

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



Notice explicative

CONTENU

INTRODUCTION.....3

OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DE L'AVENUE FRANCOIS MITTERAND4

évaluation environnementale	L'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'avenue François Mitterrand a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ladite évaluation a fait l'objet d'un avis de la MRAE (Avis délibéré n°2024-7675 du 03 avril 2024) contenant des recommandations. Les suites données par la collectivité à ces recommandations font l'objet d'une note de synthèse. Ces éléments sont tous joints au dossier d'enquête publique.
--------------------------------	---

Ce document complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 22 juin 2006 et modifié successivement le 27 septembre, 2007, le 25 septembre 2008, le 15 octobre 2009, le 9 décembre 2010, le 8 décembre 2011, le 15 mars 2012, 7 février 2013, 13 février 2014, 23 janvier 2016, 15 septembre 2016, 29 juin 2017, le 12 avril 2018, le 27 novembre 2019, le 16 septembre 2021 et le 14 mars 2023.

Il explicite les modifications des différentes pièces règlementaires du PLU (OA, règlement et zonage). Cette modification est engagée conformément aux dispositions de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003. La modification s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme issue de l'ordonnance n°2017-86 du 27 janvier 2017.

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

- Orientations d'Aménagement (pièce n°3)
- Règlement (pièce n°4.A)
- Plan de zonage (pièce n°4.B1)
- Plan de Zones d'Aménagement Concerté (pièce n°5.B)

Le dossier est soumis à évaluation environnementale conformément aux articles L 104-1, L 104-3 et R 104-8, R 104-28 à 33 du code de l'urbanisme. La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Hauts-de-France émettra un avis à son sujet.

Le dossier de 16^{ème} modification du PLU, soumis à enquête publique, se composera de la présente notice explicative, de l'ensemble des pièces modifiées (format selon la pièce), des orientations d'aménagements au format A3, du règlement au format A4 (modifications indiquées en rouge), des planches de zonage au format A0 (avant et après), de l'évaluation environnementale (compris inventaire des zones d'activités économiques d'Amiens Métropole en annexe), d'un fascicule dit résumé non technique de ladite évaluation environnementale, de l'avis délibéré n°2024-7675 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) en date du 03 avril 2024, d'une note de synthèse présentant les suites données à l'avis de la MRAE par la collectivité, de la délibération du Conseil Municipal d'Amiens en date du 16 septembre 2021 émettant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC Boréalia 2, de la délibération du Conseil d'Amiens Métropole en date du 30 juin 2022 ayant pour objet la création de la ZAC Boréalia 2 ainsi que la délibération du Conseil Municipal d'Amiens en date du 16 mai 2024 ayant pour objet le débat sur la consommation foncière de la ville d'Amiens dans le cadre de la révision de son PLU. Enfin au regard de la compétence Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle Métropolitain du Grand Amiénois, l'accord de ce dernier quant à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'avenue François Mitterrand a été sollicité par courrier en date du 05 avril 2024.

Amiens s'est toujours engagée dans une démarche de projets. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en tant que projet urbain et politique ordonne les synergies et cohérences des actions en phase opérationnelle : embellir, construire, aménager tout en offrant une vision de l'avenir.

Cette 16^{ème} modification s'inscrit dans cette dynamique et permet de mieux traduire les objectifs de la ville énoncés à travers son PADD :

3 axes pour un projet de développement durable :

- L'attractivité et le rayonnement d'Amiens
- Une ville solidaire : mobilité pour tous et habitat pour tous
- L'environnement et le patrimoine : qualité de vie

Cette modification met l'accent sur :

- L'attractivité et le rayonnement d'Amiens, avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'avenue François Mitterrand

OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Amiens approuvé le 22 juin 2006 classe actuellement le secteur en zone d'extension non équipée destinée à accueillir à moyen et long terme des projets (zone 2AU). La commune a désormais décidé d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de cette zone (56.8 ha) ce qui nécessite aujourd'hui la modification du PLU pour son classement en zone 1AU. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de soumettre cette modification à évaluation environnementale (Décision délibérée n°2022-6431 du 20 septembre 2022). Ladite évaluation, l'avis de la MRAE à son sujet (Avis délibéré n°2024-7675 du 03 avril 2024) et les réponses apportées aux recommandations de cette dernière sont annexés au présent document.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Localisation : le périmètre de la zone 1Aub est entièrement situé sur la commune d'Amiens. Il couvre essentiellement des terres agricoles situées en continuité du projet de la ZAC Renancourt, zone d'habitat et d'activités mixtes tertiaires, en cours de construction.

Face à une situation tendue, Amiens Métropole a choisi de développer une stratégie foncière à vocation économique basée sur l'équilibre, la complémentarité et la modération.

1) La modération tout d'abord : l'objectif n'est pas de démultiplier sur le territoire les créations de surfaces de manière irréaliste et découplée de la réalité des vrais besoins fonciers des entreprises et de leur temporalité. De ce fait, la zone 1Aub en est un exemple, une recherche fine de l'adéquation offre/demande est appliquée. Les études menées ne se traduisent, face aux besoins, que par un phasage opérationnel réaliste de 60 hectares environ. La consommation de terres agricoles, même si elle était inscrite dans les projets et les documents d'urbanisme depuis 1994 est optimisée. Sur cette base, l'Agglomération a également conduit une réelle coordination avec la CCI Amiens Picardie Hauts de France pour organiser et optimiser au mieux l'extension du pôle Jules Verne sur Boves, Glisy et Blangy-Tronville. Au-delà de l'implantation de Tiamat ou du développement d'IGOL, seuls les sites du Bois planté sont aujourd'hui programmés.

2) L'équilibre constitue la seconde base de cette stratégie. En résonance aux objectifs de limitation de consommation de terres agricoles, l'agglomération s'est engagée dans deux axes opérationnels d'appui :

- la lutte contre les friches présentes sur le territoire qui se traduit par exemple par le rachat il y a quelques années et la réactivation soutenue par Amiens Métropole d'une partie du site Whirlpool, la réutilisation de la friche Gruson, le travail en cours sur la STEP Montières ou l'avenir du site du CHU Nord pour lequel l'agglomération a fait le choix prioritaire d'une destination économique. C'est par exemple ce choix qui permet de tempérer les consommations de fonciers économique pour les années 2023-2025 sur la cible des PME-PMI ;
- l'adoption d'une méthode de type « médiation foncier économique » qui conduit l'Agglomération à mesurer les caractéristiques des besoins fonciers des entreprises en travaillant avec elles sur leurs créations d'emplois, projets structurants... et le cas échéant, de ne pas leur proposer de terrains constructibles et de les orienter vers des sites existants ou à recomposer. Méthode mise en oeuvre qui permet d'optimiser les capacités du marché privé comme par exemple le partenariat établi avec Espace Alliance dans l'accueil de Logis Gaz. Méthode encore, qui nous amène à refuser toute cession de terrain dont le destinataire final n'est pas connu et validé, limitant ainsi la consommation de foncier pour des projets en blanc sans utilisateur final.



Plan de situation du secteur concerné

3) La complémentarité entre les produits enfin, pour renforcer l'efficacité et la lisibilité de notre offre auprès des entreprises. Le futur catalogue de territoire comprendra ainsi :

- deux ensembles fonciers de plus de 20 hectares : BOREALIA 2 et le secteur Est Jules Verne (dédié à Tiamat notamment) en capacité de capter les grands projets industriels (le nombre de projets connus d'une surface de plus de 10 hectares est constaté dans les Hauts de France) et de couvrir deux zones de chalandise complémentaires, l'A1 et l'Axe Paris-Cologne sur Jules Verne et la façade Atlantique et la Grande Bretagne sur Boréalia, avec la volonté de proposer des sites clés en main (France 2030)
- des fonciers de 10 000 à 50 000 m² présents majoritairement sur la zone 1Aub et minoritairement sur Bois Planté tranche 3,
- une offre foncière composée de lots inférieurs à 10 000 m², et dans leur grande majorité à 5 000 m² ou 3 000 m², dans la ZA Montières et le futur site CHU Nord.

Complémentarité également entre les cibles recherchées :

- le numérique et le tertiaire principalement sur le pôle Gare la Vallée, Vallée des Vignes et CHU Nord à terme,
- le secteur santé-nutrition du futur sur le pôle santé sud : l'axe st Fuscien, Claudel et le CHU (ZAC Intercampus). A noter que sur ce secteur, la collectivité modifie quelques caractéristiques de la ZAC Intercampus pour produire plus de foncier à destination d'entreprises spécialisées (type GRECO) et que les affectations prévues pour les futurs ex locaux de l'Etat/Département devraient, pour la collectivité, rester à dominante économique (exemple pour l'ancien site DRAFF),
- les secteurs de l'énergie, de l'industrie, de la logistique trouveront en fonction de leurs caractéristiques et besoins des localisations sur BOREALIA 2 et Jules Verne Est épaulés par la recomposition de l'ancien site Goodyear (projet BT AMIENS).



Objectifs fixés

La ville d'Amiens et Amiens Métropole souhaitent dynamiser l'activité économique du territoire en fixant, pour la nouvelle zone 1Aub, les objectifs suivants :

- réaliser un aménagement proposant un ensemble de parcelles de surfaces diversifiées (allant de 50ha à 3 500m²) pour répondre aux besoins du marché ;
- offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques de type gigafactory et plus marginalement les services aux entreprises, les Petites et Moyennes Entreprises - Petites et Moyennes Industries... ;
- développer un projet dans une démarche de développement durable s'inscrivant notamment dans les grands objectifs de la Troisième Révolution Industrielle en Hauts-de-France (REV3) ;
- proposer un site d'implantations industrielles d'intérêt national majeur de l'industrie verte pour une France décarbonnée et de souveraineté énergétique ;
- viser une montée en gamme des zones d'activités par le choix de l'industrie verte qui permet de fournir les produits et les technologies qui transforment nos activités en vue d'une France décarbonnée.

Ce site a été choisi par Amiens Métropole en tant que levier majeur pour le déploiement de sa stratégie de développement économique de l'industrie verte. La ZAC Boréalia 2 a été créée par délibération du Conseil d'Amiens Métropole en date du 30 juin 2022. La modification du PLU est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

Pour permettre l'implantation de nouvelles activités économiques, et réaliser les travaux d'aménagement nécessaires, le plan de zonage du PLU d'Amiens doit être modifié (objet d'une partie de la 16^{ème} modification du PLU ; voir figure en page suivante). Une nouvelle zone est donc créée au PLU d'Amiens : la zone 1Aub, spécifique à ce secteur. Elle vise l'accueil d'activités industrielles, agricoles, artisanales, ou de services. Des orientations d'aménagement et de programmation sont également proposées pour ce secteur.

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Plan de zo- nage Planches n°21, 26 et 27		

		Envoyé en préfecture le 28/05/2024 Reçu en préfecture le 28/05/2024 Publié le ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR	
Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification	
Zone 1AUb Chapeau		DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 1AUb » <i>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.</i> <i>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.</i> 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 activités économiques. Les conditions d'urbanisation sont conditionnées par le présent règlement. Nota : cette zone étant créée en 2024, il est fait application des destinations et sous-destinations prévues par le code à cette date.	
Zone 1AUb Article 1		ARTICLE 1AUb.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : I.1 Les constructions et affectations des sols relevant des sous-destinations : Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtel, Autre hébergement toutistique, Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public et Exploitation forestière. I.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières. I.3 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de 3 mois. I.4 L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. I.5 Les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. I.6 Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage et à l'exception des dispositions prévues à l'article 1AUb.2. I.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou afouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article 1AUb.2.	

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 2		<p>ARTICLE 1AUb.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>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 :</p> <p>I.1 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Exploitation agricole.</p> <p>I.2 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Logement, à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage, de direction ou de sécurité sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher.</p> <p>I.3 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Industrie</p> <p>I.4 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Entrepôt, à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone.</p> <p>I.5 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Bureau à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité générée sur site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate.</p> <p>1.6 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles relèvent de la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p>1.7 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la même zone</p> <p>I.8 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'aux perspectives monumentales.</p> <p>I.9 La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 3		<p>ARTICLE 1AUb.3 : ACCÈS ET VOIRIE</p> <p><u>I. Accès</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>II. Voies publiques ou privées</u></p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>II.4 L'implantation des constructions doit ménager la possibilité de prolonger toute impasse à créer.</p>

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 4		<p>ARTICLE 1AUb.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p><u>I. Alimentation en eau potable</u></p> <p>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.</p> <p><u>II. Assainissement</u></p> <p>Eaux usées domestiques et industrielles</p> <p>II.1 Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l’intérieur de la propriété.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p><u>III. Autres réseaux : Électricité – Téléphone – Télédistribution</u></p> <p>III.1 Pour toute construction, 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.</p> <p><u>IV. Déchets</u></p> <p>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.</p> <p><u>V. Acheminement du courrier</u></p> <p>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.</p>
Zone 1AUb Article 5		<p>ARTICLE 1AUb.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 6		<p>ARTICLE 1AUb.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><u>I. Dispositions générales</u></p> <p>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.</p> <p><u>II. Dispositions particulières</u></p> <p>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.</p> <p>II.2 L'implantation des constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.</p>
Zone 1AUb Article 7		<p>ARTICLE 1AUb.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>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.</p> <p><u>I. Dans l'ensemble de la zone</u></p> <p>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.</p> <p>I.2 Toutefois, une implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment).</p> <p><u>II. Dans l'ensemble de la zone, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...)</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>III. Dans l'ensemble de la zone, concernant les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u></p> <p>IV.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.</p> <p>IV.2 Lorsqu'elles s'en écartent, la distance de retrait doit être au moins égale à 3 m.</p>
Zone 1AUb Article 8		<p>ARTICLE 1AUb.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>I.1 Une distance minimale de 5 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>I.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>
Zone 1AUb Article 9		<p>ARTICLE 1AUb.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>II.1 L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (constructions, voiries, annexes comprises...), ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>II.2 L'emprise au sol des constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.</p>

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 10		<p>ARTICLE 1AUb.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>I. Hauteur relative</u></p> <p>I.1 La hauteur de toute construction est limitée à la distance la séparant de l’alignement opposé augmentée s’il y a lieu des retraits règlementaires.</p> <p><u>II. Hauteur</u></p> <p>II.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">- 17,50 m à l’acrotère ou au faîtage pour les constructions autorisées dans la zone ;- toutefois, concernant les constructions relevant de la sous destination Industrie, la hauteur des éléments techniques liés au process industriel peut atteindre ponctuellement jusqu’à 30m. L’intégration paysagère de ces émergences doit être particulièrement soignée. <p>II.2 Concernant les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, la hauteur n’est pas règlementée.</p>
Zone 1AUb Article 11		<p>ARTICLE 1AUb.11 : ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Les prescriptions développées ci-après peuvent ne pas s’appliquer en cas d’architecture innovante de qualité.</p> <p><u>I. Volumes et terrassements</u></p> <p>I.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d’aspect et de volume respectant l’environnement.</p> <p>I.2 Les constructions doivent s’adapter au relief du terrain.</p> <p><u>II. Toitures</u></p> <p>II.1 Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.</p> <p>II.2 La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>III. Traitement des façades</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>III.3 L’utilisation du blanc pur et de toute teinte trop visible dans le paysage lointain est interdite.</p> <p>III.4 L’utilisation de teintes soutenues est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...</p>

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 11 (suite)		<p><u>IV. Clôtures</u></p> <p>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.</p> <p>IV.2 La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m sauf nécessité particulière de protection.</p> <p>IV.3 Les lames d’occultation insérées dans les clôtures grillagées sont interdites.</p> <p>Les clôtures sur rue</p> <p>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.</p> <p>IV.5 Elles doivent être constituées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Les clôtures sur limites séparatives</p> <p>IV.6 Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative.</p> <p>IV.7 Elles doivent être végétales ou constituées en grillage soudé, galvanisé, plastifié ou thermolaqué.</p> <p><u>V. Dispositions diverses</u></p> <p>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.</p> <p><u>VI. Installations techniques</u></p> <p>Les dispositifs de production d’énergie solaire</p> <p>VI.1 Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés. S’ils sont disposés en façade ou en toiture d’un bâtiment, ils devront veiller à s’intégrer à la construction. S’ils en sont séparés, leur intégration paysagère doit être soignée.</p> <p>Les éléments des climatiseurs</p> <p>VI.2 Les éléments des climatiseurs visibles depuis l’extérieur doivent être masqués de telle sorte qu’ils s’intègrent à la construction :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p><u>VII. Éoliennes et constructions liées à la production d’énergies éoliennes</u></p> <p>VII.1 Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux éoliennes et constructions liées à la production d’énergies éoliennes.</p>
Zone 1AUb Article 12		<p>ARTICLE 1AUb.12 : STATIONNEMENT</p> <p>I. 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).</p> <p>II. Au delà de 80 places de stationnement réalisées sur un même terrain, la réalisation d’un parking en ouvrage est obligatoire.</p> <p>III. Dès lors qu’une opération prévoit la réalisation de places de stationnement pour voitures, il doit également prévoir la réalisation d’au moins un local ou un enclos abrité pour les deux-roues (vélos, motos...), d’une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement des voitures (hors circulations).</p>

Élément du PLU concerné	PLU actuel	16 ^{ème} modification
Zone 1AUb Article 13		<p>ARTICLE 1AUb.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION – ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p><u>I. Dispositions générales</u></p> <p>I.1 Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatible avec le site et le paysage.</p> <p>I.2 Les arbres remarquables doivent être conservés ou remplacés pour raisons phytosanitaires par des arbres de qualité équivalente.</p> <p><u>II. Espaces libres</u></p> <p>II.1Le pourcentage d’espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 20 % de la surface de la parcelle dans toute la zone.</p> <p>II.2Ne sont pas comptabilisées au titre des espaces libres de construction, de pleine terre :</p> <p>Les surfaces de stationnement végétalisées ;</p> <p>Les bassins étanches, les réserves d’eau incendie, les dispositifs de traitement des eaux industrielles.</p> <p>II.3À 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.</p> <p>II.4Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l’objet d’aménagements paysagers.</p> <p>II.5Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en dominante d’espaces verts libres ou plantés.</p> <p><u>III. Stationnement</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>III.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations diverses.</p> <p><u>IV. Concernant les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u></p> <p>IV.1 Les dispositions des points I à III ci-dessus ne s’appliquent pas pour les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>
Zone 1AUb Article 14		<p>ARTICLE 1AUb.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL</p> <p>Non règlementé.</p>

Développement économique
 35-2 - Avenue François Mitterrand, 2 scénarios alternatifs pour la partie nord

*ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT*

OAP
n°35-2


Scénario 1 :
1 projet industriel important

Scénario 2 :
1 projet industriel important en partie ouest
1 ou plusieurs projet(s) en partie est.
Pour qu’une autorisation d’urbanisme soit délivrée en partie est,
il faut qu’un permis de construire soit déjà autorisé en partie ouest

Le projet :

 Périmètre de projet, partie nord

Le principal enjeu du projet est le traitement des interfaces avec son environnement :

 Trame verte et bleue, bande boisée venant préserver et renforcer la Vallée de Grâce

- ● ● Trame verte et bleue, ouverture visuelle paysagère

■ ■ ■ ■ Façade qualitative et attractive

→ Accès

Emprise(s) projet(s)

Quel que soit le scénario, la frange sud située entre la façade qualitative (pointillé jaune) et le périmètre de projet (trait rouge) sera traitée par une lisière plantée. Un système de noues et de bassins d'infiltration complétés par une promenade accompagnera cette lisière.