

Règlement



SOMMAIRE

Titre 1. Dispositions générales	7
Titre 2. Règles applicables en toutes zones	13
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	14
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	19
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	29
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	46
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	55
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	66
Titre 3. Règles applicables aux zones urbaines	69
ZONE UA.....	71
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	72
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	74
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	80
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	83
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	84
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	84
ZONE UB.....	85
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	86
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	88
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	96
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	98
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	99
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	99
ZONE UC.....	101
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	102
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	104
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	110
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	112
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	113
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	113
ZONE UD	115
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	116
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	118
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	120
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	121
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	121

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	121
ZONE UE	123
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	124
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	126
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	127
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	128
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	128
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	128
ZONE UF	129
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	130
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	132
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	133
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	134
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	134
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	134
ZONE UR	135
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	136
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	138
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	140
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	142
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	143
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	143
ZONE UV	145
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES <i>CONSTRUCTIONS</i> ET USAGE DES SOLS	146
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	148
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	152
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	154
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	155
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	155
Titre 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	157
ZONE 1Aub	159
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	160
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	161
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	162
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	163
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	163
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	163

ZONE 1AUm	165
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	166
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	168
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	169
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	169
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	170
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	170
ZONE 2AU	171
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	172
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	173
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	173
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	174
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	174
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	174
Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles.....	175
ZONE N	177
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	178
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	180
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	183
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	183
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	184
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	184
ZONE A	185
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	186
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES <i>CONSTRUCTIONS</i>	188
CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	189
CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES	189
CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS	190
CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT.....	190
Titre 6. Lexique	191
Titre 7. Annexes au règlement	217
RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE RAVALEMENT DE <i>FAÇADE</i>	218
LISTE INDICATIVE DES ESSENCES SELON LEUR GRANDEUR	219

Titre 1. Dispositions générales

1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal amiénois. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

2 – Articulation du PLU avec d'autres dispositions

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme. Il s'agit des articles du Code de l'urbanisme suivants :
 - L 111-1 à L 111-25, à l'exception des articles L 111-3 à L 111-5 et L 111-22 ;
 - R 111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique),
 - R 111-3 (relatif à l'exposition aux nuisances)
 - R 111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
 - R 111-5 (relatif à la desserte du *terrain*)
 - R 111-20 (relatif à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers),
 - R 111-21 et R 111-22 (relatifs à la densité des *constructions* et à la *surface de plancher* des *constructions*),
 - R 111-23 et R 111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
 - R 111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement),
 - R 111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'environnement),
 - R 111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales),
 - R 111-31 à R 111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes).
 - R 111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent aux règles du PLU, les *servitudes d'utilité publique* qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. **Règles de construction** : toute *construction* créée, étendue ou modifiée en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la *construction* et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

7. **Accessibilité des personnes handicapées** : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la *construction* et de l'habitation.
8. **Adaptations mineures** : des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes.
9. **Reconstruction à l'identique des bâtiments** : Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Peut également être autorisée, 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*. Une délibération du conseil municipal du 7 juillet 2016, soumet les *démolitions* au permis de démolir sur l'ensemble du territoire amiénois.

3 – Articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des *constructions*),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4 – Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

Le PLU divise le territoire de la commune et délimite les différentes zones selon 4 catégories :

- les zones urbaines repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les *constructions* à y implanter :
 - UA : centre-ville historique
 - UB : tissu urbain de faubourgs
 - UC : secteurs mixtes à vocation dominante d'habitat, individuel et collectif
 - UD : établissements à destination artisanale ou d'entrepôts, ainsi qu'aux établissements tertiaires, commerciaux ou de services
 - UE : zones d'établissements à destination industrielle ou d'entrepôt ainsi qu'aux commerces et aux entreprises de transport non compatibles avec la proximité d'habitat ou des activités identifiées en UD
 - UF : grandes emprises d'équipements
 - UR : secteurs urbanisés stratégiques du projet de développement d'Amiens
 - UV : noyaux villageois anciens périphériques
- Les zones à urbaniser, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs voués à être ouverts à l'urbanisation. Les *constructions* y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une *opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la *zone* :

- 1AUb : *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* (Boréalie 2)
- 1AUm : *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* (ZAC Intercampus et Renancourt)
- 2AU : 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
- les *zones* agricoles, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les *secteurs* équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- les *zones* naturelles et forestières repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les *zones* naturelles les *secteurs* équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

5 – Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les occupations et utilisations des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 7 parties :

- **Titre 1** : dispositions générales
- **Titre 2** : règles applicables en toutes *zones*
- **Titre 3** : règles applicables aux *zones* urbaines
- **Titre 4** : règles applicables aux *zones* à urbaniser
- **Titre 5** : règles applicables aux *zones* naturelles et agricoles
- **Titre 6** : lexique
- **Titre 7** : annexes au règlement

6 – Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de *zonage*) qui permet de :

- Identifier la *zone* et éventuellement le *secteur* dans lequel se situe le *terrain* concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le *terrain* concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le *terrain* concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque *zone* ou *secteur*.

Application des dispositions du règlement :

Consulter :

- Les dispositions générales (Titre 1 du règlement)
- Les règles communes applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement)
- Les règles spécifiques à la zone concernée (Titres 3, 4, ou 5 du règlement) qui sont complémentaires aux règles communes (titre 2), ou dérogatoires dans le cas où cela est mentionné.
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles et des termes inscrits en italique dans le corps du règlement.

7 – Application du présent règlement

Les règles édictées aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement sont appréciées au regard des futures divisions ou lots créés par le permis de lotir ou de construire valant division, en dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Cette dérogation n'est pas applicable aux opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Au sein des sous-secteurs indicé * sur le document graphique, les règles édictées à ces articles sont appréciées au regard des lots de la copropriété.

Rappel de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « (...) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

8 – Application du règlement aux constructions existantes régulièrement édifiées non conformes au présent règlement

Lorsqu'une *construction existante* n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité (respecter la règle partiellement ou totalement) ou sont sans effet à leur égard.

Des dispositions complémentaires concernant l'évolution des *constructions existantes* peuvent être inscrites dans les titres 2 à 5 du présent règlement.

Titre 2. Règles applicables en toutes zones

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous-destinations

Les règles applicables figurent aux chapitres 1 – Destinations des constructions et usage des sols des règles applicables aux zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles (Titres 3, 4 et 5 du règlement).

1.2 – Les types d’occupation ou d’utilisation du sol interdites

1.2.1 Risques naturels

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

- du Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe n°7.1.4 PPRI) ;
- de la carte retraçant l’état des connaissances relatives à l’instabilité des sols (document graphique n°6.6 Risque de mouvement de terrain) ;

Il est précisé que les affouillements de sol interdits au chapitre 1 de chaque zone concernent également les affouillements de talus et falaises.

1.2.1.a Plan de Prévention des Risques d’Inondations

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

1.2.1.b Risque de mouvements de terrain

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.6 Risques, tout projet de nouvelle *construction* ou d’*extension* supérieure à 20 m² de *surface de plancher* est subordonné à l’accord du service gestionnaire compétent.

1.2.1.c Périmètre de protection des captages d’eau potable

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.6 Risques, les implantations des "autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires" y sont soumises à l’avis du service gestionnaire, qui veille notamment à la qualité des eaux rejetées par ladite activité et peut prescrire des études complémentaires (vulnérabilité, hydrogéologie...).

1.2.2 Autres destinations et usages des sols

Dans tous les secteurs, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes (sauf mention contraire dans le règlement des zones) :

- 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 doivent 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.
- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Le comblement total et partiel des fossés et rieux.
- Les abris fixes ou mobiles à usage d’habitation.
- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Tous travaux aboutissant à la couverture même partielle des canaux, exception faite des ponts et passerelles.

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- Les affouillements et *exhaussements du sol*, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

1.3 – Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

1.3.1 Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les *constructions*, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

1.3.3 Protection du patrimoine archéologique

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

1.3.4 Protection contre le bruit

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

1.3.5 Garages et boxes

Les ensembles de *garages* et *garages* isolés sont autorisés à condition que soient installées des bornes de recharges de véhicules électriques pour chaque place de stationnement créée, et, dans le cas des ensembles que le nombre d'accès sur l'espace public soit limité à 2.

Cette disposition ne s'applique pas pour les *parcs de stationnement en ouvrage*.

1.3.6 Autres destinations et usages des sols

Sont autorisés mais soumis à condition particulière les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de *construction* liée à une destination autorisée dans la zone ;
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou d'espace public ou de gestion des eaux pluviales ;
 - ou qu'elle soit liée à la *construction* ou aux travaux de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les *constructions* enjambant ou surplombant les canaux, cours et plans d'eau peuvent être autorisées pour des raisons urbanistiques ou architecturales dans le cadre d'une *opération d'aménagement d'ensemble* ou dans le cas d'utilisation de l'eau pour des activités économiques.

- L'aménagement de *terrains* pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées à condition d'être liée à une sous-destination autorisée dans le règlement de la *zone*.
- la création d'aire de dépôt de véhicules, *garage* collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à condition d'être liée à l'activité d'une sous-destination autorisée dans le règlement de la *zone*.

1.4 – Mixité dans l'habitat

1.4.1 Secteurs de mixité sociale

Le « *secteur de mixité sociale* » (SMS) défini à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme est un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

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

- à du logement locatif social (LLS), à savoir les logements dits PLAI, PLUS et PLS (voir lexique). Les logements dits PLI et LLI ne sont pas comptabilisés en tant que du logement locatif social dans le cadre des présentes dispositions ;
- et/ou à du logement en accession à la propriété financé au moyen d'un prêt social location-accession (PSLA) ou produit par l'intermédiaire d'un bail réel solidaire (BRS) (voir lexique).

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

1.4.2 Secteur de taille minimale des logements

Il s'agit, dans les *zones* urbaines ou à urbaniser, d'un *secteur* dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logement d'une dimension donnée, un pourcentage de ce programme est affecté à des logements d'une taille minimale fixée, au titre de l'article 151-14 du Code de l'urbanisme.

Le « *secteur de taille minimale de logements* » (STL) s'applique à tout programme de logement à partir d'un logement créé. Dans le périmètre du STL, un minimum de 50 % du nombre de logements, y compris les logements existants, doit être affecté à des logements de type 3 et plus. Toutefois, si la somme des logements existants et créés est égale à 1, la typologie de ce logement seul est libre.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (*lotissement*, permis d'aménager...), les dispositions du STL s'appliquent globalement aux logements prévus dans l'opération.

Les dispositions du STL ne s'appliquent pas aux programmes :

- de logement locatif social (LLS, tel que défini au paragraphe 1.4.1 ci-dessus) ;
- de logement en accession à la propriété (PSLA ou BRS, tels que définis au paragraphe 1.4.1 ci-dessus)
- d'hébergement (voir définition dans le lexique).

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

En outre, dans ces *secteurs*, la demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à sous-destination logement dans une *construction existante* est soumise à un permis de diviser, conformément à la délibération annexée au PLU (document annexe n°7.3.9 délibération permis de diviser).

1.5 – Mixité fonctionnelle

1.5.1 Linéaire artisanal et commercial

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

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

- le changement de destination de commerce ou artisanat en habitation est interdit ;
- toute nouvelle *construction* doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux ou artisanaux ;
- pour les *constructions existantes* et à créer, sont interdits les bureaux et les services mentionnés au titre des types d'activités interdites (liste ci-dessous). Tout changement de type d'activité doit prendre en compte cette prescription.

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

- la sous-destination bureau,
- paramédical (activités de santé autres que celles mentionnées à l'article L.4111-1 du Code de la santé publique), à l'exclusion des pharmacies, parapharmacies (NAF 47.73Z) et métiers de l'appareillage : opticien-lunetier (NAF 47.78A), prothésiste dentaire, oculariste, épithésiste, podo-orthésiste (NAF 32.50A), audioprothésiste et orthoprothésiste (NAF 47.78A) ;
- bureaux d'études : informatique (NAF 71.12B), consultant (NAF 70.22Z, 62.02A, 70.21Z, 78.30Z, 71.12B, 74.90B) ;
- agences : immobilières (NAF 68.31Z), notariales (NAF 69.10Z), de voyages (NAF 79.11Z), bancaires (NAF 64.19Z), assurances (NAF 66.22Z), mutuelles (NAF 65.20Z), travail temporaire (NAF 78.20Z), de pompes funèbres (NAF 96.03Z), auto-école (NAF 85.53Z) ;
- activité de nettoyage de *bâtiments* (NAF 81.21Z) ;
- établissements de services et de location de matériels : déménagement (NAF 49.42Z), location de voitures (NAF 77.11A), transport de personnes (NAF 49.39A) ;
- établissements de services aux particuliers (à l'exclusion des activités autorisées suivantes : pressing (NAF 96.01B), cordonnerie (NAF 95.23Z), serrurerie (NAF 43.34Z), coiffure (NAF 96.02A) et esthétique (NAF 96.02B)).

En cas de cellule commerciale située à un angle de rues et dont les vitrines existantes à la date d'approbation du présent PLU ne sont que partiellement concernées par le présent linéaire artisanal et commercial, alors celui-ci ne s'applique pas.

1.5.2 Linéaire actif

Le linéaire actif vise à garantir l'animation des rez de chaussée le long des voies occupées par une destination autre qu'habitation, et assurer ainsi le dynamisme du centre-ville et de polarités actives au sein des quartiers.

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

- le changement de destination vers la destination habitation est interdit ;
- pour les nouvelles *constructions*, le rez de chaussée doit être à destination autre qu'habitation.

En cas de cellule commerciale située à un angle de rues et dont les vitrines existantes à la date d'approbation du présent PLU sont à la fois concernées par le linéaire artisanal et commercial (ci-dessus) et le présent linéaire actif, alors seul ce dernier s'applique.

1.6 – Prescriptions d’urbanisme particulières

1.6.1 Emplacement réservé

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

1.6.2 Tracé de voie ou de chemin

En application des articles L151-38 et R 151-48-1° du Code de l’urbanisme, figurent aux plans de *zonage* les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables.

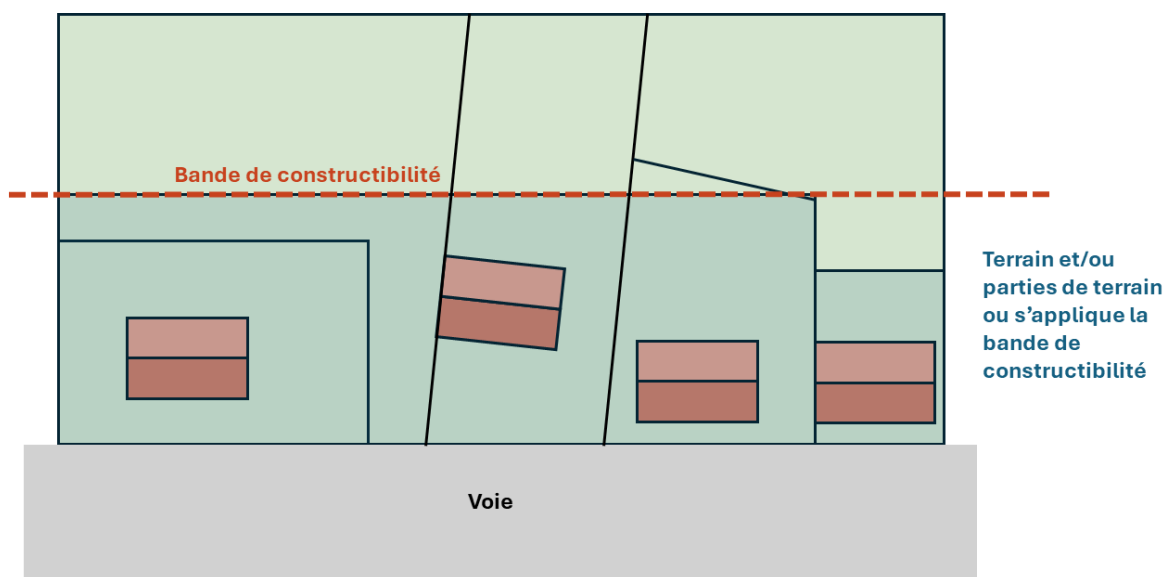
CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Bandes de constructibilité

2.1.1 Champ d'application

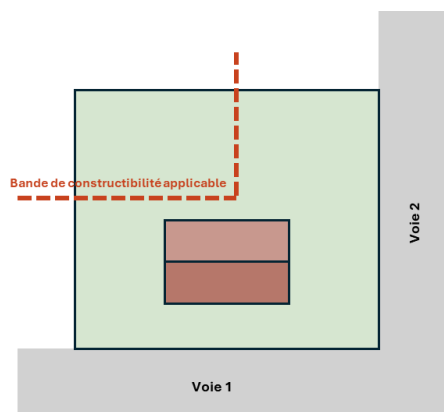
Des *bandes de constructibilité* s'appliquent dans le cadre des règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *voies et emprises publiques* ou privées, aux *limites séparatives*, d'*emprise au sol*, de *hauteur* et de traitement des espaces libres.

L'ensemble des bandes s'applique aux seules *unités foncières* en bordure de voies et emprises réalisées ou à réaliser par une personne publique et des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les *voies de desserte interne résidentielisées*.



2.1.2 Disposition particulière aux terrains d'angles

Pour les *terrains d'assiette* situés à l'angle de deux voies, la *bande de constructibilité* s'applique à partir des deux voies.

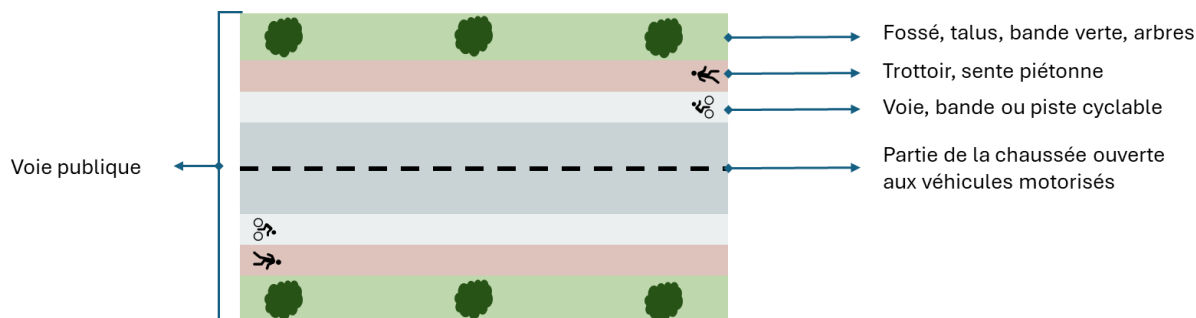


2.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.2.1 Application des règles de recul

Les présentes dispositions concernent l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la *chaussée* ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les accotements et les fossés et talus la bordant. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les *voies de desserte interne résidentialisées*.

Les escaliers extérieurs doivent respecter les règles de *retrait*.



2.2.2 Dispositions particulières portées au plan

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique. Dans ce cas ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions des articles 2.1 des différentes *zones*.

2.2.3 Disposition concernant les surplombs du domaine public

Pour les surplombs éventuels du *domaine public*, se reporter au règlement de voirie annexé au présent document.

2.2.4 Disposition concernant les pans coupés

En cas de *construction* à l'angle de deux voies, un *pan coupé* peut être imposé à l'angle des deux voies, notamment pour des raisons de confort visuel ayant trait à la sécurité routière.

2.2.5 Dispositions concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage et de froid urbain, et pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.2.6 Disposition concernant les annexes

Les *constructions annexes* ne doivent pas être implantées dans la marge de *recul*.

2.2.7 Dispositions concernant l'efficacité énergétique des constructions

Un débord de **30 cm maximum** est autorisé dans la marge de *recul* pour des travaux d'isolation par l'extérieur et d'implantation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des *façades* sur des *constructions existantes*, y compris dans le cas où ces *constructions* ne sont pas conformes au présent règlement. Une épaisseur plus importante peut être admise pour des dispositifs de protection solaire spécifiques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Un débord (ou saillie selon les termes du règlement de voirie) de **30 cm maximum** peut être autorisé au-delà de l'alignement (empiétant sur les voies et emprises publiques) pour des travaux d'isolation par l'extérieur et l'implantation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades sur des constructions existantes, sous réserve :

- de l'accord des services gestionnaires compétents, qui s'assurent qu'aucun élément d'ordre technique ou réglementaire ne fait obstacle à ces travaux, notamment que le trottoir au droit du projet conservera une dimension réglementaire, etc. ;
- de vérifier auprès des concessionnaires qu'aucun réseau public n'est implanté dans l'emprise concernée ;
- de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres des abords d'immeubles ou sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- que l'isolation thermique par l'extérieur soit autorisée pour la typologie du bâti concerné (*Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère des règles applicables en toutes zones (Titre 1 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4.2.b Dispositions particulières liées aux typologies patrimoniales)*) ;
- d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.2.9 Disposition concernant le traitement de la bande de recul

Lorsqu'une construction est implantée en recul, la bande de recul doit être matérialisée par un traitement de sol différent de la voie ou emprise publique, sauf accord du service gestionnaire de la voirie compétent pour que soit réalisé un traitement coordonné des espaces publics et privés.

2.2.10 Arbre sur voie ou emprise publique

Lorsque la construction est implantée à proximité d'un arbre ou d'un alignement d'arbres situé sur une voie ou emprise publique, ses façades sont conçues afin de permettre, la conservation de ces arbres, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction, aux saillies et au positionnement des accès. Il peut à ce titre être dérogé à la règle d'implantation des zones par imposition d'un recul, dans la limite de 5 mètres. Dans le cas où il est fait application d'une bande de constructibilité, celle-ci est comptée à partir du recul imposé pour la protection des arbres.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.3.1 Application des règles de retrait

En cas de retrait partiel d'une construction, que ce soit en plan ou en élévation, les distances de retrait fixées au sein de chaque zone s'appliquent en tous points des constructions. Par exemple, si le rez-de-chaussée de la construction est implanté sur une limite séparative, et les étages supérieurs en retrait, les étages supérieurs doivent en tous points respecter les règles de retrait.

Les escaliers extérieurs doivent respecter les règles de retrait.

2.3.2 Dispositions concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.3.3 Disposition concernant les annexes

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.

2.3.4 Dispositions concernant l'efficacité énergétique des constructions

Un débord de **30 cm maximum** est autorisé dans la marge de *retrait* pour des travaux d'isolation par l'extérieur et d'implantation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des *façades* sur des *constructions existantes*, y compris dans le cas où ces *constructions* ne sont pas conformes au présent règlement. Une épaisseur plus importante peut être admise pour des dispositifs de protection solaire spécifiques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

2.3.5 Dispositions concernant les piscines

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les piscines intégralement enterrées, sauf si elles sont couvertes, totalement ou partiellement, par un abri ou dispositif de plus d'1 mètre de *hauteur*. Dans ce cas, les distances de *retrait* fixées au sein de chaque *zone* s'appliquent.

Les appareillages des piscines (qu'elles soient enterrées ou non) doivent être implantés en *retrait* des *limites séparatives* d'une distance de 2 mètres minimum.

2.3.6 Dispositions concernant les canaux, voies d'eau et fossés privés

Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* de **10 mètres minimum** des berges des canaux, fossés privés et des voies d'eau servant à la circulation générale.

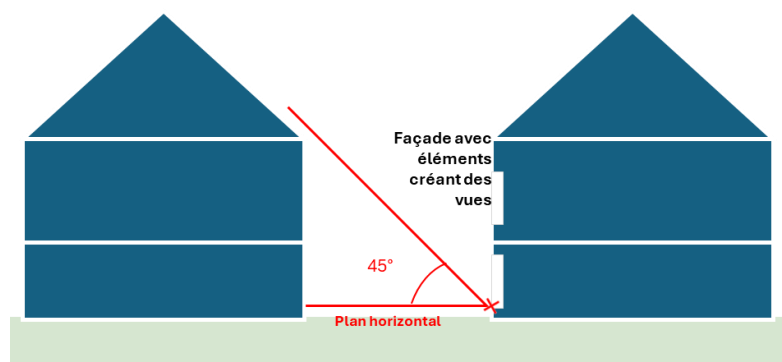
Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des voies d'eau.

2.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.4.1 Application des distances entre deux constructions

Les distances entre deux *constructions* sur un même *terrain* s'appliquent entre deux *constructions* non contiguës.

Les *constructions* à destination d'habitation doivent être édifiées de telle sorte que les *éléments créant des vues* ne soient masqués par aucune partie de *construction* qui, à l'appui de ces *baies*, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



2.4.2 Distance entre les constructions annexes et les constructions principales

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les *constructions* principales et les *annexes* et entre les *annexes* entre elles.

2.4.3 Dispositions concernant l'efficacité énergétique des constructions

Dans le cas de *constructions* non conformes au présent règlement ou qui deviendraient non conformes du fait de travaux d'isolation thermique par l'extérieur et d'implantation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des *façades*, il est autorisé que ces *constructions* soient moins distantes l'une de l'autre dans la limite de 30 cm maximum par *construction*. Une épaisseur plus importante peut être admise pour des dispositifs de protection solaire spécifiques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Une épaisseur plus importante peut être admise pour des dispositifs d'isolation spécifiques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

2.4.4 Dispositions concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public et pour les ombrières solaires de parcs de stationnement.

2.5 – Emprise au sol des constructions

2.5.1 Dispositions concernant l'efficacité énergétique des constructions

Un dépassement de l'*emprise au sol* maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur des *constructions existantes*, y compris dans le cas où ces *constructions* ne sont pas conformes au présent règlement. Une épaisseur plus importante peut être admise pour des dispositifs d'isolation spécifiques, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

2.5.2 Disposition concernant la mise en œuvre d'énergies renouvelables

Ne sont pas comptés dans le calcul de l'*emprise au sol* les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la *construction*.

2.5.3 Dispositions concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour

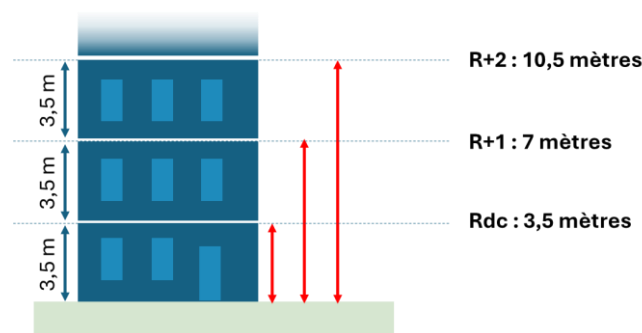
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.6 – Hauteur maximale des constructions

2.6.1 Calcul de la hauteur

La *hauteur* fixée par le règlement du PLU est mesurée par référence aux dispositions sur la *hauteur* maximale des *constructions* au sein du règlement des *zones*.

Pour la destination habitation : le présent PLU considère 3,5 mètres par *niveaux* : R = 3,5m ; R+1 = 7m ; R+2 = 10,5m ; R+3 = 14m ; R+4 = 17,5m ; R+5 = 21m ; R+6 = 24,5m ; R+7 = 28m ; R+8 = 31,5m



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

Ce *gabarit enveloppe* peut être évidé en partie. Cette possibilité permet notamment de faciliter les transitions ou raccord avec les constructions situées sur les parcelles voisines.

Dans tous les secteurs, des balcons et modénatures peuvent en dépasser. Les lucarnes sont également autorisées au-delà du gabarit de *hauteur* à condition :

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

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

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

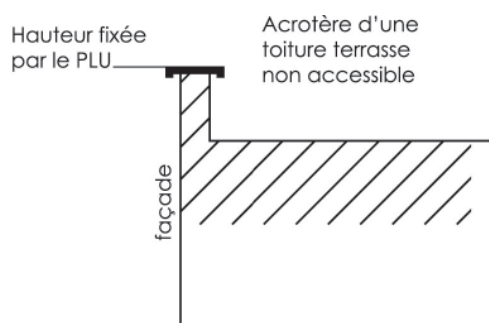
Un *niveau* semi-enterré n'est pas considéré comme un étage tant que le *niveau* supérieur de la première dalle située au-dessus du *terrain* naturel est à une *hauteur* inférieure ou égale à 1,5 mètre au-dessus du *niveau* du *terrain* naturel au droit de la *façade* de la *construction* côté rue.

2.6.2 En cas d'étage en attique

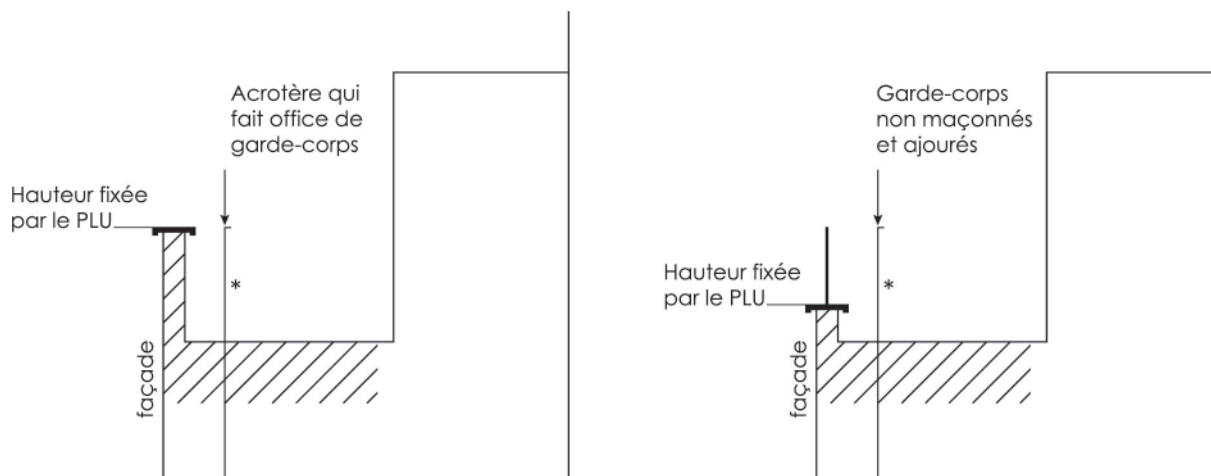
Hauteur de référence pour les toitures-terrasses ou lorsqu'il y a un étage en attique :

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

- Terrasse non accessible :



- Terrasse accessible avec ou non un étage en *attique* :



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

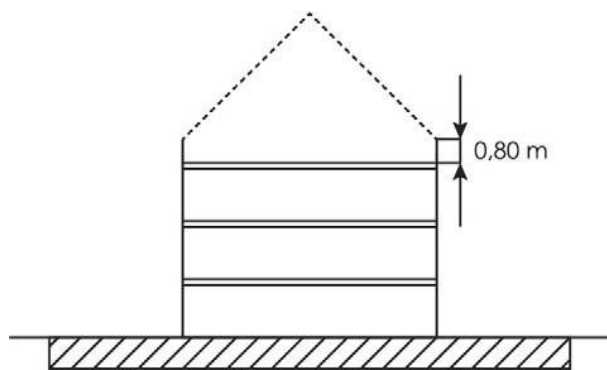
2.6.3 Dispositions générales concernant l'*attique* :

- pour les *constructions* à destination d'habitation de *hauteur* inférieure à R+4+*Attique*, l'*attique* ne comportera qu'un seul *niveau*/étage (les mezzanines ne sont pas autorisées dans ces volumes) ;
- pour les *constructions* à destination d'habitation de *hauteur* supérieure ou égale à R+4, l'*attique* comportera au maximum 2 *niveaux*.
- l'étage en *attique* doit être observé sur 70 % minimum du linéaire de la *façade* sur rue et de celle donnant sur le cœur d'*îlot*.
- Cette disposition peut entraîner la constitution d'un étage courant supplémentaire en limite(s) latérale(s), le long d'éventuelle percées ou « failles » et sur un linéaire maximal de 30 % du linéaire de *façade* sur rue ou côté cœur d'*îlot*.
- Si elle se cumule avec la possibilité d'éviter le gabarit en dessous de l'étage en *attique*, elle peut créer en partie un *attique* à 2 ou plusieurs *niveaux*.

2.6.4 Dispositions générales concernant les *combles* :

Un *comble* ne peut comprendre qu'un seul *niveau* de plancher habitable, sauf en cas d'aménagement d'un comble existant avant la date d'approbation du présent PLU (11/12/2025).

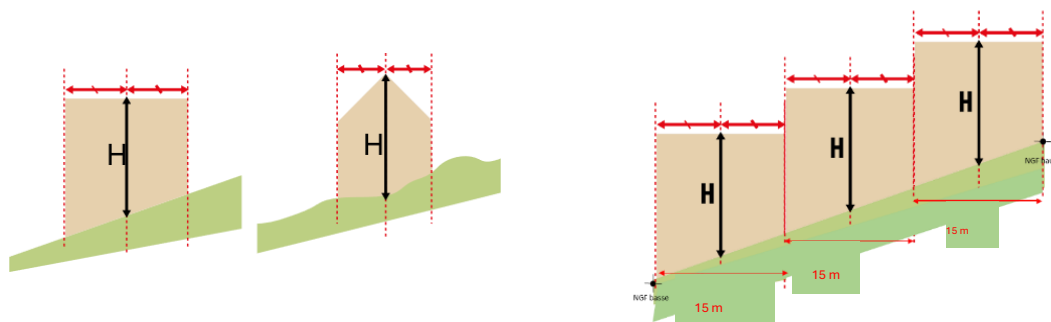
L'*encuvement* est limité à 0,80 mètre.



2.6.5 Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

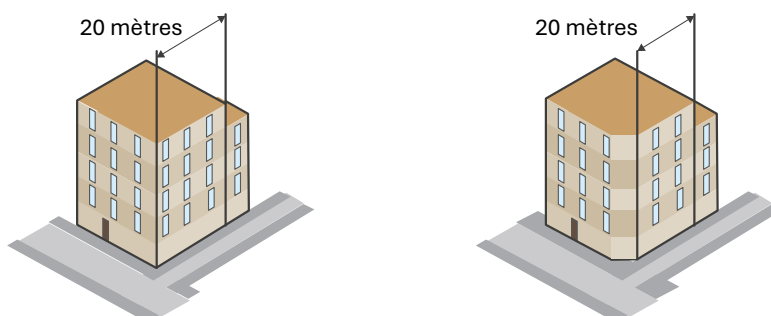
En cas de *terrain* en pente, la *hauteur* est mesurée au point médian de la *construction* par rapport au *terrain* naturel.

Si le linéaire de *façade* est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la *hauteur* sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



2.6.6 Hauteur à l'angle de deux voies

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



2.6.7 Hauteur particulière du rez-de-chaussée

Si le rez-de-chaussée d'une *construction* a une *hauteur* sous plafond surélevée dans un souci d'intégration dans le contexte bâti ou pour les besoins d'une activité, la *hauteur* autorisée par le règlement de la *zone* peut être surélevée de 50 cm maximum.

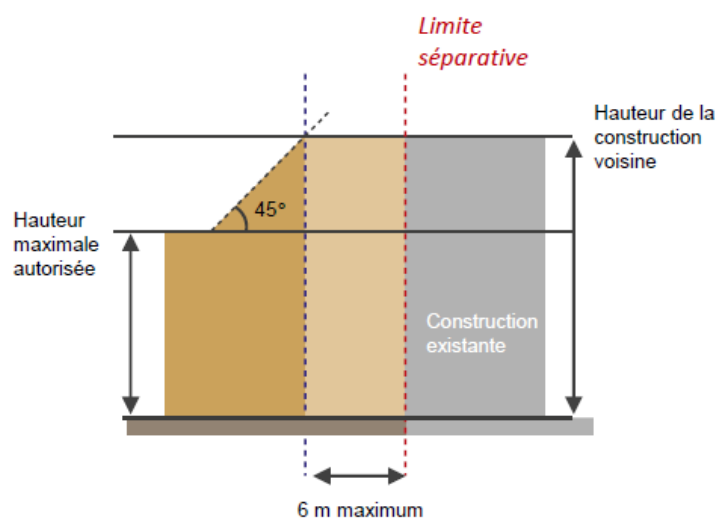
2.6.8 Hauteur en cas de réhabilitation d'immeuble d'habitation non conforme aux règles de hauteur du PLU

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

2.6.9 Cas d'une construction mitoyenne à une construction existante de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée

Lorsqu'il existe sur la *limite séparative* une *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025), présentant une *hauteur* supérieure à la *hauteur* maximale autorisée, la *construction* ou partie de *construction* qui vient s'appuyer sur la *construction existante* peut présenter une *hauteur* s'inscrivant dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- Une *hauteur* maximale correspondant à la *hauteur* de la *construction* voisine dans la limite d'un *niveau* supplémentaire par rapport au nombre de *niveaux* autorisé par le règlement de la zone ;
- Un linéaire de 6 mètres mesuré perpendiculairement à la *limite séparative* ;
- Une oblique inclinée à 45° ;
- Une *hauteur* maximale autorisée sur le reste du linéaire.



2.6.10 Hauteur des constructions annexes

La *hauteur* maximale des *constructions annexes* ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

La *hauteur* maximale des abris à bateaux ne peut excéder 1,50 mètre sous charpente.

La *hauteur* maximale des serres ne peut excéder 4 mètres.

2.6.11 Disposition concernant l'efficacité énergétique des constructions

Quelle que soit la *hauteur* fixée dans le règlement des zones, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture existante, une *surélévation* de **50 cm** de la *construction* est admise y compris dans le cas où cette *construction* n'est pas conforme au présent règlement.

2.6.12 Dispositions concernant la mise en œuvre d'énergies renouvelables

Ne sont pas comptés dans le calcul de la *hauteur* les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la *construction*.

La *hauteur* des ombrières photovoltaïques de parking est limitée à 6 mètres.

2.6.13 Disposition concernant les lignes à très haute tension

La *hauteur* n'est pas réglementée pour les ouvrages haute tension ou très haute tension.

2.6.14 Cône de vision de la cathédrale

Des *hauteurs* spécifiques peuvent être imposées en cas d'impact sur les cônes de vue sur la cathédrale (en lien avec l'OAP Paysage et environnement, le document graphique n°6.2 Patrimoine et perspectives paysagères, et les règles édictées au présent règlement, Titre 2, chapitre 4, paragraphe 4.3.3 Perspective paysagère).

2.6.15 Places ordonnancées

Le long des places repérées au titre de l'article L151-19, une *hauteur* relative maximale, inférieure à la *hauteur* autorisée dans la *zone* ou le *secteur*, peut être imposée, en vue d'obtenir le respect de ces ordonnancements ou de préserver l'harmonie des épannelages de la place.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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 constructions 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.

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3.1.1 L'insertion du projet dans son contexte

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, ou aux zones considérées quand la parcelle se situe à la limite de plusieurs zones, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques (*bâtiment* vitrine d'une activité...) pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Choisir une implantation permettant de préserver au mieux des éléments bâtis, paysagers et des espaces végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

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 doivent respecter l'environnement direct de la construction. Elles doivent, donc, s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des constructions auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent s'intégrer à la typologie architecturale de la construction existante.

3.1.2 L'insertion du projet sur le terrain

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Volumes et terrassements

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

3.2.2 Façades

3.2.2.a Principes généraux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons en évitant l'emploi de nombreux matériaux disparates.

Les *façades* des *constructions* doivent adopter les principes de composition et des choix de matériaux qui s'harmonisent avec les *façades* des *constructions* avoisinantes ou mitoyennes, notamment dans les proportions entre les pleins et les vides, dans la forme, les dimensions et les proportions des percements, dans la mise en place des rythmes verticaux et de registres horizontaux, etc.

Les *pignons* aveugles doivent être traités de manière qualitative et en continuité avec les autres *façades* de la *construction*.

Tout *pignon* non aligné en limite latérale doit être agrémenté de *baies* ou *modénatures* et recevoir un traitement soigné.

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.

L'emploi de matériaux non pérennes est pros crit. Pour préserver la qualité esthétique et une bonne intégration des projets, les matériaux utilisés doivent être en adéquation avec l'exposition et garantir une bonne pérennité.

Les *façades* et différents décrochés de *façade*, *balcons*, nez de dalle doivent être conçus pour limiter les « coulures », par exemple :

- prévoir des gouttes d'eau pour les éléments en saillie de la *façade* (petit canal en sous-face de l'élément) ou une bavette ;
- débord de toiture ou bande de rive ;
- couverture pour les toitures-terrasses ;
- bande de solin en cas d'association de différents revêtements.

Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle doit être particulièrement soigné.

3.2.2.b Travaux d'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est à privilégier pour les *façades* revêtues d'enduits, de bardages ou d'essentages. L'isolation thermique par l'extérieur d'un *bâtiment* ne peut en aucun cas conduire à une dégradation de l'aspect, de la qualité ou de la pérennité de ses *façades* et toitures.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les coffres de volets roulants peuvent être placés à l'extérieur de la *construction* sous réserve qu'ils soient intégrés dans l'épaisseur de l'isolation, non visibles de l'extérieur.

3.2.2.c Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des *façades*, les *modénatures*, les *balcons* et *oriels* d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la *construction*. Les éléments décoratifs de *façade*, les détails architecturaux typiques et les éléments de mémoire notables existants sont conservés et mis en valeur.

En cas de ravalement de *façades* construites en briques, celui-ci est effectué par sablage ou hydro gommage de la brique. L'application d'un *badigeon* coloré peut être autorisée si la qualité de la brique ne permet pas de sabler. La mise en peinture de la brique est interdite. Dans le cas d'une *façade* existante peinte, la peinture peut être renouvelée.

La teinte du joint doit se rapprocher de la teinte/tonalité de la brique (ni trop claire, ni trop foncée).

3.2.2.d Eléments techniques

Les conduits de cheminée en saillie sur les *façades* sur rue sont interdits excepté lorsque la *construction* est implantée en *retrait* de l'*alignement*, sous réserve d'une intégration soignée.

Les boîtes à eau et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonisés avec la conception d'ensemble de la *façade*.

Les aires d'accueil des déchets et ordures ménagères doivent être aménagées de manière à minimiser les nuisances visuelles, en particulier lorsqu'elles sont implantées dans la marge de *recul*, à travers la plantation d'arbres ou de végétaux notamment. Leur revêtement doit être partiellement perméable.

3.2.2.e Façades commerciales

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les *limites séparatives* de l'immeuble, même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire et celui de la composition de la *façade* entière.

Les parties de *façade* correspondant à une activité économique et nécessitant un impact publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au *niveau* des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans l'environnement immédiat.

Les aménagements des *façades* commerciales ne doivent pas dépasser la *hauteur* du rez-de-chaussée ni la largeur correspondant à l'activité commerciale (pas de débord au-dessus de l'accès aux logements par exemple).

Les *façades* commerciales ne doivent pas obstruer l'accès aux autres parties de la *construction*, notamment les étages.

Toute création ou modification doit respecter l'esprit de l'architecture originelle de la *construction* et le Règlement de Publicité (RLP, en annexe).

3.2.4 Toitures

Différents types de toitures tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la *hauteur* de toutes les *façades* et la volumétrie de la *construction*.

Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du *faîtage*.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments techniques (hors dispositifs de production d'énergie renouvelable) et de couverture soient masqués par l'*acrotère*, les remontées d'*acrotère* ou garde-corps, et non visibles depuis l'espace public. Les cheminées et locaux techniques d'une *hauteur* supérieure à l'*acrotère* doivent être implantés en *recul* de la *façade principale* de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

La couverture des *constructions* doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.

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, sauf s'ils sont masqués par un *acrotère*.

Les *fenêtres* de toit (hors *combles à la Mansart* et hors châssis de désenfumage) du volume principal de la *construction* situées en *façade* avant, doivent se localiser dans les deux premiers tiers de la toiture à compter de l'égout de toit le plus bas et sur une seule ligne horizontale. Sur un même pan de toiture, visible depuis le *domaine public* et ce quel que soit le nombre de pente, ne peuvent pas être superposées deux rangées de *fenêtres* de toit. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas :

- de modification d'ouvertures en toitures qui ne respectent pas les règles ci-avant,
- de création d'ouvertures alors que des ouvertures existantes ne respectent pas la règle ci avant.

Les *fenêtres* de toit doivent être encastrées dans la toiture.

Les volets roulants intégrés aux *fenêtres* de toit peuvent être autorisés, dès lors que leur saillie est limitée.



3.2.5 Installations techniques

- **Les antennes paraboliques** doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public et ne pas dépasser du *faîtage*.
- **Les antennes relais** doivent être conçues de manière à se fondre dans le paysage environnant. Lorsque cela est possible, les antennes doivent être intégrées dans des structures existantes (*bâtiments*, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.
- **Les ventouses de chaudières** sont à positionner de préférence en toiture (en passant par les cheminées existantes) ou en façade non visible de l'espace public.
- **Les éléments des dispositifs de production d'énergie** solaire (panneaux, tuiles...) et d'eau chaude sont autorisés en *façade* ou en toiture sous réserve d'une pose qui ne dénature pas l'aspect de la construction, de préférence dans le plan du matériau de couverture et localisés sur la partie de la toiture la moins visible depuis l'espace public. La composition d'ensemble de ces dispositifs doit être de forme simple (carré, rectangle, etc.).
- **Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales**, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet.
- **Les boîtes aux lettres** doivent être intégrées dans un muret ou dans le volume de la *construction*, dans un local facilement accessible aux services postaux et ne pas former de débord (ou saillie selon les termes du règlement de voirie) sur le *domaine public*.
- **Les éléments techniques** doivent être masqués de telle sorte qu'ils s'intègrent à la composition de la *façade* de la *construction* et ne pas être visibles depuis l'espace public. Si pour des raisons techniques ils ne peuvent être intégrés à la *construction*, il peut être imposé qu'ils soient coffrés pour une meilleure intégration et pour limiter les nuisances sonores.
- **Les pare-vues** doivent être installés dans un souci d'intégration paysagère et de préservation de la qualité architecturale des *constructions* environnantes. Ils doivent être réalisés avec des matériaux de qualité, durables, et compatibles avec le caractère architectural de la *zone* concernée (bois, métal, verre translucide...). Leur *hauteur* ne peut excéder 2,00 mètres.

3.3 – Clôtures

3.3.1 Principes généraux

Sont interdits :

- 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.
- Les clôtures en plaques industrielles béton, aspect béton ou imitant un autre matériau, entre poteaux.
- Les matériaux dangereux notamment les barbelés, tessons de bouteille, etc.

3.3.2 Clôtures sur rue

En limite des voies et des places publiques, les clôtures doivent être en harmonie avec la ou les *constructions* auxquelles elles se raccordent.

Les murs de clôtures ou grilles existantes (non conformes aux dispositions du présent règlement) qui concourent à la qualité architecturale et urbaine et font partie de l'environnement urbain et paysager doivent être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de *démolition reconstruction*.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

Les *lames d'occultation* insérées dans les clôtures grillagées sont interdites en limites d'*alignement* à l'emprise publique (rue ainsi qu'autres espaces publics et *retours*). Elles sont tolérées sur les autres limites.

3.3.3 Clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s), passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage, y compris les murs pleins et *murs bahuts*.

Les clôtures en limite d'espace naturel doivent privilégier un traitement végétal.

Les murs de clôtures ou grilles existantes (non conformes aux dispositions du présent règlement) qui concourent à la qualité architecturale et urbaine et font partie de l'environnement urbain et paysager doivent être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de *démolition reconstruction*.

3.4 – Protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

3.4.1 Bâti ou ensemble bâti

Les constructions sont classées suivant trois niveaux de protection :

1. Patrimoine emblématique

Aucune *démolition* n'est autorisée à l'exception des *extensions*, *surélévations*, modifications de toiture, ou autres interventions susceptibles d'avoir altéré le bâti d'origine. Des évolutions de *façades* sont possibles, dans le respect de la composition d'origine. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite. Des *extensions* sont possibles mais elles doivent :

- être discrètes dans leur volumétrie et leur traitement architectural, particulièrement pour ce qui est perceptible depuis l'espace public (privilégier une implantation en *façade* arrière, une *hauteur* plus faible que l'existant...);
- ne pas nuire à la perception et la compréhension du bâti d'origine, par exemple en s'implantant à distance (connexion possible par une passerelle, une galerie, un auvent...) ou en privilégiant la transparence des éléments accolés (jardins d'hiver, failles, boîtes en verre...).

2. Patrimoine remarquable

Une *démolition* ne peut être autorisée que sur la base d'impératifs techniques (dont il faut justifier) ou dans le cas d'une opération d'ensemble qui compenserait cette perte par la préservation et la valorisation d'un autre élément d'intérêt patrimonial au moins équivalent ou la valorisation d'un *îlot* urbain ou d'une partie significative d'un *îlot* urbain. Dans le respect des principaux éléments ayant trait à l'intérêt patrimonial du bâti repéré, des *démolitions* partielles, des *extensions*, des évolutions de *façades*, etc., peuvent être autorisées.

3. Patrimoine identifié

Une *démolition* ne peut être autorisée que sur la base de justifications techniques ou dans le cadre d'une opération d'ensemble qui compenserait cette perte par la préservation ou la valorisation d'un autre élément d'intérêt patrimonial ou d'un site. Des *démolitions* partielles, des *extensions* ou des évolutions de *façades* sont autorisées. Les principaux éléments ayant trait à l'intérêt patrimonial du bâti repéré doivent être respectés mais des évolutions importantes sont possibles.

En complément, ces constructions peuvent faire l'objet de fiches descriptives et prescriptives rassemblées dans l'OAP Patrimoine.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) peuvent être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

3.4.2 Ensemble urbain, architectural et paysager

3.4.2.a Dispositions générales :

Des ensembles urbains, architecturaux et paysagers faisant l'objet de prescriptions particulières et parfois d'une protection au titre de l'article 3.4.1 au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés sur le document graphique.

Les règles suivantes s'appliquent :

- Les travaux portant sur les *constructions existantes* doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble concerné : *hauteurs*, volumétries, composition des *façades*, proportions des *baies*, matériaux...
- Une *extension* ou une *construction* neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble.
- En cas de *démolition*, si celle-ci est autorisée, la reconstruction se fait en respectant la volumétrie, l'implantation et les principales caractéristiques de l'ensemble urbain.
- Les principaux espaces paysagers doivent être préservés.

En complément, ces ensembles peuvent faire l'objet de fiches prescriptives annexées au présent règlement.

3.4.2.b Dispositions particulières

Vallée des Vignes

Les *façades* doivent être traitées de teinte blanche, y compris pour les *extensions*, cette couleur constituant l'unité du site. Les éléments liés à la communication commerciale (*bandeaux*, volumes des entrées...) ne sont pas concernés.

En cas de toiture visible depuis le *domaine public*, celle-ci doit être blanche.

La teinte blanche des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doit être respectée.

Les éléments de paysage et *alignement* d'arbres existants doivent être préservés.

Vallée Saint Ladre

Les éléments de paysage doivent être préservés.

3.4.3 Dispositions applicables aux typologies patrimoniales : (se reporter à la pièce n° 4.2 OAP thématique patrimoine) :

3.4.3.a Bâtiments à colombages en bois apparents en façade (hors *extensions* ; voir aussi fiche Maisons à colombages (4.2 OAP thématique patrimoine)

Démolition

Une *démolition* ne peut être autorisée que sur la base d'impératifs techniques (dont il faut justifier) ou dans le cas d'une opération d'ensemble qui compenserait cette perte par la préservation et la valorisation d'un autre élément patrimonial au moins équivalent ou la valorisation d'un *îlot* urbain ou d'une partie significative d'un *îlot* urbain. La *démolition* des *extensions*, *surélévations*, modifications de toiture, ou autres interventions susceptibles d'avoir altéré le bâti d'origine peut être autorisé ainsi que des *démolitions* partielles, sous réserve de la préservation des principaux éléments constitutifs du bâti d'origine.

Façades

Les *façades* doivent être restaurées au plus proche de l'aspect d'origine. Les matériaux d'origine doivent être préservés.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

Toitures

La volumétrie des toitures et leurs pentes d'origine doivent être préservées. Les matériaux de couverture existants doivent être conservés ou remplacés par des matériaux similaires.

La conservation des cheminées existantes peut être imposée.

Baies, ouvertures

Tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures en *façade* sur rue est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé.

Lorsqu'un ancien commerce ou une ancienne activité économique est transformé en habitation, peuvent être imposés :

- soit des travaux qui consistent à retrouver l'aspect originel du bâti ;
- soit un traitement différent du rez-de-chaussée lorsque la composition structurelle de la *construction* distingue le rez-de-chaussée des étages supérieurs.

Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés au plus proche de l'aspect d'origine. Des volets roulants peuvent être ajoutés. Pour les *façades* visibles depuis le *domaine public*, ils doivent être placés à l'intérieur de la *construction*, masqués derrière le *linteau* (voir lexique, définition de *linteau*, schéma A).

Menuiseries extérieures

La préservation des menuiseries d'origine est à privilégier. En cas de changement des menuiseries des *bâtiments* existants, les nouvelles menuiseries visibles depuis le *domaine public* doivent avoir les mêmes sections menuisées, la même répartition des ouvrants, épouser le même gabarit d'ouverture afin de retrouver leur aspect d'origine et la même *modénature* : par exemple, *imposte* cintrée (même légèrement arquée), petit bois, jet d'eau, mouton et gueule de loup.

L'ensemble des *fenêtres* d'une même *façade* doivent être de la même teinte. Cette disposition ne s'applique pas aux parties de *façades* correspondant à des commerces ou activités économiques.

Portes d'entrée : La préservation des portes d'entrée d'origine est à privilégier. En cas de remplacement, les nouvelles portes d'entrée doivent retrouver un aspect similaire à celles d'origine. Dans tous les cas, elles doivent retrouver un aspect traditionnel correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

La teinte de la porte d'entrée peut être différente de celle des *fenêtres*.

Les portes d'accès de porche, de *garage* et de service situées en *façade* avant : la préservation des portes existantes est à privilégier. En cas de remplacement, les nouvelles doivent retrouver un aspect similaire à celles d'origine. Dans tous les cas, elles doivent avoir un aspect traditionnel correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

Les porte d'entrée et d'accès doivent être de ton soutenu (bleu, vert, rouge, bois...).

Installations techniques

L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

3.4.3.b Bâtiments et éléments existants construits avant 1940 en dehors des bâtiments à colombages en bois apparents en façade (voir aussi 4.2 OAP thématique patrimoine : Maisons à pans de bois, Grandes demeures et hôtels particuliers 1825 – 1914 / Grandes demeures et villas 1918- 1940 / Art déco / Habitat individuel en série 1825-1940 : « les amiénoises » / Quartier anglais / Rural)

Démolition

Une *démolition* ne peut être autorisée que sur la base d'impératifs techniques (dont il faut justifier) ou dans le cas d'une opération d'ensemble qui compenserait cette perte par la préservation et la valorisation d'un autre élément patrimonial au moins équivalent ou la valorisation d'un *îlot* urbain ou d'une partie significative d'un *îlot* urbain. La *démolition* des *extensions*, *surélévations*, modifications de toiture, ou autres interventions susceptibles d'avoir altéré le bâti d'origine peut être autorisé ainsi que des *démolitions* partielles, sous réserve de la préservation des principaux éléments constitutifs du bâti d'origine.

Façades

Pour les *façades* non revêtues d'enduits, de bardages ou d'essentages :

- Les *façades* avant (côté rue) doivent être restaurées au plus proche de leur aspect d'origine. Les matériaux d'origine doivent être préservés.
- Les éléments ornementaux tels que les *balcons*, marquises, sculptures, pilastres, harpages, reliefs, corniches, frises, moulures, mascarons, carreaux de ciment, décors en faïence, motifs

de briques, encadrements de *baies*, clés d'arcs, boiseries, ferronneries... doivent être valorisés et préservés

L'isolation thermique par l'extérieur ne peut être autorisée qu'en *façade* arrière (orientée vers la *limite de fond de parcelle*) ou en *pignons* (orientés vers les limites latérales), sous réserve :

- que pour les *pignons*, le matériau soit similaire à l'existant et se retourne en *façade* avant, sur l'épaisseur de l'isolant.
- qu'en cas de *façade* arrière visible depuis le *domaine public*, le matériau de *façade* s'intègre à l'existant et soit modulaire, nuancé et pérenne (brique ou plaquette de brique, pierre ou parement de pierre, bardage en zinc ou en bois naturel...).

Toitures

En cas d'isolation thermique par l'extérieur de la toiture : les matériaux de couverture, *modénatures* et détails (crêtes et épis de *faîtages*...) doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine. Les *lucarnes* doivent être conservées dans des dimensions proches de l'existant. Il est possible d'en ajouter.

En cas de création de *lucarnes* visibles depuis le *domaine public*, elles doivent être centrées sur le volume de la toiture ou s'aligner sur les *baies* existantes des étages inférieurs.

La conservation des cheminées existantes peut être imposée.

Baies, ouvertures

Le comblement des *fenêtres* en *façades* n'est autorisé que s'il est réalisé en *retrait* par rapport *au nu* extérieur de la *façade* et avec le même matériau que cette dernière (ou un matériau s'intégrant à la *façade* d'origine) avec la conservation des *appuis de baies* et des éventuels *linteaux*, encadrements...

Pour les *façades* non visibles depuis le *domaine public*, des *baies* peuvent être créées, dans le respect de la composition d'origine (éventuels *alignements*, proportions...)

Menuiseries extérieures

La préservation des menuiseries d'origine est à privilégier. En cas de changement des menuiseries des *bâtiments* existants, les nouvelles menuiseries visibles depuis le *domaine public* doivent des sections menuisées identiques ou très proches, la même répartition des ouvrants, épouser le même gabarit d'ouverture afin de retrouver leur aspect d'origine et la même *modénature* : par exemple, *imposte*, menuiserie cintrée, petit bois, jet d'eau, etc. Dans le cas de menuiseries légèrement arquées, il peut être toléré un remplacement par une menuiserie droite (pouvant inclure un volet roulant intégré au-dessus de la menuiserie tel que l'exemple ci-contre), sous réserve d'un impact esthétique limité.



L'ensemble des *fenêtres* d'une même *façade* doivent être de la même teinte.

Cette disposition ne s'applique pas aux parties de *façades* correspondant à des commerces ou activités économiques.

Portes d'entrée : La préservation des portes d'entrée d'origine est à privilégier. En cas de remplacement, les nouvelles portes d'entrée doivent retrouver un aspect similaire à celles d'origine. Dans tous les cas, elles doivent retrouver un aspect traditionnel correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

La teinte de la porte d'entrée peut être différente de celle des *fenêtres*.

Les portes d'accès de porche, de *garage* et de service situées en *façade* avant : la préservation des portes existantes est à privilégier. En cas de remplacement, les nouvelles doivent retrouver un aspect

similaire à celles d'origine. Dans tous les cas, elles doivent avoir un aspect traditionnel correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

Les porte d'entrée et d'accès doivent être de ton soutenu (bleu, vert, rouge, bois...).

Installations techniques

L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

En plus, pour le quartier anglais

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, les dessins et leurs teintes, les ornements et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

En *façades*, les teintes soutenues valorisant les éléments de bois et de décoration doivent être conservées.

En toitures, les détails d'encorbellements, les débords et décors doivent être conservés. Les cheminées existantes doivent être conservées. L'isolation thermique par l'extérieur des toitures n'est pas autorisée.

Tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures en *façade* sur rue est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé. Le comblement des *fenêtres* en *façades* n'est pas autorisé.

Les jardinets existants entre les *façades* sur rue et le *domaine public* doivent être préservés au plus proche de leur état d'origine.

Les maçonneries, boiseries et ferronneries d'origine doivent être préservées, dont les portails et portillons. En cas de remplacement, l'aspect doit être identique à celui d'origine. Si la clôture est doublée d'une haie végétale, celle-ci doit être préservée. Si elle doit être coupée, une nouvelle haie végétale doit la remplacer.

En plus, pour les Grandes demeures et hôtels particuliers 1825 – 1914 et Grandes demeures et villas 1918 – 1940

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, ses matériaux, les dessins et leurs teintes, les ornements et les éléments fonctionnels (marquises, fers d'ancrage, cheminées, volets battants...).

Toitures

La volumétrie des toitures, leurs pentes et leurs débords d'origine doivent être préservés. Les matériaux de couverture existants doivent être conservés ou remplacés par des matériaux similaires en matières, format, teintes et nuances.

Les cheminées existantes doivent être conservées.

Les éléments ornementaux des toitures tels que les sculptures, épis de couverture, ferronneries, décors de *faîtages* ainsi que les cheminées d'origine doivent être conservés ou restitués à l'identique.

Baies, ouvertures

Tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures en *façade* visible depuis le *domaine public* est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé.

Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés au plus proche de l'aspect d'origine. Les persiennes accordéon traditionnelles en bois ou métal existantes et leurs *lambrequins* doivent être conservés ou remplacés au plus proche de l'aspect d'origine.

Des volets roulants peuvent être ajoutés. Pour les *façades* visibles depuis le *domaine public*, ils doivent être placés à l'intérieur de la *construction*, masqués derrière le *linteau* (voir lexique, définition de *linteau*, schéma A).

Clôtures

Les maçonneries et ferronneries d'origine doivent être préservées, dont les portails et portillons. En cas de remplacement, l'aspect doit être identique. Si la clôture est doublée d'une haie végétale, celle-ci doit être préservée. Si elle doit être coupée, une nouvelle haie végétale doit la remplacer.

Installations techniques

L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

3.4.3.c Bâtiments et éléments existants construits entre 1945 et 1957 (4.2 OAP thématique patrimoine)

Démolition

Une *démolition* ne peut être autorisée que sur la base d'impératifs techniques (dont il faut justifier) ou dans le cas d'une opération d'ensemble qui compenserait cette perte par la préservation et la valorisation d'un autre élément patrimonial au moins équivalent ou la valorisation d'un *îlot* urbain ou d'une partie significative d'un *îlot* urbain. La *démolition* des *extensions*, *surélévations*, modifications de toiture, ou autres interventions susceptibles d'avoir altéré le bâti d'origine peut être autorisé ainsi que des *démolitions* partielles, sous réserve de la préservation des principaux éléments constitutifs du bâti d'origine.

Façades

Pour les *façades* non revêtues d'enduits, de bardages ou d'essentages :

- En cas de ravalement, les *façades* doivent être restaurées au plus proche de leur aspect d'origine. Les matériaux d'origine doivent être préservés.
- Les éléments ornementaux tels que les *balcons*, auvents, statues, sculptures, bas-reliefs, pilastres, *bandeaux*, reliefs, corniches, moulures, motifs de briques ou de béton, encadrements de *baies*, ferronneries... doivent être valorisés et préservés

L'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée sous réserve que les *façades* soient restituées à l'identique : matériaux (briques, pierres, béton...), *modénatures* (corniches, *bandeaux*, encadrements de *baies*, *appuis de baies*...). Les *modénatures* qui alternent différents formats (par exemple, alternance de boutisses et de panneresses...) ou motifs (par exemple, pose de briques à la verticale en *linteaux*...) doivent être restituées à l'identique dans tout le détail de leur composition d'origine. Les éléments de décors, les *balcons*, les *oriels*, les gardes corps... doivent être préservés ou restitués dans leur état d'origine. Pour les *façades* non visibles depuis le *domaine public* des adaptations peuvent être autorisées, dans le respect de l'architecture d'origine et sous réserve qu'elles ne constituent pas à une dégradation de l'aspect, de la qualité ou de la pérennité des *façades*.

Toitures

Les matériaux de couverture, *modénatures* et détails doivent être conservés ou restitués au plus proche de leur état d'origine, y compris en cas d'isolation thermique par l'extérieur de la toiture. Les *lucarnes* doivent être conservées dans des dimensions proches de l'existant. Il est possible d'en ajouter.

En cas de création de *lucarnes* visibles depuis le *domaine public*, elles doivent être centrées sur le volume de la toiture ou s'aligner sur la composition de la façade des étages inférieurs.

La conservation des cheminées existantes peut être imposée.

Baies, ouvertures

Tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures en *façade* sur rue est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé.

Le comblement des *fenêtres* en *façades* n'est autorisé que s'il est réalisé en *retrait* par rapport *au nu* extérieur de la *façade* et avec le même matériau que cette dernière (ou un matériau s'intégrant à la *façade* d'origine) avec la conservation des *appuis de baies* et des éventuels *linteaux*, encadrements...

Pour les *façades* non visibles depuis le *domaine public*, des *baies* peuvent être créées, dans le respect de la composition d'origine (éventuels *alignements*, proportions...)

Menuiseries extérieures

La préservation des menuiseries d'origine est à privilégier. En cas de changement des menuiseries des *bâtiments* existants, les nouvelles menuiseries visibles depuis le *domaine public* doivent avoir des sections menuisées identiques ou très proches, la même répartition des ouvrants, épouser le même gabarit d'ouverture afin de retrouver leur aspect d'origine et la même *modénature*.

Les menuiseries doivent être de teinte claire. L'ensemble des *fenêtres* d'une même *façade* doivent être de la même teinte. Cette disposition ne s'applique pas aux menuiseries des commerces pour tous *niveaux* ou activités économiques pour le rez-de-chaussée.

Portes d'entrée : La préservation des portes d'entrée d'origine est à privilégier. En cas de remplacement, les nouvelles portes d'entrée doivent retrouver un aspect similaire à celles d'origine. Dans tous les cas, elles doivent retrouver un aspect correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction* (années 1940-1950).

La teinte de la porte d'entrée sera de préférence sombre.

Les portes d'accès de porche, de *garage* et de service situées en *façade* avant : la préservation des portes existantes est à privilégier. En cas de remplacement, les nouvelles doivent retrouver un aspect similaire à celles d'origine. Dans tous les cas, elles doivent avoir un aspect correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

Installations techniques

L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

En plus, pour la Plaine Abladène

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, les dessins et leurs teintes, les ornements et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence des *façades* d'origine doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant. Les *façades* doivent être impérativement de teinte blanche. Les auvents, casquettes, *bandeaux* et appuis en béton des entrées dans leur teinte claire et leur finesse doivent être conservés.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des *façades*, leurs compositions doivent être restituées à l'identique.

Les pentes des toitures doivent être conservées et la tuile de teinte claire doit être privilégiée, d'aspect similaire à celle d'origine. En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les *modénatures* et détails doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

Pour les « maisons provisoires » de la « Cité Garcin » (rues Robespierre, P. Curie et Guesde) : les porches en « creux » dans les angles sont des éléments importants des maisons provisoires. En cas de fermeture, privilégier des menuiseries aux profils fins et de teinte blanche afin d'en conserver la compréhension.

Les teintes d'origine des menuiseries extérieures et accessoires doivent être préservées, de teinte blanche pour les *fenêtres* et de teinte sombre pour les portes. Les petits bois doivent être conservés ou restaurés. Les volets en bois doivent être conservés ou restaurés. Ces derniers peuvent être traités en couleur. Les coffres des volets roulants doivent être placés à l'intérieur, cachés derrière le *linteau*.

L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Côté rue, les caractéristiques paysagères existantes doivent être conservées. Les haies et clôtures basses en limites sur rue doivent être conservées.

3.4.3.d Parcs résidentiels après 1957

Pour le Parc Delpech

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornements et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence d'origine des *façades* doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant.

Les *façades* existantes doivent rester de teinte blanche.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des immeubles collectifs, les *modénatures* de *façades*, joints creux... doivent être reproduits.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des maisons individuelles, les compositions et matériaux de *façades* doivent être restitués à l'identique.

Les pentes des toitures d'origine doivent être préservées, avec un matériau et une teinte nuancée similaire à l'état d'origine : Teinte « cuivre », ou correspondance RAL 6019 « vert blanc » impératives. Les débords de toitures doivent être préservés.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les *modénatures* et détails doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine. Les débords de toitures doivent être reconstitués.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés. Une teinte sombre est exigée. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets coulissants d'origine, participant à la composition en *façades*, doivent être conservés ou restitués. Les volets roulants et coulissants doivent respecter l'aspect d'origine, et doivent adopter la teinte sombre des menuiseries. Les coffres de volets roulants doivent être situés à l'intérieur, cachés derrière le *linteau*. Les garde-corps doivent respecter l'aspect, les teintes et les compositions des éléments d'origine.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être conservés. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les portillons et portails d'origine, de teinte sombre, et les haies existantes doivent être préservés.

Pour le parc René Coty

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornements et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

Les *façades* doivent être traitées par un enduit peint lisse en teintes de couleurs primaires et secondaires, différentes de celle du voisin direct, en motif de bande horizontale ou verticale (lignes de fuite en prolongement des ouvertures) ou plein. L'aspect des murs séparatifs en brique doit être préservé. La brique apparente doit être préservée pour les immeubles. Les *bandeaux* et *soubassement* béton doivent être en blanc lisse.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des maisons individuelles, les matériaux de *façades* doivent être restitués à l'identique. Les *murs-pignons* en briques doivent rester en saillie.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des immeubles collectifs, les *modénatures* de *façades* (composition de briques et de parties enduites en blanc lisse) et les *balcons* doivent être reproduits.

Pour les maisons, les pentes d'origine des toitures doivent être préservées avec un matériau et une teinte similaire à l'état d'origine (ardoisée).

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, la rehausse des murs séparatifs doit être restituée par rapport à la toiture.

En cas d'*extension*, les toitures terrasses sont possibles. En cas de pente, il est recommandé d'être similaire, en teinte et aspect, à la toiture du *bâtiment* principal.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés. Une teinte sombre est exigée. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets coulissants d'origine, participant à la composition en *façades*, doivent être conservés ou restitués. Ils doivent respecter l'aspect d'origine, et adopter la teinte sombre des menuiseries. Les coffres de volets roulants doivent être à l'intérieur, cachés derrière le *linteau*. Les garde-corps doivent respecter l'aspect, les teintes et les compositions des éléments d'origine.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être préservées. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les *surélévations* sont interdites, pour garantir la cohérence de volumes dans la succession des *façades*. Les *extensions* sur rue sont interdites afin de préserver les jardins ouverts et paysagés sur rue.

Pour le parc Jean-Marc Laurent

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence d'origine des *façades* doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant.

Les *façades* doivent être de teinte blanche.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les *modénatures* de *façades*, joints creux, etc... doivent être reproduites. Les compositions de *façades* doivent être restituées à l'identique.

Les pentes des toitures d'origine doivent être préservées, avec un matériau et une teinte nuancée similaire à l'état d'origine : teinte « ardoisée », ou similaire impérative. Les débords de toitures doivent être préservés.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les *modénatures* et détails doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine. Les débords de toitures doivent être reconstitués.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés. Une teinte sombre est exigée. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets coulissants d'origine, participant à la composition en *façades*, doivent être conservés. Les volets roulants et coulissants doivent respecter l'aspect d'origine et doivent adopter la teinte sombre des menuiseries. Leurs coffres doivent être installés à l'intérieur, cachés derrière le *linteau*.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être préservés. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les haies existantes doivent être conservées.

Pour le parc Edmond Rostand

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence d'origine des *façades* doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant.

Les parties de *façades* enduites doivent être de teinte blanche et lisse.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des *façades*, leurs compositions doivent être restituées à l'identique.

Les pentes d'origine des toitures doivent être préservées, avec un matériau et une teinte nuancée similaire à l'état d'origine : Teinte « ardoisée », ou similaire impérative. Les débords de toitures doivent être préservés.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les *modénatures* et détails doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine. Les débords de toitures doivent être reconstitués.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés. Une teinte sombre est exigée. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets roulants doivent respecter l'aspect d'origine, et adopter la teinte sombre des menuiseries. Leurs coffres sont cachés derrière le *linteau*.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être préservés. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

Les haies existantes doivent être préservées.

Pour le parc d'Assas

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence d'origine des *façades* doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant.

Les *façades* doivent être impérativement de teinte blanche. La teinte sombre des trumeaux formant *bandeaux* avec les *fenêtres* doit être préservée. Les auvents en béton des entrées doivent être conservés, dans leur teinte claire, avec finesse et percement horizontal.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des immeubles, les *modénatures* de *façades*, joints creux... doivent être reproduites.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des maisons, les compositions de *façades* doivent être restituées à l'identique.

Les pentes des toitures d'origine doivent être préservées, avec un matériau et une teinte similaire à l'état d'origine (bac acier de teinte ardoisée au profil similaire).

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les *modénatures* et détails doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions et créations de *baies* sont envisageables côté cœur d'*îlot*, en cohérence avec la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés. Une teinte sombre est exigée. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets roulants doivent adopter la teinte sombre des menuiseries, et leurs coffres sont placés à l'intérieur, cachés derrière les *linteaux*.

Les éléments de serrurerie doivent être de teinte sombre et respecter l'aspect et les compositions des éléments d'origine (de teinte sombre).

L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les haies et arbustes doivent être privilégiées pour le traitement des clôtures.

Les *surélévations* sont interdites. Les *extensions* sur rue sont interdites afin de préserver les jardins ouverts et paysagés sur rue. Les *extensions* sont autorisées en cœur d'*îlot*.

Pour la résidence Montcalm

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence d'origine des *façades* doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant.

Les parties de *façades* en briques et en bardage doivent impérativement être conservées ou restituées. La teinte des bardages est libre, mais elle doit être claire et uniforme avec celle des menuiseries. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les compositions de *façades* doivent être restituées à l'identique.

Les pentes des toitures existantes doivent être préservées, avec des tuiles de teinte sombre similaires à l'état d'origine. En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les pentes doivent être identiques à l'existant, avec des tuiles de teinte sombre similaires à l'état d'origine.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés. La teinte des menuiseries est libre mais elle doit être claire et uniforme avec le bardage. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets roulants doivent respecter l'aspect d'origine, et adopter la teinte des menuiseries et du bardage. La teinte des volets battants est libre si elle est en harmonie avec la composition des *façades*.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être préservés. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les haies et arbustes doivent être privilégiées pour le traitement des clôtures.

Les *extensions* côté rue sont interdites.

Pour l'allée du Verger

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (chéneaux, rives).

Les *façades* doivent être impérativement de teinte blanche. L'apparence d'origine des *façades* doit être préservée, des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant. En cas d'isolation thermique par l'extérieur des *façades*, les compositions de *façades* doivent être restituées à l'identique, y compris s'agissant des bordures de toits en *pignons*.

Les pentes d'origine des toitures doivent être préservées avec un matériau et une teinte nuancée similaire à l'état d'origine : bac acier de teinte « vert blanc » RAL 6019, au profil identique à l'existant. Les chéneaux droits et les rives doivent être de teinte sombre, identique à celle des menuiseries. En cas d'isolation thermique par l'extérieur des toitures, les chéneaux droits et les rives doivent être restitués au plus proche de leur état d'origine (teinte et épaisseur).

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions d'origine des menuiseries extérieures et accessoires doivent être préservés. Une teinte sombre est exigée. Les menuiseries ne doivent pas comporter de petits bois. Les volets roulants doivent adopter la teinte sombre des menuiseries et leurs coffres sont placés à l'intérieur.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être préservés. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les haies et arbustes doivent être privilégiées pour le traitement des clôtures. L'homogénéité des parcelles ouvertes avec murets de teinte blanche et finition lisse doivent être préservés.

Les *extensions* sur rue et les *surélévations* sont interdites.

3.4.3.e Constructions modernes

Pour les Maisons gradins jardins

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

Les *façades* doivent être traitées par un enduit peint lisse de teinte blanche à beige clair. Les joints creux séparant les remplissages des *linteaux* et *bandeaux* doivent être conservés. Les éléments maçonnés constituant l'identité du *bâtiment* doivent être conservés : Escaliers, rampes et jardinières en béton blanc à beige clair.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les *façades* doivent être lisses et de teinte blanche à beige clair. Les joints creux horizontaux séparant les remplissages des *linteaux* et *bandeaux* doivent être reproduits.

Les toitures terrasses doivent être conservées, avec un matériau et une teinte similaire à l'état d'origine.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservées. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservées. Une teinte blanche à beige clair est exigée. Les volets roulants doivent être de teinte identique aux menuiseries et leurs coffres positionnés à l'intérieur. Les garde-corps doivent respecter l'aspect, les teintes et les compositions des éléments d'origine : En serrurerie de teinte blanche ou en bois de teinte sombre.

Pour les villas modernes repérées

L'architecture d'origine et son aspect doivent être préservés : les volumétries, les compositions de *façades*, leurs dessins et leurs teintes, les ornementations et les éléments fonctionnels (garde-corps, jardinières...).

L'apparence d'origine des *façades*, en composition, teintes et matériaux doivent être préservés. Des évolutions sont envisageables dans le respect de l'existant. En cas d'isolation thermique par l'extérieur les matériaux de *façades* doivent être restitués à l'identique.

Les pentes de toitures d'origine, avec un matériau et une teinte similaire à l'état d'origine, doivent être préservés. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, les matériaux et détails doivent être restitués à l'identique.

Les *baies* et leurs proportions d'origine doivent être préservés. Des évolutions sont envisageables dans le respect de la composition d'origine.

L'aspect, les teintes et les compositions des menuiseries extérieures et accessoires d'origine doivent être préservés

Les volets d'origine et les garde-corps, lorsqu'il y en a, doivent être conservés ou restitués suivant l'aspect d'origine. Les teintes et les compositions des éléments d'origine doivent être préservés.

Les cheminées et leur dessin d'origine doivent être préservés. L'installation de panneaux solaires est permise s'ils sont disposés suivant la pente du toit.

Les éléments de paysage et les clôtures d'origine doivent être préservés.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

3.5.1 Bioclimatisme

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les *constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie...) et de récupération (incinération de déchets, biogaz...).

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des *constructions* et aux ouvertures en *façade* privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des *constructions*.

L'isolation par l'extérieur des *constructions existantes*, quand elle est autorisée, est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la *construction*. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

3.5.2 Performances et économies d'énergies

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et *sous-sols*, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain).

La réduction des besoins énergétiques des *constructions* est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière - intègre les principes de la *construction* bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les *bâtiments* « à basse consommation » sont conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques, selon ces principes :

- Pour le confort thermique en hiver :
 - Réduction des surfaces de déperdition,
 - Isolation accrue de la *construction*,
 - Adapter l'orientation de la *construction* en fonction du soleil,
 - Positionner les *baies* vitrées en fonction des orientations des *façades*.
- Pour le confort thermique en été :
 - Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur de la *construction*
 - Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'est et à l'ouest),
 - Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle,
 - Choix des revêtements de *façades* et de sols clairs,
 - Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage,
 - Aménager des espaces verts extérieurs à la *construction*.
- De manière générale :
 - Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire,
 - Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.

3.5.3 Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables

Des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) ont été définies à l'échelle du territoire communal et sont consultables en pièce n°7.3.12 du PLU. Elles déterminent des *secteurs* préférentiels pour le déploiement de projets d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur etc.), à l'appui de potentiels connus et de localisation adaptés, mais dont le potentiel énergétique et les contraintes techniques doivent être étudiés dans le cadre des projets.

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

4.1.1 Principes d'aménagement des espaces libres

4.1.1.a Principes généraux

L'aménagement des espaces libres est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité, et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti.

Le traitement des espaces libres prend en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du *terrain*, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 ci-après. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de *terrain*, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le *terrain* des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les *terrains* voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le *terrain* afin de maintenir des sujets d'intérêt dans l'aménagement des espaces végétalisés.

4.1.1.b Traitement des reculs

L'espace constitué par le *recul* de la *construction* par rapport à l'*alignement* est majoritairement constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès nécessaires au fonctionnement de la *construction*, de façon à concourir au paysage de la rue et à générer des *îlots* de fraîcheur. En cas de parcelle étroite, il est toléré que l'aménagement de cet espace ne soit pas majoritairement végétalisé, sous réserve que le revêtement soit perméable. Des aires de présentation des ordures ménagères peuvent être admises.

4.1.2 Principes d'aménagement des espaces de pleine terre

La totalité de la superficie des espaces de *pleine terre* doit être végétalisée et plantée. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement. Les cheminements piétons perméables ne fractionnent pas les espaces de pleine terre.

Des surfaces minimales d'espaces de *pleine terre* peuvent être prévues dans le règlement des zones.

4.1.3 Coefficient de compensation de la pleine terre

Lorsque le règlement de zone le prévoit, des coefficients d'équivalence peuvent être utilisés pour l'application du calcul des espaces de *pleine terre*.

Par principe, les espaces de *pleine terre* se situent prioritairement au *niveau* du sol après travaux. Toutefois, dans les cas où ce principe ne pourrait pas être mis en œuvre au regard de la configuration du *terrain*, il peut être autorisé que soient comptabilisées dans le calcul des surfaces de *pleine terre* les surfaces suivantes, en leur appliquant un *coefficient de compensation* :

Réf.	Type de surface	Description	Coefficient de compensation	Surface nécessaire pour compenser 10 m ² de pleine terre (exemple)
-	Surface de pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1	10 m ²
1	Epaisseur de terre végétale sur dalle ou en toiture d'au moins 70 cm	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8	12,5 m ²
2	Epaisseur de terre végétale sur dalle ou en toiture d'au moins 30 cm	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5	20 m ²
3	Epaisseur de terre végétale sur dalle ou en toiture d'au moins 15 cm	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 15 cm	0,2	50 m ²

Le coefficient de pleine terre peut ne pas être appliqué dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement non conformes aux règles ci-dessus, ou qui deviendraient non conformes du fait de ces seuls travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

4.1.4 Règles de plantation

4.1.4.a Plantation des espaces libres

Les unités de plantation permettent de définir une densité de plantation à réaliser sur les espaces libres traités en pleine terre.

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces libres traités en pleine terre, un nombre d'unités de plantation est appliqué à chaque grandeur d'essence. Ce nombre est défini comme suit :

Type d'essence	Taille à maturité	Valeur en unité de plantation
Essence de 1 ^{ère} grandeur	>20 m	8
Essence de 2 ^{ème} grandeur	De 15 m à 20 m	4
Essence de 3 ^{ème} grandeur	De 8 m à 15 m	2
Essence de 4 ^{ère} grandeur	De 1,5 m à 8 m	1

Les essences existantes sur l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation peuvent être déduites des obligations imposées ci-dessous.

Au minimum **4 unités de plantation** doivent être plantées par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Au minimum **deux essences de 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} grandeur** doivent être plantées par tranche de 500 m² d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 250 m² est dépassé.

Seules les exigences minimales de pleine terre définies au sein du règlement des zones sont soumises à ces obligations de plantation.

*Exemple : pour un terrain de 800 m² au sein de la zone UCp = 800*45% = 360 m² de pleine terre minimum soit 16 unités de plantation, dont 2 essences de 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} grandeur. Les espaces de pleine réalisés en complément des 360 m² minimum exigés ne sont pas soumis à des obligations de plantation.*

Pour les fosses de plantation : dans l'ensemble des cas, une surface de 4 m² minimum de *pleine terre* autour du tronc par arbre doit être assurée pour chaque plantation d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur sur les *terrains*, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête minimum.

4.1.4.b Plantation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la *construction* font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles comportent des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols (dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire).

Les surfaces réservées au stationnement de surface de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'une essence de 3^{ème}, 2^{ème} ou de 1^{ère} grandeur pour 4 places. Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² sont plantées d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements et/ou dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. Les arbres doivent être au moins pour partie plantés entre les places de stationnement, et non pas uniquement en périphérie de l'aire de stationnement. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Toutefois, les règles de plantation d'arbres ne sont pas applicables aux aires de stationnement ou aux parties d'aires de stationnement aménagées d'ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement. Les aires de stationnement doivent néanmoins présenter un traitement paysager d'ensemble.

Les aires de stationnement soumises à l'obligation d'installer des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent intégrer sur un total d'au moins 50 % de leur surface des revêtements de *surface perméables* (par exemple poreux ou drainants) et des aménagements hydrauliques.

4.1.4.c Compensation des arbres abattus

Les essences de 2^{ème} et 1^{ère} grandeur existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) doivent être prioritairement protégées et ne peuvent être abattues.

Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou *constructions* dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence d'arbres existants, ou nouveaux, sur le *terrain* une fois le projet réalisé.

En cas de réduction du nombre d'essence de 2^{ème} et 1^{ère} grandeur existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre.

Chaque abattage d'essence de 2^{ème} et 1^{ère} grandeur existante doit être compensé par la plantation d'une essence à grandeur équivalente.

Les arbres maintenus et plantés issus des règles de compensation sont comptabilisés dans le calcul des exigences relatives à la végétalisation des espaces de *pleine terre* et de stationnement.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux coupes et abattages entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ou celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPF).

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les toits-terrasses sont autorisées selon les conditions suivantes :

- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un *niveau* habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type porte, *baie* ou escalier) le toit-terrasse doit répondre au choix aux règles suivantes :
 - Soit la toiture doit être végétalisée avec une couche de substrat au moins égale à :
 - 15 cm pour les toitures terrasses végétalisées non accessibles implantées à une *hauteur* supérieure ou égale au R+5 ;
 - 30 cm pour les toitures terrasses végétalisées non accessibles implantées à une *hauteur* inférieure au R+5 ;
 - Soit la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation et de panneaux solaires photovoltaïques/thermiques/aérovoltaiques,
 - Soit la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,

Ne sont pas soumis aux précédentes règles ci-dessus,

- Les toits-terrasses d'une superficie inférieure ou égale à 40 m²,
 - La réfection de toits-terrasses existants qui ne sont pas végétalisés et/ou équipés de panneaux solaires,
 - Les abris de jardin et *constructions annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².
- si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.).

Dans tous les cas, si le toit-terrasse a une superficie supérieure ou égale à 500 m², un dispositif de production d'énergie renouvelable doit être prévu en toiture.

Pour l'ensemble des toitures, à l'exception des parties végétalisées et de production d'énergies renouvelables et de récupération, les matériaux doivent être de couleur claire favorisant la réflexion solaire.

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les protections paysagères et environnementales concourent à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques dans la ville et sur l'ensemble du territoire communal.

Le choix des essences de plantes doit être lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

4.3.1 Alignement d'arbres

Des *alignements* d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique. Ces *alignements* peuvent être doubles.

Les projets doivent éviter la suppression des *alignements* d'arbres identifiés et de tout arbre constituant les *alignements* (au titre de l'article L350-3 du Code de l'environnement). En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un *alignement* continu. En cas de suppression totale d'un *alignement*, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

4.3.2 Arbre remarquable

Des arbres remarquables à protéger au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique.

L'abattage de tout arbre remarquable ne pourrait être admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées à des *servitudes d'utilité publique*. Leur abattage est soumis à une demande préalable d'autorisation d'urbanisme auprès de la Commune :

- Tout arbre abattu doit être replanté sur site par une essence de grandeur supérieure ou égale à celle abattue.

Les *constructions* et aménagements sont interdits dans le diamètre du houppier de l'arbre, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des *constructions* et aménagements existants. La création de nouveaux aménagement (cheminement, etc.) dans le diamètre du houppier ne pourraient être autorisés que sous réserve de l'emploi de matériaux légers et perméables qui ne compactent pas le sol.

4.3.3 Perspective paysagère

Des perspectives paysagères à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique. Pour tout édifice susceptible de masquer les édifices emblématiques d'Amiens (la cathédrale, le beffroi, la tour Perret, certains clochers...) ou d'impacter les points de vue illustrés sur le document graphique, une justification de non atteinte significative à la vue ou de la perspective remarquable doit être fournie.

En outre, les antennes relais sont à éviter dans ces perspectives, et tout projet d'implantation d'antenne relai doit être accompagné d'une justification de non atteinte aux points de vue illustrés sur le document graphique, et peut être refusé en cas d'atteinte au point de vue.

Des orientations sont inscrites au sein de l'OAP paysage et environnement et doivent être prises en compte pour tout projet.

4.3.4 Espace boisé classé

Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme relèvent ou non du régime forestier, ils sont enclos ou non, et attenants ou non à des habitations. Ils peuvent inclure quelques espaces non boisés qui ont vocation à évoluer à long terme vers le boisement.

Le classement en EBC est compatible avec la gestion forestière durable (travaux sylvicoles nécessaires à l'atteinte des fonctions économiques, sociales et environnementales des massifs).

Le classement en EBC :

- interdit le changement d'affectation ou les modes d'occupation du sol qui sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les *constructions* diverses, les clôtures maçonnées, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Néanmoins :
 - L'installation de clôtures est autorisée sous conditions qu'elles ne nécessitent pas la coupe ou l'abatage d'arbres, qu'elles soient ajourées et qu'elles permettent ponctuellement le passage de la faune,
 - Les accès aux propriétés, les cheminements forestiers, les cheminements nécessaires à l'exploitation forestières y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables,
 - Les places de dépôt pour le bois y sont admises,
 - Les équipements de défense des forêts contre l'incendie y sont admis (point d'eau, tours de guet, bandes pare-feu, etc.),
 - L'entretien de réseaux souterrains et aériens d'intérêt public est autorisé,
- Entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichements prévues par le Code forestier ;
- Soumet les coupes et abattages d'arbres à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception des dispositions visées à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme.

4.3.5 Espace paysager protégé en « cœur d'îlot »

Au sein des espaces paysagers protégés délimités au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle *construction* est interdite, à l'exception :

- des *carports* et leurs accès dans la limite d'un *carport*, de deux places de stationnement extérieures et d'un accès par *unité foncière* à condition :
 - que l'*emprise au sol* du *carport* n'excède pas 40m²
 - que l'aire de stationnement n'excède pas une surface de 30 m² et que son revêtement de sol soit perméable. Des bandes de roulement imperméables sont toutefois permises à condition :
 - que leur largeur soit inférieure ou égale à 50cm
 - que le sol entre celles-ci et de part et d'autre soit perméable et végétalisé
 - que les matériaux ou revêtements au sol des accès soient perméables. Des bandes de roulement imperméables sont toutefois permises à condition :
 - que leur largeur soit inférieure ou égale à 50cm
 - que leur nombre soit limité à 2 par accès
 - que le sol entre celles-ci et de part et d'autre soit perméable et végétalisé
 - que la réalisation de ces travaux de *construction* et aménagements ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur
- des *constructions annexes* à l'exception des *garages* et serres à usage domestique à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur,
 - que leur *emprise au sol* ne dépasse pas 20 m² au total, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement, par *unité foncière*,
 - que leur *hauteur* maximale ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut,
 - qu'elles ne disposent pas de fondations lourdes.
- des aménagements liés aux cheminements piétons et leurs accès à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur,
 - que leur largeur ne soit pas supérieure à 1,40 mètre,
 - que les matériaux ou revêtements au sol soient perméables.
- des terrasses à condition :
 - qu'elles ne génèrent pas d'*emprise au sol*,
 - que leur superficie soit inférieure à 50 m²,
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur,
 - que les matériaux ou revêtements au sol soient perméables. Il est toutefois toléré un maximum de 20 m² de terrasse (ou margelle de piscine) imperméable.
- des réseaux souterrains à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que la partie couverte au-dessus du réseau soit végétalisée (à l'exception des éventuels regards techniques).
- des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur,
 - qu'ils soient végétalisés.
- des clôtures à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur,
 - qu'elles soient ajourées et majoritairement végétalisées,

- qu'elles permettent ponctuellement le passage de la petite faune (passage au sol d'au moins 13x13 centimètres).
- des aménagements, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des aménagements liés à la renaturation des espaces,
- des piscines ou spa à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'essence de 3^{ème}, 2^{ème} et 1^{ère} grandeur,
 - que la superficie du bassin soit inférieure à 35 m² (en cas de margelle, sa surface est comptabilisée en tant que terrasse).
- des piscines naturelles sans limite de surface.

En dehors de ces installations, l'espace paysager protégé doit être perméable et végétalisée.

Les clôtures doivent être constituées de haies végétales ou d'un grillage.

Les plantations existantes doivent être préservées.

- tout abattage d'arbre jugé dangereux ou malade doit être justifié,
- tout arbre abattu doit être replanté sur site par une essence à grandeur égale ou supérieure à celle abattue.

4.3.6 Espace paysager protégé des grandes résidences

Au sein des espaces paysagers grandes résidences délimitées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle *construction* est interdite, à l'exception :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des *constructions existantes*, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Des abris de jardin, et serres à usage domestique,
- Des aménagements nécessaires aux stationnements à condition qu'ils soient paysagers et majoritairement perméables,
- Des aménagements nécessaires aux activités de loisirs et de plein air à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres de 1^{er} ou 2^e grandeur
 - qu'ils soient perméables ou que leur surface n'excède pas la moitié de la surface de l'EPP sur l'*unité foncière*.
- des aménagements, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

4.3.7 Espace paysager protégé des squares publics

Au sein des espaces paysagers des squares publics délimitées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle *construction* est interdite, à l'exception :

- Des locaux ou éléments techniques,
- Des aménagements nécessaires aux activités de loisirs et de plein air à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres de 1^{er} ou 2^e grandeur,
- des aménagements, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

4.3.8 Espace paysager protégé zones humides probables

Au sein des zones humides probables délimitées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, une étude de caractérisation et de délimitation de la zone humide (conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement) doit être réalisée avant tout projet. Si cette étude identifie une zone humide avérée, s'appliquent les dispositions suivantes conformément au SAGE Somme Aval et cours d'eau côtiers (règle de l'article 4) :

- Pour toute opération d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais d'une zone humide, les mesures compensatoires doivent être prioritairement réalisées sur le même bassin versant des masses d'eau superficielles du SAGE que la zone humide impactée. Cette règle s'impose aux nouveaux projets soumis à autorisation environnementale unique ou à déclaration en application des articles L. 214-1 du code de l'environnement ou soumis à autorisation environnementale unique, déclaration ou enregistrement en application des articles L. 511-1 du Code de l'environnement.
- Dans le cas où le pétitionnaire justifie d'une indisponibilité foncière ou d'une infaisabilité technique il doit a minima compenser la destruction de zone humide au sein de la même masse d'eau superficielle ou en dernier recours sur un site de compensation agréé au sein du territoire du SAGE.

Doivent donc être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais d'une zone humide
- Les affouillements, *exhaussements*, à l'exception des *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternative technique viable ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de *terrain* par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités des habitats naturels présents et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4.3.9 Espace paysager protégé zones humides probables maraîchères

Au sein des zones humides probables maraîchères délimitées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés sans condition :

- L'exploitation des sols à des fins maraîchères et horticoles ;
- L'implantation de serres ;
- Les installations nécessaires au maraîchage et à l'horticulture (aire de stockage de boues, ...)
- Les travaux liés à l'irrigation et au drainage des parcelles ;
- La réalisation de stationnement pour barques par entaille dans la berge, sous réserve d'une protection de berge adaptée ;
- Les travaux liés à l'entretien des étangs ;
- Les constructions annexes dans la limite des règles édictées au sein des zones concernées ;

- La réalisation de passerelles à usage piéton ;
- La réalisation de ponts à usage agricole, sous réserve de leur justification et de minimiser les impacts environnementaux, notamment en maintenant au maximum la fonction de corridor écologique des berges.

4.3.10 Haie à protéger

Le document graphique du PLU identifie des haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Les haies existantes ainsi repérées sur le plan de zonage ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recréées en privilégiant des essences locales et variées adaptées à la fonction écologique, hydraulique, paysager de la haie.

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

5.1.1 Accès

Tout nouvel accès créé sera soumis à l'avis du service gestionnaire.

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.

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.

Lors de la création d'accès, doivent être évités (au titre notamment de l'article L350-3 du Code de l'environnement) :

- L'abattage d'arbres sur le *domaine public*,
- L'altération des espaces verts publics,
- La suppression d'espaces de stationnement,
- Le déplacement de mobilier urbain.

Le nombre d'accès et leur largeur sur la voie publique peuvent être limités 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.

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.

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 mètres de *chaussée* pour une voie en sens unique et à porter pour une voie en double sens à 4,50 mètres pour des conditions d'accès minimales de croisement.

En cas d'accès privatifs contigus et attenants à deux *unités foncières*, seul un accès est aménagé sur le *domaine public* pour desservir ces deux *unités foncières*, d'une dimension maximale de 4.5 mètres de largeur.

5.1.2 Voies de circulation ouverte au public

Toute nouvelle voie publique ou privée créée est soumise à l'avis du service gestionnaire.

Les conditions de desserte s'entendent pour les flux motorisés mais aussi piétons et cycles. Il est exigé la prise en compte des circulations piétonnes et cyclables dans les projets d'aménagement.

Les voies d'accès sur les parcelles doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des *constructions* projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La *construction* peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis ; ainsi des flux de circulation déjà existants.

Les voies d'accès doivent avoir les caractéristiques structurelles et dimensionnelles recommandées par le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), en fonction des types et flux de trafic estimés et/ou mesurés, pour tous les modes de déplacement.

Le service gestionnaire peut accorder le recours à une zone de rencontre, où la mixité des usages est requise avec une cohabitation des acteurs.

Sa largeur minimale est fixée par le service gestionnaire au regard des flux véhicules et *modes actifs* attendus. Quoi qu'il en soit elle doit être conforme à l'ensemble des points du présent règlement ainsi qu'au décret n°2008-754 du 30 juillet 2008 et aux fiches techniques du CEREMA.

En cas de création d'une voie nouvelle il peut être imposé :

- au moins un espace dédié aux piétons de 1,50 mètre de large minimum sur l'emprise de la plateforme ;
- la création d'une piste cyclable, d'une largeur minimale de 2 mètres en cas de piste unidirectionnelle et 3 mètres en cas de piste bidirectionnelle, séparée de la *chaussée* par un élément physique dont la nature et les dimensions sont adaptées au contexte.

5.1.3 Voies de desserte interne résidentialisées

Les *voies de desserte interne résidentialisées* doivent comprendre :

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

Elles doivent répondre aux principes des *zones* de rencontre où la mixité des usages est requise avec une cohabitation des acteurs.

Elles doivent prévoir des espaces sécurisés et confortables pour le déplacement des piétons et des cycles.

5.1.4 Voies nouvelles publiques, privées, de desserte interne en impasse

Les *voies nouvelles en impasse* sont autorisées sous réserve de l'avis du service gestionnaire, qui peut prescrire :

- un raccordement à une voie contiguë, s'il est possible ;
- que soit ménagée une possibilité de raccordement ultérieur, s'il est réalisable à terme.

Si un dispositif de retournement est mis en place il doit être de type placette d'une qualité d'espace urbain intéressant l'environnement immédiat.

Si la *voie en impasse* doit être desservie par des véhicules poids lourds (par exemple pour les Ordures Ménagères), l'aménagement doit prévoir un rayon de giration de l'ordre de 18 mètres. Les *voies en impasse*, sans considération de longueur, doivent dans ce cas 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 mètres environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne peut être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent 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 doit être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne doit pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

5.2 – Stationnements

5.2.1 Champ d'application et modalités de calcul

Sauf disposition contraire prévue dans le règlement de *zone* (Titre 3 du règlement), les paragraphes 5.2.2 et suivants du Titre 2 du règlement s'appliquent.

Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un *terrain* est situé majoritairement dans un périmètre défini autour des axes structurants du réseau de transport collectif ou du périmètre centre-ville, les dispositions relatives à ce dernier lui sont applicables.

5.2.2 Stationnement des véhicules motorisés

5.2.2.a Dispositions générales

Modalités de réalisation des places de stationnement

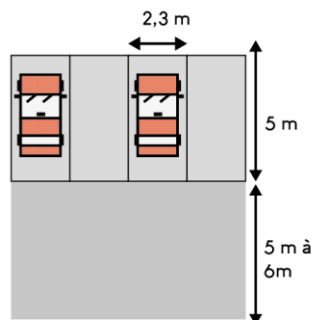
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations est assuré en-dehors des voies publiques.

Dimensions des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

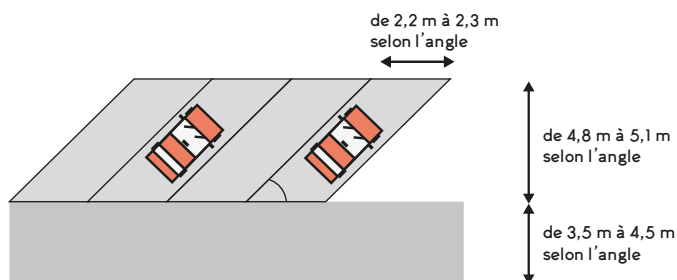
En cas de stationnement perpendiculaire (en bataille) :



- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- dégagement :
 - en parking aérien : 5 mètres pour un sens unique ou double sens ;
 - en parking en ouvrage (voilé ou boîte) :
 - si largeur de place 2,30 m : 6 mètres pour un sens unique ou un double sens ;
 - si largeur de place 2,50 m : 5 mètres pour un sens unique ou un double sens.

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

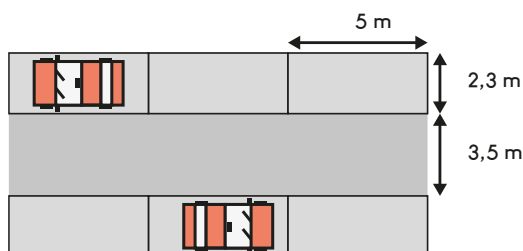
En cas de stationnement en épi :



- Angle de 45° :
 - longueur : 4,80 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.
- Angle de 60° :
 - longueur : 5,15 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres.
- Angle de 75° :
 - longueur : 5,10 mètres ;
 - largeur : 2,25 mètres ;
- largeur minimale du dégagement :
 - Angle de 45° : 3,50 mètres ;
 - Angle de 60° : 4 mètres ;
 - Angle de 75° : 4,50 mètres ;

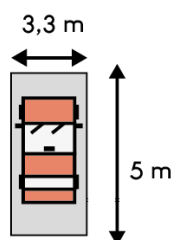
La dernière place de stationnement d'une rangée devra être d'une largeur de 3,30 mètres minimum, si cette rangée se termine par un obstacle (type mur, muret, arbres, grillage...).

En cas de stationnement longitudinal (en créneau) :



- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- Le dégagement pour ces stationnements doit disposer d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La desserte ne doit pas se terminer à l'extrémité de la place de stationnement mais doit se prolonger sur au moins 4 mètres afin de permettre la manœuvre en marche arrière.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les dimensions doivent au moins être égales à :



- longueur : 5 mètres,
- largeur : 3,30 mètres.

Dans le cadre d'un projet d'*extension* ou de changement de destination d'une *construction existante* les places existantes régulièrement autorisées ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus peuvent être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres.

Dans tous les cas, les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

Livraison

Les aires de livraison, les espaces de chargement-déchargement et les espaces d'évolution des transpalettes sont situés à l'intérieur du *terrain*. Les livraisons peuvent être organisées sur la voirie publique sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Ils permettent l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large et d'au moins 6 mètres de long, et comportent une aire de manutention de l'ordre de 10 m². Ces dimensions peuvent être adaptées en fonction des besoins liés à l'exploitation et des caractéristiques des véhicules utilisés.

Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement,

- d'une *construction* neuve à *destination principale* d'habitation groupant au moins deux logements,
- destinés aux salariés d'un *bâtiment* neuf à *destination principale* industrielle ou tertiaire,
- destinés aux agents ou aux usagers d'un *bâtiment* neuf accueillant un service public,
- destinés à la clientèle de *bâtiments* neufs constituant un ensemble commercial au sens de l'article L 752.3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques,

doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la *construction* et de l'habitation.

Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le *terrain* d'assiette de l'opération, ou sur un autre *terrain* situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Antériorité

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

5.2.2.b Mutualisation et foisonnement

Mutualisation

Les places de stationnement de projets de *constructions* situés sur un ou plusieurs *terrains* faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une *construction* ou d'un ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chacune des *constructions* bénéficiant de cette mutualisation.

Lorsqu'un projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du *terrain* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

Foisonnement

En cas de programme de *construction* incluant des fonctions différentes (logements, activité, commerces...) le nombre de places de stationnement imposé peut être diminué, dans la limite de 30 % de celles-ci, pour tenir compte de l'usage successif dans le temps des mêmes places par les différents types de fonction.

La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité. Dans tous les cas, le nombre de places ne peut être inférieur aux obligations édictées pour la sous-destination requérant le plus de places.

L'organisation du foisonnement des places de stationnement est assurée de manière effective et dans des conditions assurant la pérennité de cet usage.

Au sein de l'OAP sectorielle Gare la Vallée, en cas de programmes de *construction* sur une ou plusieurs *unités foncières* situées dans un rayon de 300 mètres, incluant des fonctions différentes (logements, activité, commerces...) le nombre de places de stationnement imposé peut être diminué, pour tenir compte de l'usage successif dans le temps des mêmes places par les différents types de fonction.

La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité. Dans tous les cas, le nombre de places ne peut être inférieur aux obligations édictées pour la sous-destination requérant le plus de places.

L'organisation du foisonnement des places de stationnement est assurée de manière effective et dans des conditions assurant la pérennité de cet usage.

5.2.2.c Normes de stationnement

Normes de stationnement selon les *destinations et sous-destinations de construction*

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements	
		En dehors des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif	Au sein des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif
HABITATION	Logement	Au sein des zones UA, UB, UR : 1 place par logement Au sein des autres zones : 1,5 place par logement	1 place par logement
	Logement social	1 place par logement	0,5 place par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements ou chambres Au sein de l'OAP sectorielle CHU, 1 place pour 6 logements ou chambres	Les normes de stationnement ci-contre peuvent être diminuées de 30 %

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 SDP supplémentaire, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements	
		En dehors des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif	Au sein des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et de commerce de détail	1 place pour 50 m ² de SDP	Les normes de stationnement ci-contre peuvent être diminuées de 30 %
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Commerce de gros		
	Restauration	1 place pour 20 m ² de SDP	
	Hôtel	1 place par chambre	
	Autre hébergement touristique		

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements	
		En dehors des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif	Au sein des périmètres définis autour des axes structurants du réseau de transport collectif
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	1 place pour 45 m ² de SDP au-delà des premiers 100 m ² de SDP	Les normes de stationnement ci-contre peuvent être diminuées de 30 %
	Industrie	1 place pour 500 m ² de SDP	
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés	

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Nombre nécessaire au besoin de l'équipement : usagers, visiteurs, employés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Équipements sportifs		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		

Normes de stationnement au sein du « périmètre centre-ville »

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée et sera au maximum égale à la norme définie ci-dessus :

- pour les *constructions* à sous-destination de bureaux, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de *surface de plancher*.
- la mutualisation du stationnement entre plusieurs *unités foncières* est possible, même si elle conduit à la réalisation de plus de places de stationnement dans le périmètre centre-ville, sans qu'il soit possible de dépasser le maxima fixé ci-dessus.

5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés

Ces obligations concernent :

- les *bâtiments* neufs lors de leur *construction* (à l'exception de la destination « Habitation » lorsque la *construction* compte moins de deux logements),
- les *bâtiments* dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places,
- les *bâtiments* tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux présente une capacité d'au moins 10 places.

Destinations	Sous-destinations	Seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
HABITATION	Logement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial (vélos-cargo, triporteurs...) pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le <i>bâtiment</i> (en nombre de places)
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	10 % de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
	Restauration	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le <i>bâtiment</i> (en nombre de places)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le <i>bâtiment</i> (en nombre de places)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les règles suivantes :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés,
- les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même *unité foncière* que la *construction* ou l'ensemble de l'opération,
- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne peut en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, etc.),

chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² minimum, hors espace de dégagement. Les emplacements peuvent être superposés, dans la limite de 60% du parc de stationnement et de 2 vélos maximum, et sous réserve :

- d'une *hauteur* libre minimale de 2m80 au droit du système de vélos superposés et du dégagement.
 - D'un dégagement suffisant pour manœuvrer le système de levage
- le système de fermeture sécurisé doit permettre de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
 - Pour les destinations Habitation à partir du T3 et Bureau, 5 % des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques. (minimum 1,15 mètre x 2,30 mètres).

Mutualisation

Au sein de l'OAP sectorielle Gare la Vallée, les places de stationnement dédiées aux vélos de projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chacune des constructions bénéficiant de cette mutualisation.

Foisonnement

Au sein de l'OAP sectorielle Gare la Vallée, en cas de programmes de construction sur une ou plusieurs unités foncières situées dans un rayon de 300 mètres, incluant des fonctions différentes (logements, activité, commerces...) le nombre de places de stationnement vélos imposé peut être diminué, pour tenir compte de l'usage successif dans le temps des mêmes places par les différents types de fonction.

La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité. Dans tous les cas, le nombre de places ne peut être inférieur aux obligations édictées pour la sous-destination requérant le plus de places.

L'organisation du foisonnement des places de stationnement est assurée de manière effective et dans des conditions assurant la pérennité de cet usage.

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

6.1.1 Eau potable

Les modalités de raccordement au réseau public d'eau potable doivent respecter le règlement d'eau potable annexé au PLU.

6.1.2 Réseau de chauffage urbain

La délibération relative au réseau de chauffage urbain (qui sera annexée au PLU lors de l'approbation) édicte les conditions de raccordement des *constructions* au réseau de chauffage urbain et doit être respectée.

6.1.3 Infrastructures et réseaux de communications numériques

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.

6.2 – Assainissement

6.2.1 Eaux usées domestiques et industrielles

Au sein des *zones* desservies par l'assainissement collectif, toute *construction* ou installation nouvelle ou réaménagement de *construction* existant doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété, conformément à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, sont interdites.

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.

Dans les *zones* d'assainissement non collectif, les *constructions* doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce système doit assurer la collecte, le prétraitement, et le traitement des eaux usées domestiques, de manière à protéger la santé publique et l'environnement.

6.2.2 Eaux pluviales

Toute *construction* ou installation nouvelle doit prioriser l'évacuation de ses eaux pluviales par infiltration sur son *unité foncière*. Si l'infiltration n'est pas suffisante, un stockage restitution devra être envisagé. Le rejet du trop-plein se fait au réseau public ou au milieu naturel (canal, rivière, ru ou fossé). Cette évacuation en milieu naturel nécessite une autorisation du gestionnaire du milieu (ASA, CD80, ...) et de la police des Eaux. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation. Un pré-traitement peut être imposé.

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 :

- « Gestion uniquement à la parcelle » : l'infiltration est obligatoire jusqu'à la pluie forte. Pour une pluie exceptionnelle, le projet doit définir les *zones* impactées par les ruissellements et s'assurer de l'absence de mise en danger des personnes. Pour les projets de plus de 5 000 m², il pourra être demandé de gérer les eaux jusqu'à 50 mm.
- « Gestion à débit limité » : le pétitionnaire doit s'informer des contraintes de gestion des flux auprès du service gestionnaire, afin de choisir la solution adaptée : l'infiltration sur place est la règle. Le rejet au réseau est possible lorsque ce dernier est existant et moyennant la fourniture d'une étude technico-économique justifiant la dérogation. Le débit de fuite autorisé peut alors être de 3 l/s/ha (ou 2 L/s).

- Dans les autres *secteurs*, en particulier le *secteur* central où un réseau pluvial est présent et où les contraintes d'infiltration sont fortes : les conditions de rejet dans les réseaux sont à solliciter auprès du gestionnaire (étude au cas par cas, l'infiltration et la rétention doivent être privilégiées).

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

Les stationnements ou parkings aériens doivent être à même de piéger les pollutions chroniques par hydrocarbures avant infiltration. Ce dispositif est obligatoire (noues plantées, massifs filtrants, zone inondable paysagée,...).

6.3 – Collecte des déchets

Tout projet doit tenir compte des dispositions contenues dans le document « 7.2.1 Notice sanitaire », partie « prévention et gestion des déchets ménagers et assimilés ».

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 peuvent être autorisés sous réserve de l'accord des services gestionnaires.

Les *voies en impasse*, sans considération de longueur, doivent 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 mètres environ.

En cas d'absence de cette aire de retournement, la collecte en porte à porte des déchets ménagers ne peut être assurée. Les équipements de collecte des déchets (bacs et sacs) doivent 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 doit être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne doit pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

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 doivent être présentés en bordure de voie accessible par le camion de collecte.

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 doit être dimensionnée afin de recevoir l'ensemble des équipements à collecter et ne doit pas gêner la circulation des piétons et des véhicules.

Elle doit 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.

Pour les *constructions* à destination d'habitation de plus de 50 logements la solution de collecte des déchets en points d'apport volontaire doit être privilégiée.

Les conteneurs sont situés sur le domaine privé et positionnés à proximité des lieux de passage afin de permettre leur bonne utilisation par les usagers. Ils doivent être situés au maximum à 5 mètres 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.

Titre 3. Règles applicables aux zones urbaines

ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville historique de la ville d'Amiens l'espace au tissu bâti dense et minéral. Il s'agit d'y affirmer le rôle central de cet espace et la mixité des fonctions qui doivent s'y développer, tout en préservant et en valorisant le caractère architectural et la morphologie du bâti existant.

La zone **UA** comprend quatre secteurs :

- Le secteur **UAa**, qui correspond au quartier reconstruit sud-ouest du centre-ville, constitué par un bâti haut et régulier avec une continuité des *constructions* sur la rue. L'objectif est de conforter une mixité affirmée des fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, bureaux, activités...).
- Le secteur **UAb**, qui correspond à un secteur de transition entre Saint-Leu, le centre-ville traditionnel et le centre-ville reconstruit, la ville haute et la ville basse.
- Le secteur **UAc**, qui correspond au centre historique de Saint-Leu. C'est un quartier ancien construit sur une trame de canaux et de rues étroites, au parcellaire irrégulier et qui présente peu d'espaces ouverts. Essentiellement résidentiel, le bâti ancien et étroit témoigne d'un passé artisanal. On y note encore la présence de quelques maisons à ossatures bois caractéristiques des *constructions* de l'époque. Ce secteur abrite des commerces et des restaurants. De nombreux équipements publics principalement liés à l'université, commerces, services et restaurants s'y sont implantés à une époque récente. L'objectif est le maintien de la forme urbaine sinueuse et le respect des nombreux canaux qui sillonnent le quartier.
- Le secteur **UAd**, qui correspond au quartier ancien est du centre-ville, constitué par un bâti de qualité, une continuité des *constructions* sur la rue et la présence de commerces. L'objectif est le maintien des qualités du bâti traditionnel amiénois. La partie sud-est présente un caractère d'hypercentre avec vocations multiples (habitat, équipements, commerces, services, bureaux, activités...) ; la partie nord-est est à vocation dominante d'habitation avec des équipements et des services et inclut notamment le quartier historique entourant la cathédrale.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement			A condition : • De compter 100 % d'hébergement sociaux, • Ou d'être une <i>résidence universitaire</i>, • Ou d'être un centre d'hébergement d'urgence, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), • Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, • Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, • Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition d'être compatible avec la proximité résidentielle et de ne pas générer de nuisances sonores, atmosphériques, olfactives et de circulation.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits le long des linéaires artisanaux, commerciaux et actifs :

En sus des règles applicables en toutes zones, le changement de destination de tout ou partie de *construction* à sous-destination de commerce de détail et artisanat existante en habitation à partir du premier étage.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2. Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.3. Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparatives latérales :

- Au sein de l'ensemble des secteurs, la distance de *retrait* doit respecter un minimum de **3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.4. Dispositions relatives à l'implantation au-delà d'une bande au sein des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd :

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de **20 mètres** en UAa, **12 mètres** en UAc et **15 mètres** en UAb et UAd :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les rez-de-chaussée des constructions
- En cas d'*adossement*, à condition que la *hauteur* de la *construction* ne dépasse celle de la *construction existante* ;
- A l'OAP sectorielle Gruson et Boulevard Baraban (au sein de l'OAP Saint-Leu).

2.2.5 Disposition concernant canaux, voies d'eau et fossés privés

En dérogation des dispositions fixées au *Titre 2 du règlement, chapitre 2, section 2.2 paragraphe 2.3.6.*, les constructions peuvent être implantées en limite des berges des canaux et des voies d'eau servant à la circulation générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

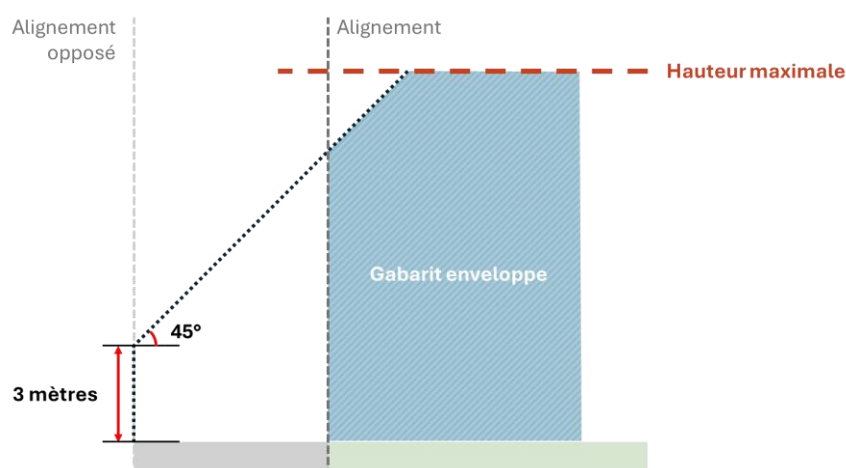
2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Gabarit enveloppe

2.5.1.a Au sein des secteurs UAa

La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le *gabarit enveloppe* suivant limité par :

- Une *hauteur* équivalente à **la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la *façade*, **augmentée de 3 mètres**.
- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la *zone* ou du *secteur* (et le cas échéant les hauteurs maximales à l'égout et/ou à l'acrotère)
- Pour la destination habitation : Le **nombre de niveaux** maximum inscrit dans les dispositions de la *zone* ou du *secteur*



2.5.1.b Au sein du secteur UAd

Liste des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 mètres en UAd :

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

2.5.1.b.1 Au sein du secteur UAd le long des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 mètres :

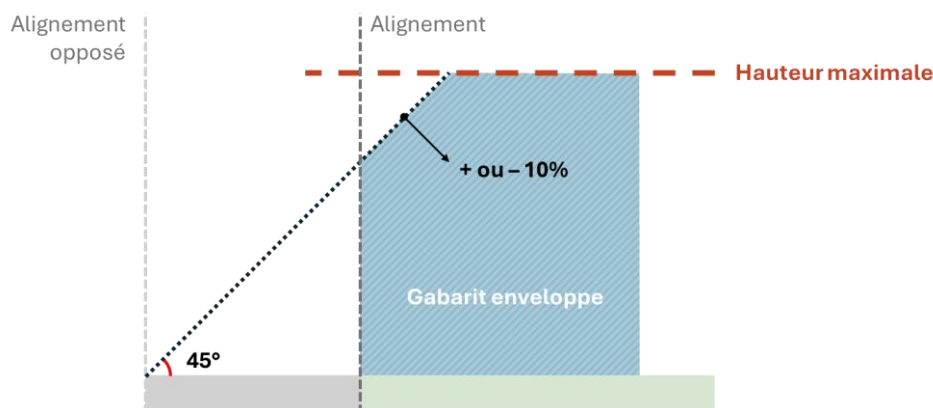
La hauteur maximale des constructions est limitée par :

- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la *zone* ou du *secteur* (et le cas échéant les hauteurs maximales à l'égout et/ou à l'acrotère)
- Pour la destination habitation : le **nombre de niveaux** maximum inscrit dans les dispositions de la *zone* ou du *secteur*

2.5.1.b.2 Au sein du secteur UAd à l'exception des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le *gabarit enveloppe* suivant limité par :

- Une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la *façade*. Une tolérance de **10 %** peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.
- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la *zone* ou du *secteur* (et le cas échéant les *hauteurs* maximales à l'égout et/ou à l'acrotère)
- Pour la destination habitation : Le **nombre de niveaux** maximum inscrit dans les dispositions de la *zone* ou du *secteur*



Dans tous les *secteurs*, la *hauteur* des rez-de-chaussée doit être en concordance avec les gabarits des rez-de-chaussée limitrophes.

2.5.2. Dispositions applicables au sein du secteur UAa

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement) de 20 mètres :

- **31,5 mètres**
- **24,5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Pour la destination habitation : **R+6+Comble ou R+6+attiques** de deux *niveaux*

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement) de 20 mètres :

- **3,5 mètres** en cas d'implantation de la *construction* sur les *limites séparatives*
- En cas d'adossement, la *hauteur* de la *construction* ne doit pas excéder en tout point la *hauteur* de la *construction existante* implantée en limite.

Dispositions particulières au-delà de la bande de 20 m :

- **Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif** et services publics la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **31,5 mètres**.

2.5.3. Dispositions applicables au sein du secteur UAb

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

- **17,5 mètres**
- **14 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Pour la destination habitation : **R+3+Comble ou R+3+attique**

2.5.4. Dispositions applicables au sein du secteur UA_c

2.5.4.a Dispositions générales

Hors mention contraire indiquée sur l'orientation d'aménagement et de programmation la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres ou du trait qui s'y substitue dans certaines OAP :

- 17,5 mètres
- 10,5 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+2+Comble** ou **R+2+Attique**

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres :

- 14 mètres
- 7 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble** ou **R+1+Attique**
- Dans tous les cas, la *hauteur* de la *construction* ne peut pas excéder la *hauteur* de la *construction* principale sur rue, sauf travaux de rehaussement prévus concomitamment
- En cas d'*adossement*, la *hauteur* de la *construction* ne doit pas excéder en tout point la *hauteur* de la *construction existante* implantée en limite.

2.5.4.b Disposition particulière

Pour les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder 17,5 mètres.

2.5.4. Dispositions applicables au sein du secteur UA_d à l'exception des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 mètres

2.5.4.a Dispositions générales

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 15 mètres :

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder de plus de 2 mètres :

- la *hauteur* à l'*égout* ou à l'*acrotère* de la *construction existante* la plus haute sur l'*unité foncière* ou en limite latérale,
- En l'absence de *construction* sur l'*unité foncière* ou en limite latérale, la *hauteur* moyenne à l'*égout* des 2 *constructions* latérales existantes de part et d'autre.

Dans tous les cas, la *hauteur* maximale des *constructions* peut atteindre :

- 17,5 mètres
- 10,5 à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+2+Comble** ou **R+2+Attique**

Dans tous les cas, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

- 24,5 mètres
- 17,5 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+4+Comble** ou **R+4+Attique** de deux *niveaux*

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 15 mètres :

- **14 mètres**
- **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble ou R+1+Attique**
- En cas d'adossement, la hauteur de la construction ne doit pas excéder en tout point la hauteur de la construction existante implantée en limite.

2.5.4.b Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder de plus de 2 mètres :

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction existante la plus haute sur l'unité foncière ou en limite latérale,
- En l'absence de construction sur l'unité foncière ou en limite latérale, la hauteur moyenne à l'égout des 2 constructions latérales existantes de part et d'autre.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions peut atteindre :

- **17,5 mètres**
- **10,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- Pour la destination habitation : **R+2+Comble ou R+2+Attique**

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- **24,5 mètres**
- **17,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- Pour la destination habitation : **R+4+Comble ou R+4+Attique de deux niveaux**

2.5.5. Dispositions applicables au sein du secteur UAd le long des rues dont la largeur moyenne est inférieure à 8 mètres

2.5.5.a Dispositions générales

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 15 mètres :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder de plus de 2 mètres :

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction existante la plus haute sur l'unité foncière ou en limite latérale,
- En l'absence de construction sur l'unité foncière ou en limite latérale, la hauteur moyenne à l'égout des 2 constructions latérales existantes de part et d'autre.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions peut atteindre :

- **14 mètres**
- **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble ou R+1+Attique**

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- **21 mètres**
- **14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- Pour la destination habitation : **R+3+Comble ou R+3+Attique**

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 15 mètres :

- 14 m
- 7m à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble** ou **R+1+Attique**
- En cas d'*adossement*, la *hauteur* de la *construction* ne doit pas excéder en tout point la *hauteur* de la *construction existante* implantée en limite.

2.5.5.b Dispositions particulières

Pour les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder de plus de 2 mètres :

- la *hauteur* à l'*égout* ou à l'*acrotère* de la *construction existante* la plus haute sur l'*unité foncière* ou en limite latérale,
- En l'absence de *construction* sur l'*unité foncière* ou en limite latérale, la *hauteur* moyenne à l'*égout* des 2 *constructions* latérales existantes de part et d'autre.

Dans tous les cas, la *hauteur* maximale des *constructions* peut atteindre :

- 4 mètres
- 7 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble** ou **R+1+Attique**

Dans tous les cas, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

- 21 mètres
- 14 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+3+Comble** ou **R+3+Attique**

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Volumes et terrassements

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.2 Façades

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.3 Toitures

À l'exception des secteurs UAc et UAd, la forme et la pente des toitures sont libres mais doivent répondre aux règles applicables en toutes zones

Dans une bande de 0 à 12 mètres dans le secteur UAc et 0 à 15 mètres dans le secteur UAd comptés depuis l'alignement de la voie ou depuis le retrait autorisé, les toitures doivent :

- comporter au minimum deux pans à une pente ne devant pas être inférieure à 35 degrés ;
- toutefois, lorsque les dimensions et l'aspect architectural de la *construction* le justifient, les toitures-terrasses ou autres qu'à deux pans ou de pente inférieure à 35° peuvent être autorisées en harmonie avec les toitures des *constructions* déjà existantes sur l'*unité foncière* ou voisines ;

Au-delà de cette bande, la forme et la pente des toitures sont libres.

En cas de véranda, la forme et la pente sont libres.

Les toitures à la Mansart sont interdites dans le secteur UAc.

Dans les secteurs UAc et UAd, la couverture des *constructions* doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement par ses matériaux et teintes.

3.2.4 Ouvertures

3.2.4.a Ouvertures en façades

Dans les secteurs UAc et UAd, tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures en *façade* sur rue est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé.

Lorsqu'un ancien commerce ou une ancienne activité économique est transformé en habitation, peuvent être imposés :

- soit des travaux qui consistent à retrouver l'aspect originel du bâti ;
- soit un traitement différent du rez-de-chaussée lorsque la composition structurelle de la *construction* distingue le rez-de-chaussée des étages supérieurs.

3.2.4.b Ouvertures en toitures

Les skydômes ou hublots de toit servants de puits de lumière peuvent être autorisés sur les *extensions* dès lors qu'ils sont masqués par des dispositifs de relevé d'*acrotère*.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celle des *baies* de l'étage inférieur. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas :

- de modification d'ouvertures en toitures qui ne respectent pas les règles ci-avant,
- de création d'ouvertures alors que des ouvertures existantes ne respectent pas la règle ci avant.

3.2.5 Installations techniques

Dans les secteurs UAa et UAb, sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les *façades* visibles depuis le *Domaine public*, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction*. De plus, sauf impossibilité technique, ils doivent être placés derrière le *linteau* de la *baie* et ne pas être visibles de l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la partie visible doit être masquée par un *lambrequin* (voir lexique, définition de *linteau*, schémas A et B).

De plus, les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique ou retrouver un aspect traditionnel correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

Les persiennes accordéon traditionnelles en bois ou métal existantes et leurs *lambrequins* doivent être conservées ou remplacées à l'identique ou retrouver un aspect traditionnel correspondant à l'esprit de la *façade* et à son époque de *construction*.

Dans les secteurs UAc et UAd sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les *façades* visibles depuis le *Domaine public*, si les menuiseries sont remplacées, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction* et sauf impossibilité technique ils doivent être placés derrière le *linteau* de la *baie* et ne pas être visibles de l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la partie visible doit être masquée par un *lambrequin* (voir lexique, définition de *linteau*, schémas A et B).

Si les menuiseries ne sont pas remplacées, il est toléré que les coffres de volets roulants soient placés à l'extérieur, contenus dans l'épaisseur de l'encadrement de la *baie*, dont ils ne peuvent en aucune façon dépasser (pas de saillie en *façade*). Dans ce cas, il est obligatoire de masquer le coffre de volet roulant par un *lambrequin* en cohérence avec la *façade* existante (voir lexique, définition de *linteau*, schéma C). En cas de *fenêtre cintrée* cette disposition n'est pas applicable. Dans le cas de menuiseries légèrement arquées, l'application de cette disposition peut être tolérée sous réserve d'un impact esthétique limité (voir photos ci-dessous).



3.3 – Clôtures

3.3.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ainsi que leurs *retours* :

- ne doivent pas excéder 3 mètres ;
- sont constituées :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie,
 - soit d'un *mur bahut* éventuellement surmonté d'un élément de *clôture ajourée*. Ce *mur bahut* peut être doublé d'une haie vive

3.3.2 Clôtures sur les limites séparatives

La *hauteur* des clôtures est limitée à **2 mètres**.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Au moins **15 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

Pour les *constructions* existantes dont la part d'espace de *pleine terre* est inférieure à celle imposée par le règlement, le projet ne doit pas réduire la superficie des espaces verts existants le cas échéant, à l'exception des travaux de mise en accessibilité, de sécurité ou d'isolation thermique par l'extérieur. Les obligations de *pleine terre* peuvent être remplacées par un *coefficient de compensation de la pleine terre*.

Il n'est pas fixé de règle au sein des OAP sectorielles Gruson et Boulevard Baraban (au sein de l'OAP Saint-Leu).

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 - Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE UB

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

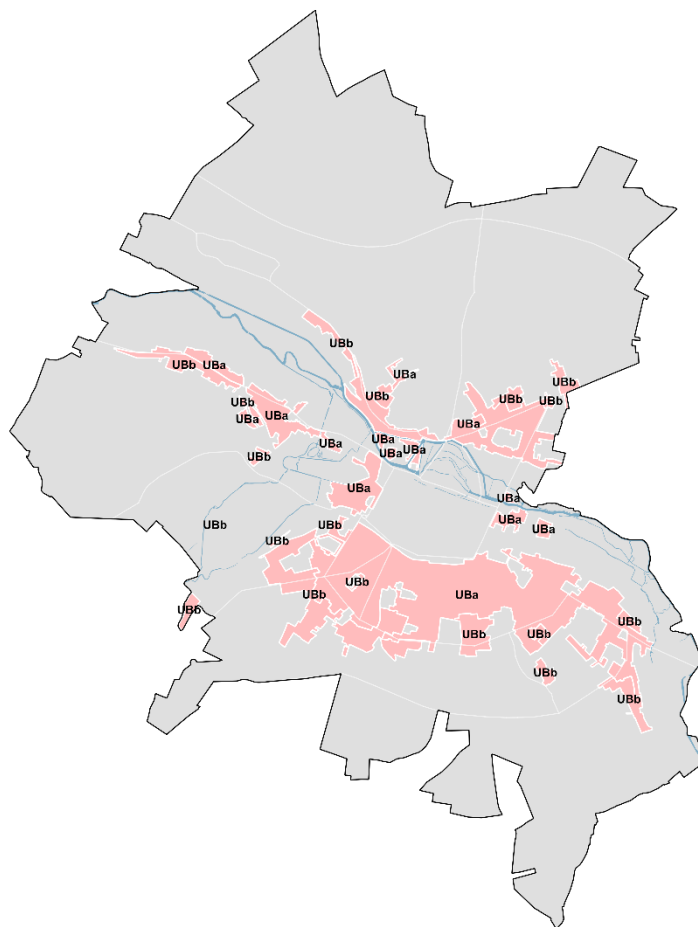
La zone UB comprend également des *secteurs* de transition entre les faubourgs et les zones d'urbanisation plus récente où les caractéristiques urbaines et les typologies architecturales sont plus disparates.

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

La zone **UB** comprend deux *secteurs* :

- Le *secteur* **UBa**, qui correspond aux faubourgs anciens, où sont encore présents de nombreux éléments de patrimoine au travers des formes architecturales, d'urbanisation... caractéristiques de ces tissus anciens homogènes. Ce *secteur* est de densité variable. L'objectif est le maintien des caractéristiques actuelles, concilié à une possibilité d'évolution du bâti existant, tout en préservant les cœurs d'îlots verts qui constituent des réservoirs de fraîcheur et de nature en ville.
- Le *secteur* **UBb** qui correspond aux zones de transition entre les quartiers de type faubourg que l'on peut qualifier d'« historique » et les extensions périphériques du tissu urbain plus récent. L'objectif est de permettre une évolution douce et mesurée de ce tissu, dans le respect des formes urbaines actuelles et des fonds de parcelles paysagers.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement			A condition : - De compter 100 % d'hébergement sociaux, - Ou d'être une <i>résidence universitaire</i>, - Ou d'être un centre d'hébergement d'urgence, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), - Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, - Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, - Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		UBb	Au sein du secteur UBa , à condition de ne pas faire l'objet d'une disposition contraire mentionnée au sein de l'OAP sectorielle Gare la Vallée.
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition d'être compatible avec la proximité résidentielle et de ne pas générer de nuisances sonores, atmosphériques, olfactives et de circulation.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits :

La transformation de *constructions existantes* destinées à aménager un *garage* en rez-de-chaussée sauf dans le cas de regroupement de plusieurs habitations.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1. Dispositions générales

Au sein d'une **bande de constructibilité de 22 mètres**, comptée perpendiculairement à l'*alignement* en **UBa** et comptée perpendiculairement à l'*alignement* ou à la distance de *recul* en **UBb**, les *constructions* doivent être implantées à l'*alignement* ou en *recul*.

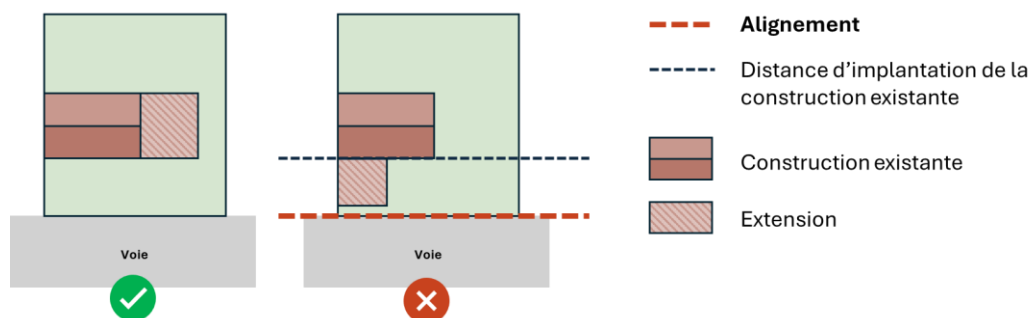
Au-delà d'une **bande de constructibilité de 22 mètres** comptée perpendiculairement à l'*alignement* en **UBa** et comptée perpendiculairement à l'*alignement* ou à la distance de *recul* en **UBb**, sont autorisées uniquement :

- Les *extensions* et *surélévations* des *constructions existantes* dans la limite de 40 m² d'*emprise au sol* ;
- Les *annexes* ;
- Les terrasses et *balcons* ;
- les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 30 cm de profondeur par rapport *au nu des façades* pour les *constructions existantes* ;
- les piscines non couvertes totalement ou partiellement par un abri ou dispositif de plus d'1 mètre de *hauteur* ;
- les *constructions* et aménagements nécessaires aux entrées de *garage* ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les changements de destination vers la destination Habitat dans le cas où la construction existante est régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU (11/12/2025) ;
- Ainsi que les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.1.2. Dispositions particulières

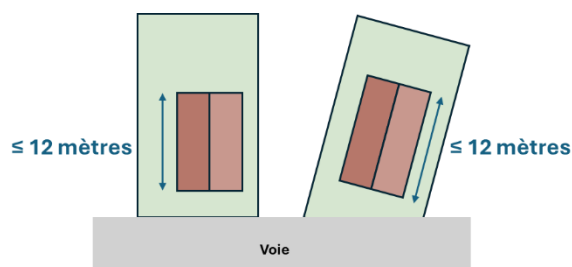
2.1.2.a. Dispositions particulières applicables au secteur UBa

Si une *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) est implantée en *recul* de l'*alignement*, les *extensions* de cette *construction* doivent être implantées avec un *recul* par rapport à l'*alignement* **au moins égal** à celui de la *construction existante*.

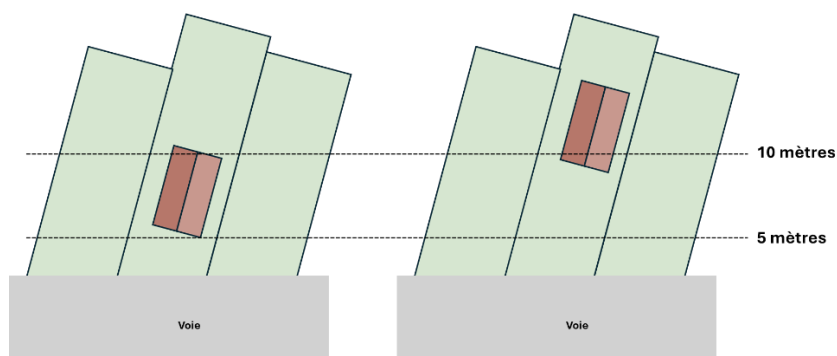


2.1.2.b. Dispositions particulières applicables au secteur UBb

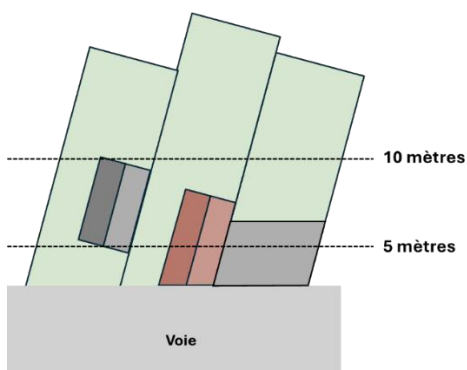
Dans tous les cas, la *profondeur des constructions* présentant une *hauteur* supérieure à 3,5 mètres ne doit pas excéder **12 mètres**.



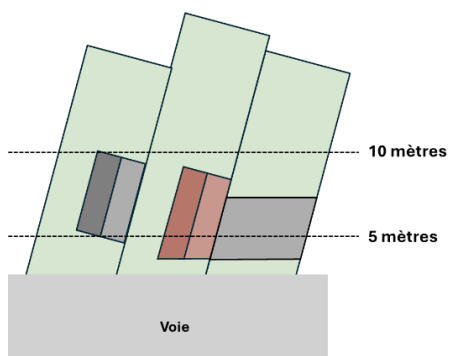
Les *constructions* doivent être implantées en *recul*, compris entre **5 mètres et 10 mètres**.



Une implantation à l'*alignement* est autorisée si au moins une *construction* est implantée à l'*alignement* sur un *terrain* contigu.



Une implantation en *recul* de moins de 5 mètres est autorisée si au moins une *construction* est implantée en recul de moins de 5 mètres sur un *terrain* contigu. Dans ce cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction implantée sur le terrain contigu.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dispositions applicables au secteur UBa :

2.2.1.a Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres :

2.2.1.a.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées **sur au moins l'une des limites**.
- Les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services public** autorisées peuvent être implantées sur les limites ou **en retrait**.

2.2.1.a.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.a.3 Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit respecter un minimum de **3 mètres**.
- **En cas d'extension d'une construction existante**, la distance de *retrait* doit respecter un minimum de **2 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit respecter un minimum de **3 mètres**.

2.2.1.b Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 à 22 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) comprise entre 12 mètres et 22 mètres :

2.2.1.b.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées **sur une des limites ou en retrait**.
- Les constructions ou partie de constructions présentant une **hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres** peuvent être implantées **sur les limites ou en retrait**.
- Les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services public** autorisées présentant une *hauteur* supérieure à 3,5 mètres doivent être implantées **en retrait**.

2.2.1.b.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.b.3 Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins **égale à la moitié hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **3 mètres**.
- **En cas d'extension d'une construction existante**, la distance de *retrait* doit être au moins **égale à la moitié hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **2 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction* ($R \geq H/2$) avec un minimum de **3 mètres**.

2.2.1.c Dispositions applicables au-delà d'une bande de 22 mètres

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 22 mètres. Les dispositions suivantes s'appliquent aux *constructions* autorisées au paragraphe 2.1.

2.2.1.c.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les *constructions* doivent être implantées **en retrait**.

2.2.1.c.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les *constructions* doivent être implantées **en retrait**.

2.2.1.c.3 Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la *hauteur de la construction* ($R \geq H$) avec un minimum de **3 mètres**.
- Pour les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services public** autorisées, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de **3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la *hauteur de la construction* ($R \geq H$) avec un minimum de **3 mètres**.

2.2.2 - Dispositions applicables au secteur UBb :

2.2.2.a Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) de 12 mètres :

2.2.2.a.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Si le linéaire de *façade de terrain* à l'*alignement* est inférieur ou égal à 20 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

Si le linéaire de *façade de terrain* à l'*alignement* est supérieur à 20 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées **sur une des limites ou en retrait**.

Les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services public** autorisées peuvent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2.a.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2.a.3 Mode de calcul du *retrait*

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.
- En cas d'*extension* d'une **construction existante**, la distance de *retrait* doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 2 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2.b Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 à 22 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) de 12 à 22 mètres :

2.2.2.b.1 Implantation par rapports aux *limites séparatives latérales*

Si la largeur du *terrain* comptée au *droit* de la **construction** est inférieure ou égale à 6 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

Si la largeur du *terrain* comptée à l'*alignement* est supérieure à 6 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées **sur une des limites ou en retrait**.

Dans tous les cas, les **constructions à destination de commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services public autorisées présentant une *hauteur* supérieure à 3,5 mètres doivent être implantées en *retrait*.

2.2.2.b.2 Implantation par rapports aux *limites séparatives de fond de terrain*

Les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

Les *constructions* à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services public autorisées présentant une *hauteur* supérieure à 3,5 mètres doivent être implantées **en retrait**.

2.2.2.b.3 Mode de calcul du *retrait*

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.
- En cas d'*extension* d'une **construction existante**, la distance de *retrait* doit être au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 2 mètres.

2.2.2.c Dispositions applicables au-delà d'une bande de 22 mètres

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) de 22 mètres. Les dispositions suivantes s'appliquent aux *constructions* autorisées au paragraphe 2.1 en dérogation des dispositions fixées au *Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3*.

2.2.2.c.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.2.c.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.2.c.3 Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale la **hauteur de la construction ($R \geq H$)** avec un minimum de **3 mètres**.
- Pour les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**, ainsi que les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services public** autorisées, La distance de retrait doit être au moins **égale à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale la **hauteur de la construction ($R \geq H$)** avec un minimum de **3 mètres**.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* en **UBa** et mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1 ou imposée en **UBb**) **de 22 mètres**, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* en **UBa** et mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1 ou imposée en **UBb**) **de 22 mètres**, une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction avec un minimum de 6 mètres doit être respectée entre deux constructions.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Dans la bande de terrain située de 0 à 22 mètres en UBa et UBb comptés depuis l'*alignement* de la voie publique l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder **80 %** de la superficie de terrain compris dans cette bande ;

Au-delà, l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

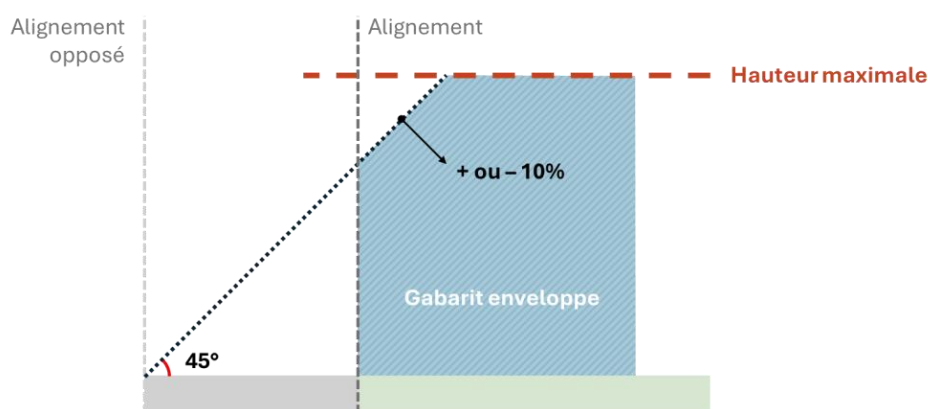
Garantie minimale de constructibilité : Dans la bande de terrain située de 0 à 22 mètres en UBa et UBb comptés depuis l'*alignement*, tout terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) bénéficie de **60 m²** d'*emprise au sol* (incluant la construction existante le cas échéant) pouvant être construits, nonobstant les dispositions des règles inscrites aux paragraphes 2.1 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour UBb, 2.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et 4.1 traitement environnemental et paysager des espaces libres de la présente zone.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Gabarit enveloppe

La *hauteur* maximale des *constructions* doit s'inscrire dans le *gabarit enveloppe* suivant limité par :

- Une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la *façade*. Une tolérance de **10 %** peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.
- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la zone ou du secteur (et le cas échéant les hauteurs maximales à l'égout et/ou à l'acrotère)
- Pour la destination habitation : le **nombre de niveaux** maximum inscrit dans les dispositions de la zone ou du secteur



Dans le secteur UBa et dans le secteur UBb mais uniquement en cas d'*alignement*, la *hauteur* des rez-de-chaussée doit être en concordance avec les gabarits des rez-de-chaussée limitrophes.

2.5.2. Dispositions applicables au sein du secteur UBa

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de **12 mètres** :

- **17,5 mètres**
- **10,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- Pour la destination habitation : **R+2+Comble ou R+2+Attique**

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de **12 à 22 mètres** :

- **3,5 mètres**

Dispositions particulières au-delà de la bande de 12 mètres :

- Pour les *constructions* à destination de commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire autorisées, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **10,5 mètres**
- Pour les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **14 mètres**

2.5.3. Dispositions applicables au sein du secteur UBb

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) **de 12 mètres** :

- 17,5 mètres
- 10,5 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+2+Comble** ou **R+2+Attique**

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) **de 12 à 22 mètres** :

Si la *construction* ou partie de *construction* est implantée sur au moins une *limite séparative latérale* :

- 3,5 mètres
- R

Si la *construction* ou partie de *constructions* est implantée en *retrait* des *limites séparatives latérales* selon les règles de *retrait* indiquées au 2.2.2.b.3 :

- 10,5 mètres
- 7 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble** ou **R+1+Attique**

Dispositions particulières dans la bande de 12 à 22 mètres (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) :

- Pour les *constructions* à destination de commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire autorisées, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **10,5 mètres**
- Pour les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **14 mètres**

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) **de 22 mètres** :

- 3,5 mètres
- R

Dispositions particulières au-delà de la bande de 22 mètres (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1) :

- Pour les *constructions* à destination de commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire autorisées, la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **10,5 mètres**
- Pour les *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics la *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder **14 mètres**

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Volumes et terrassements

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.2 Façades

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.3 Toitures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement par ses matériaux et teintes.

Les fenêtres de toit y compris superposées, les skydômes ou hublots de toit servant de puits de lumière sont autorisés sur les extensions. Au-delà du rez-de-chaussée, ils doivent être masqués par un relevé d'acrotère.

3.2.4 Ouvertures

3.2.4.a Ouvertures en façades

Tout changement des proportions et du positionnement des ouvertures en façade sur rue est interdit, sauf s'il s'agit de retrouver l'aspect originel du bâti, lorsque celui-ci a été dénaturé

Lorsqu'un ancien commerce ou une ancienne activité économique est transformé en habitation, peuvent être imposés :

- soit des travaux qui consistent à retrouver l'aspect originel du bâti ;
- soit un traitement différent du rez-de-chaussée lorsque la composition structurelle de la construction distingue le rez-de-chaussée des étages supérieurs.

3.2.5 Éléments techniques

Sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les façades visibles depuis le *Domaine public*, si les menuiseries sont remplacées, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et sauf impossibilité technique ils doivent être placés derrière le linteau de la baie et ne pas être visibles de l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la partie visible doit être masquée par un lambrequin (voir lexique, définition de linteau, schémas A et B).

Si les menuiseries ne sont pas remplacées, il est toléré que les coffres de volets roulants soient placés à l'extérieur, contenus dans l'épaisseur de l'encadrement de la baie, dont ils ne peuvent en aucune façon dépasser (pas de saillie en façade). Dans ce cas, il est obligatoire de masquer le coffre de volet roulant par un lambrequin en cohérence avec la façade existante (voir lexique, définition de linteau, schéma C). En cas de fenêtre cintrée cette disposition n'est pas applicable. Dans le cas de menuiseries légèrement arquées, l'application de cette disposition peut être tolérée sous réserve d'un impact esthétique limité (voir photos ci-dessous).



3.3 – Clôtures

3.3.1 Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder un maximum de 2 mètres.

Dans la bande de 0 à 12 mètres pour le secteur UBa ou entre l'*alignement* et le *retrait* autorisé pour le secteur UBb : Les clôtures sur rue ainsi que leurs *retours* sont composées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie,
- soit d'un *mur bahut* éventuellement surmonté d'un élément de *clôture ajourée*. Il est toutefois toléré que ledit élément de clôture ne soit pas ajouré (s'il ne correspond pas à la définition du lexique). Dans ce cas, les orientations contenues dans l'OAP Paysage et environnement au sujet du traitement des clôtures doivent être suivies. Ce mur bahut peut être doublé d'une haie vive.

3.3.2 Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Au sein du secteur UBa :

Dans une bande de 22 mètres comptée à partir de l'*alignement* de la voie, au moins **15 %** de la superficie du terrain compris dans la bande doit être traitée en *surface perméable*.

Au-delà d'une bande de 22 mètres comptée à partir de l'*alignement* de la voie, au moins **60 %** de la superficie du terrain compris au-delà de la bande doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Pour les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** autorisées, au moins **10 %** de la superficie du terrain compris au-delà de la bande de 22 mètres doit être traitée en espace de pleine terre.

Au sein du secteur UBb :

Dans une bande de 22 mètres comptée à partir de l'*alignement* de la voie ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1, au moins **15 %** de la superficie du terrain compris dans la bande doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

Au-delà d'une bande de 22 mètres comptée à partir de l'*alignement* de la voie ou de la distance de *recul* indiquée au 2.1, au moins **60 %** de la superficie du terrain compris au-delà la bande doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Pour les constructions à destination de **commerces et activités de service et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** autorisées, au moins **10 %** de la superficie du terrain compris au-delà de la bande de 22 mètres doit être traitée en espace de pleine terre.

Dans tous les secteurs, il n'est pas fixé de règle minimale d'espaces verts de *pleine terre* pour les destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage et de froid urbain, et pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4, paragraphe 4.2).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4, paragraphe 4.3).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

Au sein de la zone UB uniquement, dans le cas d'un **changement de destination vers une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, dans la limite de 150 m² de *surface de plancher*, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire, sous réserve de ne pas supprimer les places de stationnement existantes lors du changement de destination.

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE UC

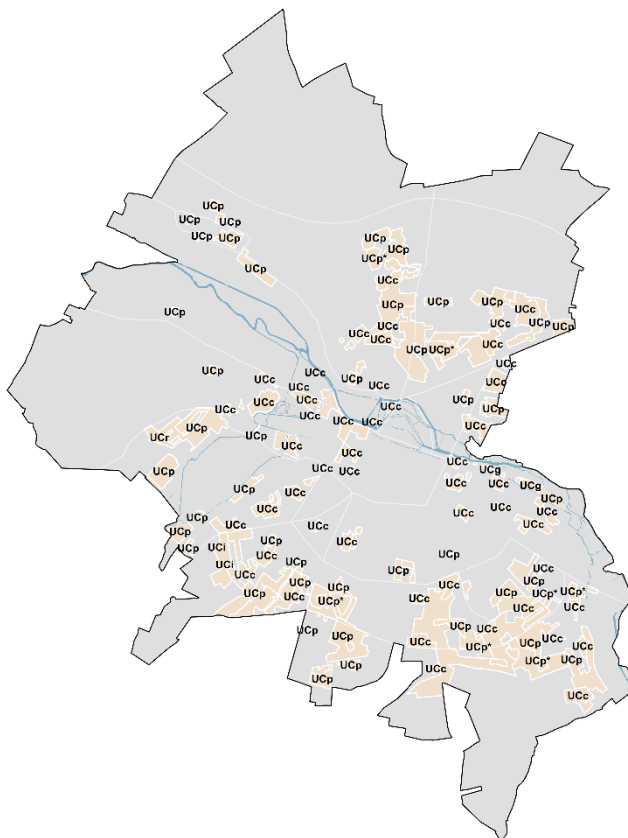
La zone UC regroupe les secteurs mixtes à vocation dominante d'habitat, individuel et collectif, qui accueille également des activités de type artisanal, commercial et tertiaire. Le tissu urbain se caractérise par une densité très variable, une trame aérée et une grande diversité des formes architecturales et volumétriques comprenant à la fois des immeubles collectifs de grande et petite taille, des maisons individuelles (pavillonnaires, jumelées...).

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

La zone **UC** comprend six secteurs et quatre sous-secteurs :

- Le secteur **UCp** : correspond aux quartiers où l'on trouve majoritairement de l'habitat individuel. L'objectif est le maintien de *constructions* de faible *hauteur* associé à une forte présence végétale.
- Le secteur **UCc** : correspond aux quartiers d'habitat collectif. L'objectif est l'accueil de *constructions* hautes à faible *emprise au sol* favorisant la présence du végétal.
- Le secteur **UCi** : correspond à une partie de la ZAC Intercampus. L'objectif est la création d'un nouveau quartier dont les jardins et l'activité des jardiniers soit l'armature « la ville des jardiniers ».
- Le secteur **UCr** : correspond à une partie de la ZAC Renancourt. L'objectif est la création d'un nouveau quartier paysager conciliant différentes formes d'habitat.
- Le secteur **UCg** correspond à la ZAC pour le renouvellement urbain du secteur Gare La Vallée. L'objectif est d'obtenir un tissu urbain aéré et ménageant « des bandes d'ouverture » sur la vallée de la Somme et les Hortillonnages.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement			A condition : • De compter 100 % d'hébergement sociaux, • Ou d'être une <i>résidence universitaire</i>, • Ou d'être un centre d'hébergement d'urgence, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), • Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, • Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, • Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		UCp, UCi, UCr	Au sein des secteurs UCc et UCg, à condition de ne pas faire l'objet d'une disposition contraire mentionnée au sein de l'OAP sectorielle Gare la Vallée.
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition d'être compatible avec la proximité résidentielle et de ne pas générer de nuisances sonores, atmosphériques, olfactives et de circulation.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	

Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1. Dispositions applicables au sein des secteurs UCg

Les constructions doivent être implantées en *recul* avec un minimum de **5 mètres**.

Au-delà d'une bande de constructibilité de 30 mètres comptée perpendiculairement à l'*alignement*, sont autorisées uniquement :

- Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol
- Les annexes,
- Les terrasses et balcons,
- Les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 20 cm de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025).
- Les piscines non couvertes,
- Les constructions et aménagements nécessaires aux entrées de garage,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Ainsi que les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.1.2. Disposition applicable au sein des secteurs UCc et UCp

Les constructions doivent être implantées en *recul* avec un minimum de **5 mètres**.

2.1.3. Disposition applicable au sein des secteurs UCi et UCr

Non réglementé.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 : Dispositions applicables aux secteurs UCc et UCg :

2.2.1.a Dispositions applicables au sein d'une bande de 30 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement) de 30 mètres :

2.2.1.a.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.a.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.1.a.3 Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparatives latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de **3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **hauteur de la construction** ($R \geq H$) avec un **minimum de 3 mètres**.

2.2.1.b Dispositions applicables au-delà d'une bande de 30 mètres

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *retrait* indiquée au 2.1) de 30 mètres :

2.2.1.b.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les *constructions* doivent être implantées **en retrait**.

Seules les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) autorisées au 2.1.1 peuvent être implantées sur les *limites séparatives latérales*, à condition de ne pas dépasser la *hauteur* de la *construction existante* dans la limite de R+1+Comble et de 40m² de *surface de plancher*.

2.2.1.b.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les *constructions* doivent être implantées **en retrait**.

Seules les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) autorisées au 2.1.1 peuvent être implantées sur la *limite de fond de parcelle*, à condition de ne pas dépasser la *hauteur* de la *construction existante* dans la limite de R+1+Comble et de 40m² de *surface de plancher*.

2.2.1.b.3 Mode de calcul du retrait**Retrait par rapport aux limites séparative latérales :**

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **hauteur de la construction** ($R \geq H$) avec un **minimum de 3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la **hauteur de la construction** ($R \geq H$) avec un **minimum de 3 mètres**.

2.2.2 - Dispositions applicables au secteur UCp :**2.2.2.a Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 mètres**

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de la distance de *recul* indiquée au 2.1) de 12 mètres :

2.2.2.a.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Si le linéaire de *façade de terrain* à l'*alignement* est inférieur ou égal à 10 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

Si le linéaire de *façade de terrain* à l'*alignement* est supérieur à 10 mètres :

- Les *constructions* doivent être implantées **sur une des limites ou en retrait**.
- En cas d'*adossment*, les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2.a.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les *constructions* doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2.a.3 Mode de calcul du *retrait*

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2.b Dispositions applicables au-delà d'une bande de 12 mètres

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de la distance de *recul* indiquée au 2.1) de 12 mètres :

2.2.1.b.1 Implantation par rapports aux *limites séparatives latérales*

Les *constructions* doivent être implantées **en retrait**.

Seules les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) autorisées au 2.1.1 peuvent être implantées sur les *limites séparatives latérales*, à condition de ne pas dépasser au choix :

- la *hauteur* de la *construction existante* sur la même unité foncière dans la limite de $R+1+Comble$;
- la *construction existante* à laquelle elle est adossée.

2.2.1.b.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain*

Les *constructions* doivent être implantées **en retrait**.

Seules les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) autorisées au 2.1.1 peuvent être implantées sur la *limite de fond de parcelle*, à condition de ne pas dépasser la *hauteur* de la *construction existante* dans la limite de $R+1+Comble$ et de $40m^2$ de *surface de plancher*.

2.2.2.c.3 Mode de calcul du *retrait*

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale la **hauteur de la construction** ($R \geq H$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

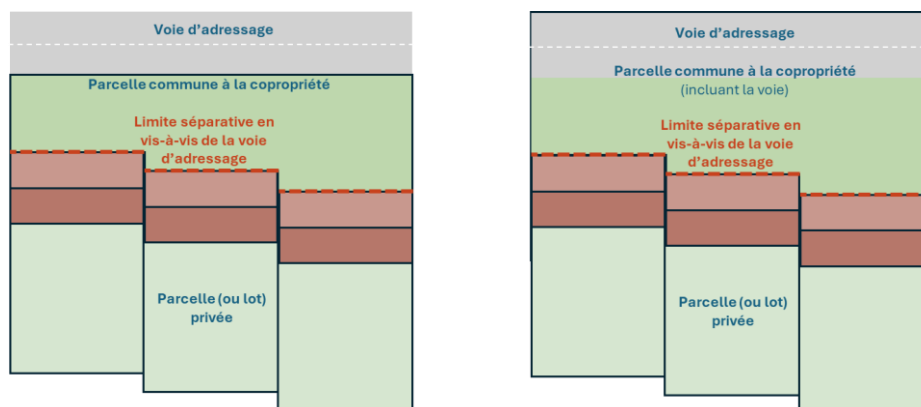
- La distance de *retrait* doit être au moins égale la **hauteur de la construction** ($R \geq H$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.3 : Disposition applicable aux secteurs UCi et UCr :

Non réglementé.

2.2.4 : Disposition particulière applicable aux secteurs indicés *

Pour les limites séparatives situées en vis-à-vis de la voie d'adressage, si elle ne constitue pas un alignement avec la voie de desserte ou qu'une parcelle privée appartenant à la copropriété se situe entre l'unité foncière et la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative située en vis-à-vis de la voie d'adressage ou en retrait de 5 mètres minimum.



2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Disposition applicable aux secteurs UCp, UCc, UCg et UCi

La distance entre deux constructions doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

2.3.2. Disposition applicable au secteur UCr

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

2.4 – Emprise au sol des constructions

2.4.1. Dispositions applicables au secteur UCp

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **35 %** de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à sous-destination de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et lieux de culte, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière.

2.4.2. Disposition applicable aux secteurs UCc, UCg

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

2.4.3. Disposition applicable aux secteurs UCi, UCr

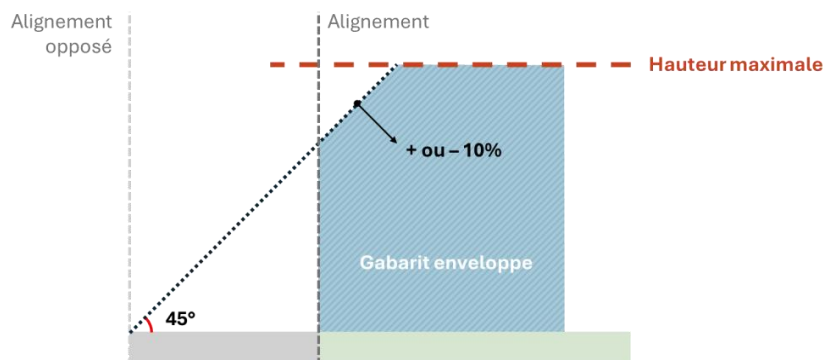
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Gabarit enveloppe

La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le gabarit enveloppe suivant limité par :

- Une hauteur équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade. Une tolérance de **10 %** peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.
- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la zone ou du secteur (et le cas échéant les hauteurs maximales à l'égout et/ou à l'acrotère)
- Pour la destination habitation : le **nombre de niveaux** maximum inscrit dans les dispositions de la zone ou du secteur



Le gabarit enveloppe ne s'applique pas au secteur UCr.

2.5.2. Dispositions applicables au secteur UCp

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 14 mètres
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Pour la destination habitation : **R+1+Comble** ou **R+1+Attique**

2.5.3. Dispositions applicables aux secteurs UCc,

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 24,5 mètres
- 17,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Pour la destination habitation : **R+4+Comble** ou **R+4+attiques de deux niveaux**

2.5.3. Dispositions applicables au secteur UCg,

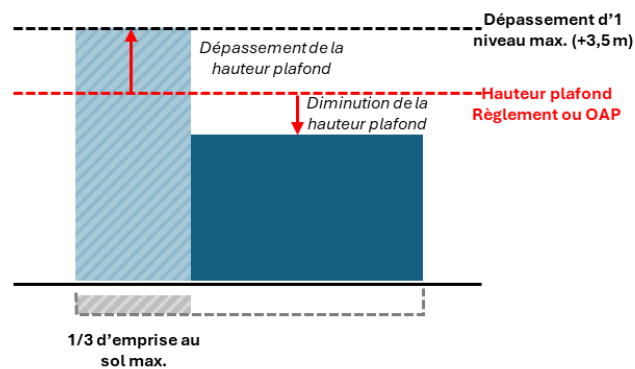
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 21 mètres
- 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Pour la destination habitation : **R+3+Comble** ou **R+3+attiques**

Toutefois, des dépassements peuvent ponctuellement être autorisés en respectant les règles suivantes :

- Porter au plus sur une emprise d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 mètres au-dessus du sol de la parcelle ;
- Ne pas dépasser 24,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur sont compensés par une diminution de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité de surface de plancher. Cette possibilité de compensation ne concerne que les volumes construits au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du terrain naturel.



Ces dépassements s'appliquent dans les mêmes conditions à l'échelle de chacun des ilots identifiés au plan des hauteurs de l'OAP sectorielle Gare la Vallée.

2.5.3. Disposition applicable aux secteurs UCi et UCr

La *hauteur* des *constructions* doit respecter les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles, et plus particulièrement les plans des hauteurs.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Volumes et terrassements

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.2 Façades

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.3 Toitures

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.4 Ouvertures

Pas de dispositions spécifiques (hors règles applicables en toutes zones).

3.2.5 Installations techniques

Sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les *façades* visibles depuis le *Domaine public*, si les menuiseries sont remplacées, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction* et sauf impossibilité technique ils doivent être placés derrière le *linteau* de la *baie* et ne pas être visibles de l'extérieur.

Si les menuiseries ne sont pas remplacées, il est toléré que les coffres de volets roulants soient placés à l'extérieur, contenus dans l'épaisseur de l'encadrement de la *baie*, dont ils ne peuvent en aucune façon dépasser (pas de saillie en *façade*). Dans ce cas, il est obligatoire de masquer le coffre de volet roulant par un *lambrquin* en cohérence avec la *façade* existante.

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

3.3 – Clôtures

3.3.1 Principes généraux

Les *lames d'occultation* insérées dans les clôtures grillagées sont interdites en limites d'*alignement* à l'emprise publique (rue ainsi qu'autres espaces publics et *retours*), ainsi qu'en limite de marge de *recul* (en vis-à-vis de l'*alignement* et sur les limites latérales jusqu'au *recul* de la *construction*). Elles sont tolérées sur les autres limites.

Au sein du sous-secteur UCg :

Les clôtures sont faites d'un simple grillage ou d'un simple barreaudage doublé d'une haie arbustive dont les *hauteurs* ne dépassent pas **1,20 mètre**.

Le long des petits cours d'eau, les clôtures sont interdites, sauf si les berges ont un statut d'espace public.

3.3.2 Clôtures sur rue

A l'exception du sous-secteur UCg :

La *hauteur* des nouvelles clôtures ne doit pas excéder **1,60 mètre** en parties courantes (dont portails et portillons) et ponctuellement 1,80 mètres pour les supports verticaux (poteaux, piliers...).

Il est toutefois toléré que la hauteur des nouvelles clôtures puisse atteindre un maximum de 1,80 mètre en parties courantes (dont portails et portillons) et ponctuellement 2,00 mètres pour les supports verticaux (poteaux, piliers...). Dans ce cas, les orientations contenues dans l'OAP Paysage et environnement au sujet du traitement des clôtures doivent être suivies.

Les clôtures sur rue ainsi qu'en limites avec d'autres espaces publics (places, parcs, allées piétonnes...) et leurs retours jusqu'au *retrait* de la *construction* principale sont composées :

- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'une *clôture ajourée* ou d'un grillage ;
- soit par un *mur bahut* éventuellement surmonté d'un élément de *clôture ajourée*. Ce mur bahut peut être doublé d'une haie vive ;
- soit par une grille, un grillage ou un élément de *clôture ajourée*.

Pour chacun des points ci-dessus, il est toléré que la clôture ou l'élément de clôture ne soit pas ajouré (s'il ne correspond pas à la définition du lexique). Dans ce cas, les orientations contenues dans l'OAP Paysage et environnement au sujet du traitement des clôtures doivent être suivies.

3.3.3 Clôtures sur les limites séparatives

A l'exception du sous-secteur UCg :

La *hauteur* des clôtures est limitée à 2 mètres

Les clôtures sont composées :

- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'une *clôture ajourée* ou d'un grillage.
- soit par un *mur bahut* pouvant être surmonté d'un dispositif de *clôture ajourée* (lexique) et doublé ou non d'une haie.
- soit par une grille doublée ou non d'une haie.

Pour chacun des points ci-dessus, il est toléré que la clôture ou l'élément de clôture ne soit pas ajouré (s'il ne correspond pas à la définition du lexique). Dans ce cas, les orientations contenues dans l'OAP Paysage et environnement au sujet du traitement des clôtures doivent être suivies.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

4.1.1 Dispositions applicables aux secteurs UCp,

Au moins **45 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Dans le cas d'une *extension* d'une *construction existante*, au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Pour les constructions à sous-destination de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et lieux de culte, au moins **25 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

4.1.2 Dispositions applicables au secteur UCc

Au moins **35 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

4.1.3 Disposition applicable aux secteurs UCg, UCi

Au moins **20 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

4.1.3 Disposition applicable au secteur UCr

Au moins **15 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

4.1.5 Disposition applicable en toutes zones

Dans le cas d'une *extension* d'une *construction existante* à destination de commerce et activités et services ou d'autres activités secondaires et tertiaires, en cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4, paragraphe 4.2).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4, paragraphe 4.3).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

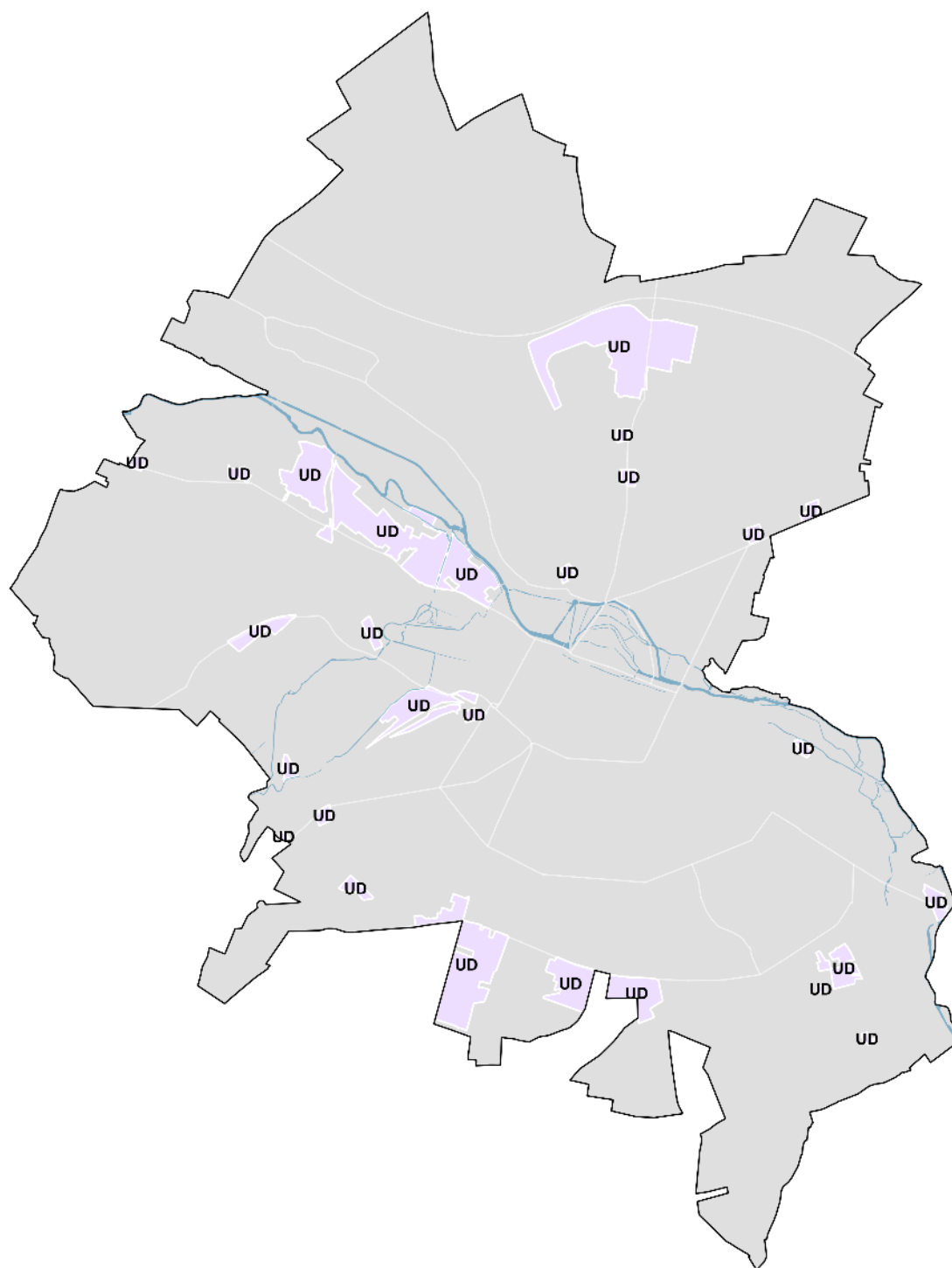
6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE UD

La zone UD est affectée aux établissements à destination artisanale ou d'entrepôts, ainsi qu'aux établissements tertiaires, commerciaux ou de services. Ces établissements doivent être compatibles avec la proximité de zone habitat.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement			À condition d'être nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'une <i>construction</i> autorisée dans la <i>zone</i> .
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition d'être compatible avec la proximité résidentielle et de ne pas générer de nuisances sonores, atmosphériques, olfactives et de circulation.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont autorisés mais soumis à condition particulière les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

En dérogation aux dispositions fixées au Titre 2 du règlement, chapitre 1, section 1.2, les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves, la création d'aire de dépôt de véhicules, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaire à l'activité d'une *construction* autorisée dans la zone.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Néanmoins, un *recul* peut être imposé au sein de l'ensemble bâti urbain et paysager remarquable de la Vallée des Vignes identifié sur le document graphique.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2. Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.3. Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparatives latérales :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **3 mètres**.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

2.4 – Emprise au sol des constructions

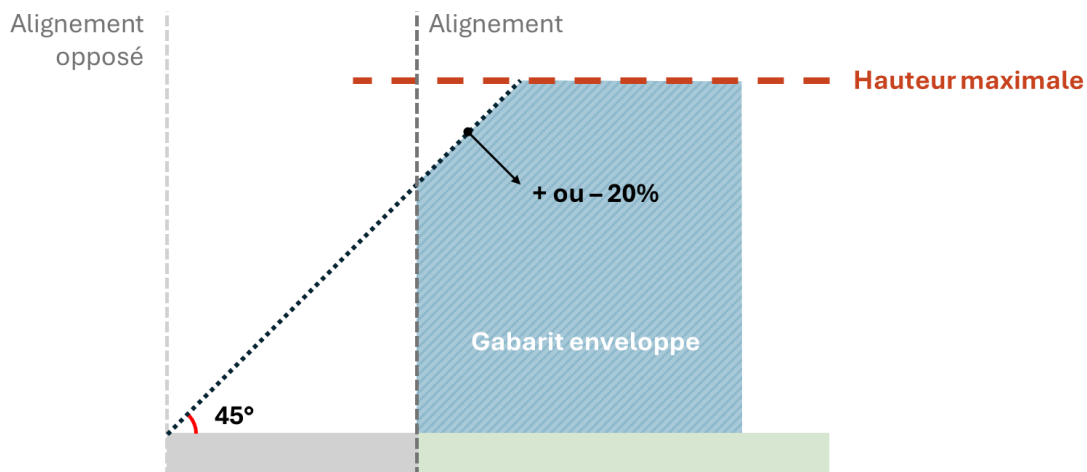
L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Gabarit enveloppe

La *hauteur* maximale des constructions doit s'inscrire dans le *gabarit enveloppe* suivant limité par :

- Une *hauteur* équivalente à **la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé**, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la *façade*. Une tolérance de **20 %** peut être autorisée pour des contraintes de fonctionnement.
- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la zone (et le cas échéant les *hauteurs* maximales à l'égout et/ou à l'*acrotère*)
- Le **nombre de niveau** maximum inscrit dans les dispositions de la zone



2.5.2. Dispositions générales

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

- **21 mètres**

Pour les *constructions* à destination d'habitation :

- **10,5 mètres**

2.5.3. Disposition particulière

La *hauteur* des *constructions* à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Façades

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.2.2).

3.2.2 Toitures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.2.4).

3.2.3 Ouvertures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.3 – Clôtures

3.3.1 Principes généraux

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

3.3.2 Clôtures sur rue

Elles doivent être constituées, soit :

- sous forme d'un *mur bahut* surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical,
- sous forme d'un grillage de type thermolaqué, avec ou sans *soubassement* d'une hauteur maximum de 0,20 mètre ;
- les clôtures opaques autres que végétales sont interdites.
- Les clôtures doivent être accompagnées d'une haie végétale continue.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher à destination de autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé les certifications suivantes :

- Performances thermiques : le respect sur l'indicateur Ic construction, du jalon d'exigence supérieur par rapport au seuil d'application en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire
- Production d'énergie renouvelables : pour les bâtiments neufs et les parcs de stationnement neufs ou extension de plus de 30 % de la SDP existante : le taux de couverture minimum applicable est celui du jalon d'exigence supérieur à celui en vigueur. Cette disposition peut ne pas être appliquée en cas de raccordement à un réseau ENR existant ou d'impossibilités techniques démontrées.

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Au moins **15 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

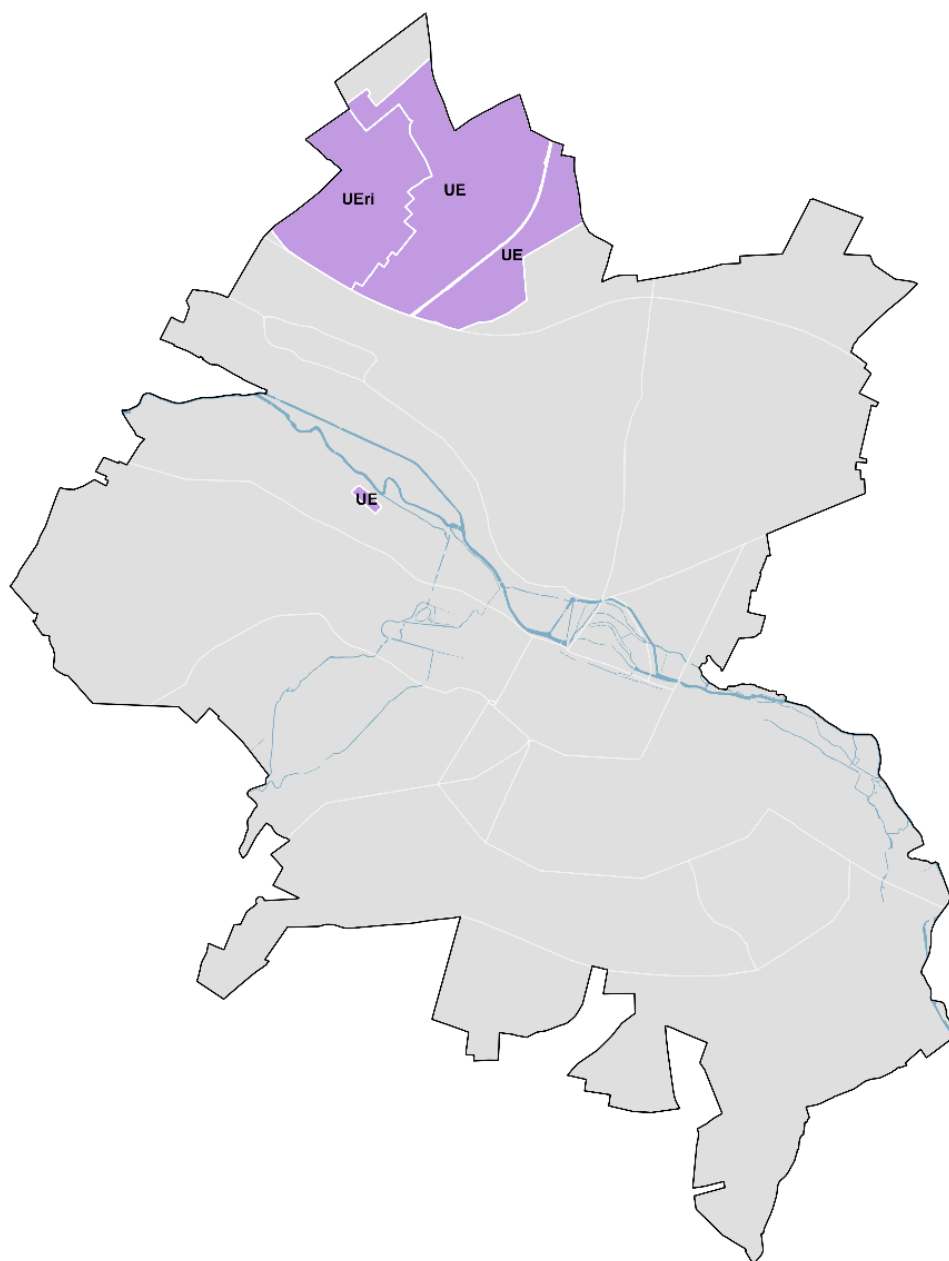
ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'établissements à destination industrielle ou d'entrepôt, ainsi qu'aux commerces et aux entreprises de transport non compatibles avec la proximité d'habitat ou des activités identifiées en UD. Cette zone industrielle doit répondre à un besoin de renouvellement d'activités et de redynamisation dans les secteurs non soumis aux risques technologiques.

La zone UE comprend 1 secteur particulier :

- **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.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement	UEri		Au sein de la zone UE, à condition d'être nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'une construction autorisée dans la zone.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UE	Au sein du secteur UEri, à condition d'être lié à une activité principale autorisée.
Restauration	UEri	UE	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	UEri	UE	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		UE	Au sein du secteur UEri, à condition d'être lié à une activité principale autorisée.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	UEri	UE	
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont autorisés mais soumis à condition particulière les modes d’occupation et d’utilisation du sol suivants :

En dérogation aux dispositions fixées au Titre 2 du règlement, chapitre 1, section 1.2, les dépôts de matériaux ou de matériels, d’épaves, la création d’aire de dépôt de véhicules, sous réserve qu’ils soient liés et nécessaire à l’activité d’une *construction* autorisée dans la zone.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en *recul* avec un minimum de **5 mètres**.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.2. Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.3. Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparatives latérales :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de **5 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de **5 mètres**.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 21 mètres

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 10,5 mètres

2.5.2. Disposition particulière

La hauteur des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.3 – Clôtures

3.3.1 Clôtures sur rue

Elles doivent être constituées, soit :

- sous forme d'un *mur bahut* surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical,
- sous forme d'un grillage de type thermolaqué, avec ou sans *soubassement* d'une *hauteur* maximum de 0,20 mètre ;
- les clôtures opaques autres que végétales sont interdites.
- Les clôtures doivent être accompagnées d'une haie végétale continue.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher à destination de autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé les certifications suivantes :

- Performances thermiques : le respect sur l'indicateur Ic construction, du jalon d'exigence supérieur par rapport au seuil d'application en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire
- Production d'énergie renouvelables : pour les bâtiments neufs et les parcs de stationnement neufs ou extension de plus de 30 % de la SDP existante : le taux de couverture minimum applicable est celui du jalon d'exigence supérieur à celui en vigueur. Cette disposition peut ne pas être appliquée en cas de raccordement à un réseau ENR existant ou d'impossibilités techniques démontrées.

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Au moins **8 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

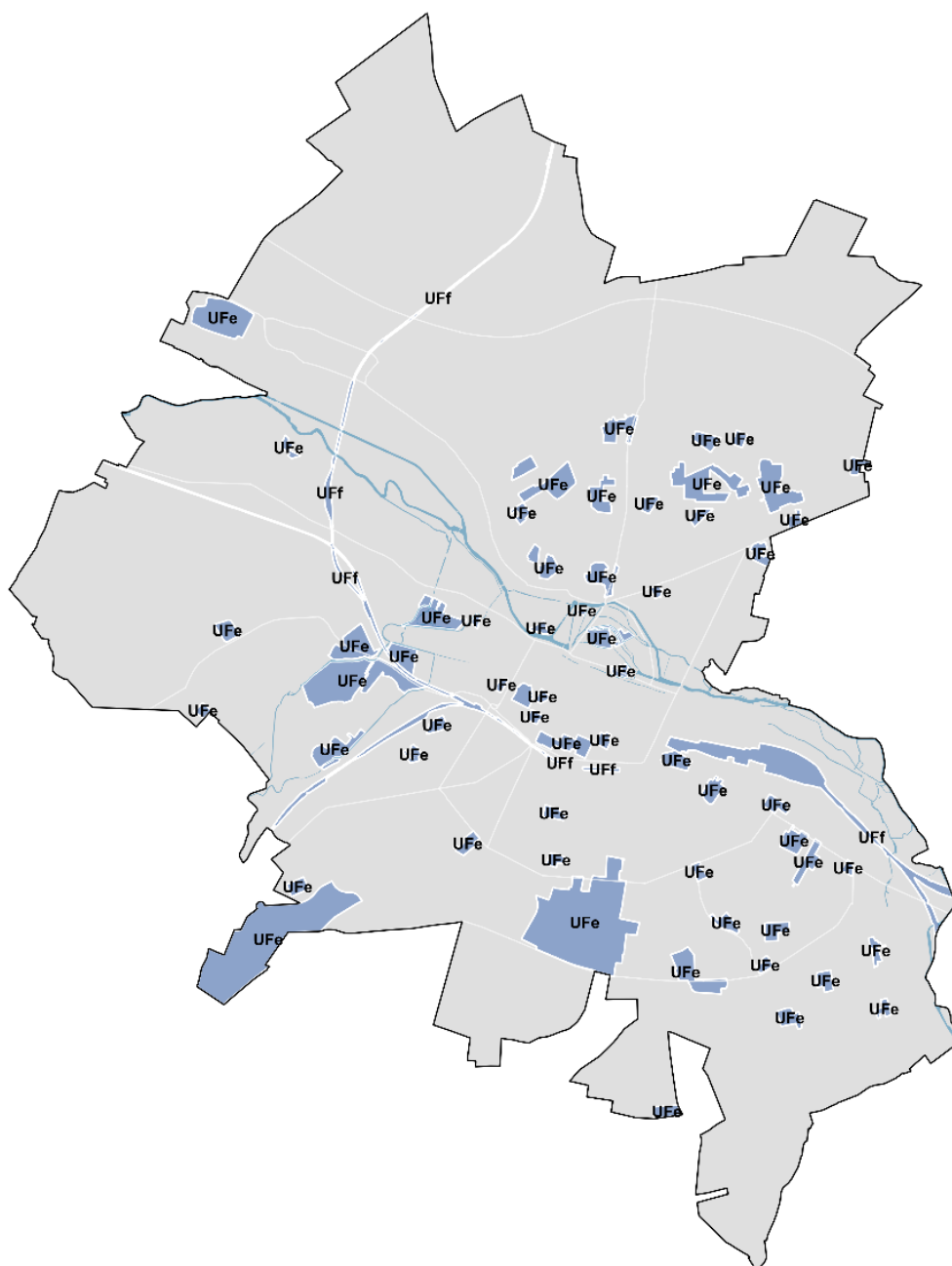
ZONE UF

La zone UF correspond aux grandes emprises d'équipements. Le règlement vise à permettre l'évolution des équipements en fonction des besoins et de leurs particularités propres à leur fonctionnement.

La zone UF comprend deux secteurs :

- Le **secteur UFe**, qui correspond aux grandes emprises d'équipements d'enseignement et administratifs,
- Le **secteur UFf**, qui correspond aux emprises ferrées qui traversent le territoire communal.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement			À condition d'être nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'une construction autorisée dans la zone.
Hébergement	Uff		Au sein du secteur UFe uniquement, et à condition : • De compter 100 % d'hébergement sociaux ; • Ou d'être une <i>résidence universitaire</i> ; • Ou d'être un hébergement d'urgence, centre d'hébergement ou de réinsertion sociale ; • Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ; • Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, • Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			A condition d'être lié à une activité principale autorisée.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle			A condition d'être lié à une activité principale autorisée.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	Uff		Au sein du secteur UFe , à condition d'être lié aux locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

En dérogation des dispositions fixées au *Titre 2 du règlement, chapitre 2, section 2.2 paragraphe 2.3.6.*, les constructions peuvent être implantées en limite des berges des canaux et des voies d'eau servant à la circulation générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.1).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les *façades* visibles depuis le *Domaine public*, si les menuiseries sont remplacées, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction* et sauf impossibilité technique ils doivent être placés derrière le *linteau* de la *baie* et ne pas être visibles de l'extérieur.

Si les menuiseries ne sont pas remplacées, il est toléré que les coffres de volets roulants soient placés à l'extérieur, contenus dans l'épaisseur de l'encadrement de la *baie*, dont ils ne peuvent en aucune façon dépasser (pas de saillie en *façade*). Dans ce cas, il est obligatoire de masquer le coffre de volet roulant par un *lambrequin* en cohérence avec la *façade* existante.

3.3 – Clôtures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.3).

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

15 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE UR

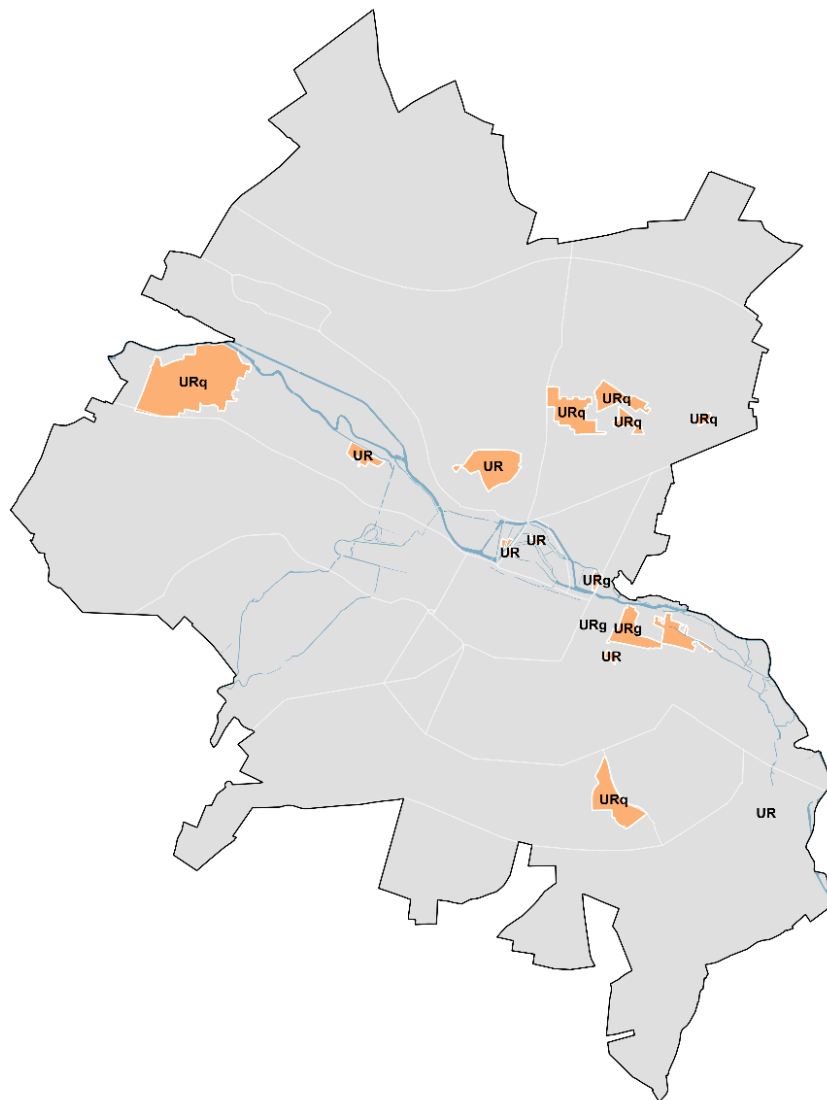
La zone UR rassemble des espaces aujourd'hui déjà urbanisés, disparates et hétérogènes, tant du point de vue des formes que des fonctions. Il s'agit de *secteurs* stratégiques du projet de développement d'Amiens, qui doivent faire l'objet d'une restructuration pour participer au renouvellement urbain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

La zone UR correspond principalement aux *secteurs* confrontés à des dynamiques de renouvellement urbain et qui nécessitent des dispositions réglementaires spécifiques.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le secteur UR**, qui correspond aux sites de friches et de renouvellement urbain, notamment les anciennes usines à Saint-Leu, l'hôpital Nord, Cosserat...
- **Le sous-secteur URg**, qui correspond aux emprises mutables de la ZAC Gare la Vallée,
- **Le sous-secteur URq**, qui encadre le renouvellement des Quartiers Politique de la Ville : Etouvie, Quartiers Nord, Pierre Rollin.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement			À condition : • De compter 100 % d'hébergement sociaux, • Ou d'être une <i>résidence universitaire</i>, • Ou d'être un centre d'hébergement d'urgence, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), • Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, • Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, • Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	URq	UR, URg	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition d'être compatible avec la proximité résidentielle et de ne pas générer de nuisances sonores, atmosphériques, olfactives et de circulation.
Entrepôt			À condition : • De ne pas excéder 300 m² de <i>surface de plancher</i>, • De ne pas constituer la <i>destination principale</i> autorisée.
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	

Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition de ne pas excéder 200 m ² de <i>surface de plancher</i> (hors serres).
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** ou en **recul**.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur les limites** ou en **retrait**.

2.2.2 Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites** ou en **retrait**.

2.2.3 Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparatives latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **un tiers de la hauteur de la construction** ($R \geq H/3$) avec un **minimum de 3 mètres**.
- Au sein du secteur **URg**, la distance de *retrait* doit être au moins égale à **3 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **un tiers de la hauteur de la construction** ($R \geq H/3$) avec un **minimum de 3 mètres**.
- Au sein du secteur **URg**, la distance de *retrait* doit être au moins égale à **3 mètres**.

En dérogation des dispositions fixées au *Titre 2 du règlement, chapitre 2, section 2.2 paragraphe 2.3.6.*, les constructions peuvent être implantées en limite des berges des canaux et des voies d'eau servant à la circulation générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Gabarit enveloppe

La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le *gabarit enveloppe* suivant limité par :

- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la zone et dans les OAP, ces dernières pouvant limiter la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

2.5.2. Dispositions applicables au sein des secteurs UR, URq

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- **24.5 mètres**
- **Pour la destination habitation : R+4+Comble** ou **R+4+attiques de deux niveaux**

Toutefois, des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 31,5 mètres et pour la destination habitation R+6+comble ou attique de 2 niveaux, dans le respect du plan des hauteurs de l'OAP sectorielle CHU Nord.

Au sein du *secteur URq*, dans le cadre d'une réhabilitation d'une *construction existante* dont la *hauteur* est égale ou supérieure à la *hauteur* maximale du *secteur*, une *surélévation* d'un *niveau* supplémentaire est autorisée dans la limite de 3,5 mètres.

2.5.3. Dispositions applicables au sein du secteur URg

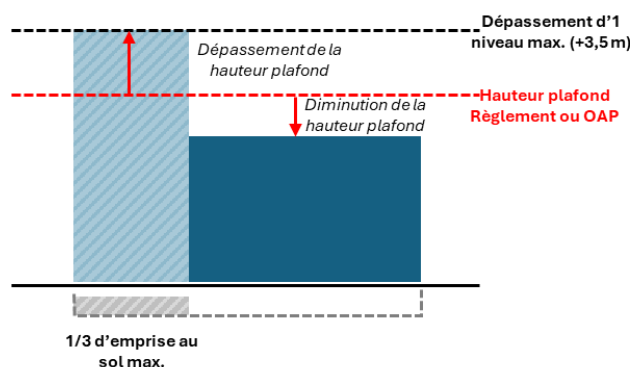
La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder :

- 17,5 mètres
- Pour la destination habitation : R+7

Toutefois, des dépassements peuvent ponctuellement être autorisés en respectant les règles suivantes :

- Porter au plus sur une emprise d'un tiers de l'*emprise au sol* des *bâtiments* en superstructure, emprise mesurée à une *hauteur* de 6 mètres au-dessus du sol de la parcelle ;
- Ne pas dépasser 31,5 mètres à l'égout ou à l'*acrotère*.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de *hauteur* sont compensés par une diminution de la *hauteur* des volumes construits situés sous le plafond des *hauteurs* et ceci à égalité de *surface de plancher*. Cette possibilité de compensation ne concerne que les volumes construits au-dessus d'une *hauteur* de 6 mètres mesurée à partir du *terrain* naturel.



Ces dépassements s'appliquent dans les mêmes conditions à l'échelle de chacun des îlots identifiés au plan des *hauteurs* de l'OAP sectorielle Gare la Vallée.

Il n'est pas fixé de règle pour les îlots légendés « *Hauteur non réglementée* » au plan des *hauteurs* de l'OAP sectorielle Gare la Vallée.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Volumes et terrassements

Sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les *façades* visibles depuis le *Domaine public*, si les menuiseries sont remplacées, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction* et sauf impossibilité technique ils doivent être placés derrière le *linteau* de la *baie* et ne pas être visibles de l'extérieur.

Si les menuiseries ne sont pas remplacées, il est toléré que les coffres de volets roulants soient placés à l'extérieur, contenus dans l'épaisseur de l'encadrement de la *baie*, dont ils ne peuvent en aucune façon dépasser (pas de saillie en *façade*). Dans ce cas, il est obligatoire de masquer le coffre de volet roulant par un *lambrequin* en cohérence avec la *façade* existante.

3.3 – Clôtures

3.3.1 Principes généraux

Le long des petits cours d'eau, les clôtures sont interdites, sauf si les berges ont un statut d'espace public.

3.3.2 Clôtures sur rue

En UR et URq :

La *hauteur* des nouvelles clôtures ne doit pas excéder **1,60 mètre**.

Les clôtures sur rue sont composées :

- soit par une haie
- soit par un muret *mur bahut* en harmonie avec la *construction* principale pouvant être surmonté d'un dispositif de *clôture ajourée* et doublé ou non d'une haie
- soit par une *clôture ajourée* doublée ou non d'une haie

En URg :

La *hauteur* des nouvelles clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les clôtures sur rue sont composées :

- soit par une haie
- soit par une *clôture ajourée* (lexique) doublée ou non d'une haie vive

3.3.3 Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures sont composées :

- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'une clôture ajourée ou d'un grillage.
- soit par un mur bahut pouvant être surmonté d'un dispositif de clôture ajourée et doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage de type thermolaqué, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre ;
- soit par une clôture ajourée et doublé ou non d'une haie vive ;
- soit par une clôture opaque, mais uniquement au droit des constructions principales avec une marge de 5 mètres.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

4.1.1 Dispositions applicables au sein des secteurs UR et URg

Au moins **15 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

4.1.2 Dispositions applicables au sein du secteur URq

Au moins **20 %** de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

Par exception aux règles applicables en toutes zones, au sein du secteur URq, il n'est pas exigé de place de stationnement.

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

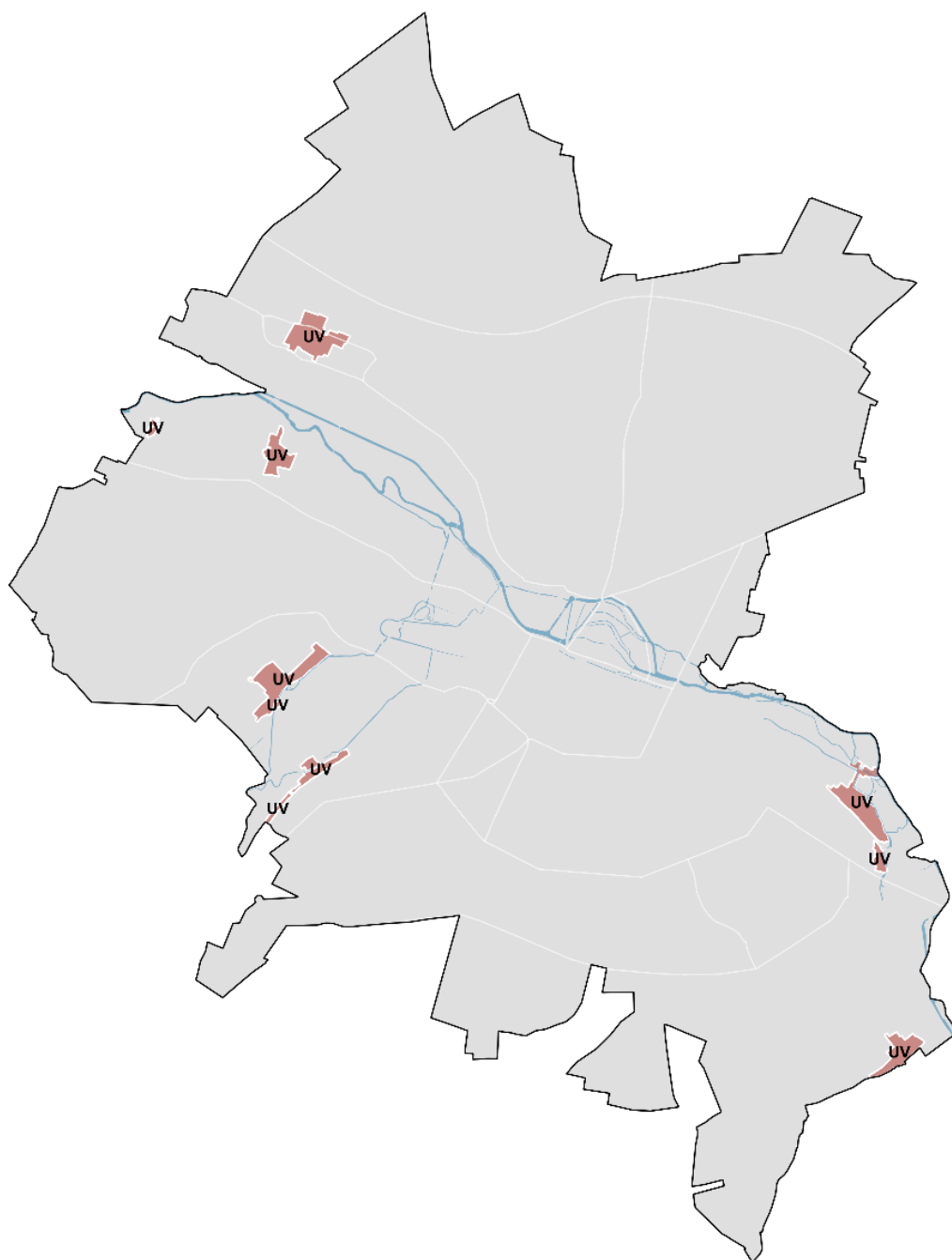
6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE UV

La zone UV correspond aux noyaux villageois anciens périphériques, au bâti rural et de faible *hauteur* comme à Longpré, Renancourt et Boutillier, Montières et Petit Saint- Jean. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des *constructions* ou de murs de clôtures édifiés à l'*alignement*. L'objectif de ce *secteur* à dominante d'habitation est de conserver la morphologie et la forme urbaine tout en permettant le développement ou le maintien d'activités agricoles ou artisanales.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

1.1 – Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement			À condition : • De compter 100 % d'hébergement sociaux, • Ou d'être une <i>résidence universitaire</i>, • Ou d'être un centre d'hébergement d'urgence, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), • Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, • Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, • Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition d'être compatible avec la proximité résidentielle et de ne pas générer de nuisances sonores, atmosphériques, olfactives et de circulation.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant		X	

du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont autorisés mais soumis à condition particulière les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

Les abris fixes s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir ainsi que les *hangars à bateaux*, dont la superficie cumulée est limitée à 15 m² de *surface de plancher* sur l'*unité foncière*.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au sein d'une **bande de constructibilité de 40 mètres** comptée perpendiculairement à l'*alignement*, les constructions doivent être implantées à l'*alignement* ou en *recul*.

Une implantation en *recul* est autorisée sous réserve que l'*alignement* soit marqué par un mur de clôture.

Au-delà d'une **bande de 40 mètres** comptée perpendiculairement à l'*alignement*, sont autorisés uniquement :

- Les abris de jardin
- Les *extensions* et *surélévations* des constructions existantes dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 mètres :

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres :

2.2.1.a Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.b Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.c Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur de la construction** ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2 Dispositions applicables au sein d'une bande de 12 à 28 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) comprise entre 12 mètres et 28 mètres :

2.2.2.a Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur au moins une des limites**.

2.2.2.b Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.2.c Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.3 Dispositions applicables au sein d'une bande de 28 à 40 mètres

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement* ou de la distance de *retrait* imposée) de 28 mètres à 40 mètres :

2.2.1.a Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.b Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait**.

2.2.1.c Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparative latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.4 Dispositions applicables au-delà d'une bande de 40 mètres

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 22 mètres. Les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions autorisées au paragraphe 2.1

2.2.3.a Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.3.b Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.3.c. Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limites séparative latérales :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la construction ($R \geq H$) avec un minimum de 3 mètres.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

La distance de *retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la construction ($R \geq H$) avec un minimum de 3 mètres.

2.2.5 Dispositions concernant canaux, voies d'eau et fossés privés

En dérogation des dispositions fixées au *Titre 2 du règlement, chapitre 2, section 2.3 paragraphe 2.3.6.*, les *constructions* peuvent être implantées en limite des berges des canaux et des voies d'eau servant à la circulation générale.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux *constructions* doit être au moins égale à 4 mètres.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres, l'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas règlementée.

Dans la bande de terrain située de 12 à 28 mètres comptés depuis l'*alignement* de la voie publique l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30 % de la superficie totale de *terrain* compris dans cette bande.

Dans la bande de terrain située de 28 à 40 mètres comptés depuis l'*alignement* de la voie publique l'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas règlementée.

Au-delà d'une bande de 40 mètres comptée perpendiculairement à l'*alignement*, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder :

- 10 m² pour les abris de jardin
- 15 m² pour les *extensions* et *surélévations* des *constructions existantes*, dans la limite de 15 m² de *surface de plancher*.

L'*emprise au sol* n'est **pas règlementée** pour les extensions des constructions à sous-destination d'**exploitation agricole** existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025).

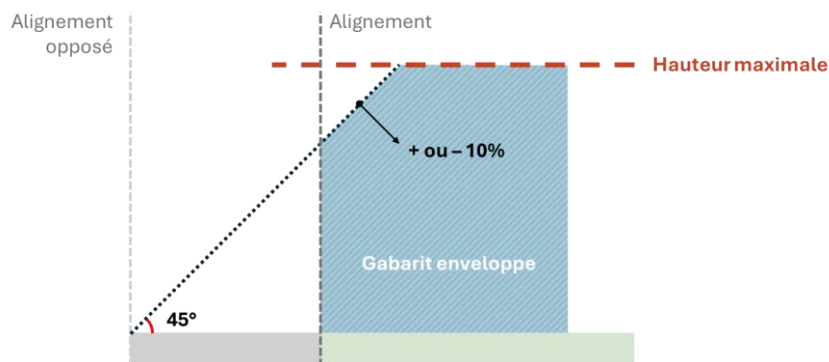
Garantie minimale de constructibilité: Dans la bande de terrain située de 0 à 28 mètres comptés depuis l'*alignement* de la voie publique, tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) bénéficie de 60 m² d'*emprise au sol* (incluant la *construction existante* le cas échéant) pouvant être construits, nonobstant les dispositions des règles inscrites aux paragraphes 2.2 implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* et 4.1 traitement environnemental et paysager des espaces libres de la présente zone.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Gabarit enveloppe

La *hauteur* maximale des *constructions* doit s'inscrire dans le *gabarit enveloppe* suivant limité par :

- Une *hauteur* équivalente à la **distance comptée horizontalement jusqu'au point d'*alignement* opposé**, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la *façade*. Une tolérance de **10 %** peut être autorisée pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.
- La **hauteur maximale** inscrite dans les dispositions de la zone (et le cas échéant les *hauteurs* maximales à l'égout et/ou à l'*acrotère*)
- Le **nombre de niveau** maximum inscrit dans les dispositions de la zone



La *hauteur* du rez-de-chaussée doit être en concordance avec les gabarits limitrophes, sauf quand la *construction* n'affiche aucune continuité avec les *constructions existantes*.

2.5.2. Dispositions générales

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres la *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder :

- 14 mètres
- 7 mètres à l'*égout du toit*

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 12 mètres à 28 mètres la *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder

- 3,5 mètres
- Pour les *constructions* à destination d'exploitation agricole :
 - 14mètres
 - 7 mètres à l'*égout du toit*

Au sein d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 28 mètres à 40 mètres la *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder

- 14 mètres
- 7 mètres à l'*égout du toit*
- Pour les *constructions* à destination d'exploitation agricole :
 - 14 mètres
 - 7 mètres à l'*égout du toit*

Au-delà d'une bande (mesurée perpendiculairement à partir de l'*alignement*) de 40 mètres la *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder 3,5 mètres

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

3.2.1 Toitures

Dans une bande de 0 à 40 mètres comptés depuis l'*alignement* de la voie ou depuis le *retrait* autorisé, les toitures doivent :

- comporter au minimum deux pans à une pente ne devant pas être inférieure à 35 degrés ;
- toutefois, lorsque les dimensions et l'aspect architectural de la *construction* le justifient, les toitures-terrasses ou autres qu'à deux pans ou de pente inférieure à 35° sont autorisées en harmonie avec les toitures des *constructions* déjà existantes sur l'*unité foncière* ou voisines ;
- au-delà de cette bande, la forme et la pente des toitures sont libres ;
- en cas de véranda, la forme et la pente sont libres.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celle des *baies* de l'étage inférieur.

La couverture des *constructions* doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement par ses matériaux et teintes.

Les *fenêtres* de toit y compris superposées, les skydômes ou hublots de toit servant de puits de lumière sont autorisés sur les *extensions*. Au-delà du rez-de-chaussée, ils doivent être masqués par un relevé d'*acrotère*.

3.2.2 Éléments techniques

Sauf en cas d'isolation thermique par l'extérieur, pour les *façades* visibles depuis le *Domaine public*, si les menuiseries sont remplacées, les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction* et sauf impossibilité technique ils doivent être placés derrière le *linteau* de la *baie* et ne pas être visibles de l'extérieur. En cas d'impossibilité technique, la partie visible doit être masquée par un *lambrequin* (voir lexique, définition de *linteau*, schémas A et B).

Si les menuiseries ne sont pas remplacées, il est toléré que les coffres de volets roulants soient placés à l'extérieur, contenus dans l'épaisseur de l'encadrement de la *baie*, dont ils ne peuvent en aucune façon dépasser (pas de saillie en *façade*). Dans ce cas, il est obligatoire de masquer le coffre de volet roulant par un *lambrequin* en cohérence avec la *façade* existante (voir lexique, définition de *linteau*, schéma C).

3.3 – Clôtures

3.3.1 Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.3).

3.3.2 Clôtures sur rue

Dans le cas où la *construction* est implantée en *recul* de l'*alignement* la *hauteur* des clôtures doit s'élever à :

- Un minimum d'1,60 mètre
- Un maximum de 2 mètres

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans le cas de modification ou réfection de clôtures existantes qui ne respectent pas la règle ci-avant.

3.3.3 Clôtures sur les limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

En sus, les orientations contenues dans l'OAP thématique « patrimoine » ainsi que dans les « fiches patrimoine » annexées au présent règlement doivent être respectées.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'*alignement* de la voie, au moins **15 %** de la superficie du *terrain* compris dans la bande doit être traitée en espace de *pleine terre*.

En cas d'impossibilité de réalisation des espaces de *pleine terre*, le *coefficient de compensation de la pleine terre* défini au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4) peut être appliqué.

Au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'*alignement* de la voie, au moins **80 %** de la superficie du *terrain* compris au-delà de la bande doit être traitée en espace de *pleine terre*.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

Titre 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUb

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, et plus particulièrement l'accueil d'industries vertes ou innovantes et non polluantes.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement			À condition d'être nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des <i>constructions</i> autorisées dans la <i>zone</i> .
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	
Entrepôt			À condition d'être lié à une <i>destination principale</i> autorisée dans la <i>zone</i> .
Bureau			À condition d'être lié à une <i>destination principale</i> autorisée dans la <i>zone</i> .
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			À condition d'être lié à une production d'énergie redistribuée au réseau public ou au stockage de l'eau potable.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			À condition d'être lié à une <i>destination principale</i> autorisée dans la <i>zone</i> .
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **en recul** avec un minimum de 5 mètres.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.2. Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

2.2.3. Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparatives latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **5 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **5 mètres**.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **5 mètres**.

2.4 – Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La *hauteur* maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 21 mètres**

Pour les constructions relevant de la sous destination Industrie, la *hauteur* des éléments techniques liés au fonctionnement des industries peut atteindre ponctuellement **40 mètres**. L'intégration paysagère de ces émergences doit être particulièrement soignée.

Pour les constructions relevant de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, la *hauteur* n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.1).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.2).

L'emploi du blanc pur et de toute teinte trop visible dans le paysage lointain est interdit.

3.3 – Clôtures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.3).

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher à destination de autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé les certifications suivantes :

- Performances thermiques : le respect sur l'indicateur Ic construction, du jalon d'exigence supérieur par rapport au seuil d'application en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire
- Production d'énergie renouvelables : pour les bâtiments neufs et les parcs de stationnement neufs ou extension de plus de 30 % de la SDP existante : le taux de couverture minimum applicable est celui du jalon d'exigence supérieur à celui en vigueur. Cette disposition peut ne pas être appliquée en cas de raccordement à un réseau ENR existant ou d'impossibilités techniques démontrées.



CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Au moins **20 %** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de *pleine terre*.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

En cas de mutualisation du stationnement entre plusieurs programmes de *construction*, les normes minimales de stationnement peuvent être diminuée de 10 % de nombre de places minimales exigées par le présent règlement.

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE 1AUm

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, un secteur 1AUmi pour la ZAC Intercampus et un secteur 1AUmcr pour le secteur du Chemin du Réservoir.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement			À condition : • De compter 100 % d'hébergement sociaux, • Ou d'être une <i>résidence universitaire</i>, • Ou d'être un centre d'hébergement d'urgence, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), • Ou d'être un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, • Ou d'être un centre d'accueil de demandeur d'asile, • Ou d'être programmé dans le cadre d'une OAP.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition de comporter une surface de vente inférieure à 1 000 m ² .
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	

Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition de ne pas excéder 200 m ² de <i>surface de plancher</i> (hors serres).
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.1. Dispositions applicables au sein du secteur 1AUmi

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 24,5 mètres
- Pour la destination habitation : R+6

La hauteur des constructions doit également respecter le plan des hauteurs des orientations d'aménagement et de programmation n°4.1.

2.1.2. Dispositions applicables au sein du secteur 1AUmr

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 24,5 mètres
- 17,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Pour la destination habitation : R+4+C ou A

La hauteur des constructions doit également respecter le plan des hauteurs des orientations d'aménagement et de programmation n°4.1.

2.1.3. Disposition applicable au sein du secteur 1AUmcr

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **14 mètres** au point le plus haut.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.1).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.2).

3.3 – Clôtures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.3).

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Au moins **20 %** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de *pleine terre*.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE 2AU

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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : *(image à caractère illustratif)*



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			À condition de constituer une occupation temporaire.
Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Non réglementé.

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Non réglementé.

3.3 – Clôtures

Non réglementé.

3.4 – Protections patrimoniales

Non réglementé.

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 – Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Non réglementé.

4.2 – Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Non réglementé.

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

ZONE N

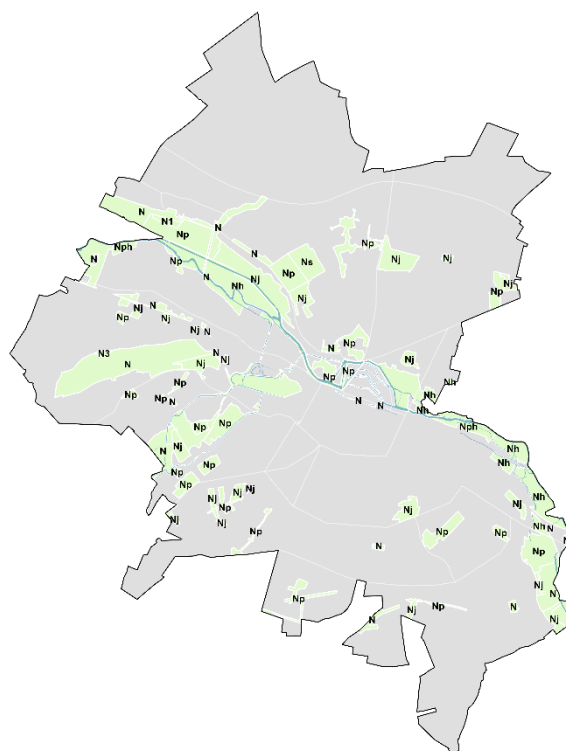
Il s'agit d'une *zone* naturelle qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent.

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* naturelle est pratiquement inconstructible. Elle comprend quatre *secteurs* particuliers, ainsi que trois *secteurs* de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le *secteur* Np est un *secteur* composé 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 un *secteur* naturel 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* Nph correspond aux espaces situés au Nord de la ZAC Gare La Vallée, le long du fleuve, qui ont un usage maraîcher et font l'objet d'une reconquête dans le cadre du projet.
- le *secteur* Ns correspond au lieu-dit du Champ Pendu permettant l'accueil de capteurs photovoltaïques au sol.
- Le STECAL N1, permettant l'évolution du camping des cygnes,
- Le STECAL N2, encadrant l'évolution d'un site de sédentarisation des gens du voyage,
- Le STECAL N3, encadrant l'évolution de la Ferme de Grâce

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement	Np, Ns, N1, N3		Au sein de la zone N pour les constructions existantes au 22 juin 2006 : - L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximum, en une ou plusieurs fois Au sein des secteurs Nj, N2 pour les constructions existantes au 22 juin 2006 : - L'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher maximum, en une ou plusieurs fois Au sein des secteurs Nh et Nph pour les constructions existantes au 22 juin 2006 : - L'extension des constructions existantes dans la limite de 10 m² de surface de plancher maximum, en une fois
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	N, Nh, Nj, Np, Nph Ns, N2, N3	N1	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N, Nj, Nh, Ns, N1, N2		Au sein des secteurs Np et Nph et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			À condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et	X		

d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	N, Nj, Nh, Ns, N1, N2		Au sein des secteurs Np et Nph, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	N, Np, Nph, Nj, Nh, Ns, N1, N2	N3	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		N, Np, Nph, Nh, Ns, N1, N2, N3	Au sein du secteur Nj : uniquement les serres et hangars horticoles, et abris à animaux
Exploitation forestière		X	

1.2 – Autres occupations du sol

Sont autorisés mais soumis à condition particulière les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les *constructions*, installations, dépôt de matériaux, les *exhaussements* et affouillements du sol liés à l'exploitation et à l'aménagement des cimetières,
- **Au sein des secteurs Nh et Nph uniquement**, 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,
- **Au sein des secteurs Np et Nph uniquement**, les parcs de stationnement liés à l'accueil du public dans les parcs et espaces de loisirs, sous réserve de présenter un traitement paysager.
- **Au sein du secteur Ns uniquement**, les installations de capteurs photovoltaïques,
- **Au sein des STECAL N1, N2 uniquement**, en dérogation aux dispositions fixées au Titre 2 du règlement, chapitre 1, section 1.2, la création de *terrain* de camping, l'aménagement de *terrains* pour le camping et l'accueil de caravanes, la création de *garage* collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, ainsi que le stationnement de caravanes isolées.
- **Au sein du secteur Nj** : Les abris de jardins ne doivent pas excéder 10 m² de *surface de plancher* par parcelle cultivée.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1. Disposition applicable à la zone N et aux secteurs Nh, Np, Nph, Ns, Nj

Non règlementé

2.1.2. Disposition applicable aux secteurs N1, N2, N3

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Disposition applicable à la zone N et aux secteurs Nh, Np, Nph, Ns, Nj

Non règlementé

2.2.2. Disposition applicable aux secteurs N1, N2, N3

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Disposition applicable à la zone N et aux secteurs Nh, Np, Nph, Ns, Nj

Les constructions annexes ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 15 mètres de la construction principale.

2.3.2. Dispositions applicables aux secteurs N1, N2, N3

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 1 mètre.

Les constructions annexes ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 15 mètres de la construction principale.

2.4 – Emprise au sol des constructions

2.4.1. Dispositions applicables à la zone N et aux secteurs Ns

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée, sauf :

- pour les constructions existantes régulièrement édifiées à sous-destination de logement dont l'emprise au sol peut être augmentée de 20 m² maximum.
- Pour les abris fixes et mobiles à animaux qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.

2.4.2. Dispositions applicables au secteur Np

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des serres n'est pas règlementée.

2.4.3. Dispositions applicables aux secteurs Nh et Nph

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- Dans tous les cas : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des exploitations agricoles n'est pas règlementée.

- L'emprise au sol des serres n'est pas réglementée.
- **Pour les constructions à sous-destination de logement :**
 - l'emprise au sol des constructions existantes au 22 juin 2006, augmentée de 10 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière, en une fois.
- **Pour les constructions à sous-destination d'autre hébergement touristique :** l'emprise au sol des constructions existantes au 22 juin 2006 augmentée de 10 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière, en une fois.

2.4.4. Dispositions applicables au secteur Nj

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 m² par jardin ouvrier, dans la limite de 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des serres n'est pas réglementée.
- **Pour les constructions à sous-destination de logement :**
 - l'emprise au sol des constructions existantes au 22 juin 2006, augmentée de 40 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière, en une fois.

2.4.5. Disposition applicable au secteur N1

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder l'emprise au sol des constructions existante, augmentée de 1000 m² par unité foncière.

2.4.6. Disposition applicable au secteur N2

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 40 m² au maximum par unité foncière, en une ou plusieurs fois.

2.4.7. Dispositions applicables au secteur N3

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- **Pour les autres sous-destinations autorisées au paragraphe 1 :** l'emprise au sol des constructions existantes au 22 juin 2006, augmentée de 40 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière, en une fois.
- **Pour les constructions annexes** (aux constructions existantes au 22 juin 2006) : 20 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière, en une ou plusieurs fois.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.4.1. Disposition applicable au sein de la zone N et les secteurs Np, Nph, Ns

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10,5 mètres** au point le plus haut.

2.4.2. Dispositions applicables au sein du secteur Nh

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **3 mètres** à l'égout pour les hangars destinés à l'activité maraîchère et horticole ;
- **6 mètres** au point le plus haut pour les serres et tunnels en plastique autorisés, en dérogation aux règles édictées au présent règlement, Titre 2, chapitre 2, paragraphe 2.6.10 *Hauteur des constructions annexes* ;
- **1,50 mètre** sous l'entrait de charpente au-dessus du niveau moyen des eaux pour les hangars à bateaux ;

- **3 mètres** à l'égout du toit pour les autres *constructions* autorisées ;
- **2 mètres** pour les passerelles fixes sur le Chemin de Halage et du Malaquis ;
- **1,20 mètre** au-dessus du *niveau* moyen des eaux et à 0,70 mètre par rapport au sol naturel pour les passerelles totalement mobiles sur les bras d'eau servant à la circulation générale ;
- **1 mètre** au-dessus du *niveau* moyen des eaux et à 0,50 mètre par rapport au sol naturel pour les passerelles fixes sur les fossés à usage privé.

2.4.3. Dispositions applicables au sein du secteur Nj

La *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder :

- **la hauteur des constructions existantes** pour les *extensions* et reconstructions autorisées.
- **2 mètres** à l'égout du toit pour les abris autorisés sur la zone,

2.4.4. Disposition applicable au sein du secteur N1

La *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder **5 mètres** au point le plus haut.

2.4.5. Disposition applicable au sein du secteur N2

La *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.

2.4.6. Disposition applicable au sein du secteur N3

La *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder :

- **la hauteur des constructions existantes** pour les *extensions* et reconstructions autorisées.
- **2 mètres** 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 mètres.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.1).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.2).

3.3 – Clôtures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.3).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable, hormis les clôtures agricoles électrifiées en raison de leur danger potentiel.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.1.1. Disposition applicable au sein du secteur N3

Au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

Dans le secteur Np uniquement, la création de stationnement est autorisée à condition qu'il soit directement en lien avec l'ouverture de la zone au public dans le cadre de l'aménagement d'espaces de loisirs ou la réalisation d'équipements légers de loisirs.

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

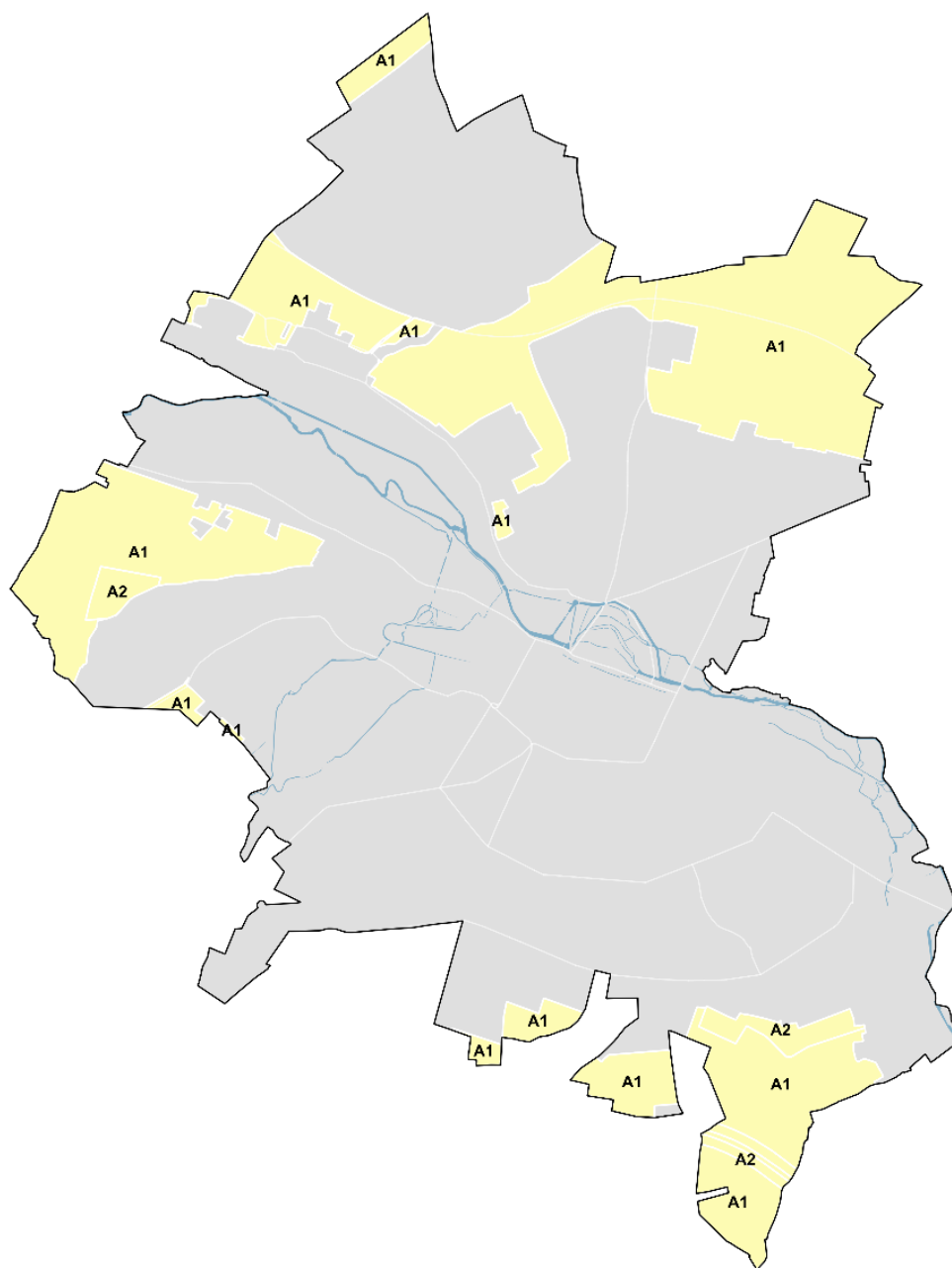
Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

ZONE A

La **zone A** correspond aux **secteurs** de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur A1** 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, et un **secteur A2** où toute construction est interdite pour préserver les vues dégagées sur la ville et ses monuments.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE : (image à caractère illustratif)



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement	A2		Au sein du secteur A1, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	A2	A1	
Exploitation forestière	A2	A1	

1.2 – Autres occupations du sol

Sont autorisés mais soumis à condition particulière les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- L'*extension* des *constructions* à destination d'habitation ayant une existence légale pour l'amélioration du confort ou de la sécurité dans la limite de 50 m² de *surface de plancher* supplémentaire.
- 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*.
- Les ombrières photovoltaïques à condition qu'elles soient implantées au-dessus des infrastructures routières, autoroutières, parcs de stationnement et autres infrastructures artificialisées au titre de la nomenclature annexée à l'article R101-1 du Code de l'urbanisme.
- 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.
- 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.
- Les constructions, installations, dépôt de matériaux, les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation et à l'aménagement des cimetières.

CHAPITRE 2 – MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **en recul avec un minimum de :**

- **100 mètres** de l'axe des autoroutes, voies rapides, routes nationales et de leurs déviations
- **75 mètres** de l'axe des autres routes classées à grande circulation
- **25 mètres** de l'axe des routes départementales et de leurs déviations
- **10 mètres** des autres voies existantes ou prévues

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Implantation par rapports aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait.**

2.2.2. Implantation par rapports aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées **sur les limites ou en retrait.**

2.2.3. Mode de calcul du retrait

Retrait par rapport aux limite séparatives latérales :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **4 mètres**.

Retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de *retrait* doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction ($R \geq H/2$)** avec un minimum de **4 mètres**.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 15 mètres de la construction principale.

2.4 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des serres n'est pas réglementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à sous-destination d'exploitation agricole ne doit pas excéder **15 mètres** au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder **10 mètres** au faîtage.

CHAPITRE 3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 – Principes généraux

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.1).

3.2 – Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.2).

L'emploi du blanc pur et de toute teinte trop visible dans le paysage lointain est interdit.

3.3 – Clôtures

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.3).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable, hormis les clôtures agricoles électrifiées en raison de leur danger potentiel.

3.4 – Protections patrimoniales

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.4).

3.5 – Performances environnementale des constructions et énergies renouvelables

Les règles applicables figurent au chapitre 3 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 3, paragraphe 3.5).

CHAPITRE 4 – NATURE EN VILLE ET PAYSAGES

4.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.2 - Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

4.3 – Protections paysagères et environnementales

Les règles applicables figurent au chapitre 4 – Nature en ville des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 4).

CHAPITRE 5 – DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

5.1 – Déplacements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.1).

5.2 – Stationnements

Les règles applicables figurent au chapitre 5 – Déplacements et stationnements des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 5, paragraphe 5.2).

CHAPITRE 6 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

6.1 – Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.1).

6.2 – Assainissement

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.2).

6.3 – Collecte des déchets

Les règles applicables figurent au chapitre 6 – Réseaux et assainissement des règles applicables en toutes zones (Titre 2 du règlement, chapitre 6, paragraphe 6.3).

Titre 6. Lexique

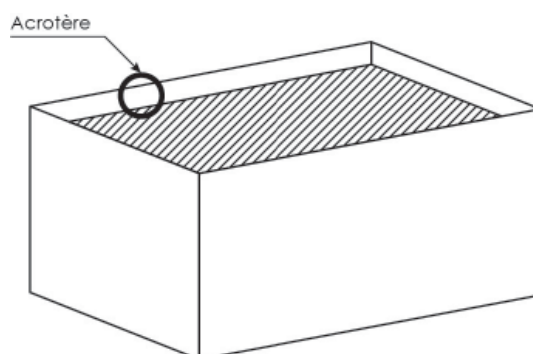
Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le *terrain* et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le *terrain*. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du *terrain*, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès est mesurée en tous points de sa longueur.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs *terrains* distincts. Rappel : la voie privée ne génère pas de *bande de constructibilité*.

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.



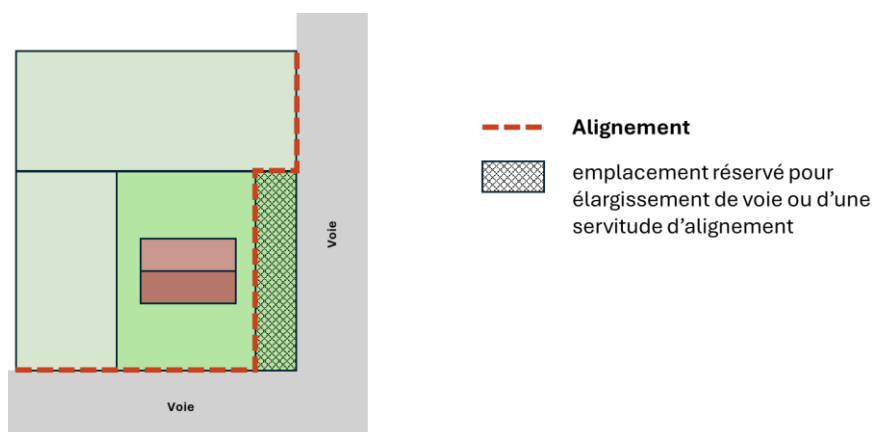
Adossé(e) ou adossement

Qui qualifie tout élément architectural qui prend appui contre un mur existant ou une autre *construction existante*.

Une *construction adossée* peut bénéficier de règles d'implantation différentes et dépasser les dispositions de *hauteurs* dans la limite de la *hauteur* et uniquement sur la longueur de la *construction* existante sur laquelle elle s'adosse, si cela est précisé dans le règlement de la *zone*.

Alignement

Limite entre le *domaine public* routier pris au sens du Code de la voirie routière et le *terrain*. En cas de présence d'un emplacement réservé pour élargissement de voie ou d'une servitude d'*alignement*, l'*alignement* se situe *au droit* de l'emplacement réservé ou de la servitude d'*alignement*.



La servitude d'*alignement* est un dispositif pour prescrire l'élargissement des voies (voir aussi « Emplacement réservé »). Le régime des servitudes d'*alignement* est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et

suivants). 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.

Annexe

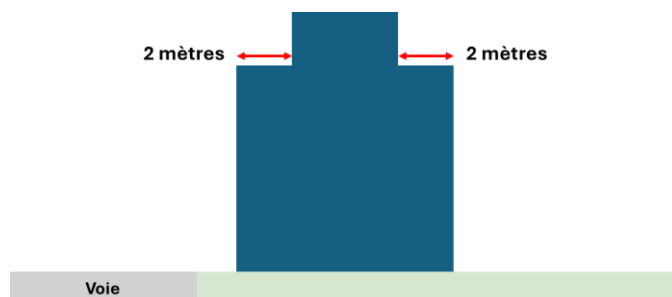
Une *annexe* est une *construction* secondaire, présentant une *emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m² et une *hauteur* inférieure ou égale à 4.5 mètres, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la *construction* principale. Elle ne peut être accolée à la *construction* principale.

Appui de baie

Élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et couronnant l'*allège* (voir ce mot).

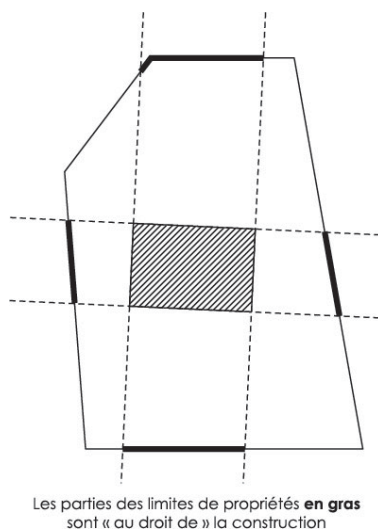
Attique

Est considéré comme *attique* le ou les derniers *niveaux* placés au sommet d'une *construction* et situés au moins en *retrait* de 2 mètres des *façades* avant et arrière. 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).



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* »).

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).

Balcon

Étroite plate-forme à garde- corps, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs *baies*.

Bande de constructibilité

Correspond à la partie du *terrain* se situant entre l'*alignement* ou la limite qui s'y substitue et une profondeur donnée calculée perpendiculairement à ce dernier.

Bandeau

Élément maçonné horizontal situé en saillie d'une *façade*.

Bâtiment

Un *bâtiment* est une *construction* couverte et close.

Boxe de garage isolé

Espace fermé et indépendant des *constructions* principales, destiné au stationnement de véhicules.

Bow-window (ou oriel)

Étroite plate-forme fermée par des *façades* en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs *baies*.

Carport

Structure ouverte, généralement constituée d'un toit soutenu par des poteaux, qui sert à abriter des véhicules.

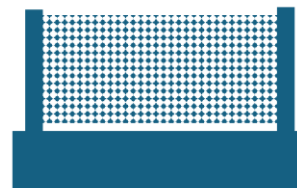
Chaussée

Partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules (voir aussi « *Emprise et plate-forme d'une voie* »).

Clôture ajourée

Se dit d'une clôture (hors portail et portillon) qui offre une porosité visuelle, par opposition à une clôture opaque. Une clôture est considérée comme ajourée dès lors qu'elle présente, *mur bahut* exclu, un taux d'ouverture correspondant aux schémas ci-dessous.

Clôture ajourée



Clôture non ajourée



Coefficient de compensation de la pleine terre

Coefficient ou pondération qui exprime la valeur d'une surface pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.

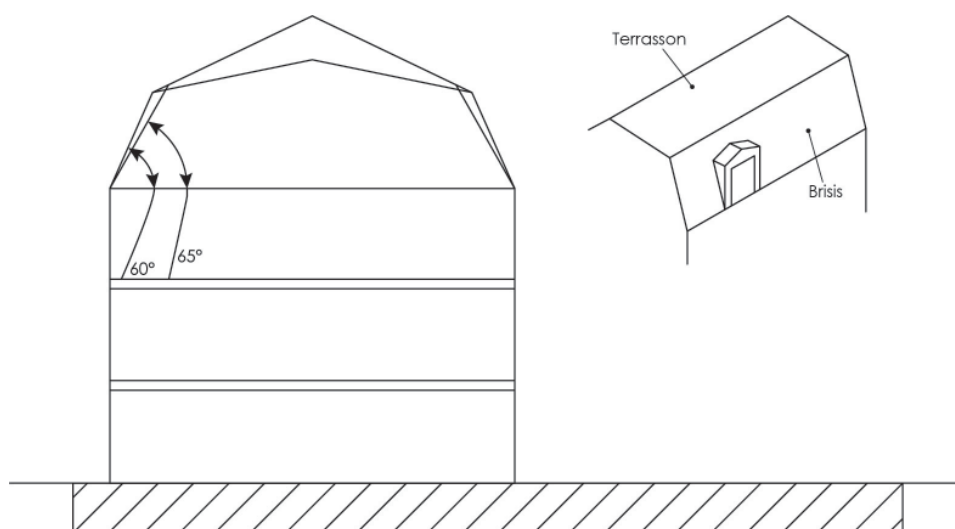
Comble

Partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.



Comble à la Mansart

Comble ou partie de 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 mètre. Constitue un *niveau* dans les *combles* tout étage situé au-dessus de l'*égout du toit*.

Construction

Une *construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface.

Construction existante

Une *construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2025) et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*. Cette définition s'étend à tout ce qui peut être qualifié « d'existant » au sein du présent règlement.

Démolition

Constitue une opération de *démolition* les travaux qui impliquent la *démolition* totale d'un *bâtiment* ou la *démolition* d'une partie substantielle de celui-ci et le rendant inutilisable.

Démolition – reconstruction

Un *bâtiment* peut être reconstruit « à l'identique » dans un délai de 10 ans après sa destruction ou sa *démolition*. Et cela même si sa reconstruction est contraire aux règles du présent règlement.

Cela concerne uniquement les *bâtiments* construits dans la légalité. La *construction* doit avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ou dater d'avant le 15 juin 1943.

Desserte d'un terrain

La *desserte d'un terrain* s'apprécie à la fois en termes 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...).

Destinations et sous-destinations des constructions

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les <i>constructions</i> destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
	quinze personnes (Code du tourisme, art. D. 324-13). Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts. Les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants, dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs et partagés. Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les <i>résidences universitaires</i> , les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<i>Constructions</i> à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres individuelles ou collectives. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada), ainsi que les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <i>constructions</i> commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de <i>retrait</i> par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, métiers d'art, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter. N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration), les locaux de préparation de plats destinées à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique, même s'ils disposent d'un point de <i>retrait</i>.
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la présentation et la	Toutes <i>constructions</i> destinées à la vente entre

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
vente de biens pour une clientèle professionnelle.	professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Les <i>constructions</i> où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les <i>constructions</i> permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les <i>constructions</i> démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle). Inclut également les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).
Autre hébergement touristique	
La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les <i>constructions</i> , autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les <i>constructions</i> dans les <i>terrains</i> de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des <i>terrains</i> de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Les meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières. Inclut également les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute <i>construction</i> répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute <i>construction</i> nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination “industrie” recouvre les <i>constructions</i> destinées à l’activité extractive du secteur primaire, les <i>constructions</i> destinées à l’activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales du secteur de la <i>construction</i> ou de l’industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de <i>construction</i> ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	<i>Constructions</i> industrielles ou artisanales affiliées à l’industrie (<i>construction</i> automobile, <i>construction</i> aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). Inclut les unités de méthanisation dont moins de 50 % de la production et le cas échéant la commercialisation, de biogaz, d’électricité et de chaleur est issue de matière provenant d’exploitations agricoles et que l’énergie produite n’est pas distribuée dans le réseau public.
Entrepôt	
La sous-destination “entrepôt” recouvre les <i>constructions</i> destinées à la logistique, au stockage ou à l’entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de <i>retrait</i> d’achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	<i>Constructions</i> destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données (« data centers »).
Bureau	
La sous-destination “bureau” recouvre les <i>constructions</i> fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	<i>Constructions</i> destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale, ainsi que les <i>constructions</i> des administrations dont l’accueil du public est annexe.
Centre de congrès et d’exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d’exposition » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l’événementiel polyvalent, l’organisation de salons et forums à titre payant.	<i>Constructions</i> de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d’exposition, les parcs d’attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination “cuisine dédiée à la vente en ligne” recouvre les <i>constructions</i> destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d’accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la <i>construction</i> est dédiée à l’accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les <i>constructions</i> de l’État, des collectivités territoriales,	<i>Constructions</i> des porteurs d’une mission de service public, que l’accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l’État) ou une maison de service public. <i>Constructions</i> permettant d’assurer des missions régaliennes de l’État (commissariat, gendarmerie,

de leurs groupements ainsi que les <i>constructions</i> des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les <i>constructions</i> techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les <i>constructions</i> techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les <i>constructions</i> industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). <i>Constructions</i> permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc. Inclut les unités de méthanisation dont moins de 50 % de la production et le cas échéant la commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur est issue de matière provenant d'exploitations agricoles et que l'énergie produite est distribuée dans le réseau public.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les <i>constructions</i> destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination « lieux de culte » recouvre les <i>constructions</i> répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...),

destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.	Toute <i>construction</i> concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. Inclut les unités de méthanisation dont la production et le cas échéant la commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur est issue pour au moins 50 % de matière provenant d'exploitations agricoles.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les <i>constructions</i> et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Destination principale

Fonction principale dans un ensemble de *constructions* (logement, activités, commerce...).

Division de propriété

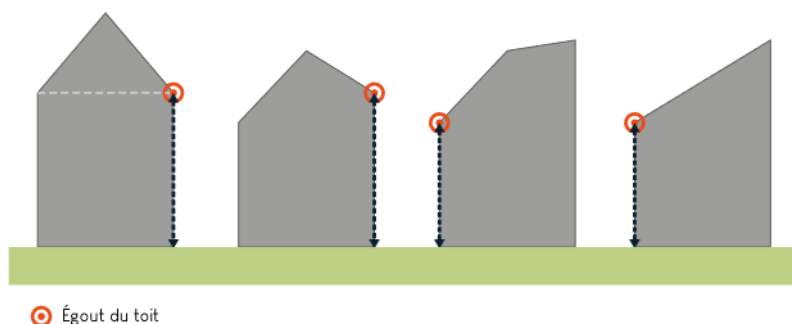
Sont considérés comme *terrains* issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une *unité foncière* (voir ce mot) plus importante.

Domaine public

Au sens du code de la voirie routière, ensemble des biens du *domaine public* de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre (y compris talus, fossés, accotements, espaces aménagés nécessaires à l'utilisation des voies), à l'exception des voies ferrées.

Égout de toiture

Égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.



Eléments créant des vues

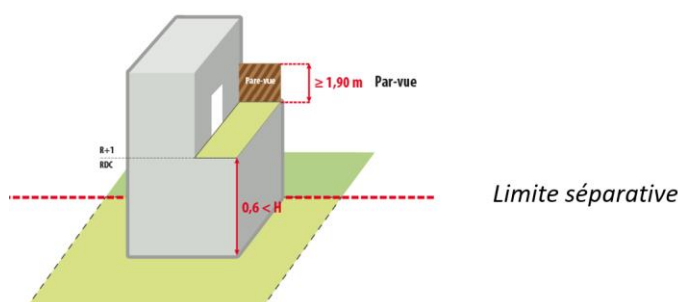
Est considéré comme un *élément créant des vues* directes toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur sur un plan horizontal à partir de la position debout.

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les *baies* placées à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les *niveaux* en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (*fenêtres*, *lucarnes*, hublots, châssis de toit, portes-*fenêtres*);
- les terrasses accessibles extérieures de plus de 60 cm de haut, *loggias* et *balcons* sans pare-vue.

Ne sont pas considérées comme *éléments créant des vues* directes, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les *baies* dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du *niveau* ;
- les châssis fixes associés à un verre translucide à plus de 2,60 mètres au-dessus du *terrain naturel* à rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Les portes (à l'exclusion des portes à vitrage translucide qu'il soit partiel ou non) ;
- les *balcons*, terrasses et *loggias* situés à plus de 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* dès lors qu'un pare-vue fixe, plein, non ajouré ou translucide, d'une *hauteur* minimale de 1,90 mètre est prévu :



Embrasure

Espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une *fenêtre*.

Emprise au sol

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la *construction*, tous débords et surplombs inclus. L'*emprise au sol* totale d'un *terrain* est constituée de la somme des emprises de toutes les *constructions* figurant sur celui-ci.

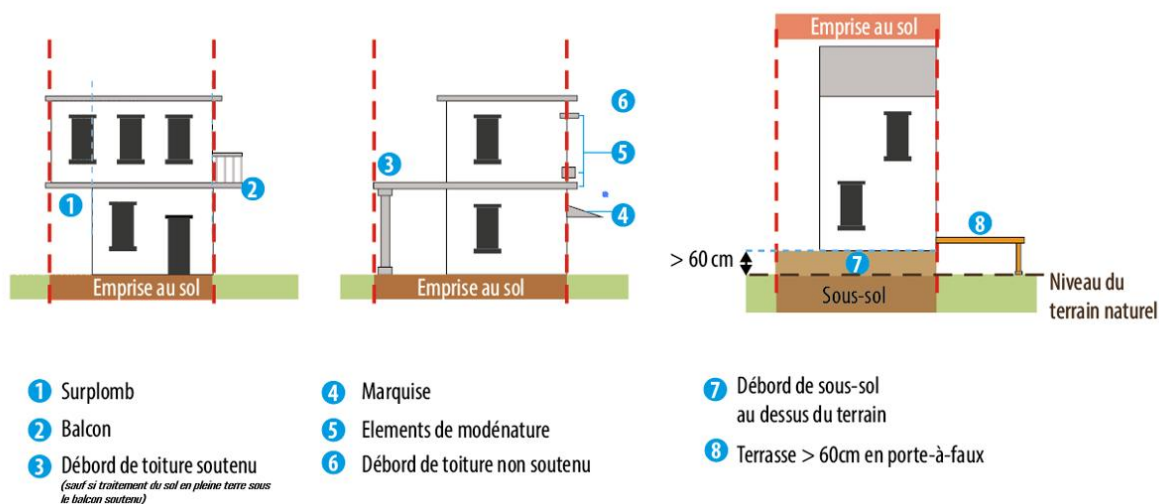
Sont notamment pris en compte :

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m² ;
- les parties de *construction* dont la *hauteur* est supérieure à 0,60 mètre à compter du sol existant après travaux ;
- Les *installations techniques* qui font partie intégrante des *constructions* et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs ;

- Les piscines enterrées ou semi-enterrées.

Sont exclus :

- les débords, auvents et surplombs, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (tels que les ornements, *modénatures*, débords de toiture, marquises, éléments architecturaux, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire) ;
- les *balcons* et terrasses, y compris soutenus par des supports, à partir du 1^{er} étage à condition que l'espace en-dessous soit perméable.
- les installations ou *constructions* nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,30 mètre ;
- les murs de clôture ;
- les aires de stationnement en *sous-sol* ;
- les ombrières photovoltaïques implantées sur des parkings aériens ;
- les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la *construction*.

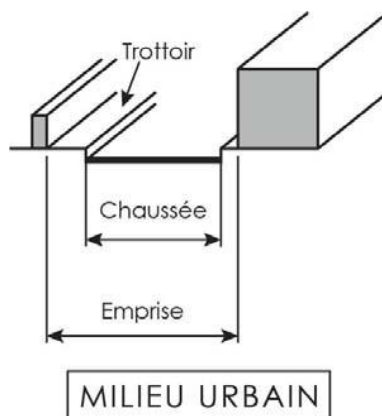


La superficie de l'*unité foncière* prise en compte pour le calcul de l'*emprise au sol* ne tient pas compte de la partie de la superficie du *terrain* inscrit en emplacement réservé.

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.



Encuvement

Partie verticale d'un *comble* située entre le *niveau* du plancher et celui de l'*égout du toit*.

Essence de 1^{ère} grandeur (voir liste indicative en annexe du règlement)

Est considéré comme *essence de 1^{ère} grandeur*, une essence qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure à 20 mètres

Essence de 2^{ème} grandeur (voir liste indicative en annexe du règlement)

Est considéré comme *essence de 2^{ème} grandeur*, une essence qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure à 15 mètres et inférieure ou égale à 20 mètres

Essence de 3^{ème} grandeur (voir liste indicative en annexe du règlement)

Est considéré comme *essence de 3^{ème} grandeur*, une essence qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 1,5 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure à 8 mètres et inférieure à ou égale à 15 mètres

Essence de 4^{ème} grandeur (voir liste indicative en annexe du règlement)

Est considéré comme *essence de 4^{ème} grandeur*, une essence qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une circonférence du tronc à 1 mètre de *hauteur* de 6 à 8 cm minimum lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure à 1,5 mètre et inférieure ou égale à 8 mètres

Étage droit

Étage aligné verticalement avec ceux des étages inférieurs, contrairement à des étages en *retrait*, tels que les étages *attiques*, les étages en *combles*...

Exhaussement de sol

Remblaiement de *terrain* dont la superficie est supérieure à 100 m² et la *hauteur* excède 2 mètres.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par *surélévation*, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*.

Façade

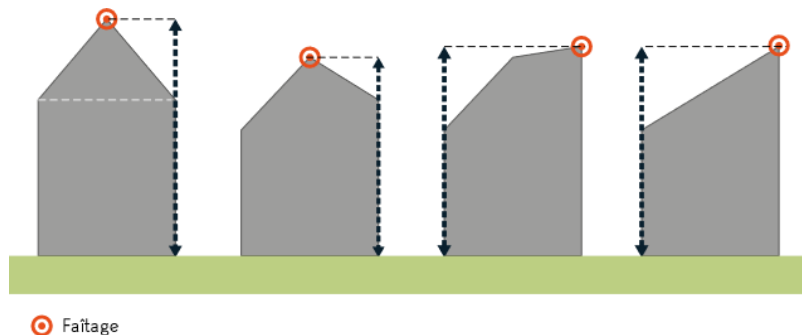
Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une *construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les *baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de *modénature*.

Façade principale

La face d'une *construction* qui donne sur l'espace public ou la voie principale (rue, place, etc.) et constitue la partie la plus visible de la *construction*. C'est généralement la *façade* où se trouve l'entrée principale et elle joue un rôle essentiel dans l'apparence extérieure et l'intégration du *bâtiment* dans son environnement urbain ou paysager.

Faîtage

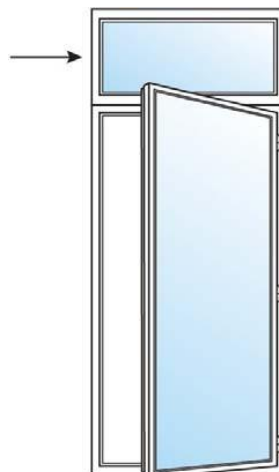
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.



Fenêtre

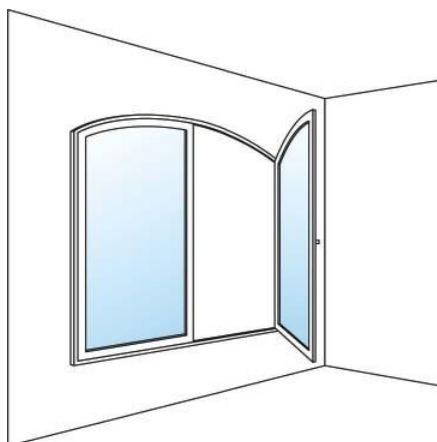
L'imposte :

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.



Gabarit-enveloppe

Le *gabarit-enveloppe* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la *construction*. Il résulte de la combinaison des règles de *hauteur*, de *prospects* et d'*emprise au sol*. Au-delà de ce *gabarit-enveloppe*, seuls peuvent être admis des éléments de faible emprise (souches de cheminée, etc.), ainsi que des *balcons* et *bow-windows*.

Garage

Espace, généralement clos, destiné à abriter et protéger des véhicules. Il peut être intégré à une *construction* principale ou être une structure indépendante.

Hangar à bateau

Structure couverte, généralement située près d'un plan d'eau (rivière, lac, mer), destinée à abriter des bateaux lorsqu'ils ne sont pas utilisés.

Hauteur

La *hauteur* totale d'une *construction*, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de *niveau* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au *niveau du terrain existant avant travaux*, à la date de dépôt de la demande.

La *hauteur* maximale à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la *construction*, ou au sommet de l'*acrotère* (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*).

Les *installations techniques* et les antennes sont exclues du calcul de la *hauteur* dans la limite de 1,5 mètre maximum.

Îlot

Unité de l'espace urbain délimité par des voies publiques.

Installation technique

Au sens du présent règlement, une *installation technique* désigne tout dispositif ou ensemble de dispositifs, fixes ou mobiles, nécessaires à la fourniture, la gestion, ou l'acheminement des services publics ou privés sur ou autour d'une *construction*, incluant mais sans s'y limiter : les réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'eau pluviale d'assainissement, les télécommunications (antennes, etc.), la production d'énergie (solaire, éolienne, etc.), ainsi que

les installations liées aux déplacements (bornes de recharge, ascenseurs, etc.) ou à l'aménagement pratique de la *construction* (coffre de volets roulants, stores, etc.).

Lambrequin

Élément ouvragé qui peut être intégré dans l'épaisseur de l'encadrement de la *baie* ou appliqué *au nu* de celui-ci.



Lame d'occultation

Élément de renforcement de l'opacité d'une clôture, prenant la forme de lamelles ou lattes d'occultation glissée entre les mailles de la clôture à panneaux rigides, afin de faire office de brise vue.

Limite séparative

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le *terrain* d'assiette de la *construction*, constitué d'une *unité foncière*, et le ou les *terrains* contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les *limites de fond de parcelle*. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies et emprises publiques*.

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**

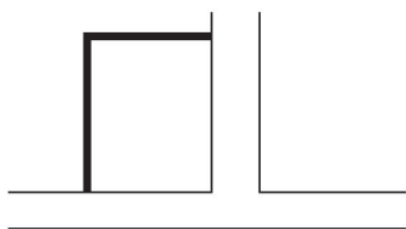


Fig. 1

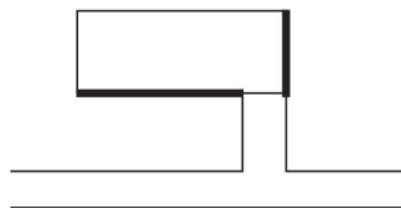


Fig. 2

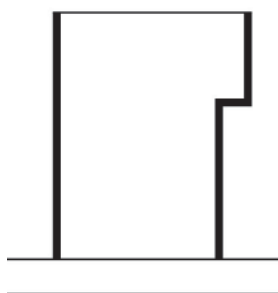


Fig. 3

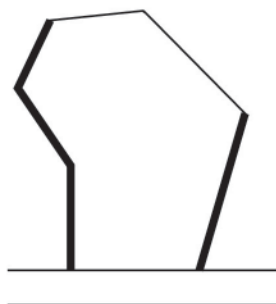


Fig. 4

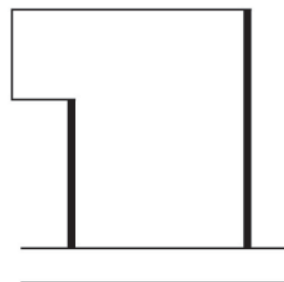


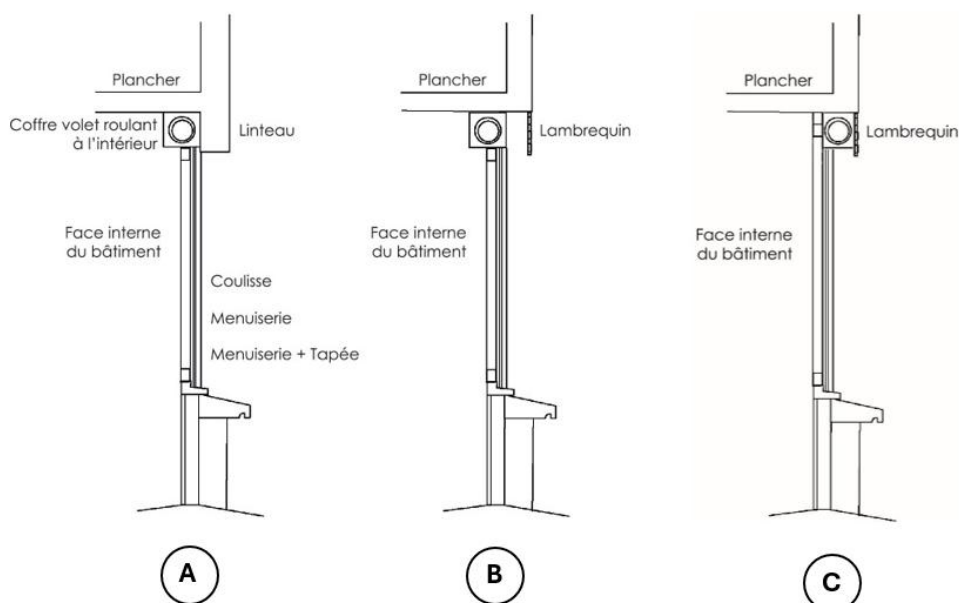
Fig. 5

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.



Logement social

Un logement social désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'État. Un logement social est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) détermine les typologies de logements assimilés aux logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Loggia

Pièce ouverte sur l'extérieur. La *loggia* constitue un creux dans la *façade principale*.

Lotissement

Constitue un *lotissement* la division en propriété ou en jouissance d'une *unité foncière* ou de plusieurs *unités foncières* contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ne sont pas constitutives de *lotissements* et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la *construction* et de l'habitation ;
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office ;
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une *zone d'aménagement concerté* ;
- Les divisions de *terrains* effectuées conformément à un permis de construire ;
- Les détachements de *terrains* supportant des *bâtiments* qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- Les détachements de *terrain* d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- Les détachements de *terrain* par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- Les détachements de *terrains* réservés acquis par les collectivités publiques ;
- Les détachements de *terrains*.

La création d'un *lotissement* est subordonnée à une autorisation préalable.

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.

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 dont la hauteur n'excède pas la moitié de celle que peut atteindre la clôture. Le mur bahut peut servir de base à un système de clôture, s'il est surmonté d'une grille, d'un grillage ou autre.

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* ».

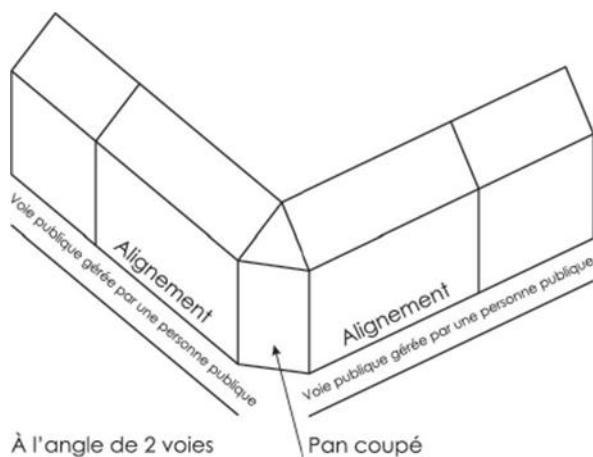
Ne sont pas comptés dans le nombre de *niveaux* des *constructions* indiqués les *sous-sols* sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'1,5 mètre le *niveau* du sol extérieur côté rue.

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).

Pan coupé

Surface plane qui remplace l'angle à la rencontre de deux pans d'un mur.



Parc de stationnement en ouvrage

Désigne un espace spécialement aménagé pour le stationnement des véhicules, construit sous forme de *bâtiment* ou d'infrastructure. Contrairement à un parking de surface, il peut comporter plusieurs *niveaux*, soit en *hauteur*, soit en *sous-sol*, ou parfois une combinaison des deux.

Pignon et mur pignon

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade principale* en vis-à-vis de la voie ou emprise publique. Il peut également être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire et avoir une gouttière s'il est sous une croupe.

Plan de façade

Figure la *façade* et la toiture au-dessus.

Pleine terre

Un espace de *pleine terre* est un espace végétalisé à ciel ouvert (Les espaces localisés sous des *balcons*, y compris avec supports, à partir du *niveau* R+1 sont considérés comme à ciel ouvert) ne comportant aucune *construction*, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le *sous-sol* est libre de toute *construction*.

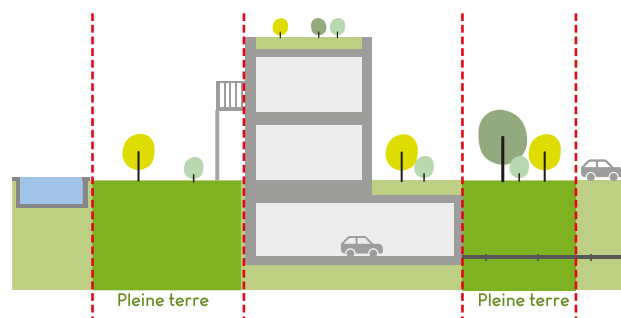
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la *pleine terre* :

- les espaces de terrasses imperméables
- les espaces de terrasses perméables de plus de 12 m²
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les *rampes d'accès* aux *sous-sols* quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de *pleine terre*. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux *constructions* en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de la qualifiée de *pleine terre*.

Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces de *pleine terre* dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m.



Profondeur d'une construction

Représente la distance entre la *façade* avant d'une *construction* (souvent en contact avec la rue ou un espace public) et la *façade* arrière.

Rampe d'accès

Ouvrage en pente permettant de passer d'un *niveau* à un autre.

Recul

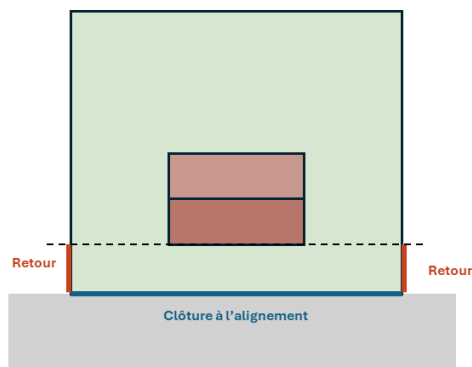
Espace situé entre tout point d'une *construction* au plus proche de l'*alignement* et l'*alignement* (voir ce mot).

Résidence universitaire

Résidence définie par l'article L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), réalisée par un établissement d'enseignement supérieur ou à la demande d'un tel établissement pour répondre au besoin (dont il faut justifier) de développement d'une formation existante, ou à l'arrivée d'une nouvelle formation sur le territoire métropolitain.

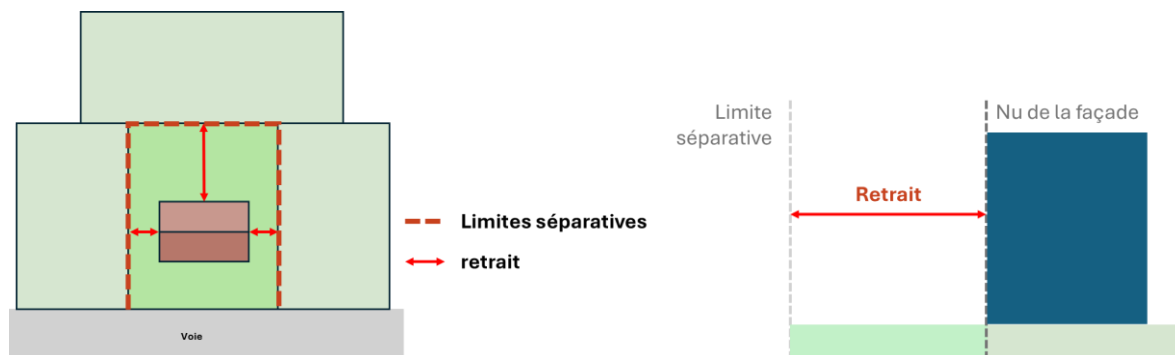
Retour

Angle, coude formé par deux parties ou deux éléments d'une construction ou d'une clôture qui se rejoignent. Dans le sens du présent règlement, le retour d'une clôture est compté depuis l'alignement par rapport à la voie, jusqu'au recul de la construction principale.



Retrait

Espace situé entre tout point d'une *construction* et la *limite séparative* ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale *au nu* de la *façade* du *bâtiment* considéré (hors saillies ne constituant pas d'*éléments créant des vues*) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété, à compter de la distance la plus proche.



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.

Secteur de mixité sociale

Le *secteur de mixité sociale* défini à l'article L151-15 du code de l'urbanisme est un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté une catégorie de logements qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale. Au titre de ce dispositif, entrent dans la définition du *logement social* :

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

N.B. : Les logements dits PLI et LLI ne sont pas comptabilisés en tant que du logement locatif social dans le cadre des présentes dispositions.
- le logement en accession à la propriété financé au moyen d'un prêt social location-accession (PSLA) ou produit par l'intermédiaire d'un bail réel solidaire (BRS), ou tout autre dispositif d'accession sociale qui viendrait compléter cette liste, dès lors qu'initié par les bailleurs sociaux et pris en compte dans les critères de la loi SRU :
 - PSLA : catégorie de logement favorisant l'accession sociale à la propriété incluant un prix plafonné ainsi qu'une phase locative, à destination des ménages sous plafonds de ressources fixés par arrêté du 26 mars 2004 modifié relatif aux opérations de location-accession à la propriété immobilière, désireux d'acheter leur logement agréé par l'Etat, financée par un « prêt social location-accession » ;
 - BRS : logement régi par un bail conclu avec un organisme de foncier solidaire (OFS) conformément aux dispositions de l'article L329-1 du code l'urbanisme, dans le cadre duquel l'OFS propriétaire d'un *terrain* cède au prix plafonné du PSLA les droits réels d'un logement bâti à des ménages respectant les conditions de ressources du PSLA sur une durée longue

(entre 18 et 99 ans). Le dispositif favorise l'accès social à la propriété en dissociant le foncier du bâti.

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.151-43 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.

Terrain existant avant travaux

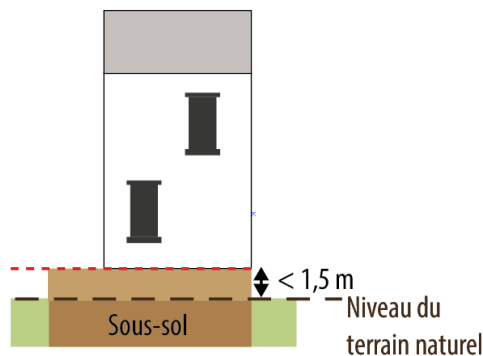
Sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de *construction*, objet de la demande d'autorisation.

Soubassement

Partie inférieure d'une *construction*, qui surélève celle-ci par rapport au *niveau* du sol.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la *construction* à condition que le *niveau* supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1,5 m de *hauteur* par rapport au *terrain naturel*.



Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'une *construction existante* sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celle-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface perméable

Partie d'un *terrain* recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le *sous-sol*.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la *construction* est égale à la somme des *surfaces de plancher* de chaque *niveau* clos et couvert, calculée à partir du *nu* intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les *embrasures* des portes et *fenêtres* donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des *surfaces de plancher* d'une *hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

- des *surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les *rampes d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des *surfaces de plancher* des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des *surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la *construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des *surfaces de plancher* des caves ou des celliers, *annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des *surfaces de planchers* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière ou terrain

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux *terrains* appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux *unités foncières* au sens du droit des sols.

- Pour les *terrains* concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1° - (2° - (6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du *terrain*. L'emprise de la servitude est en revanche déduite de la surface du *terrain* pour le calcul des espaces en *pleine terre* et végétalisés.

Dans le cas de copropriétés horizontales, l'*unité foncière ou terrain* correspond à chacun des lots de la copropriété.

Voie ou emprise publique

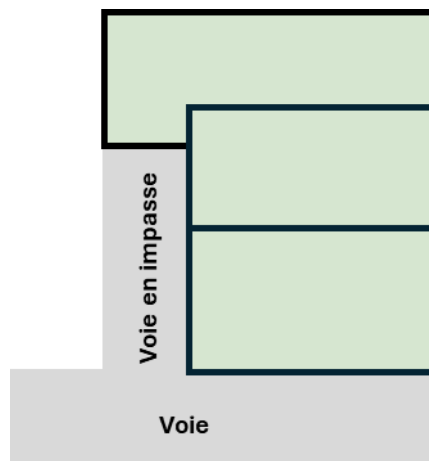
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la *chaussée* ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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.



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.

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, etc.).

Remarque : les limites des *zones* ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires. Dans ce cas, les dispositions de chacune des *zones* s'appliquent uniquement à la partie de *terrain* concernée.

Zone

Une *zone* est constituée par l'ensemble des *terrains* faisant l'objet d'une même vocation et soumis à un certain nombre de règles communes. Elle peut faire l'objet d'une division en *secteurs* et sous-*secteurs* qui peuvent impliquer des dispositions particulières pour chaque *secteur* ou sous-*secteur*.

Titre 7. Annexes au règlement

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, sont 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.

LISTE INDICATIVE DES ESSENCES SELON LEUR GRANDEUR

Liste indicative et non exhaustive.

Essences de 1ère grandeur

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Douglas (*Pseudotsuga menziesii*)
- Épicéa commun (*Picea abies*)
- Frêne (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Orme (*Ulmus* spp)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)
- Pin maritime (*Pinus pinaster*)
- Sapin pectiné (*Abies alba*)
- ...

Essences de 2ème grandeur

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Cèdre (*Cedrus* spp.)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Mélèze (*Larix decidua*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Platane (*Platanus* spp.)
- Pommier haute-tige (*Malus domestica*)
- Tilleul (*Tilia* spp.)
- ...

Essences de 3ème grandeur

- Abricotier (*Prunus armeniaca*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bouleau (*Betula pendula*)
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*)

- Cerisier (*Prunus cerasus* ou *Prunus avium*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Cytise (*Laburnum anagyroides*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Poirier (*Pyrus communis*)
- Prunier (*Prunus domestica*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Tamaris (*Tamarix* spp.)
- ...

Essences de 4ème grandeur

- Amandier (*Prunus dulcis*)
- Ajonc (*Ulex europaeus*)
- Arbres fruitiers nains : variétés naines de pommiers, poiriers, cerisiers, etc., spécialement cultivées pour avoir une *hauteur* réduite
- Cerisier acide (*Prunus cerasus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Épine-vinette (*Berberis vulgaris*)
- Figuier (*Ficus carica*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genévrier commun (*Juniperus communis*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Mirabellier (*Prunus domestica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Poirier à feuilles de sauge (*Pyrus salviifolia*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Pêcher (*Prunus persica*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- ...