardins (limité à 15 m² de surface de plancher) pour chaque logement ayant un espace privatif en rez-de-chaussée.
- I.6 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.

- I.7 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour les aires d'accueil des gens du voyage prévus dans le schéma départemental, ainsi que l'aménagement des terrains familiaux pour les populations en voie de sédentarisation (définis par la circulaire n°2003-76 du 17 décembre 2003).
- I.8 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés.

II. En sus, dans le secteur 1AUmi

- II.1 Dans le cas des jardins familiaux, les abris de jardins ne devront pas excéder 10 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.
- II.2 Les installations, constructions et extension de bâtiments à vocation agricole, dès lors qu'ils sont liés à une activité commerciale (exemple : vente directe à la ferme, etc.).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUm.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I. Accès

- I.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable depuis une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- I.2 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.3 Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.4 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

- II.2 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée.
- II.3 Les conditions de desserte s'entendent pour les flux motorisés mais aussi piétons. Il sera exigé la prise en compte des circulations piétonnes dans les projets d'aménagement.
- II.4 Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes :
- pour les voies à double sens, une largeur utile de plate-forme de chaussée hors stationnement, de 6 m maximum et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m minimum de large ;
 - pour les voies à sens unique, une largeur utile de plate-forme de chaussée hors stationnement de 4 m maximum et d'au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum ;
 - pour les liaisons piétonnes, une largeur utile minimum de 1,50 m ;
 - ces dispositions sont comptées hors chaussée réservée aux voies bus.
- II.5 Les voies de desserte interne résidentialisées devront recevoir :
- soit un revêtement perméable sauf impossibilité technique de rejet par infiltration en milieu naturel ;
 - soit un revêtement imperméable disposant d'un système de dépollution des eaux, qui permette l'infiltration à la parcelle.
- Leur dimensionnement n'est pas règlementé.
- II.6 Les voies nouvelles en impasse sont autorisées :
- dès lors qu'aucune connexion n'est possible sur les voiries des ilots contigus ;
 - sous réserve que soit ménagée une possibilité de prolongement. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors où la configuration des unités foncières voisines (topographie, implantation de constructions...) rend inenvisageable un prolongement ultérieur ;
 - pour les voies en impasse à créer de moins de 50 m si un dispositif de retournement est mis en place il devra être de type placette d'une qualité d'espace urbain intéressant l'environnement immédiat ;
 - les voies en impasse à créer de plus de 50 m devront être aménagées dans leur partie terminale avec un dispositif de retournement de type placette justifiant d'une qualité d'espace urbain intéressant l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUm.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

Eaux pluviales

- II.4 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.5 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
 - dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

- II.6 Les eaux issues de voiries et des aires de stationnements de plus de 5 places doivent notamment transiter dans un système à même de piéger toute pollution par hydrocarbures avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'exception des situations suivantes : en cas d'impossibilités techniques ou liées à des questions d'intégration urbaines et architecturales, des ajustements pourront être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

- IV.1 Les voies en impasse, sans considération de longueur, devront impérativement comporter une aire de retournement permettant le demi-tour et la giration, sans marche arrière, d'un camion 26 tonnes ayant un rayon de braquage de 12 m environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne pourra être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) devront ainsi être amenés par les usagers de l'impasse en bord de voie principale et disposés sur une aire de présentation dédiée à la collecte des équipements. Cette aire de présentation a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

- IV.2 Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent impérativement être stockés sur le foncier bâti en dehors des jours de collecte. Ces équipements devront être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

- IV.3 Au-delà de 5 bacs de collecte dédiés au projet, une aire de présentation dédiée aux équipements doit impérativement être prévue.

Cette aire a pour objectif de définir une zone dédiée pour la présentation des équipements à la collecte. Elle devra être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne devra pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle devra être positionnée sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public et rendue accessible aux collecteurs sans ouverture de barrière ou de tout autre équipement.

- IV.4 Pour les collectifs de plus de 30 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs seront situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils devront être situés au maximum à 5 m du fil d'eau.

Le positionnement du camion pour la collecte de ces déchets doit être prévu par le porteur du projet en accord avec les gestionnaires de la voirie et des déchets ménagers. En effet, une aire de stationnement du véhicule pour la collecte ainsi que la réalisation de bordures basses doivent être prévues.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE 1AUm.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUm.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions applicables à la zone 1AUm, à l'exception des secteurs 1AUmr et 1AUmi

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public.

III. Dispositions applicables aux secteurs 1AUmr et 1AUmi

- III.1 Non règlementé.

IV. Dans tous les secteurs, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Non règlementé.

ARTICLE 1AUm.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une implantation en continuité, d'une limite latérale à l'autre, peut être imposée afin de respecter la continuité bâtie de la composition urbaine de l'îlot ou du quartier concerné.

I. Dispositions applicables à la zone 1AUm à l'exception, des secteurs 1AUmr et 1AUmi

Constructions à usage d'habitation

- I.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales.
- I.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 3 m.
- I.3 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite de fond de parcelle.

Constructions à usage d'activité

- I.4 Si la parcelle contiguë n'est pas située dans une zone d'habitation :
- toute construction, installation ou dépôt doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 5 m ;
 - toutefois, une implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment).
- I.5 Si la parcelle contiguë est située dans une zone d'habitation :
- les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, faisant vis-à-vis à la limite séparative, avec un minimum de 10 m.

II. Dans les secteurs 1AUmr et 1AUmi

- II.1 Les constructions pourront s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit respecter un retrait d'au moins 1 m.

III. Dans tous les secteurs, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)

- III.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum d'1 m par rapport à la limite.
- III.2 Implantation par rapport aux limites séparatives jouxtant le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble :
- Les constructions doivent s'implanter conformément aux dispositions des alinéas I à III du présent article.

IV. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

- IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUm.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Dispositions applicables à la zone 1AUm, à l'exception des secteurs 1AUmr et 1AUmi

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 4 m entre 2 bâtiments non contiguës à usage d'habitation et 5 m entre 2 bâtiments non contiguës à usage d'activité.

II. Dans les secteurs 1AUmr et 1AUmi

Non règlementé.

III. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUm.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**I. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation à la zone 1AUm, à l'exception du secteur 1AUmr**

- I.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder :
- 50 % de la superficie de l'unité foncière pour une construction allant d'un simple rez-de-chaussée à une hauteur R+1+Comble ;
 - 30 % de la superficie de l'unité foncière, pour les autres.
- I.2 L'emprise au sol pourra être portée à 40 % de la superficie de l'unité foncière dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble.

II. Pour les autres constructions, à l'exception des secteurs 1AUmr et 1AUmi

- II.1 L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (constructions, voiries, annexes comprises...), ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- II.2 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

III. Dans les secteurs 1AUmr et 1AUmi

- III.1 L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUm.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**I. Dispositions sur la hauteur relative applicables à toute la zone, à l'exception de 1AUmr et 1AUmi**

- I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance les séparant de l'alignement opposé, augmentée s'il y a lieu des retraits réglementaires. Toutefois, une tolérance de 10 % peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

II. Dispositions sur la hauteur applicables à toute la zone, à l'exception de 1AUmr et 1AUmi

- II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade soit R+3+Comble ou R+3+Attique pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 5 m au faitage pour les annexes aux habitations ;

- 17,50 m à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions à usage d'activité. Un dépassement peut être autorisé si la hauteur de la zone contiguë est supérieure à 17,50 m. Dans ce cas, la hauteur ne peut dépasser celle de la zone contiguë.

II.2 La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) n'est pas règlementée.

III. Dans le secteur 1AUmr

III.1 La hauteur n'est pas règlementée.

IV. Dans le secteur 1AUmi

IV.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 25 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade et devra respecter le plan d'épannelage des orientations d'aménagement n°20.

ARTICLE 1AUm.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 monumentale (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les couleurs devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux prescriptions ci-après pourront être données, si les constructions sont assimilables aux fiches patrimoniales jointes en annexe du règlement et si les travaux sont conformes aux recommandations qui y sont faites.

I. Volumes et terrassements

I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.
- II.3 Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faitage par rapport à la voie.
- II.4 Lorsque les toitures-terrasses sont admises, les éléments qui la constituent tels que la couverture, l'étanchéité etc., ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'éléments techniques disposés sur ces toitures (tuyaux, gaines, VMC, centrale de traitement d'air...), la hauteur des acrotères doit être supérieure au niveau le plus haut de ces éléments, sauf en ce qui concerne les cheminées et locaux techniques. En cas de cheminées et locaux techniques d'une hauteur supérieure à celle des acrotères, ces éléments doivent être éloignés des façades pour être le moins visible possible depuis l'espace public.
- II.5 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.
- II.6 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bétons cellulaires, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 L'utilisation de couleurs est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...

IV. Les ouvertures en façades

- IV.1 Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

V. Clôtures

- V.1 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- V.2 Les clôtures en plaques industrielles de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- V.3 Les lames d'occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.

- V.4 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.

VI. Installations techniques

Les éléments de ventilation

- VI.1 Les éléments de ventilation et de fumisterie devront être intégrés à la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- VI.3 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 1AUm.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.2 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.3 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. À l'extérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 1,5 place de stationnement par logement.
- II.2 Pour le logement aidé :
- 1 place par logement minimum obligatoire.
- II.3 Pour le logement en résidence étudiante, résidence services ou sociales :
- 1 place minimum pour 3 logements.

- II.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux ou services :
- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- II.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
- II.6 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, de réserves ou d'archives :
- 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- II.7 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher d'espace restauration ;
 - 1 place de stationnement par chambre.

III. À l'intérieur des périmètres définis autour des axes structurant du réseau de transport collectif

Les normes suivantes devront être à minima respectées :

- III.1 Pour le logement aidé :
- 1 place de stationnement pour 2 logements.
- III.2 Pour les autres constructions, installations ou aménagements, les normes minimales exigées à l'alinéa II précédent bénéficient tous d'un abattement de 30 %.

IV. Stationnement deux roues

En complément des dispositions générales, les normes suivantes devront être à minima respectées :

- IV.1 Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction, installations ou aménagements à usage d'équipements collectifs et publics et notamment :
- 30 m² par tranche de 100 élèves pour les établissements scolaires.
- IV.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de services ou d'industries, dès lors où l'opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou un enclos abrité d'une superficie minimale de 5 % de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement vélo.

ARTICLE 1AUm.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.

Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.

Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

Les thuyas et lauriers palme (prunus lurocesarus type) sont interdits dans toute la zone.

I. Espaces libres, à l'exception du secteur 1AUmi

- I.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 20 % de la surface de la parcelle.
- I.2 Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre les surfaces de stationnement végétalisées.
- I.3 A l'inverse sont comptabilisées les noues de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration, comportant une végétation de zone humide de type ripisylve et dont les deux rives sont plantées.

II. Dans tous les secteurs

- II.1 Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.
- II.2 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés.
- II.3 Pour les opérations de plus de 5 logements, il doit être planté un arbre de haute tige dès 30 m² de surface de pleine terre, puis au-delà de 100 m² de surface de pleine un arbre par tranche de 100 m².
 - Exemple :
 - 40 m² de surface de pleine terre = 1 arbre ;
 - 120 m² de surface de pleine terre = 2 arbres.
- II.4 Pour les fosses de plantation : les arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2m d'arête ou équivalent.

III. Stationnement

- III.1 Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses de plantation des arbres de haute tige devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurées à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 m d'arête ou équivalent.

III.2 Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront plantées d'arbres de haute tige, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

III.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.

IV. Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique)

IV.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces boisés classés

V.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

SECTION 3 POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUm.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 2AU »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La **zone 2AU** regroupe des secteurs de projet à venir, des secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen et long terme les extensions urbaines futures de la commune à la périphérie du tissu urbanisé.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L.123-13 issu la loi ALUR (mars 2014) :

« I. – Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage : (...)

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I.1 Les constructions et installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

I.2 Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles énumérées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- I.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs (cf. liste du lexique).
- I.2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés et qu'ils aient été raccordés aux réseaux dans le respect des normes en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite des voies ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles s'en écartent, la distance doit au moins être égale à 3 m.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non règlementé.

SECTION 3 POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

C'est par ailleurs une zone non équipée ou sous-équipée où seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- I.2 Toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.
- I.3 Les abris fixes ou mobiles.
- I.4 Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules.
- I.5 L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs à l'exception de ceux prévus à l'article A.2.

- I.6 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les constructions, aménagements et extensions à usage agricole y compris les bâtiments ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils :
- ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux ;
 - sont strictement liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - ne compromettent pas la vocation de la zone.
- I.2 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat, dont la présence est :
- soit directement liée à la nature des activités ou des équipements de la zone ;
 - soit nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- I.3 L'extension des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale pour l'amélioration du confort ou de la sécurité d'une superficie minimum de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- I.4 Les annexes non agricoles dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière sur le total des annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante.
- I.5 Les activités de vente à la ferme, camping à la ferme, auberge, gîtes ruraux si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.
- I.6 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique – éoliennes, antennes relais, pylônes...) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.7 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour le camping qui correspondent aux aires d'accueil des gens du voyage, ou aux prescriptions de l'alinéa I.5 du présent article.
- I.8 Les cuves de stockage de combustibles et engrais solides ou liquides liés à une construction existante à condition :
- de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances ;

- de veiller à un traitement paysager de qualité masquant ces ouvrages depuis les espaces ouverts à la fréquentation du public.
- I.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières sous réserve que la remise en état des lieux soit effectuée de façon qu'il ne soit pas porté préjudice au caractère du site environnant. Elles doivent faire l'objet d'autorisations conformes à la réglementation en vigueur.
- I.10 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
- qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou d'assainissement ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.11 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés et qu'ils aient été raccordés aux réseaux dans le respect des normes en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès

- I.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- I.2 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.3 Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.4 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

- II.2 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée.
- II.3 Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale avec un dispositif de retournement.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.
- I.2 Toutefois, en l'absence à proximité d'un tel réseau, l'alimentation en eau potable pourra se concevoir à partir d'un dispositif d'alimentation autonome (forage privé).

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- II.4 Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

- II.5 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la Police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.6 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;

- dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

- IV.1 Les voies en impasses de moins de 50 mètres doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.
- IV.2 Les locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions particulières

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au minimum :
- 35 m de l'axe des autoroutes, voies rapides, routes nationales et de leurs déviations ;
 - 25 m de l'axe des routes départementales et de leurs déviations ;
 - 10 m de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- I.1 Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- I.2 Si une construction est implantée avec un retrait d'une limite séparative, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment avec un minimum de 4 m.

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

Une distance minimale de 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- I.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 15 m à l'acrotère ou au faîtage, pour les constructions et installations à usage agricole ;
 - 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
- I.2 La hauteur des autres constructions et installations n'est pas limitée.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- I.3 Les rez-de-chaussée enterrés ou demi-enterré sont interdits sauf pour des raisons d'adaptation au relief.

II. Toitures

- II.1 Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le paysage environnant. Tout matériau brillant ou de couleur claire est interdit sur de grande surface.
- II.2 En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes accolées au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 Les couleurs criardes et claires sont interdites sur de grandes surfaces.
- III.4 Les conduits de cheminée en saillie sur les façades sont interdits excepté lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement et/ou qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

IV. Clôtures

- IV.1 Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles
- IV.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- IV.3 Les clôtures en plaques industrielles de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- IV.4 Les clôtures pleines sont interdites, sauf en cas de reconstruction.
- IV.5 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.

V. Installations techniques

Antennes paraboliques

- V.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- V.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- V.3 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques et à l'intérieur des propriétés.
- I.2 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.3 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.4 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. Dispositions particulières

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I. Dispositions générales

- I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.
- I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.
- I.3 Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

II. Espaces libres

- II.1 Les aires de stationnement de surface réservées à l'habitat et aux activités non agricoles autorisées sur la zone doivent être plantées et/ou cernées d'écrans boisés ou de haies vives.
- II.2 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés, sauf si, pour des raisons fonctionnelles, une cour d'évolution est située dans cet espace.
- II.3 Les installations agricoles ainsi que les constructions légères ou provisoires peuvent être subordonnées à une obligation de planter un écran de verdure.

III. Espaces boisés classés

- III.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

TITRE V – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

DISPOSITIONS APPLACABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »

.....

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes d'instabilité des sols du territoire de la ville d'Amiens.

Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement développés et précisés dans le dossier de PLU.

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent.

Elles trouvent notamment leur place dans les vallées humides d'Amiens, caractérisées par une présence végétale et naturelle primordiale, dans le secteur des Hortillonnages...mais aussi au sein du tissu urbain en tant qu'espace en cœur d'îlot, parcs et jardins (parcs de la Hotoie, Saint-Pierre...).

Cette zone intègre également une grande partie des espaces devant participer à la constitution de la « ceinture verte » située sur les plateaux à proximité des zones agricoles et qui doivent jouer un rôle de transition paysagère et fonctionnelle entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Afin de préserver les perspectives majeures sur la cathédrale, cette zone comprend des « cônes de contraintes de vue » où les constructions et les plantations sont admises sous certaines conditions d'implantation et de hauteur.

Cette zone naturelle est pratiquement inconstructible. Elle comprend **cinq secteurs particuliers** :

- ✓ Le **secteur Ne** est une zone composée d'espaces naturels présentant une qualité paysagère et des atouts qui permettent l'ouverture de ceux-ci au public dans le cadre de l'aménagement d'espaces de loisirs où la réalisation d'équipements légers de loisirs. On y trouve également les cimetières situés dans les espaces ruraux.
- ✓ Le **secteur Nj** est une zone naturelle accueillant des jardins. Ces espaces regroupent les grandes emprises jardinées correspondant à une tradition locale qu'il s'agit de préserver.
- ✓ Le **secteur Nh** correspond aux espaces naturels situés dans les Hortillonnages et l'île Sainte-Aragone.
- ✓ Le **secteur Ni** correspond au lieu-dit de la Ferme de Grâce.
- ✓ Le **secteur Ns** correspond au lieu-dit du Champ Pendu permettant l'accueil de capteurs photovoltaïques au sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

I. Dans tous les secteurs

- I.1 Les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article N.2.
- I.2 Toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception des dispositions prévues à l'article N.2.
- I.3 Les abris fixes ou mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article N.2.
- I.4 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux à l'exception de ceux identifiés à l'article N.2.
- I.5 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article N.2.
- I.6 Les campings et caravanings ainsi que les habitations légères de loisir, à l'exception de ceux identifiés à l'article N.2.

II. En sus, dans le secteur Nh

- II.1 Le comblement total et partiel des fossés et rieux.
- II.2 Tous travaux aboutissant à la couverture même partielle des canaux, à l'exception des ponts et passerelles et des dispositions de l'article N.2.

III. En sus, dans le secteur Nj

- III.1 Le stationnement non lié aux activités des jardins.

ARTICLE N.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

I. Dispositions générales

- I.1 Les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir (chasse, pêche...) dans la limite de 15 m² de surface de plancher sur la même unité foncière.

- I.2 Les équipements, aménagements, installations et constructions liés au service public ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique) ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone.
- I.3 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
- qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- I.4 Pour les constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité, desservies par les réseaux, possédants un assainissement individuel aux normes en vigueur ou raccordées à un réseau d'assainissement collectif, une seule extension d'une superficie maximale de 50 m² de surface de plancher est autorisée avec un souci d'intégration dans le site.
- I.5 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre depuis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés et qu'ils aient été raccordés aux réseaux dans le respect des normes en vigueur.

II. En sus, des dispositions générales, dans les secteurs Ne, Nh et NI

- II.1 Les aménagements et extensions de construction à usage agricole dans la mesure où ils sont strictement liés ou nécessaires à l'activité agricole, maraîchère ou horticole.
- II.2 La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat, dont la présence est :
- soit directement liée à la nature des activités ou des équipements de la zone ;
 - soit nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou des équipements de la zone.
- II.3 Une seule extension des constructions à usage d'habitation, d'une superficie minimum de 40 m² de surface de plancher et ayant une existence légale, est autorisée pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- II.4 Les annexes non agricoles dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière sur le total des annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante.
- II.5 Les cuves de stockage de combustibles et engrais solides ou liquides liés à une construction existante à condition :
- de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances ;
 - de veiller à un traitement paysager de qualité masquant ces ouvrages depuis les espaces ouverts à la fréquentation du public.

II.6 Les activités de vente à la ferme, camping à la ferme, auberge, gîtes ruraux si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et l'extension de ces activités existantes à condition :

- que le bâtiment existant représente une superficie minimum de 40 m² de surface de plancher et que l'extension n'excède pas 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère.

III. En sus, des dispositions générales, uniquement dans les secteurs Ne et Ni

III.1 La création de camping et de caravanning, les structures d'accueil pour itinérants et gens du voyage ainsi que la réalisation d'équipements touristiques, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs, sous la condition que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage.

III.2 Les constructions, installations, dépôt de matériaux, les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation des cimetières.

IV. En sus, des dispositions générales, uniquement dans le secteur Nh

IV.1 Les abris fixes ou mobiles s'ils sont à usage de hangar à bateaux.

IV.2 Les affouillements s'ils sont nécessaires au drainage des parcelles, à la circulation des eaux ou pour la réalisation d'un stationnement pour barques par entailles dans la berge.

V. En sus, des dispositions générales, dans le secteur Nj

V.1 Dans le cas des jardins familiaux, les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir ne devront pas excéder 5 m² de surface de plancher par parcelle cultivée.

V.2 L'extension des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale pour l'amélioration du confort ou de la sécurité d'une superficie minimum de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

V.3 Les serres horticoles.

V.4 Les hangars horticoles liés à des constructions ou installations liés au service public ou d'intérêt collectif.

V.5 L'aménagement de terrains et les locaux annexes pour le camping qui correspondent aux aires d'accueil des gens du voyage.

VI. En sus, des dispositions précédentes, dans le secteur Ni

VI.1 Le changement de destination des bâtiments, dans le respect du patrimoine bâti existant.

VII. En sus, des dispositions précédentes, dans le secteur Ns

VII.1 Les installations de capteurs photovoltaïques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès : dans toute la zone à l'exception du secteur Nj

- I.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- I.2 Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu de leur position, de leur configuration, de la pente ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- I.3 Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est moindre.
- I.4 Les accès doivent recevoir un traitement adéquat pour marquer la limite entre le domaine public et le domaine privé sauf accord des services gestionnaires compétents pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.
- I.5 En sus, uniquement dans le secteur Nh :
 - tout terrain, pour être constructible, doit avoir accès à une voie d'eau ou terrestre ;
 - les installations ne doivent pas constituer de gêne pour le curage des rieux ou fossés et le passage des embarcations ;
 - les passerelles doivent respecter les règles de hauteur édictées ;
 - les rampes d'accès sur le domaine public ou privé communal sont interdites.

II. Voies publiques ou privées

- II.1 Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- II.2 Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie et une collecte des déchets efficaces. Ces normes imposent une largeur minimale de 3 m de chaussée.
- II.3 Les voies en impasse à créer de plus de 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules, notamment ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans le secteur Nj et Ns

- II.4 Non règlementé.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- I.1 Toute construction ou installation autorisée requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conforme aux normes.
- I.2 Toutefois, en l'absence à proximité d'un tel réseau, l'alimentation en eau potable pourra se concevoir à partir d'un dispositif d'alimentation autonome (forage privé).

II. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

- II.1 Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de construction existante doit obligatoirement être raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.
- II.2 Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.
- II.3 L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- II.4 Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

- II.5 Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière. Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation de la Police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.
- II.6 En tout état de cause, toute construction ou installation nouvelle doit être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme :
- dans les zones « techniques adaptées » : aucun rejet aux réseaux publics ne sera autorisé, l'infiltration sera préconisée ;
 - dans les zones « techniques alternatives » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée ;
 - dans les zones non hachurées : les conditions de rejet dans les réseaux est à solliciter auprès du gestionnaire.

Dans tous les cas l'avis du service gestionnaire sera demandé.

III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution

- III.1 Pour toute construction, extension, réhabilitation, les réseaux de tout type, ainsi que leur raccordement doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

IV. Déchets

- IV.1 Les voies en impasses de moins de 50 m doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.
- IV.2 Les locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

En sus, dans le secteur Nh

- IV.3 Tous les déchets doivent être détruits ou évacués par les usagers eux même. Le rejet des fanes et produits chimiques destinés à la culture (engrais...) dans les bras publics ou privés est interdit.

V. Acheminement du courrier

- V.1 Les boîtes aux lettres devront être conformes à la réglementation et être intégrées ou dans un muret ou dans le volume de la construction, dans un local facilement accessible aux services postaux.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX EMPRISES PUBLIQUES

I. Dispositions générales

- I.1 L'article 6 s'applique aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer, gérées par une personne publique et aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU – 22 juin 2006. Ne sont pas considérées comme des voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

II. Dispositions particulières

Dans les secteurs Ne, Nj et Nh

- II.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public.
- II.2 Toutefois, une implantation à l'alignement peut être autorisée.

En sus, dans le secteur Nh

- II.3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m des berges des voies d'eau servant à la circulation générale.

Dans le secteur Ns

- II.4 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques accessoires du domaine public.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Dans l'ensemble de la zone

- I.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 2 m pour les abris autorisés sur la zone.
- I.2 Toutefois, une implantation sur limite séparative est autorisée pour la construction des abris de jardins ou lorsque la configuration de la parcelle ne permet en aucun endroit de respecter ce retrait.
- I.3 Toute implantation de construction doit être réalisée de telle sorte que l'ombre qu'elle projette ne constitue pas une gêne pour les cultures d'un propriétaire voisin.

II. En sus, dans le secteur Nh

- II.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales même lorsque les limites latérales sont matérialisées par des berges ou des fossés et rieux privés. La distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.
- II.2 Toutefois, les abris à bateaux sont autorisés en bordure des fossés privés.

III. En sus, dans le secteur Ns

- III.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. La distance de retrait doit être au minimum de 1 m.

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

I. Dans le secteur Ne

- I.1 Une distance minimale de 4 m doit être respectée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur Ns

- I.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 50 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - dans le cas des jardins familiaux, 10 % pour les abris de jardin.
- I.2 L'emprise au sol n'est pas limitée pour les serres.

Dans le secteur Ns

- I.3 L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Dans les secteurs Ne, Ni et Ns

I.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 2 m à l'égout du toit pour les abris autorisés sur la zone, à l'exception de ceux situés en zone 3 du PPRI où cette hauteur peut être portée à 3 m ;
- la hauteur des constructions existantes ou antérieures pour les extensions et reconstructions autorisées ;
- 6 m à l'égout du toit pour les serres ;
- 3 m hors tout pour les capteurs photovoltaïques ;
- 9 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

II. Dans le secteur Nj

II.1 Dans le cas des jardins familiaux, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 m à l'égout du toit à l'exception de ceux situés en zone 3 du PPRI où cette hauteur peut être portée à 3 m.

II.2 Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions existantes ou antérieures pour les extensions et reconstructions autorisées.

III. Dans le secteur Nh

III.1 La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout pour les hangars destinés à l'activité maraîchère et horticole ;
- 3,50 m au point le plus haut pour les serres et tunnels en plastique autorisés ;
- 1,50 m sous la charpente d'entrée au-dessus du niveau moyen des eaux pour les hangars à bateaux ;
- 3 m à l'égout du toit pour les autres constructions autorisées ;
- 2 m pour les passerelles fixes sur le Chemin de Halage et du Malaquis ;
- 1,20 m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0,70 m par rapport au sol naturel pour les passerelles totalement mobiles sur les bras d'eau servant à la circulation générale ;
- 1 m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0,50 m par rapport au sol naturel pour les passerelles fixes sur les fossés à usage privé.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou la déclaration peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimension 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 (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage rural ou urbain et la préservation des caractéristiques architecturales de la construction faisant l'objet de travaux, le cas échéant.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques Classés ou Inscrits, les projets de constructions ou de modification seront conformes, en cas de covisibilité, aux prescriptions des services concernés des ministères compétents.

Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s'appliquer en cas d'architecture innovante de qualité.

I. Volumes et terrassements

- I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- I.2 Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- I.3 Les rez-de-chaussée enterrés ou demi-enterrés sont interdits sauf pour des raisons d'adaptation au relief.
- I.4 En sus, uniquement dans le secteur Nh, l'emploi de matériaux lourds nécessitant des fondations est interdit.

II. Toitures

- II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.
- II.2 Les matériaux d'aspect ondulé, de type plastique ou d'aspect asphalté sont interdits.
- II.3 Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le paysage environnant. Tout matériau brillant ou de couleur claire est interdit sur de grande surface.
- II.4 En cas d'extensions, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

III. Traitement des façades

- III.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes accolées au bâtiment principal.
- III.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- III.3 Les couleurs criardes et claires sont interdites sur de grande surface.
- III.4 L'emploi de matériaux légers et nobles comme le bois sera privilégié dans la construction des abris autorisés.
- III.5 Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction.

IV. Les dispositifs de tenue des berges dans le secteur Nh

- IV.1 L'utilisation de tôles sera tolérée dès lors où elles sont recouvertes de bois ou de plantes.
- IV.2 La surélévation des berges est interdite.

V. Clôtures

- V.1 Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.
- V.2 Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- V.3 La hauteur des clôtures est limitée à 2 m sauf impératif de sécurité.
- V.4 Les clôtures en plaques industrielles de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux sont interdites.
- V.5 Les clôtures pleines sont interdites, sauf en cas de reconstruction.
- V.6 Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille... sont interdits.

En sus, uniquement dans le secteur Nh

- V.7 Les clôtures susceptibles d'entraver la circulation générale ainsi que les barbelés sont interdits dans l'eau.
- V.8 Les matériaux lourds pour les passerelles (de type béton...) sont interdits.
- V.9 La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m sauf nécessité particulière de protection.

VI. Installations techniques

Antennes paraboliques

- VI.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie solaire

- VI.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les éléments des climatiseurs

- VI.3 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

- I.1 Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques et à l'intérieur des propriétés.
- I.2 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions des décrets n°99-756, n°99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).
- I.3 Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.
- I.4 La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. liste du lexique).

II. Dispositions particulières

Dans le secteur Ne

- II.1 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement par logement.

Dans le secteur Nj

- II.2 Non règlementé.

Dans le secteur Nh

- II.3 Sur les fossés et rieux, le stationnement des bateaux ne doit pas constituer une entrave à la circulation de toute embarcation destinée au transport de personnes, de marchandises et au passage des engins d'entretien.
- II.4 Quand le stationnement est impossible dans les emplacements collectifs existants, il doit dans la mesure du possible, être réalisé dans les bras non utilisés pour la circulation générale ou par entaille dans la berge dans un bras utilisé pour celle-ci.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatibles avec le site et le paysage.

Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.

Les cheminements piétons existants peuvent être réaménagés. Dans ce cas, un traitement perméable et végétalisé est exigé. Le maintien de ces cheminements peut être imposé.

I. Dans tous les secteurs, à l'exception du secteur NI et Ns

- I.1 Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 50 % de la superficie de l'unité foncière, d'un seul tenant de surface de pleine terre.
- I.2 Les aires de stationnement de surface autorisées sur la zone doivent être plantées et/ou cernées d'écrans boisés ou de haies vives.
- I.3 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d'espaces verts libres ou plantés ou jardinés, sauf si, pour des raisons fonctionnelles, une cour d'évolution est située dans cet espace.
- I.4 Un rideau de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'accompagner les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- I.5 Un accompagnement végétal des abris de jardin est obligatoire.

II. En sus, dans le secteur Ne

- II.1 Les surfaces de stationnement de plus de 1000 m² doivent être fractionnées par des plantations arbustives pour une meilleure intégration au site.

III. En sus, dans le secteur Nh

- III.1 Les installations fixes des passerelles doivent être masquées par la végétation.
- III.2 Les lieux où sont entreposés les déchets avant leur destruction ou évacuation, doivent être entourés si possible d'un écran de verdure.

IV. Dans le secteur NI

- IV.1 Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

V. Dans le secteur Ns

- V.1 Le pourcentage d'espaces libres n'est pas réglementé.

VI. Espaces boisés classés

- VI.1 Les espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu par l'article L.311-1 du Code forestier.

SECTION 3

POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

LEXIQUE

Cette partie du règlement permet à la fois de donner quelques définitions des termes employés dans le Plan Local d'Urbanisme mais également d'illustrer et de préciser certaines dispositions réglementaires. Celles-ci sont indiquées en *texte italique*.

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

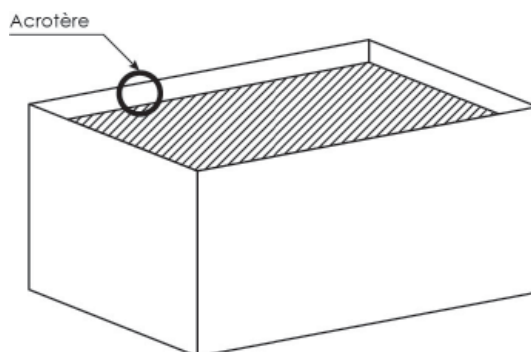
Publié le



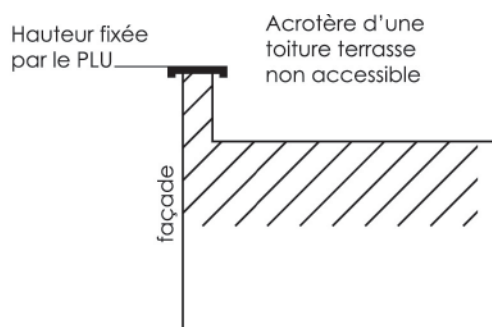
ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

A

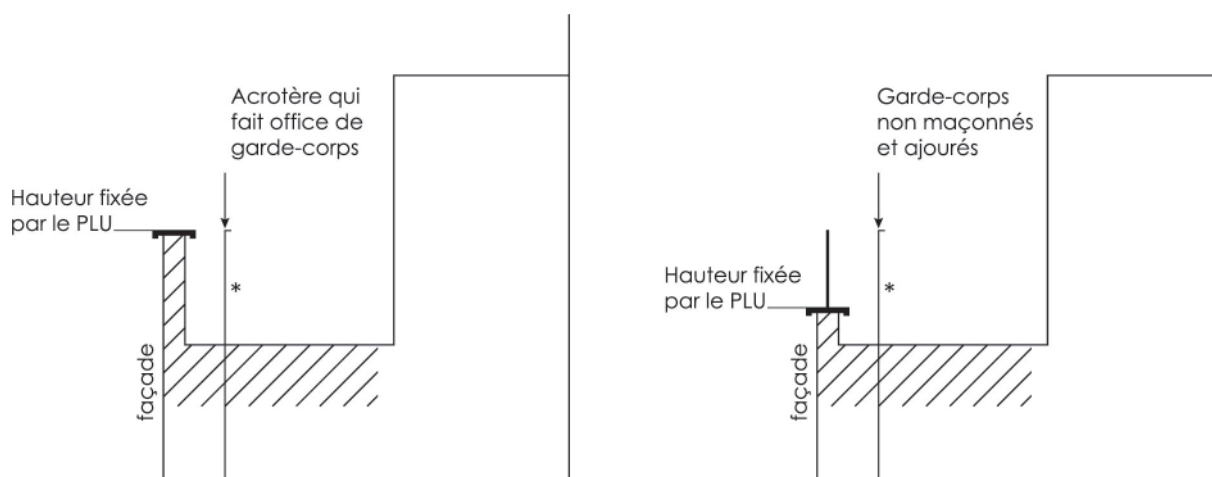
Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.



- Terrasse non accessible :



- Terrasse accessible avec ou non un étage en attique :



* Application des normes en vigueur pour la hauteur des garde-corps

Adossé : qui qualifie tout élément architectural dont l'arrière prend appui contre un mur ou un autre bâtiment.

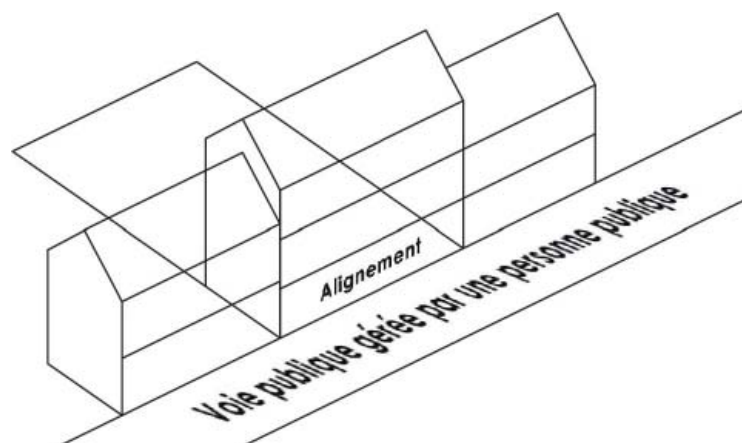
Article 10 : « *en cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine en limite séparative* ». Ainsi tout point de la nouvelle construction ne peut dépasser en hauteur la construction sur laquelle la nouvelle construction s'adosse.

Affouillement du sol : extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 m. Les affouillements et exhaussements directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi « Implantation des constructions »)

Article 6 : « *les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques* ». L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. Limite entre le domaine public et privé.

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.



La servitude d'alignement est un dispositif pour prescrire l'élargissement des voies (voir aussi « Emplacement réservé »). Le régime des servitudes est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du Conseil Municipal et porté en annexes du PLU.

À l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Allège : pan de mur fermant l'embrasure (voir ce mot) d'une fenêtre entre le sol et l'appui.

Amélioration/Extension des constructions existantes : la notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent PLU.

Les extensions quant à elle doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens, elle ne peut avoir un accès direct au bâtiment d'habitation principal.

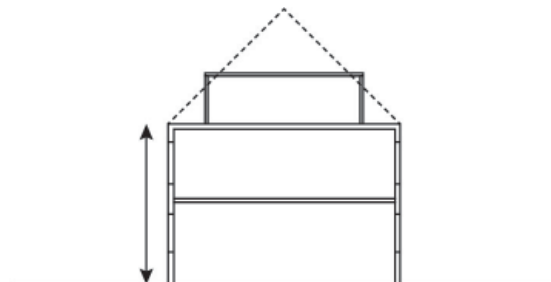
Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc. sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

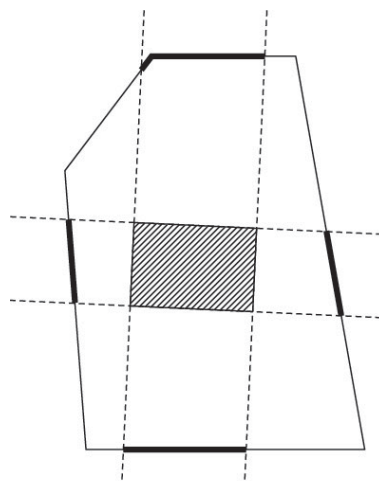
Appui de baie : élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et couronnant l'allège (voir ce mot).

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 m à l'âge adulte.

Attique : est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés au moins en retrait de 2 m des façades (1,50 m minimum en UR). L'attique ne constitue pas un élément de façade.



Au droit de : se dit d'un élément situé directement en face d'un autre élément (voir schéma).



Les parties des limites de propriétés **en gras** sont « au droit de » la construction

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; au même nu : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi « Nu »).

B

Badigeon : lait de chaux généralement additionné d'un colorant que l'on applique sur un parement.

Baie : les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot) ;
- baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...

Balcon : étroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

Seuls les balcons et bow-windows sont autorisés au-delà des gabarits-enveloppes (voir ce mot) ; les dispositifs tels que cursive, loggia (voir ce mot)... ne sont pas autorisés au-delà de ce gabarit. Pour les balcons surplombant le domaine public, il sera fait application du règlement de voirie.

Bandeau : élément maçonné horizontal situé en saillie d'une façade.

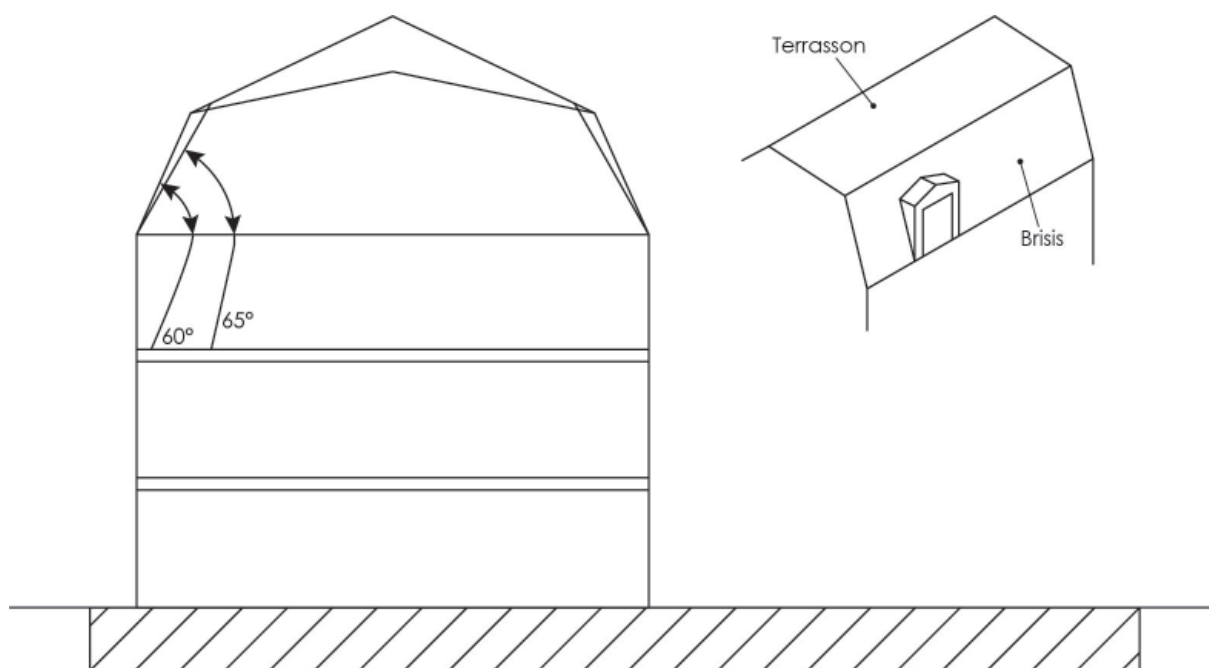
Bow-window (ou oriel) : ouvrage vitré en saillie sur une façade, formant une sorte d'oriel sur un ou plusieurs étages. Ces éléments font partie du clos et couvert et donc sont compatibles dans la surface de plancher. La notion de « niveau clos et couvert » : il s'agit de toute construction ou élément de construction (situé en saillie – de type oriel – ou à l'intérieur du gros œuvre, en rez-de-chaussée, étage ou sous-sol), dès lors qu'il ou elle est doté de systèmes de fermeture (couverture de la toiture et menuiseries extérieures posées).

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules (voir aussi « Emprise et plate-forme d'une voie »).

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Comble à la Mansart : comble dont chaque versant est formé de 2 versants : un brisis et un terrasson de faible pente.



La pente du brisis doit se situer **entre 60° et 65°** et la pente du terrasson **entre 12° et 25°**.

Comble aménageable : les combles aménageables sont les volumes, non encombrés par la structure de la charpente et ayant une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m. Constitue un niveau dans les combles tout étage situé au-dessus de l'égout du toit.

D

.....

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis.

On distingue 9 destinations :

- habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service ;
- hébergement hôtelier : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera ;
- commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après) ;
- artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place ;
- bureau : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement ;
- industrie : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services publics municipaux, métropolitains, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
 - les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants) ;
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
 - les établissements pénitentiaires ;
 - les établissements de santé publics avec ou sans hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées ;

- les établissements de santé privés avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées ;
- les établissements publics ou privés d'action sociale ;
- les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques, qui sont gérés par un établissement public ou une collectivité locale ou par un tiers lié par une convention à l'un des deux ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les locaux réservés à la pratique du culte ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...).

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncière (voir ce mot) plus importante.

E

Égout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emplacement réservé et Servitude L.123-2-c :

En application de l'article L.123-1-8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement (plan de zonage) délimitent les emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie).

L'emplacement réservé permet de garantir la disponibilité des terrains qui serviront d'emprise à un équipement public futur (bâtiment, voie, espace vert...).

La servitude L.123-2-c permet de la même manière de réserver un terrain. Néanmoins des permis de construire peuvent être accordés si les projets ne compromettent pas la réalisation de l'équipement projeté.

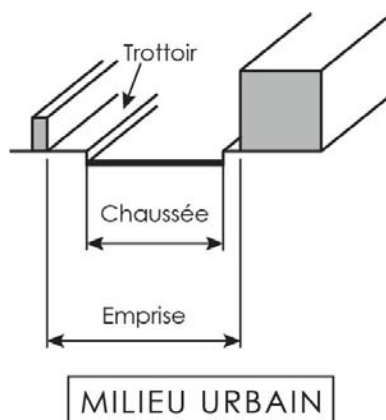
Les deux dispositifs, Emplacement réservé et Servitude, génèrent un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains affectés.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

Emprise et plate-forme d'une voie :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement (voir ce mot). Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

La largeur utile de plateforme de chaussée est la partie strictement réservée à la circulation automobile. Il est exigé au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 m de large minimum. L'autre espace dédié aux piétons devra être conforme aux normes en vigueur.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme : « *l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect. L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

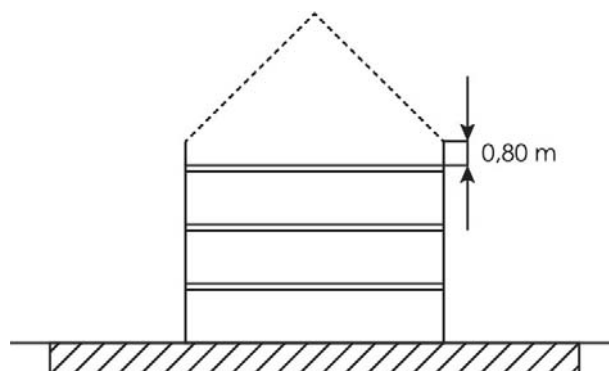
À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du Code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Encuvement : se dit d'un dernier étage en encuvement lorsque le niveau du comble est abaissé par rapport à la hauteur à l'égout.

L'encuvement est limité à 80 cm dans le présent PLU (cf. Dispositions générales).



Espace Boisé Classé : l'Espace Boisé Classé est un espace protégé non constructible destiné à protéger ou à créer un espace vert, soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer à des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations et également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Étage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est à dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1,80 m.

Espaces verts et espaces libres : des coefficients d'espaces verts et de surfaces perméables (voir ce mot) – article 13, ont été instaurés dans la perspective de développer la qualité paysagère de ces espaces et afin de lutter contre la tendance à l'imperméabilisation des sols.

Les surfaces ou espaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses. Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 m.

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 m.

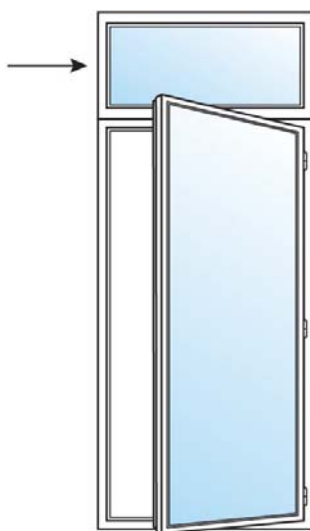
F

Faitage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

Fenêtre :

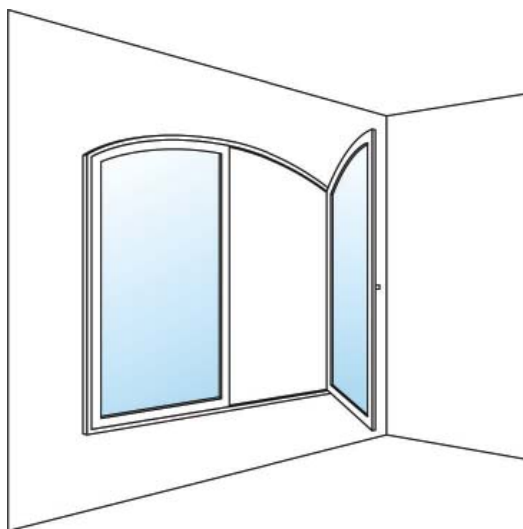
L'imposte :

En menuiserie du bâtiment, une imposte est la partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte (extérieure tout comme intérieure) ou d'une fenêtre. Elle permet souvent de laisser passer de la lumière. Quand elle est ouvrante et vitrée, elle est souvent appelée vasistas.



Fenêtre cintrée :

La fenêtre cintrée est une fenêtre droite dont le bord supérieur est arrondi. La fenêtre cintrée est également appelée « en anse de panier ».



G

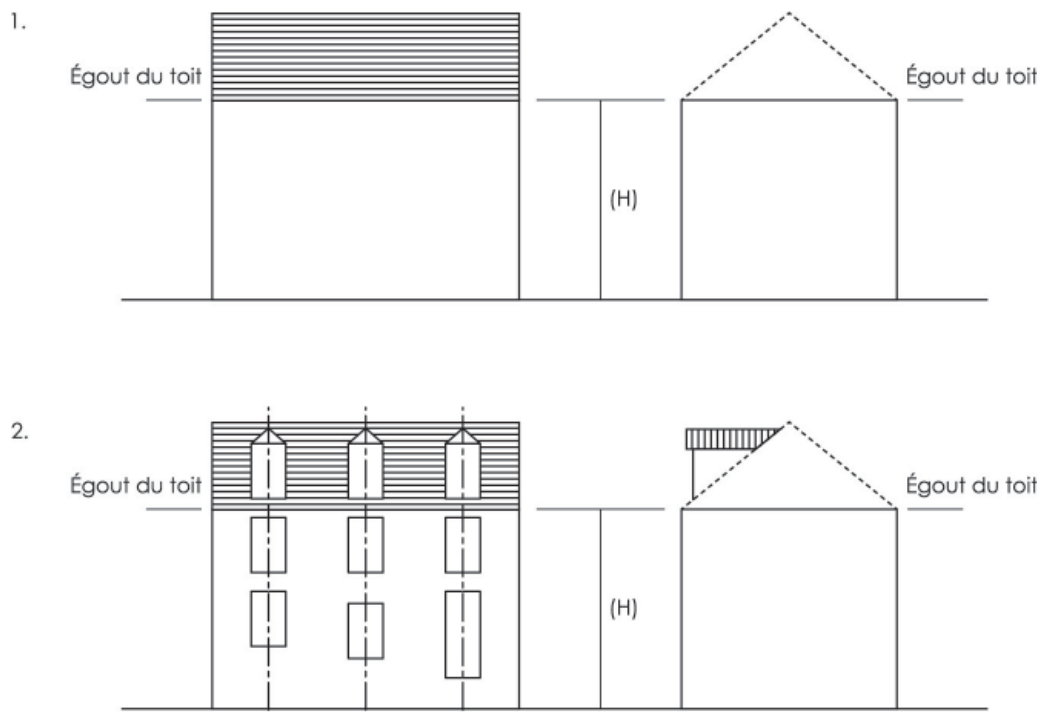
Gabarit-enveloppe : c'est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire la construction. Au-delà de ce gabarit-enveloppe, seuls peuvent être admis des éléments de faible emprise (souches de cheminée, etc., tels qu'indiqués à l'article 12 des dispositions générales), ainsi que des balcons et bow-windows.

H

Hauteur des constructions :

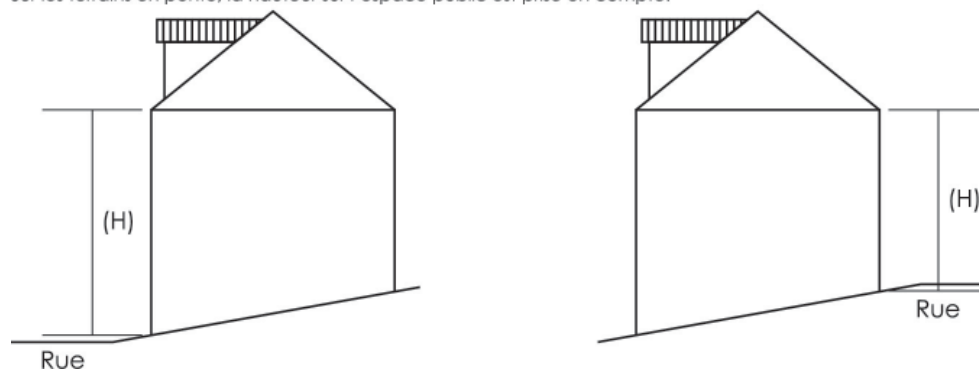
La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par le règlement (article 10) et :

- 1 : l'égout du toit (voir ce mot) pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes, lorsque la règle est définie en R+X+Comble ;
- 2 : l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes avec lucarnes situées dans l'axe des baies en façade, lorsque la règle est définie en R+X+Comble ;
- 3 : l'acrotère (voir ce mot) lorsque les toitures-terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères, règle définie par R+X+Attique.

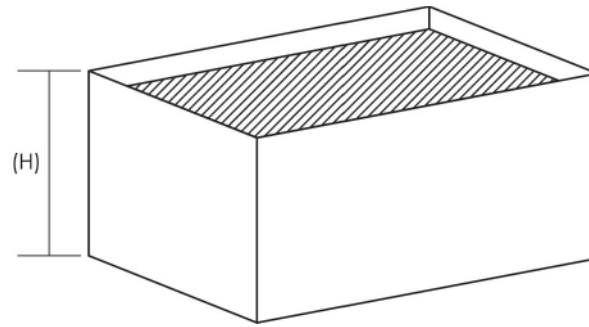


Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert une côte de référence différente peut être admise ou imposée (article 12.I des dispositions générales du règlement).

Sur les terrains en pente, la hauteur sur l'espace public est prise en compte.



3.



Bande de hauteur : il s'agit de la portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique gérée par une personne publique et les voies privées existantes à la date d'approbation du PLU ou depuis le retrait autorisé. Les différentes bandes permettent de moduler la hauteur en fonction de l'implantation de la construction en profondeur de parcelle.

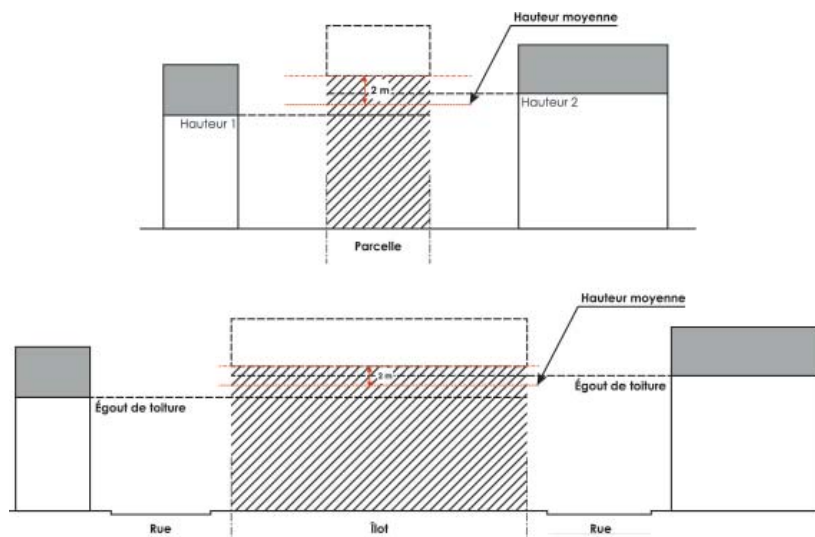
La hauteur des constructions est indiquée à l'article 10 de chaque zone. Elle est limitée en fonction du paysage urbain dans lequel la construction s'inscrit et également par le jeu de différentes bandes de hauteur comptées à partir de l'alignement de la voie et qui permettent de gérer les constructions dans les profondeurs de parcelle (voir aussi « Implantation des constructions »).

Application de l'article 10 en ce qui concerne la hauteur (secteurs UAc, UAd, UBa et UBb) :

Le principe de hauteur est issu d'une réflexion sur l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti. Il s'agit d'inscrire les nouveaux bâtiments dans l'épannelage des rues et dans le paysage urbain.

« Dans une bande de ... m, maximum comptés depuis l'alignement de la voie, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder, avec une tolérance de plus ou moins 2 m pour la réalisation d'un nombre entier d'étages :

- la hauteur de la construction la plus haute existant en limite latérale et en bon état ;
- en l'absence de construction en limite latérale, la hauteur moyenne des deux constructions latérales les plus proches de part et d'autre ».

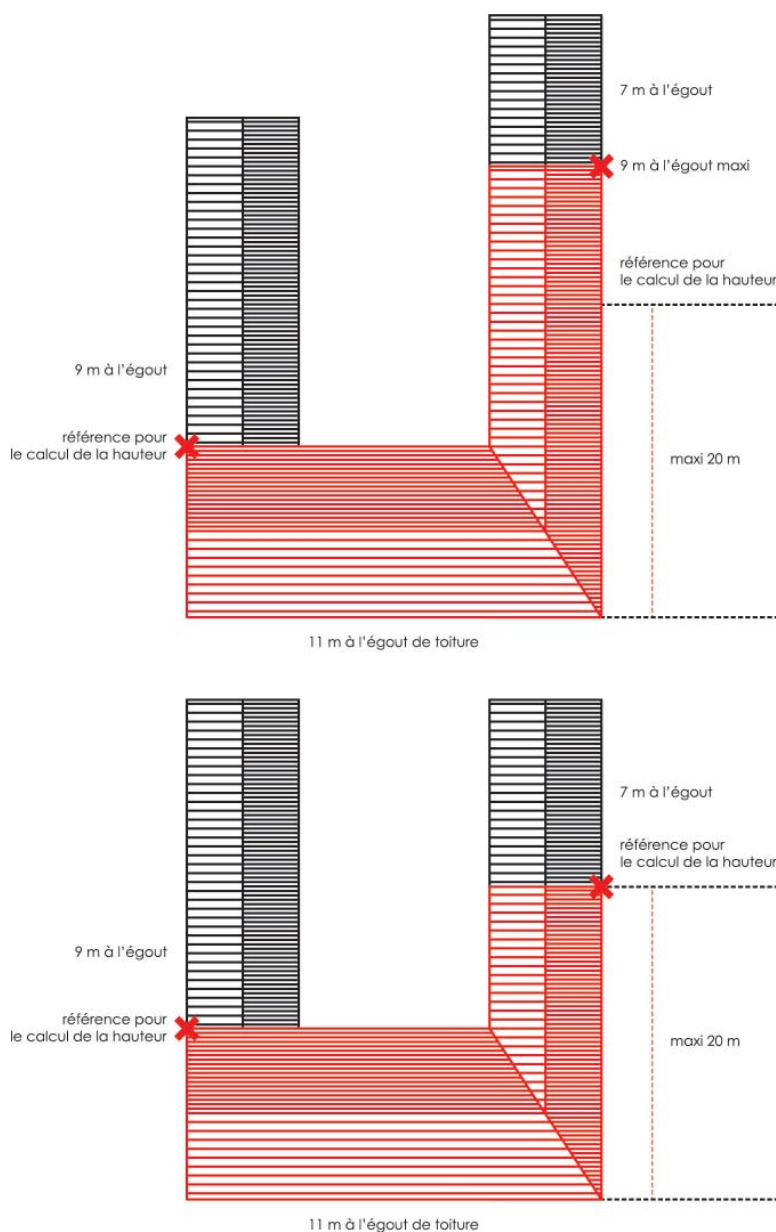


Cas particulier des angles

Hauteur à l'angle de deux voies (dispositions générales) :

« Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 m à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large ».

Cette disposition est également applicable dans le cadre de l'application de la hauteur relative. Lorsqu'une construction s'implante à l'angle de deux voies il est en effet important que l'épannelage propre à chaque rue soit préservé. Afin de gérer les différences de hauteur la construction la plus haute peut se retourner sur une longueur maximum de 20 m. Au-delà de cette distance, la construction ne pourra excéder de 2 m la construction sur laquelle elle s'adosse.



I

Îlot : unité de l'espace urbain délimité par des voies publiques.

Implantation des constructions :

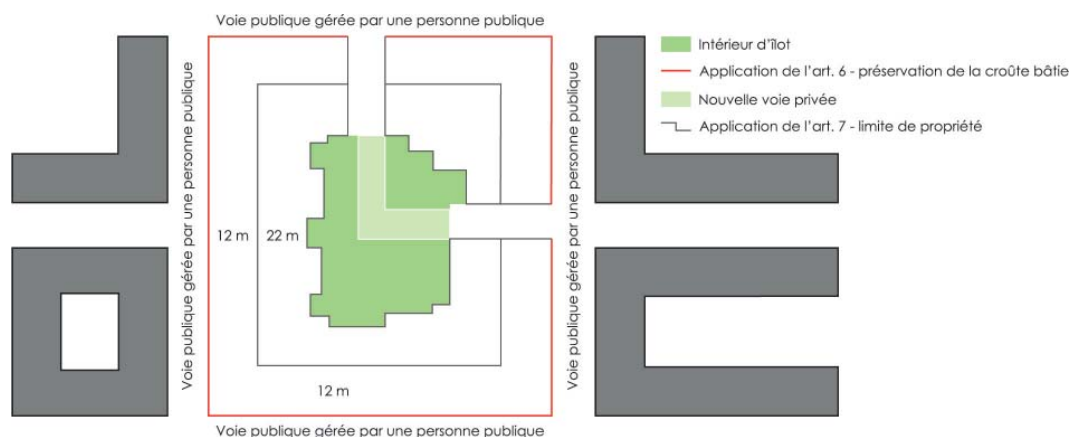
L'article 6 concerne les voies et emprises réalisées ou à réaliser par une personne publique et les voies privées existantes à la date d'approbation du PLU. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproque sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

La structure urbaine d'Amiens est marquée par les îlots constitués d'une croûte bâtie souvent continue et d'un intérieur d'îlot occupé de diverses façons : parfois activités ou garages mais le plus souvent par des jardins. Le Plan Local d'Urbanisme vise à dégager de nouveaux espaces constructibles. Ceux-ci doivent être aménagés dans le respect de la forme urbaine et de l'environnement bâti dans lequel les nouvelles constructions s'implantent. Pour cela le PLU propose d'introduire un principe de bandes dans lesquelles l'implantation et la hauteur des bâtiments sont différentes.

Exemple de la zone de faubourg UB :

- **dans une première bande de 0 à 12 m**, il s'agit d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans la croûte bâtie qui fait l'identité des faubourgs. Pour cela le principe retenu est celui de constructions s'implantant d'une limite latérale à l'autre même si des retraits peuvent être autorisés (voir article 7 du règlement de la zone UB). La hauteur est calculée par rapport aux constructions voisines (voir « Hauteur des constructions »).
- **dans une deuxième bande de 12 à 22 m**, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives et la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m. Cela permet d'envisager l'amélioration des constructions existantes par l'adjonction d'une nouvelle pièce à vivre.
- **au-delà des 22 m**, les nouvelles constructions doivent s'éloigner des limites séparatives d'une distance égale à leur hauteur avec un minimum de 3 m. Cette disposition permet de préserver les riverains de l'impact des nouveaux bâtiments.

Le schéma ci-après permet de visualiser ces différentes règles d'implantation. La création d'une voie privée n'intervient pas dans l'application de ces règles. Ce sont toujours les limites de propriété qui prévalent et qui permettent de gérer l'implantation des nouveaux bâtiments en respectant la distance évoquée ci-dessus.



L

Lambrequin : bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourées, que l'on disposait devant les chéneaux, marquises, enrouleurs de jalousies, etc. pour masquer à la vue.

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées.

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (Fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (Fig. 3 et 4). En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (Fig. 5).

Exemples : les limites latérales figurent **en gras**

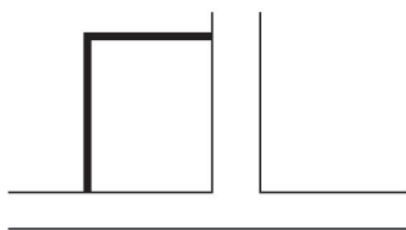


Fig. 1

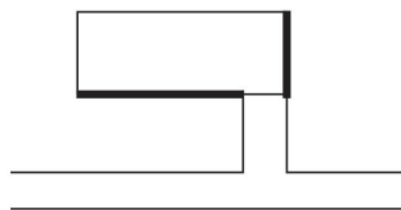


Fig. 2

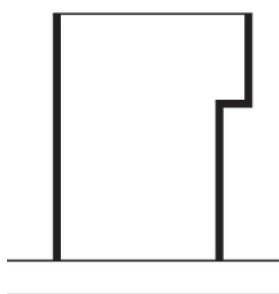


Fig. 3

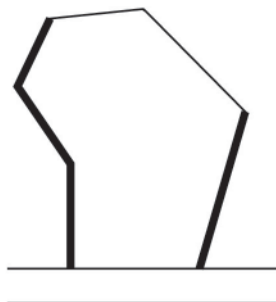


Fig. 4

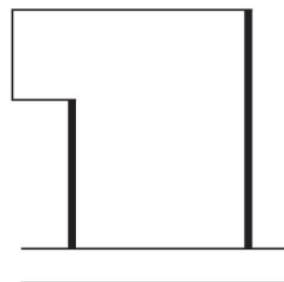


Fig. 5

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Linteau : ouvrage situé en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

Loggia : pièce à l'étage ouverte sur l'extérieur (ses baies n'ont pas de menuiseries) ; la loggia est couverte contrairement au balcon.

Lotissement : division d'une propriété en vue de l'implantation de bâtiments, portant à plus de 2 le nombre de parcelles constructibles sur une période de 10 ans.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le code de l'urbanisme prévoit que l'autorisation de lotir est donnée par le maire.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est à dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

Traditionnellement à Amiens, les lucarnes sont plus hautes que larges et se localisent en partie basse de la toiture.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Modes actifs de déplacement : Les modes actifs correspondent à l'ensemble des formes de déplacement dont le fonctionnement est associé directement à l'utilisation, au moins en partie, de la force musculaire de l'utilisateur. Les principaux modes actifs de déplacement sont la marche et le vélo.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...).

N

Nu : surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique).

Il comprend :

- R = le rez-de-chaussée ;
- X = le nombre d'étages supérieurs ;
- le niveau éventuel de comble : noté C, voir le mot « Comble » ou d'attique : noté A, voir le mot « Attique ».

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'1 m le niveau du sol extérieur.

O

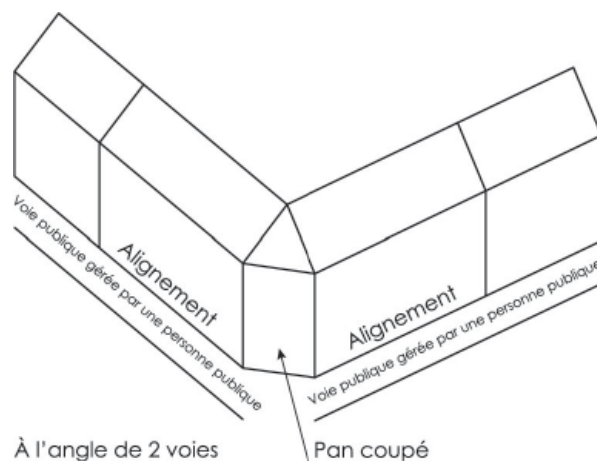
Opération d'aménagement d'ensemble : une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Article 6 des zones UA et UB :

« En cas de construction à l'angle de deux voies, le pan coupé à l'angle peut être imposé notamment pour des raisons de confort visuel ayant trait à la sécurité routière ».



Pergola : La pergola est une construction légère qui possède des éléments de couverture (pouvant être partiels) et des poteaux fixes. Elle est donc composée d'éléments de structure fixes, mais peut également comporter des parties mobiles. Une pergola est considérée comme une annexe dans le jardin et comme une installation permanente. Elle crée de l'emprise au sol mais elle n'est pas considérée comme une extension.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...).

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 m. À défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Projet d'ensemble : un projet d'ensemble est un ensemble d'aménagements et de constructions qui s'inscrivent dans une vision globale de projet défini avec la collectivité et traduite soit au sein des orientations d'aménagement du présent PLU soit au travers de dispositifs partenariaux ou contractualisés avec la collectivité type PUP (Projet Urbain Partenarial).

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot).

R

Rampe d'accès : ouvrage en pente permettant de passer d'un niveau à un autre.

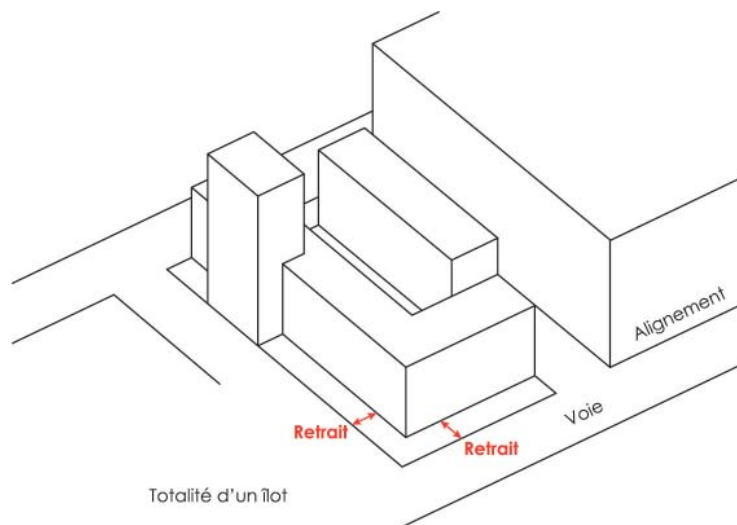
Retrait :

- soit espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété, à compléter distance la plus proche ;
- soit espace situé entre tout point d'une construction et l'alignement (voir ce mot).

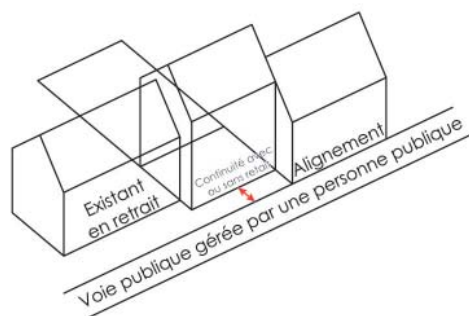
Article 6 des zones UA (sauf UAv) et UB :

« Une implantation avec un retrait de 3 m maximum par rapport à l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;*
- lorsque la construction est en continuité avec une construction existante, en bon état et édifiée avec un retrait ;*
- lorsqu'une continuité visuelle est assurée à l'alignement dès le premier étage sur tout le linéaire de la parcelle ».*



Totalité d'un îlot



Continuité avec bâtiment existant (retrait < 3 m)

Résidences Sociales :

Selon la circulaire du 4 juillet 2006 du Ministère de l'Emploi et de la Cohésion Sociale, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont pour vocation d'accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés...

Les logements créés dans le cadre de résidences sociales sont considérés comme des logements sociaux.

Résidences Services :

Les résidences avec services sont des biens immobiliers auquel sont annexés des services supplémentaires qui comprennent notamment par exemple les petits-déjeuners, la blanchisserie...

Les résidences avec services regroupent plusieurs types de logement qui sont tous systématiquement loués meublés.

Sous la dénomination de résidences avec services se trouvent différents types de logements :

- les résidences de tourisme ;
- les résidences pour étudiants ;
- les résidences EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) ;
- les résidences hôtelières ou résidences affaires ;
- les résidences seniors.

Les logements créés dans le cadre de résidence services ne sont pas considérés comme des logements sociaux.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'État elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes du PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Stationnement : les normes de stationnement sont déclinées selon 3 types de normes différentes :

- soit non règlementé : aucune disposition réglementaire ne s'oppose aux pétitionnaires, il peut ne pas réaliser de places de stationnement ou en réaliser selon ses besoins sans minimum, ni maximum (dispositif en place pour le stationnement à usage d'habitation pour le périmètre centre-ville) ;
- soit règlementé avec un « a maxima » : cette disposition implique un nombre de places maximum à réaliser dans le cadre d'une autorisation de construire. Il ne pourra pas être autorisé de places de stationnement supplémentaires ;
- soit règlementé avec un « a minima » : cette disposition implique qu'un nombre minimum de places de stationnement doit être réalisé dans le cadre d'une autorisation de construire. Il pourra être réalisé soit un nombre de places minimum, soit un nombre supérieur.

Il est rappelé que les **dimensions des places de stationnement** sont définies dans les dispositions générales (article 14) et qu'un plan de stationnement est annexé au plan de zonage.

Surface perméable : partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Elles peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret paru le 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

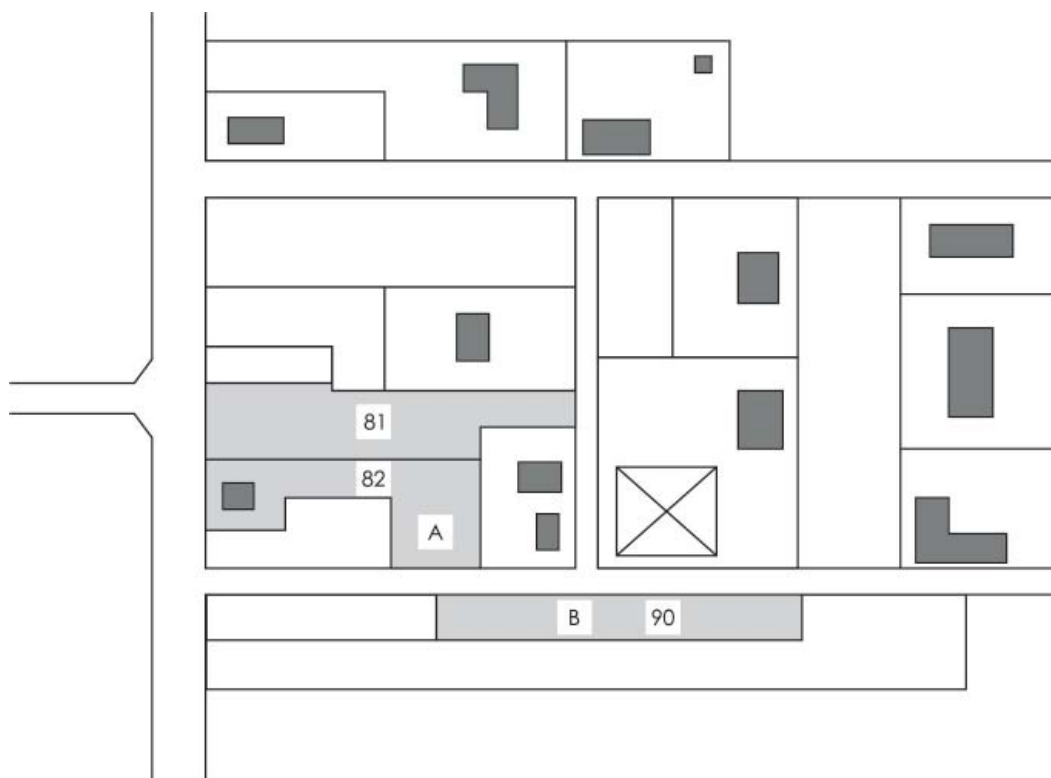
Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain ou unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou la même indivision. Le terrain ou unité foncière sont les seules notions retenues pour l'application du règlement du PLU.

Ex. : les parcelles 81 et 82 appartenant à Monsieur X constituent une seule unité foncière (A) au sens du droit des sols. La parcelle 90 constitue une autre unité foncière (B), puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



U

Unité foncière (voir « Terrain ») : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

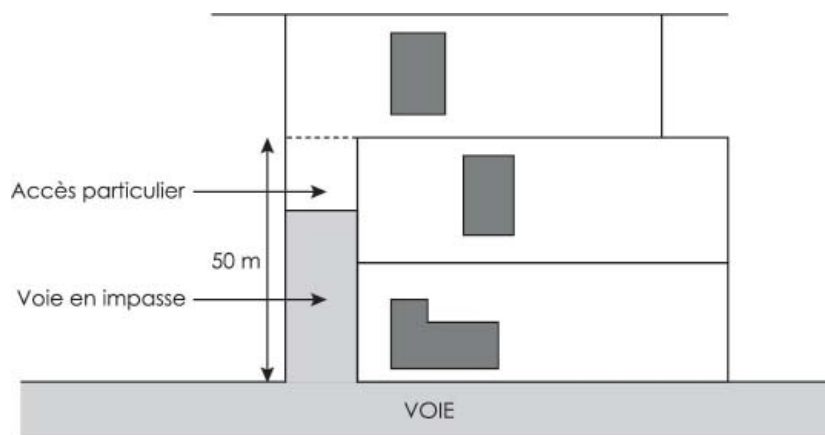
V

Voie (sens général) : peuvent être considérés comme voie :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques ;
- toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
 - emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ;
 - voies à conserver, créer ou modifier ;
 - toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement ;
 - toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir ;
- les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie de desserte interne résidentialisée : voie non ouverte à la circulation publique, qui irrigue une ou des opérations d'aménagement et dont l'accès est réservé aux résidents et à leurs visiteurs.

Voie en impasse : les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



Z

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : c'est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la réalisation de constructions ou d'installations d'équipements collectifs.

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1^{er} avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

Zonage : le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone : une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A...).

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

Publié le



ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

ANNEXE

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE RAVALEMENT DE FAÇADE

.....

Le recours aux détergents chimiques, acides ou basiques, pour le nettoyage des façades, de même que l'utilisation d'eau pure ou adjuventée sous haute pression ne sont pas autorisés.

Les moyens mécaniques abrasifs, de type « chemin de fer » ou ponceuses à disque par exemple, sont également proscrits. Ces procédés fragilisent l'épiderme des matériaux (d'où la nécessité de les protéger artificiellement par hydrofugation) et mettent en péril leur bonne conservation dans le temps.

On leur préférera des techniques plus douces de type « micro gommage » (pression maximale 2,5 à 3 bars) ou nettoyage à la brosse douce à l'aide d'eau pure appliquée par nébulisation ou par ruissellement.

Le choix des matériaux en cas de changement par incrustation (pierres ou briques) doit être effectué avec soin pour s'intégrer sans heurt avec le parement existant.

Les ragréages (sur pierre) au mortier de chaux, seront de préférence armés de cuivre, laiton ou inox afin d'éviter leur éclatement.

Les joints doivent être dégradés avec finesse, en évitant les épaufrures. L'emploi de la meuleuse est proscrit. La largeur initiale du joint doit être impérativement conservée.

Il est préférable que le mortier de rejointoiement soit à base de chaux naturelle, teinté dans la masse par des sables et sablons, pouvant être légèrement rosé par adjonction de brique pilée (pour le rejointoiement de maçonneries de briques).

La teinte du joint doit être en harmonie avec la teinte/tonalité de la brique, pour permettre la mise en valeur de la modénature.

Il convient de proscrire l'emploi de mortier d'aspect trop lisse et trop homogène, sans relief ni granulométrie. Les mortiers clairs sont également à proscrire pour la brique.