

DEPARTEMENT DE LA SOMME



Commune d'AMIENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4 : Dossier Réglementaire A - Règlement

DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE

16^{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



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 « 1AUb »	247
Section 1 Nature de l'occupation du sol	247
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	249
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	256
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « 2AU »	258
Section 1 Nature de l'occupation du sol	258
Section 2 Conditions de l'occupation du sol	259
Section 3 Possibilité d'occupation du sol	260
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 262
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »	264
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	 274
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »	276
 LEXIQUE	 290
 ANNEXE	 320

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 **cinq** 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 ;
- la zone **1AUb** à vocation dominante économique.

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.

Pages 15 à 193 non modifiées

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 5 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) ;
- La zone 1AUb à vocation dominante économique.

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 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.

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.

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 « 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 – 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.

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 Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit respecter une marge de recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

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 emprises publiques accessoires du domaine public, ou avec un retrait minimum d'1 m.

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.

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 « 1Aub »

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 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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

- 1.6 Les autres dépôts, hors dispositifs de compostage et à l'exception des dispositions prévues à l'article 1Aub.2.
- 1.7 Les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article 1Aub.2.

ARTICLE 1Aub.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 :

- 1.1 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Exploitation agricole.
- 1.2 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.
- 1.3 Les constructions et affectations des sols relevant de la sous-destination Industrie
- 1.4 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.
- 1.5 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.
- 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.
- 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
- 1.8 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.
- 1.9 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub.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 1Aub.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

- II.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 – 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

- 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 1Aub.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1Aub.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 L'implantation des constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

ARTICLE 1Aub.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. Dans l'ensemble de la zone

- 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. Dans l'ensemble de la zone, 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. Dans l'ensemble de la zone, concernant les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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 1Aub.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 relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 1Aub.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 relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

ARTICLE 1Aub.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 :

- 17,50 m 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.

II.2 Concernant les constructions relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE 1Aub.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 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.

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 du blanc pur et de toute teinte trop visible dans le paysage lointain est interdite.
- III.4 L'utilisation de teintes soutenues 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 d'un bâtiment, ils devront veiller à s'intégrer à la construction. S'ils en sont séparés, leur intégration paysagère doit être soignée.

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 1Aub.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 Au delà de 80 places de stationnement réalisées sur un même terrain, la réalisation d'un parking en ouvrage est obligatoire.
- I.3 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).

ARTICLE 1Aub.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.

II. Espaces libres

- II.1 Le pourcentage d'espaces libres de pleine terre doit être au minimum de 20 % 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.

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 relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- 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.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb.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 « 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 Nl

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

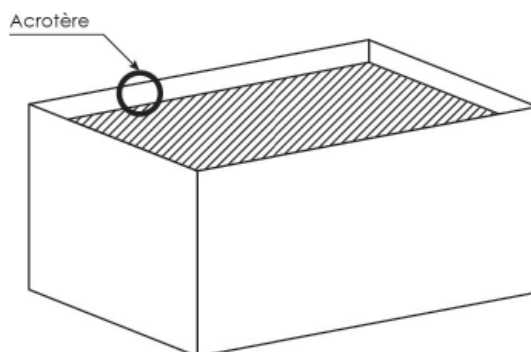
Publié le



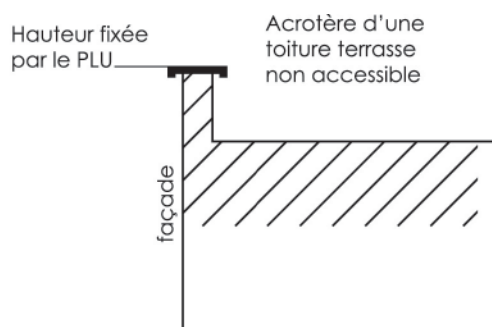
ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

A

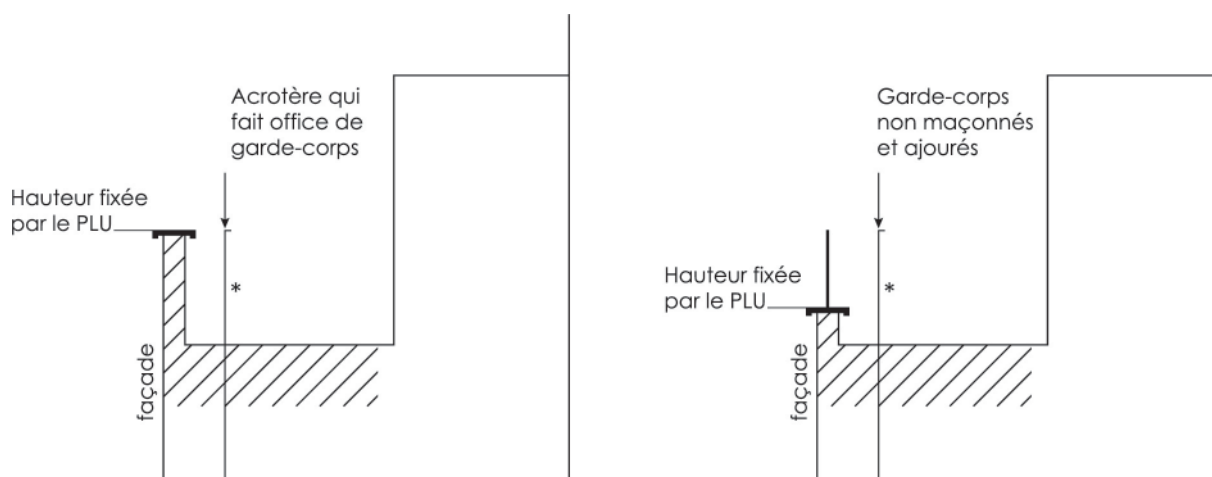
Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.



- 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.

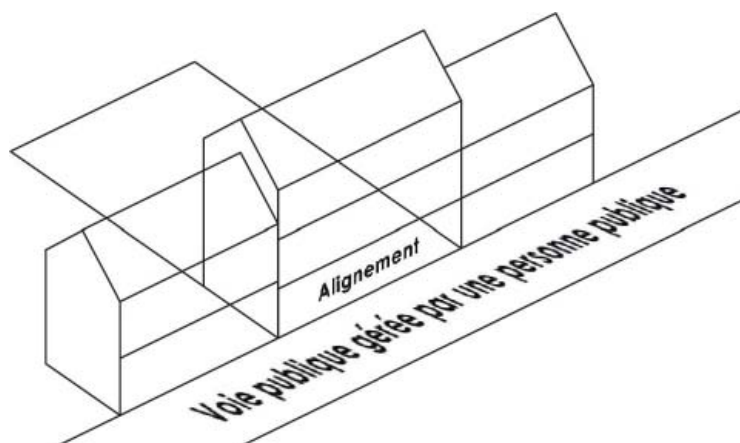
Article 10 : « *en cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine en limite séparative* ». Ainsi tout point de la nouvelle construction ne peut dépasser en hauteur la construction sur laquelle la nouvelle construction s'adosse.

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.

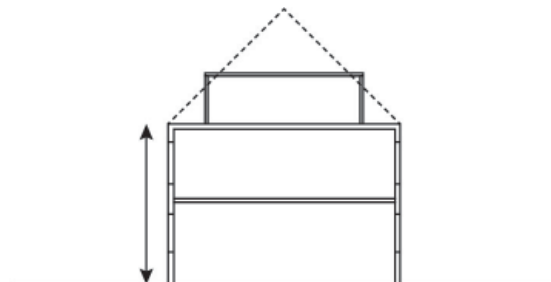
Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc. sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

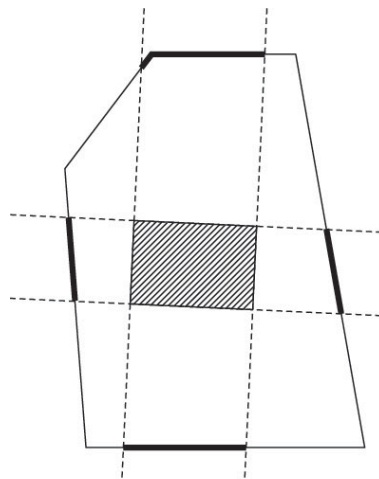
Appui de baie : élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et couronnant l'allège (voir ce mot).

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.

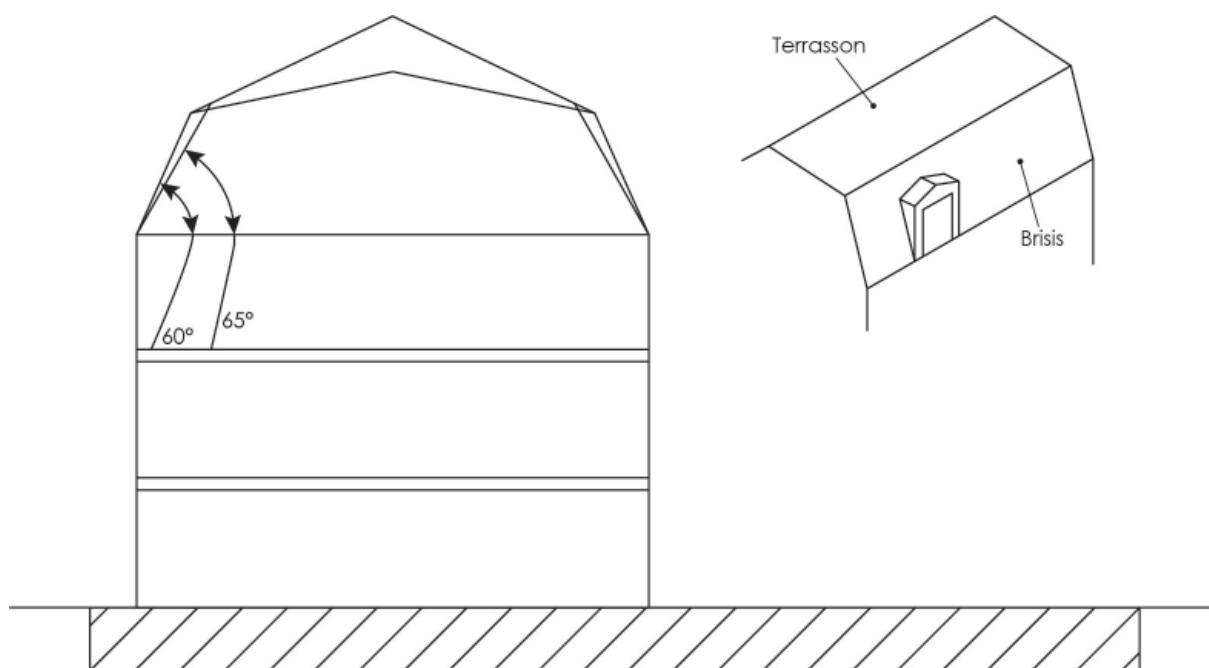
Bow-window (ou oriel) : ouvrage vitré en saillie sur une façade, formant une sorte d'oriel sur un ou plusieurs étages. Ces éléments font partie du clos et couvert et donc sont compatibles dans la surface de plancher. La notion de « niveau clos et couvert » : il s'agit de toute construction ou élément 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.

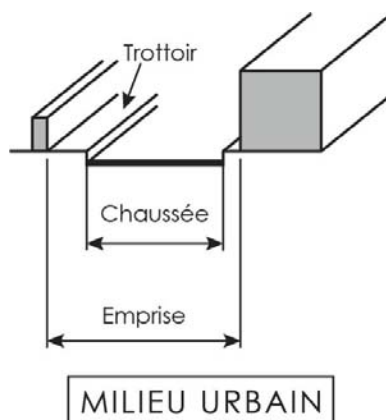
Les deux dispositifs, Emplacement réservé et Servitude, génèrent un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains affectés.

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).

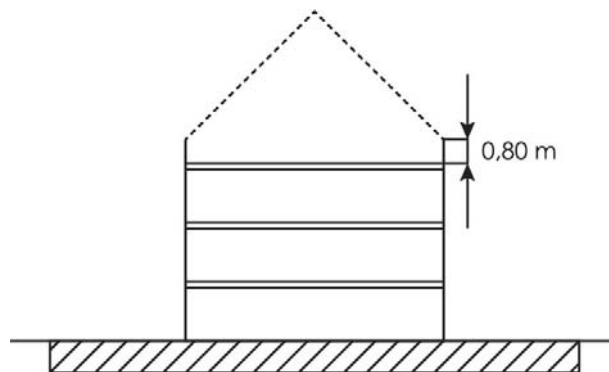
À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

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.

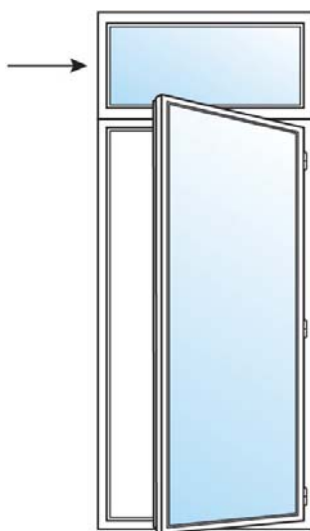
F

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 :

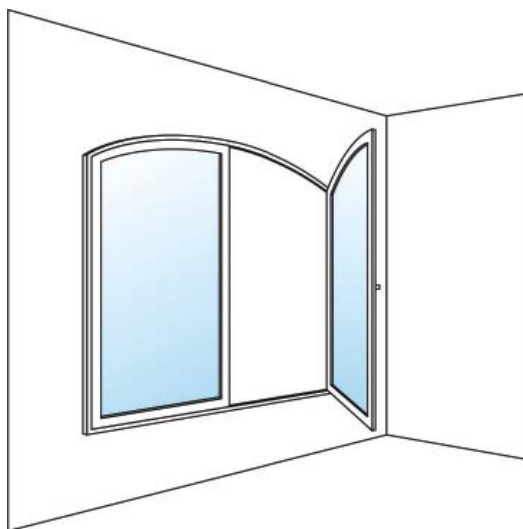
L'imposte :

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

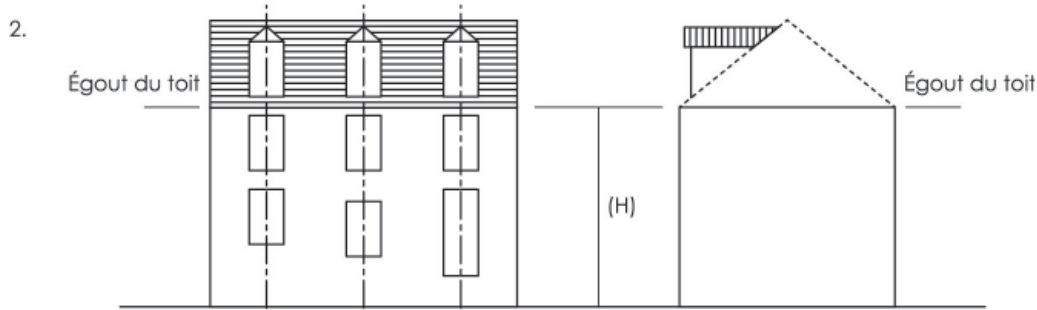
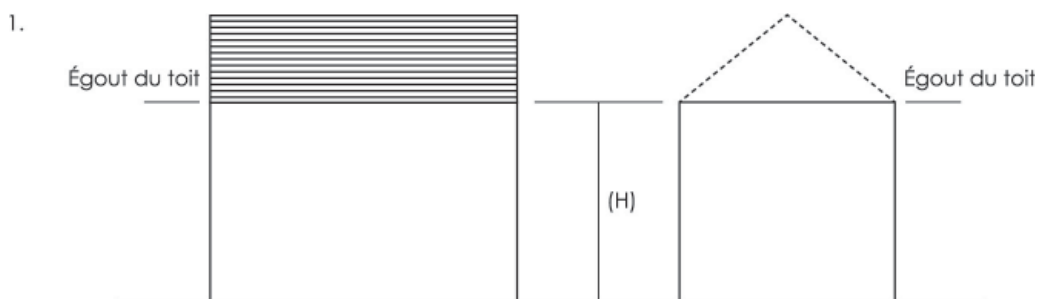
Gabarit-enveloppe : c'est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire la construction. Au-delà de ce gabarit-enveloppe, seuls peuvent être admis des éléments de faible emprise (souches de cheminée, etc., tels qu'indiqués à l'article 12 des dispositions générales), ainsi que des balcons et bow-windows.

H

Hauteur des constructions :

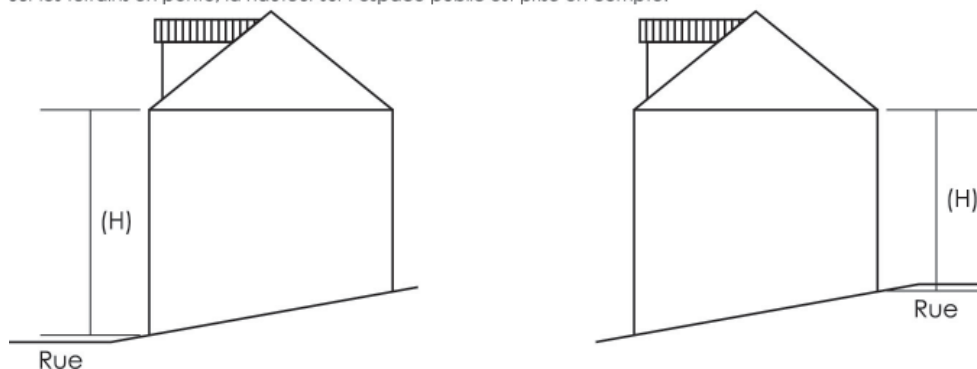
La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par le règlement (article 10) et :

- 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.

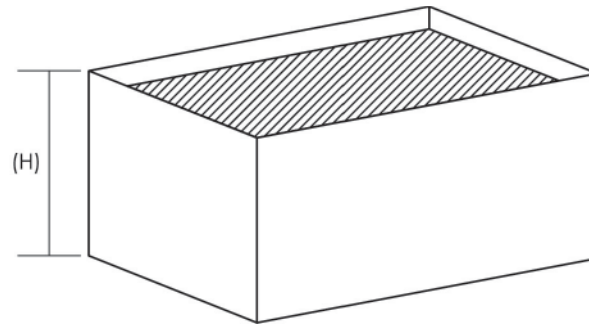


Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert une côte de référence différente peut être admise ou imposée (article 12.I des dispositions générales du règlement).

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.

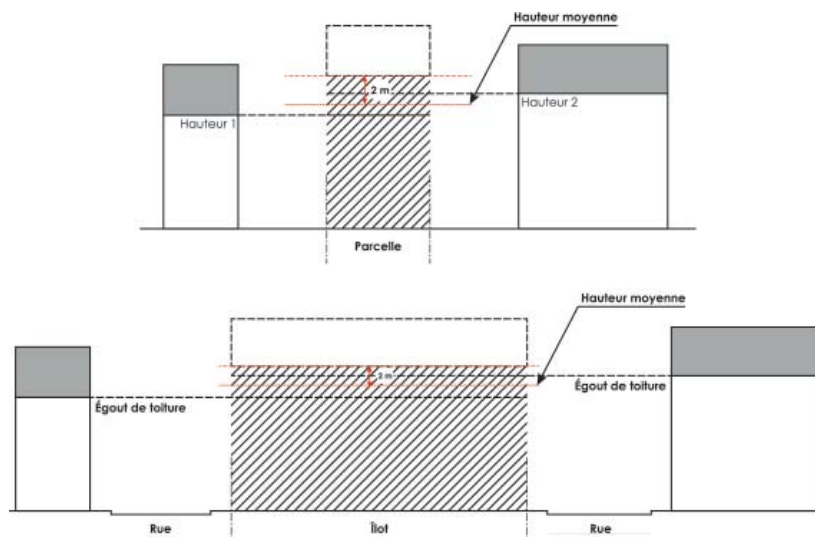
La hauteur des constructions est indiquée à l'article 10 de chaque zone. Elle est limitée en fonction du paysage urbain dans lequel la construction s'inscrit et également par le jeu de différentes bandes de hauteur comptées à partir de l'alignement de la voie et qui permettent de gérer les constructions 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 ».

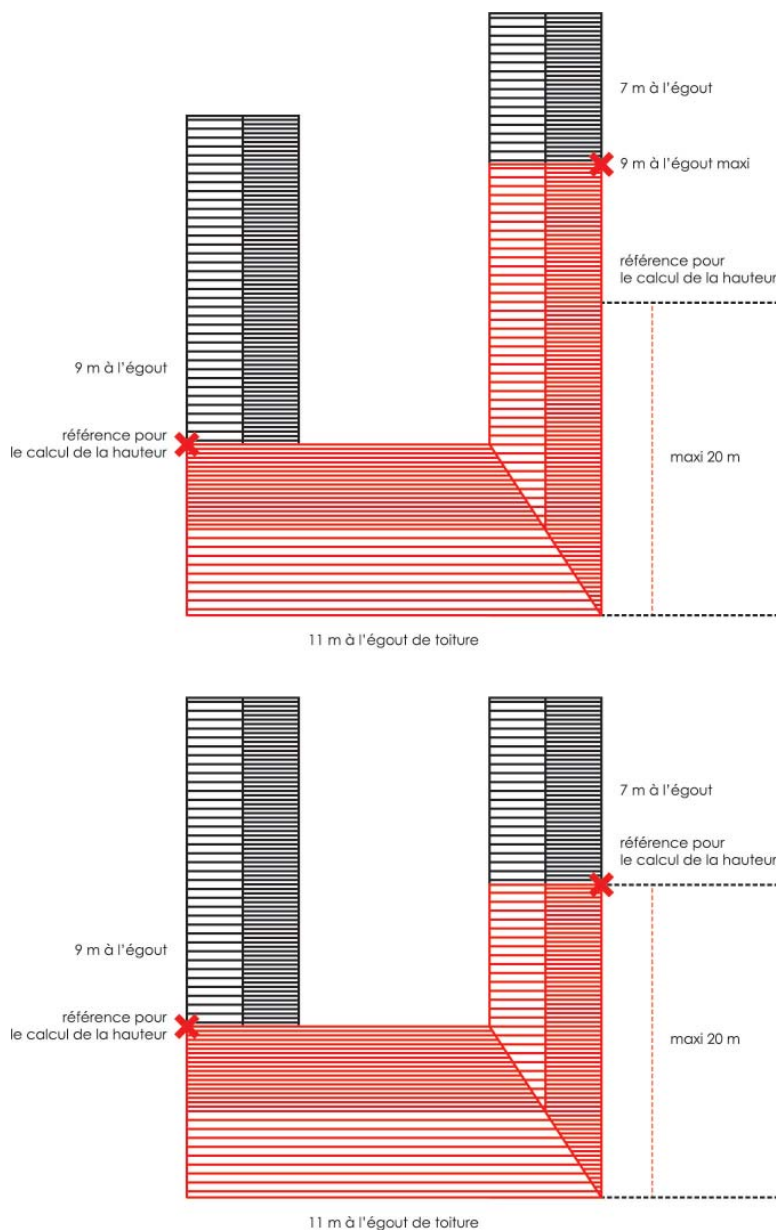


Cas particulier des angles

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 :

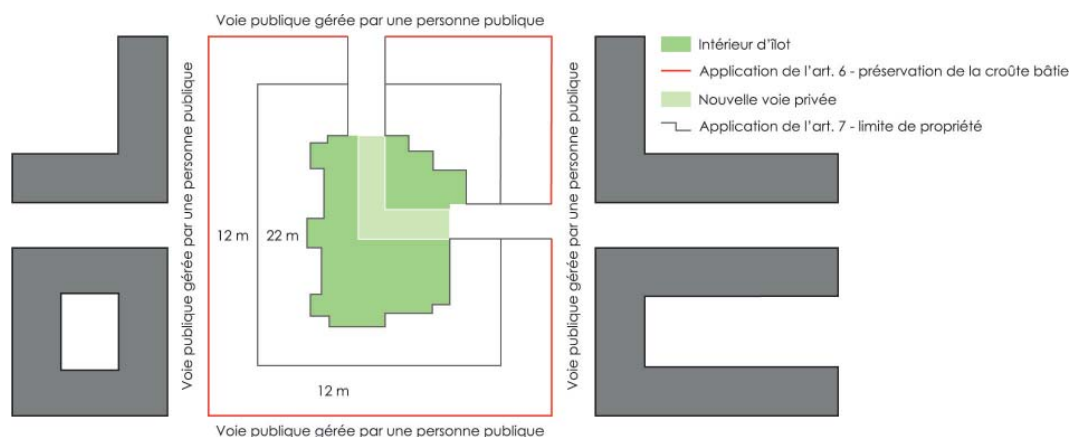
L'article 6 concerne les voies et emprises réalisées ou à réaliser par une personne publique et les voies privées existantes à la date d'approbation du PLU. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproque sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.

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**

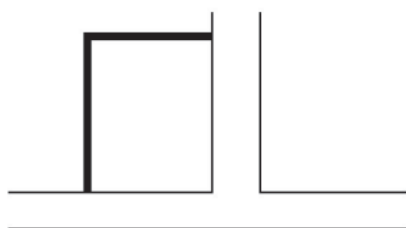


Fig. 1

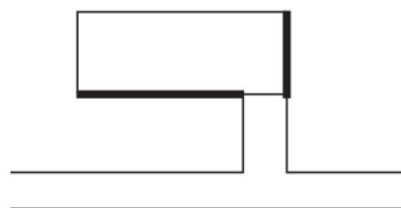


Fig. 2

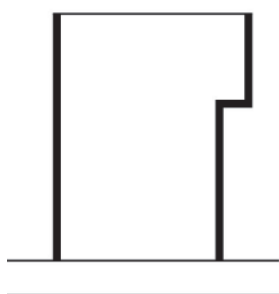


Fig. 3

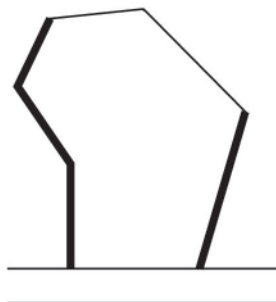


Fig. 4

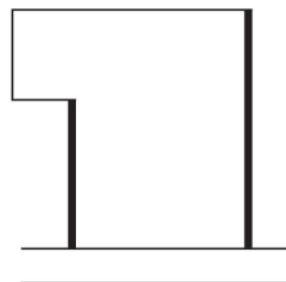


Fig. 5

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 indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'1 m le niveau du sol extérieur.

O

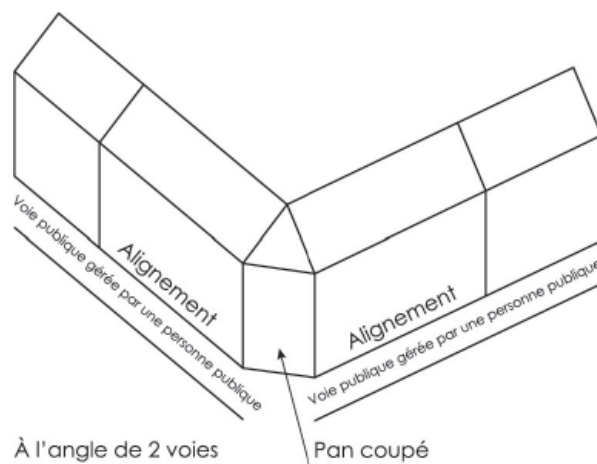
Opération d'aménagement d'ensemble : une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

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 ».



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.

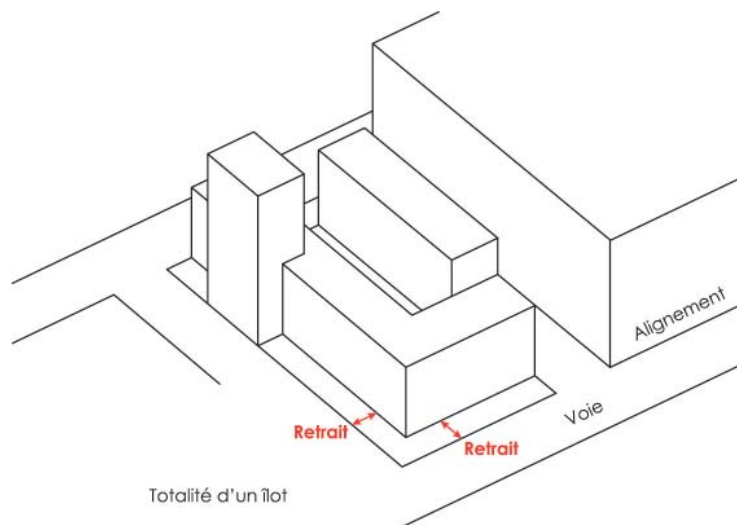
Retrait :

- 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).

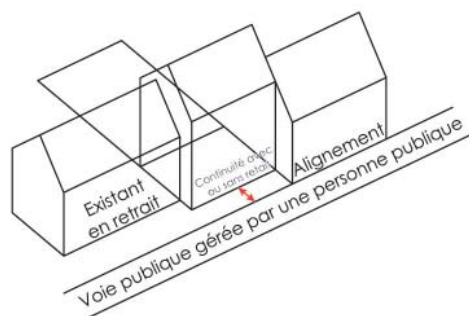
Article 6 des zones UA (sauf UAv) et UB :

« 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.

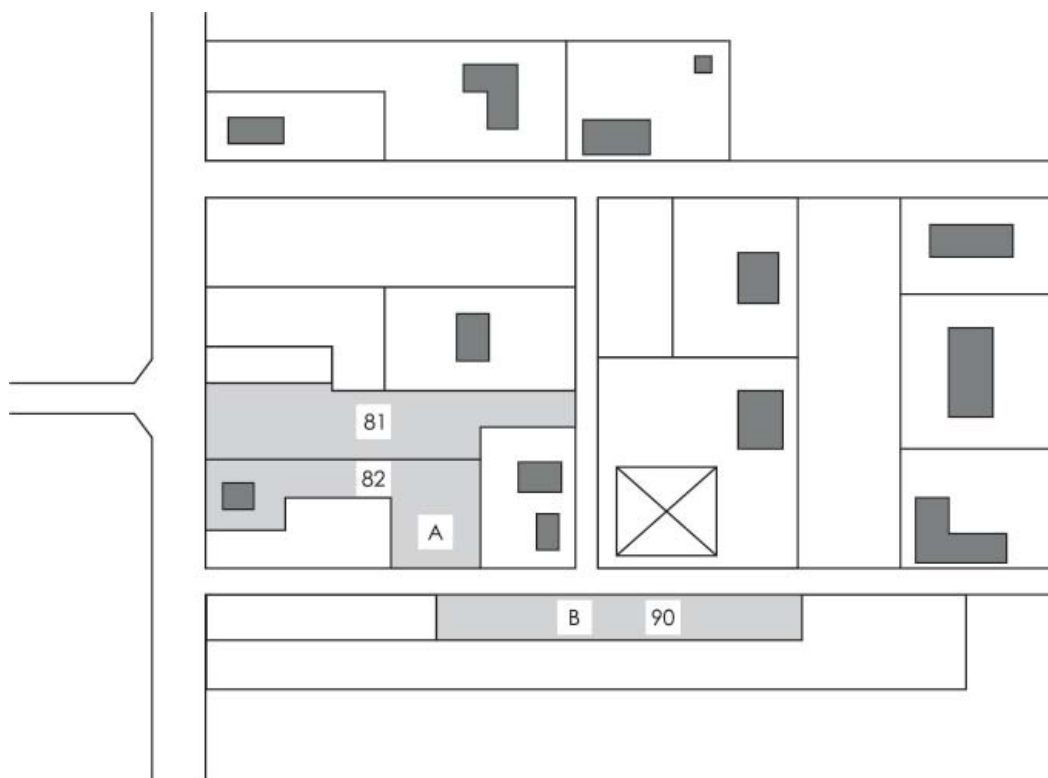
Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

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.

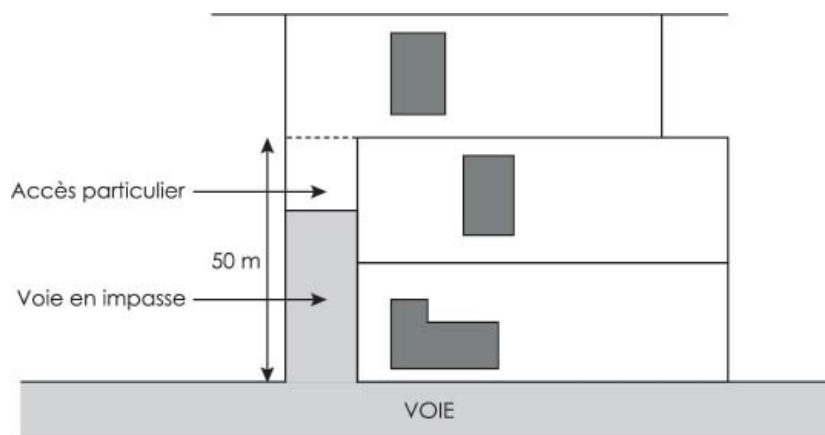
V

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.