

REGLEMENT

DU POLE D'ACTIVITES

DE

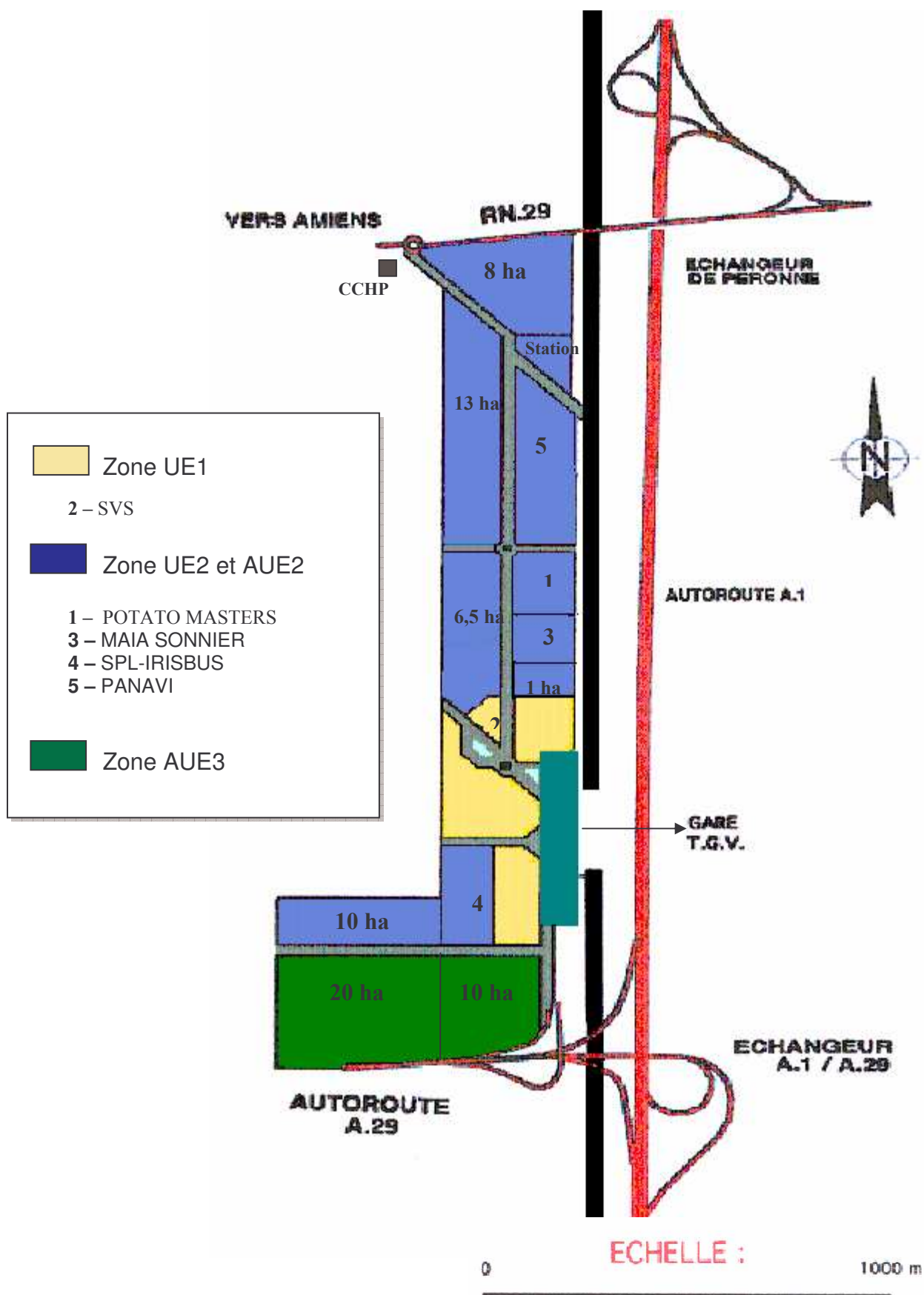
HAUTE PICARDIE

**Extrait des PLU d'Ablaincourt-Pressoir et
Estrées Deniécourt**

SOMMAIRE

Plan de la zone du Pôle d'activités de Haute Picardie	3
Titre 1 – Dispositions générales.....	4
Chapitre 1 - Disposition applicable à la zone UE1	10
Chapitre 2 - Disposition applicable à la zone UE2	19
Chapitre 3 - Disposition applicable à la zone 1AUe2	28
Chapitre 4 - Disposition applicable à la zone 1AUe3	37

POLE D'ACTIVITES DE HAUTE PICARDIE



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ablaincourt-Pressoir.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Les différentes zones du Pôle d'Activités

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

- **La zone UE1 :** Cette zone correspond aux terrains viabilisés qui accueillent les activités économiques non productives, tertiaires, de services, d'hôtel, de restauration et de recherches.
Le secteur **UE1a** correspond au secteur situé face à la gare de Haute-Picardie. Il fait l'objet de prescriptions particulières.
- **La zone UE2 :** Il s'agit des terrains affectés à l'accueil d'activités économiques de production de services, de stockage, d'activités tertiaires, les établissements de recherche.

2 - Les zones à urbaniser : sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AUe2 :** Zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activités économiques de production, de services, de stockage, d'activités tertiaires, de recherche.
- **La zone 1AUe3 :** Zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activités économiques de production, d'activités tertiaires, de recherche, de stockage, de logistique et de services.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 : Desserte par les réseaux.
Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

- **Clôtures :** Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.
- **Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.
- **Vestiges archéologiques :**

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Dans les espaces boisés classés**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UE1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle circonscrit les parcelles actuelles de la ZAC de Haute-Picardie autour de la gare TGV au Sud-Est d'Estrées-Deniécourt.

Elle correspond aux terrains principalement affectés à l'accueil d'activités économiques non productives, tertiaires, de services, d'hôtel, de restauration et de recherche.

Elle comprend un secteur UE1a qui correspond au secteur situé face à la gare de Haute-Picardie et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 000 Amiens, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des autoroutes A 1 (type 1) et A 29 (type 2), et de la Ligne Grande Vitesse du TGV (type 1) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

ARTICLE UE1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UE1 2.

Et en particulier :

- Les immeubles d'habitation, sauf ceux rendus nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts et les aires de stockage extérieures ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE UE1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

- 1- Les immeubles de bureaux et de services, les établissements de recherches ;
- 2- Les hôtels, les restaurants, la restauration ;
- 3- Les établissements de service de toute nature, les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- 4- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées ;
- 5- Les équipements publics ou d'intérêt général ;
- 6- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ;
- 7- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 8- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE1 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (minimum de 3,50 mètres). Les accès aux aires de stationnement en sous-sol devront être réalisés à l'arrière des bâtiments.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 mètres.

La largeur de la chaussée peut être au minimum de 6 mètres.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

Seules les voies figurant au plan de zonage sont accessibles aux véhicules de sécurité (pompiers). Les voies nouvelles éventuelles à créer en plus de celles définies précédemment devront être accessibles aux véhicules de sécurité. Dans le cas contraire, les bâtiments seront adaptés aux règles de sécurité. Ces aménagements sont à la charge du ou des propriétaires-acquéreurs des lots à construire.

ARTICLE UE1 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera réalisé sur le fond émettant cet effluent.

Seul le rejet direct vers le système de stockage ou d'infiltration des eaux de toiture et des eaux de ruissellement des espaces verts est autorisé.

Les eaux pluviales issues des voies de desserte interne et des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement (bac dégraisseur, déshuileur et désableur) conformément à l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Des dispositions devront être prises pour éviter le rejet des eaux de lavage, des eaux de process et de toute pollution même accidentelle vers les systèmes de stockage ou d'infiltration.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques de la Communauté de Communes.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques doivent faire l'objet d'un prétraitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement.

Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la Communauté de Communes.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UE1 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Non réglementé.

ARTICLE UE1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UE1 :

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Une bande de 4 mètres contiguë à la limite de la parcelle devra être engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules ; les 11 mètres restants pouvant être utilisés pour des aires de stationnement.

Dans la marge de recul de 15 mètres minimum, en l'absence d'aire de stationnement ou de voie desserte, cet espace sera engazonné.

ARTICLE UE1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UE1 :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, aboutissant aux voies (les murs implantés sur une des limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune couverture prenant jour sur le ou les autres terrains voisins).

Dans ce cas, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite opposée doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et les limites séparatives doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UE1a :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre aboutissant aux voies ou emprise publique.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit être égale à la demi hauteur du bâtiment.

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Pour l'implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies ou emprise publique (fond de parcelle), la distance à respecter par rapport à ces limites doit être au moins égale à 10 mètres.

Si les limites séparatives (aboutissant aux voies ou non) correspondent aux limites d'emprises des coupures vertes (Cf. plan de zonage), le recul par rapport aux limites sera au minimum de 15 mètres.

ARTICLE UE1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Une distance de 7 mètres minimum est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE1 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

L'emprise au sol maximale résulte des dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UE1 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UE1 :

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs et éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'entreprise.

Les constructions devront s'inscrire dans une volumétrie générale de façon à ce que la hauteur maximale des constructions n'excède pas 3 niveaux (R+2) et 9 mètres mesuré à l'égout de toiture et que la hauteur minimale des constructions ne soit pas inférieure à 2 niveaux (R+1) ou 7 mètres mesuré à l'égout de toiture.

L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 1.

Dans le secteur UE1a :

La hauteur minimale des constructions ne doit pas être inférieure à 9 mètres et ne doit pas excéder 15 mètres (R+4).

ARTICLE UE1 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale.

Aspect architectural

Les façades des constructions devront être en harmonie avec le bâtiment de la gare TGV et s'inspirer de l'utilisation des transparences et de la mise en évidence des structures.

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher..

Sont exclus tous matériaux d'imitation de quelque matière que ce soit tels que faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...

L'utilisation des produits verriers pour la mise en évidence de la structure est à privilégier.

Les éléments de structure visible peuvent être soit métallique, soit en béton, soit en bois.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment) ne peuvent être employés nus, sans parement extérieur.

L'utilisation ponctuelle de la couleur vive pourra être admise pour les menuiseries extérieures. Elles pourront être en aluminium, en métal, en bois ou en PVC. Les teintes seront bleu foncé, vert foncé, jaune, rouge, blanche ou alu naturel.

Dans la zone UE1 :

La coloration des façades, quels que soient les matériaux utilisés, sera grise, sable ou ocre, voire noire ou verte foncé. Les matériaux suivants sont admis : béton, bardage métallique, alu, brique, enduit.

Les installations particulières telles que poste EDF, détente de gaz, devront de préférence être intégrées au bâtiment principal.

A défaut, les postes EDF, détente de gaz, ainsi que les guérites de gardien devront, en cas de perception directe à partir de l'espace public, faire l'objet d'études particulièrement soignées concernant les matériaux, les modelés du sol, l'intégration au site et à la végétation.

Dans le secteur UE1a :

La coloration des façades sera grise, sable ou ocre. Les matériaux suivants seront admis : béton, brique pleine ou de parement, enduits.

Les installations particulières telles que poste EDF, détente de gaz devront être intégrées au bâtiment principal.

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Traitement des déchets

a) Déchets dus aux activités autorisées

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

- s'il est envisagé de traiter *in situ* des déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être proposés dans le permis de construire ;
- ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment ;
- les articles 3 et suivants jusqu'au 13 seront opposables.

b) Les déchets urbains et ménagers

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture, et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

Enseignes - Publicité

A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

Toute indication de la raison sociale devra figurer dans le permis de construire.

Ces indications ne pourront en aucun cas dépasser le fait du bâtiment, et devront être conformes à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

Toute modification ultérieure au permis de construire devra faire l'objet d'une demande séparée, indiquant l'emplacement, la taille, les couleurs et les matériaux utilisés.

Les mâts seront implantés en dehors des reculs. Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 5 mètres.

Panneau de chantier

Le panneau de chantier standardisé est obligatoire. La raison sociale de l'acquéreur, le numéro de permis de construire et le nom du maître d'œuvre seront affichés, avec la liste des entreprises réalisant les travaux.

Eclairage

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés. Toutefois, l'acquéreur devra demander l'accord de la Communauté de Communes avant le dépôt du dossier sur la position de ces éclairages et leurs hauteurs.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait se clore partiellement ou totalement, ou si l'obligation lui en est faite en raison de la nature de ses activités, le seul type de clôture admis consiste en un treillage métallique de mailles rectangulaires, plastifié de couleur vert foncé (RAL 6009), posé sur des poteaux métalliques, dont la hauteur peut varier entre 1,40 mètre et 1,80 mètre, selon les besoins de l'entreprise. Une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublera obligatoirement la clôture, à l'intérieur de la parcelle.

Dans le cas où l'acquéreur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de parcelle en façade sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur devra être inférieure à 1,20 mètre.

Le long des voies et emprises publiques intérieures à la zone, des éléments infranchissables aux véhicules délimiteront le ou les accès autorisés.

Toitures

Les constructions doivent être recouvertes :

- soit par une toiture terrasse ;
- soit par un toit à faible pente (inférieure à 20 °), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural mis en œuvre pour le projet.

ARTICLE UE1 12 : LE STATIONNEMENT

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et 50% des places devront être réalisées en sous-sol.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garage du domaine privé doivent avoir un palier avant d'accéder au domaine public d'au moins 5 mètres avec une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les normes de stationnement sont définies ainsi :

- 1. Pour les constructions à usage de bureaux et services, y compris secteur tertiaire public ou privé et de recherches :**
 - une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des divers véhicules utilitaires.

2. Pour les hôtels :

Il devra être prévu une place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus une demie place par chambre au-delà de 40 chambres. Des places devront être réservées aux autocars.

3. Pour les restaurants :

En cas de création d'établissement de plus de 100 m² de SHON, en plus des places nécessaires pour le personnel, il devra être prévu une place de stationnement par 10 m² de SHON de la salle de restaurant.

4. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UE1 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans la zone UE1 et le secteur UE1a :

12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés à concurrence d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² et engazonnées. Les espaces de moins de 10 m² ne sont pas comptabilisés.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Pour toute unité de stationnement de plus de 20 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie au moins équivalente à 8 % de la surface de l'aire de stationnement devra être réalisé en un seul tenant et à l'intérieur de l'emprise de cette aire. Les aires de stationnement seront dissimulées par des haies arbustives d'une hauteur minimale de 1,20 mètre qui pourront être discontinues.

Les espaces plantés réalisés sur dalles doivent l'être dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 mètre.

Un traitement paysager de qualité doit accompagner les bassins de recueillement des eaux pluviales. Ils doivent être situés en pied de talus et intégrés aux espaces verts qui accompagnent les voiries. Des plantations composées d'arbres de haute tige et d'arbustes tapissant doivent contribuer à l'intégration des bassins dans le paysagement de la parcelle.

Dans la zone UE1 :

Sur une profondeur de 4 mètres, les marges de reculement doivent être engazonnées et plantées et rendues inaccessible aux véhicules.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 1 pour la zone.

CHAPITRE III - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UE2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle circonscrit l'ensemble des parcelles comprises à l'Ouest de la voirie qui dessert la ZAC de Haute-Picardie.

Elle correspond aux terrains principalement affectés à l'accueil d'activités économiques de production, de services, de stockage, d'activités tertiaires, les établissements de recherche.

Un secteur est repéré comme sujet à la loi Barnier (voir dossier loi Barnier joint au présent PLU).

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 000 Amiens, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des autoroutes A 1 (type 1) et A 29 (type 2), et de la Ligne Grande Vitesse du TGV (type 1) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

ARTICLE UE2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UE2 2.

Et en particulier :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE UE2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les immeubles de bureaux et de services, les établissements de recherche ;
2. Les établissements d'activités et de service, les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
3. Les locaux de stockage ;
4. Les aires de stationnement liées à une activité implantée dans la zone, les garages, les ateliers de réparation, les stations de service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
5. Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;
6. Les équipements publics ou d'intérêt général ;
7. Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ;
8. Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
9. Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE2 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée.

Pour le secteur concerné par le dossier loi Barnier, aucun accès ne sera possible à partir de la RN 29

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (minimum de 3,50 mètres).

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 mètres.

La largeur de la chaussée peut être au minimum de 6 mètres.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

Seules les voies figurant au plan de zonage sont accessibles aux véhicules de sécurité (pompiers). Les voies éventuelles nouvelles à créer en plus de celles définies précédemment devront être accessibles aux véhicules de sécurité. Dans le cas contraire, les bâtiments seront adaptés aux règles de sécurité. Ces aménagements sont à la charge du ou des propriétaires-acquéreurs des lots à construire.

ARTICLE UE2 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera réalisé sur le fond émettant cet effluent.

Seul le rejet direct vers le système de stockage ou d'infiltration des eaux de toiture et des eaux de ruissellement des espaces verts est autorisé.

Les eaux pluviales issues des voies de desserte interne et des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement (bac dégraisseur, déshuileur et désableur) conformément à l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Des dispositions devront être prises pour éviter le rejet des eaux de lavage, des eaux de process et de toute pollution même accidentelle vers les systèmes de stockage ou d'infiltration.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques de la Communauté de Communes.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques doivent faire l'objet d'un prétraitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement.

Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la Communauté de Communes.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UE2 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies de :

- 15 mètres pour les voies de desserte interne à la ZAC
- 15 mètres pour la RD 164
- 30 mètres pour la RN 29

Une bande de 4 mètres contiguë à la limite de la parcelle devra être engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules ; les 11 mètres restants pouvant être utilisés pour des aires de stationnement.

Dans la marge de recul de 15 mètres minimum, en l'absence d'aire de stationnement ou de voie desserte, cet espace sera engazonné.

Dans le cas de voie privée commune ouverte à la circulation, la limite d'emprise effective de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE UE2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, aboutissant aux voies (les murs implantés sur une des limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune couverture prenant jour sur le ou les autres terrains voisins).

Dans ce cas, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite opposée doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et les limites séparatives doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies (fond de parcelle), la distance à respecter par rapport à ces limites doit être au moins égale à 10 mètres.

Si les limites séparatives (aboutissant aux voies ou non) correspondent aux limites d'emprises des coupures vertes (Cf. plan de zonage), le recul par rapport aux limites sera au minimum de 15 mètres.

ARTICLE UE2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies,

serait vu sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Une distance de 7 mètres minimum est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE2 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale résulte des dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UE2 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

Dans le cas des sols dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5 mètre est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activité de production et 16 mètres pour les locaux de stockage liés aux activités.

A proximité de la « ferme Wauters », sur une bande de 100 mètres à compter de la RD 164, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) et 9 mètres.

ARTICLE UE2 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisé en harmonie avec cette dernière.

Aspect architectural

Les façades donnant sur les voies devront être animées par des bureaux. Elles devront être réalisées en matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades principales.

Sont exclus tous matériaux d'imitation de quelque matière que ce soit tels que faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment) ne peuvent être employés nus, sans parement extérieur.

La coloration des façades quels que soient les matériaux utilisés sera grise, sable ou ocre. Les matériaux suivants sont admis : béton, bardage métallique, alu, brique, enduit.

L'utilisation ponctuelle de couleurs différentes pourra être admise pour les menuiseries extérieures. Elles pourront être en aluminium, en métal ou en PVC. Les teintes seront bleu foncé, vert foncé, jaune, rouge ou alu naturel.

Les installations particulières telles que le poste EDF, détente de gaz, devront de préférence être intégrées au bâtiment principal.

A défaut, les postes EDF, détente de gaz, ainsi que les guérites de gardien devront, en cas de perception directe à partir de l'espace public, faire l'objet d'études particulièrement soignées concernant les matériaux, les modelés du sol, l'intégration au site et à la végétation.

Aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront soit être intégrées ou composées avec le bâtiment principal, soit être situées en fond de parcelle et faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues (enclos, muret, plantations...).

Traitement des déchets

a) Déchets dus aux activités autorisées

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

- s'il est envisagé de traiter *in situ* des déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être proposés dans le permis de construire ;
- ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment ;
- les articles 3 et suivants jusqu'au 13 seront opposables.

b) Les déchets urbains et ménagers

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture, et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

Enseignes - Publicité

A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

Toute indication de la raison sociale devra figurer dans le permis de construire.

Ces indications ne pourront en aucun cas dépasser le fait du bâtiment, et devront être conformes à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

Toute modification ultérieure au permis de construire devra faire l'objet d'une demande séparée, indiquant l'emplacement, la taille, les couleurs et les matériaux utilisés.

Les mâts d'une hauteur supérieure à 5 mètres sont interdits.

Panneau de chantier

Le panneau de chantier standardisé est obligatoire. La raison sociale de l'acquéreur, le numéro de permis de construire et le nom du maître d'œuvre seront affichés, avec la liste des entreprises réalisant les travaux.

Eclairage

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés. Toutefois, l'acquéreur devra demander l'accord de la Communauté de Communes avant le dépôt du dossier sur la position de ces éclairages et leurs hauteurs.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait se clore partiellement ou totalement, ou si l'obligation lui en est faite en raison de la nature de ses activités, le seul type de clôture admis consiste en un treillage métallique de mailles rectangulaires, plastifié de couleur vert foncé (RAL 6009), posé sur des poteaux métalliques, dont la hauteur peut varier entre 1,40 mètre et 1,80 mètre, selon les besoins de l'entreprise. Une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublera obligatoirement la clôture, à l'intérieur de la parcelle.

Dans le cas où l'acquéreur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de parcelle en façade sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur devra être inférieure à 1,20 mètre.

Le long des voies et emprises publiques intérieures à la zone, des éléments infranchissables aux véhicules délimiteront le ou les accès autorisés.

Toitures

Les constructions doivent être recouvertes :

- soit par une toiture terrasse ;
- soit par un toit à faible pente (inférieure à 20°), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural mis en œuvre pour le projet

ARTICLE UE2 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être situé dans l'emprise d'implantation définie suivant les règles des articles 6 et 7.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garage du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 mètres et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les normes de stationnement sont définies ainsi :

1. Pour les constructions à usage de bureaux et de services, secteur tertiaire public ou privé et de recherche :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

2. Pour les constructions à usage d'activités de production :

- petite fabrication : une place pour 40 m² de surface utile ;
- petite industrie : une place pour 200 m² de surface utile.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

3. Pour les hôtels :

Il devra être prévu une place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus une demie place par chambre au-delà de 40 chambres. Des places devront être réservées aux autocars.

4. Pour les restaurants :

En cas de création d'établissement de plus de 100 m² de SHON, en plus des places nécessaires pour le personnel, il devra être prévu une place de stationnement par 10 m² de SHON de la salle de restaurant.

5. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UE2 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés à concurrence d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² et engazonnées. Les espaces de moins de 10 m² ne sont pas comptabilisés.

Sur une profondeur de 4 mètres, les marges de reculement doivent être engazonnées et plantées et rendues inaccessible aux véhicules.

Toutes les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Pour toute unité de stationnement de plus de 40 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie au moins équivalente à 12 % de la surface de l'aire de stationnement devra être réalisé en un seul tenant et à l'intérieur de l'emprise de cette aire.

Les espaces plantés réalisés sur dalles doivent l'être dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 mètre.

Un traitement paysager de qualité doit accompagner les bassins de recueillement des eaux pluviales. Ils doivent être situés en pied de talus et intégrés aux espaces verts qui accompagnent les voiries. Des plantations composées d'arbres de haute tige et d'arbustes tapissant doivent entourer les bassins.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 1 pour la zone.

CHAPITRE IV - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE 1AUE2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est destinée à accueillir les activités économiques de production, de services, de stockage, d'activités tertiaires, les établissements de recherche.

Elle correspond aux terrains situés à l'extrémité Sud de la commune.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 000 Amiens, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des autoroutes A 1 (type 1) et A 29 (type 2), et de la Ligne Grande Vitesse du TGV (type 1) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

ARTICLE 1AUE2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1AUE2 2.

Et en particulier :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE 1AUE2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES conditions particulières

1. Les immeubles de bureaux et de services, les établissements de recherche ;
2. Les établissements d'activités et de service, les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
3. Les locaux de stockage ;
4. Les aires de stationnement liées à une activité implantée dans la zone, les garages, les ateliers de réparation, les stations de service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
5. Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;
6. Les équipements publics ou d'intérêt général ;
7. Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ;
8. Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE2 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (minimum de 3,50 mètres).

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 mètres.

La largeur de la chaussée peut être au minimum de 6 mètres.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

Seules les voies figurant au plan de zonage sont accessibles aux véhicules de sécurité (pompiers). Les voies éventuelles nouvelles à créer en plus de celles définies précédemment devront être accessibles aux véhicules de sécurité. Dans le cas contraire, les bâtiments seront adaptés aux règles de sécurité. Ces aménagements sont à la charge du ou des propriétaires-acquéreurs des lots à construire.

ARTICLE 1AUE2 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera réalisé sur le fond émettant cet effluent.

Seul le rejet direct vers le système de stockage ou d'infiltration des eaux de toiture et des eaux de ruissellement des espaces verts est autorisé.

Les eaux pluviales issues des voies de desserte interne et des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement (bac dégraisseur, déshuileur et désableur) conformément à l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Des dispositions devront être prises pour éviter le rejet des eaux de lavage, des eaux de process et de toute pollution même accidentelle vers les systèmes de stockage ou d'infiltration.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques de la Communauté de Communes.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques doivent faire l'objet d'un prétraitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement.

Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la Communauté de Communes.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1AUE2 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies :

- 15 mètres pour les voies de desserte interne à la ZAC
- 30 mètres pour la RD 164

Une bande de 4 mètres contiguë à la limite de la parcelle devra être engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules ; les 11 mètres restants pouvant être utilisés pour des aires de stationnement.

Dans la marge de recul de 15 mètres minimum, en l'absence d'aire de stationnement ou de voie desserte, cet espace sera engazonné.

A proximité de la ferme de M. Wauters, la marge de recul de 30m se composera comme suit :

- Les quinze premiers mètres seront traités en écran végétal
- Les quinze mètres suivants seront engazonnés dans leur intégralité (pas d'aire de stationnement)

Dans le cas de voie privée commune ouverte à la circulation, la limite d'emprise effective de la voie est prise comme alignement.

ARTICLE 1AUE2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, aboutissant aux voies (les murs implantés sur une des limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune couverture prenant jour sur le ou les autres terrains voisins).

Dans ce cas, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite opposée doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et les limites séparatives doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies (fond de parcelle), la distance à respecter par rapport à ces limites doit être au moins égale à 10 mètres.

Si les limites séparatives (aboutissant aux voies ou non) correspondent aux limites d'emprises des coupures vertes, le recul par rapport aux limites sera au minimum de 15 mètres.

ARTICLE 1AUE2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Une distance de 7 mètres minimum est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUE2 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale résulte des dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE2 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs. Dans le cas des sols dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5 mètre est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activité de production et 16 mètres pour les locaux de stockage liés aux activités.

A proximité de la « ferme de Wauters », sur une bande de 100 mètres à compter de la RD 164, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) et 9 mètres.

L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 1.

ARTICLE 1AUE2 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisé en harmonie avec cette dernière.

Aspect architectural

Les façades donnant sur les voies devront être animées par des bureaux. Elles devront être réalisées en matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades principales.

Sont exclus tous matériaux d'imitation de quelque matière que ce soit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment) ne peuvent être employés nus, sans parement extérieur.

La coloration des façades quels que soient les matériaux utilisés sera grise, sable ou ocre. Les matériaux suivants sont admis : béton, bardage métallique, alu, brique, enduit.

L'utilisation ponctuelle de couleurs différentes pourra être admise pour les menuiseries extérieures. Elles pourront être en aluminium, en métal ou en PVC. Les teintes seront bleu foncé, vert foncé, jaune, rouge ou alu naturel.

Les installations particulières telles que le poste EDF, détente de gaz, devront de préférence être intégrées au bâtiment principal.

A défaut, les postes EDF, détente de gaz, ainsi que les guérites de gardien devront, en cas de perception directe à partir de l'espace public, faire l'objet d'études particulièrement soignées concernant les matériaux, les modelés du sol, l'intégration au site et à la végétation.

Aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront soit être intégrées ou composées avec le bâtiment principal, soit être situées en fond de parcelle et faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues (enclos, muret, plantations...).

Traitement des déchets

a) Déchets dus aux activités autorisées

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

- s'il est envisagé de traiter *in situ* des déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être proposés dans le permis de construire ;
- ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment ;
- les articles 3 et suivants jusqu'au 13 seront opposables.

b) Les déchets urbains et ménagers

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture, et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

Enseignes - Publicité

A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

Toute indication de la raison sociale devra figurer dans le permis de construire. Ces indications ne pourront en aucun cas dépasser le fait du bâtiment, et devront être conformes à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

Toute modification ultérieure au permis de construire devra faire l'objet d'une demande séparée, indiquant l'emplacement, la taille, les couleurs et les matériaux utilisés.

Les mâts d'une hauteur supérieure à 5 mètres sont interdits.

Panneau de chantier

Le panneau de chantier standardisé est obligatoire. La raison sociale de l'acquéreur, le numéro de permis de construire et le nom du maître d'œuvre seront affichés, avec la liste des entreprises réalisant les travaux.

Eclairage

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés. Toutefois, l'acquéreur devra demander l'accord de la Communauté de Communes avant le dépôt du dossier sur la position de ces éclairages et leurs hauteurs.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait se clore partiellement ou totalement, ou si l'obligation lui en est faite en raison de la nature de ses activités, le seul type de clôture admis consiste en un treillage métallique de mailles rectangulaires, plastifié de couleur vert foncé (RAL 6009), posé sur des poteaux métalliques, dont la hauteur peut varier entre 1,40 mètre et 1,80 mètre, selon les besoins de l'entreprise. Une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublera obligatoirement la clôture, à l'intérieur de la parcelle.

Dans le cas où l'acquéreur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de parcelle en façade sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur devra être inférieure à 1,20 mètre.

Le long des voies et emprises publiques intérieures à la zone, des éléments infranchissables aux véhicules délimiteront le ou les accès autorisés.

Toitures

Les constructions doivent être recouvertes :

- soit par une toiture terrasse ;
- soit par un toit à faible pente (inférieure à 20°), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural mis en œuvre pour le projet.

ARTICLE 1AUE2 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être situé dans l'emprise d'implantation définie suivant les règles des articles 6 et 7.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garage du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 mètres et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les normes de stationnement sont définies ainsi :

1. Pour les constructions à usage de bureaux et de services, secteur tertiaire public ou privé et de recherche :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

2. Pour les constructions à usage d'activités de production :

- petite fabrication : une place pour 40 m² de surface utile ;
- petite industrie : une place pour 200 m² de surface utile.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

3. Pour les hôtels :

Il devra être prévu une place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus une demie place par chambre au-delà de 40 chambres. Des places devront être réservées aux autocars.

4. Pour les restaurants :

En cas de création d'établissement de plus de 100 m² de SHON, en plus des places nécessaires pour le personnel, il devra être prévu une place de stationnement par 10 m² de SHON de la salle de restaurant.

5. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUE2 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés à concurrence d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² et engazonnées. Les espaces de moins de 10 m² ne sont pas comptabilisés.

Sur une profondeur de 4 mètres, les marges de reculement doivent être engazonnées et plantées et rendues inaccessible aux véhicules.

Toutes les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Pour toute unité de stationnement de plus de 40 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie au moins équivalente à 12 % de la surface de l'aire de stationnement devra être réalisé en un seul tenant et à l'intérieur de l'emprise de cette aire.

Les espaces plantés réalisés sur dalles doivent l'être dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 mètre.

Un traitement paysager de qualité doit accompagner les bassins de recueillement des eaux pluviales. Ils doivent être situés en pied de talus et intégrés aux espaces verts qui accompagnent les voiries. Des plantations composées d'arbres de haute tige et d'arbustes tapissant doivent entourer les bassins.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 1 pour la zone.

CHAPITRE V - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE 1AUE3

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle circonscrit les parcelles de la ZAC de Haute-Picardie à l'extrémité Nord de la commune d'Ablaincourt-Pressoir, comprise entre la voirie d'accès à la gare et l'échangeur A 1/A 29.

Elle correspond aux terrains principalement affectés à l'accueil d'activités économiques de production, d'activités tertiaires, de recherche, de stockage, de logistique et de services.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 000 Amiens, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des autoroutes A 1 (type 1) et A 29 (type 2), et de la Ligne Grande Vitesse du TGV (type 1) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Des dispositions spécifiques limiteront les vitesses pratiquées par les usagers.

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

ARTICLE 1AUE3 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1AUE3 2.

Et en particulier :

- Les immeubles d'habitation, sauf ceux rendus nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

ARTICLE 1AUE3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
2. Les immeubles de bureaux et de services, les établissements de recherche, les locaux de stockage et de logistique, les aires de stationnement liées à une activité implantée dans la zone, les garages, les ateliers de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
3. Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées dans la zone ;
4. Les équipements publics ou d'intérêt général ;
5. Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ;
6. Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (minimum de 3,50 mètres).

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 mètres.

La largeur de la chaussée peut être au minimum de 6 mètres.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

Seules les voies figurant au plan de zonage sont accessibles aux véhicules de sécurité (pompiers). Les voies éventuelles nouvelles à créer en plus de celles définies précédemment devront être accessibles aux véhicules de sécurité. Dans le cas contraire, les bâtiments seront adaptés aux règles de sécurité. Ces aménagements sont à la charge du ou des propriétaires-acquéreurs des lots à construire.

ARTICLE 1AUE3 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera réalisé sur le fond émettant cet effluent.

Seul le rejet direct vers le système de stockage ou d'infiltration des eaux de toiture et des eaux de ruissellement des espaces verts est autorisé.

Les eaux pluviales issues des voies de desserte interne et des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement (bac dégraisseur, déshuileur et désableur) conformément à l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Des dispositions devront être prises pour éviter le rejet des eaux de lavage, des eaux de process et de toute pollution même accidentelle vers les systèmes de stockage ou d'infiltration.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques de la Communauté de Communes.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques doivent faire l'objet d'un prétraitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement.

Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la Communauté de Communes.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1AUE3 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies de :

15 mètres pour les voies de desserte interne à la ZAC

30 mètres pour la RD 164

30 mètres pour l'autoroute A 29

Une bande de 4 mètres contiguë à la limite de la parcelle devra être engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules ; les 11 mètres restants pouvant être utilisés pour des aires de stationnement.

Dans la marge de recul de 15 mètres minimum, en l'absence d'aire de stationnement ou de voie desserte, cet espace sera engazonné.

ARTICLE 1AUE3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies ou non.

Si les limites séparatives correspondent aux limites d'emprise des coupures vertes (Cf. plan de zonage), le recul par rapport aux limites sera au minimum de 15 mètres.

Les aires de stationnement doivent être implantées en respectant les mêmes reculs que ceux adoptés pour les constructions édifiées sur la même unité foncière.

ARTICLE 1AUE3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Une distance de 7 mètres minimum est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUE3 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale résulte des dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE3 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, et locaux techniques d'ascenseurs. Dans le cas des sols dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5 mètres est admise à condition que la limitation du nombre de niveaux soit observée.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres pour les bâtiments à usage d'activités.

L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 1.

ARTICLE 1AUE3 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisé en harmonie avec cette dernière.

Aspect architectural

Sont exclus tous matériaux d'imitation de quelque matière que ce soit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment) ne peuvent être employés nus, sans parement extérieur.

Les façades donnant sur les voies devront être animées par des bureaux. Elles devront être réalisées en matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades principales.

La coloration des façades quels que soient les matériaux utilisés sera grise, sable ou ocre. Les matériaux suivants sont admis : béton, bardage métallique, alu, brique, enduit.

L'utilisation ponctuelle de couleurs différentes pourra être admise pour les menuiseries extérieures. Elles pourront être en aluminium, en métal ou en PVC. Les teintes seront bleu foncé, vert foncé, jaune, rouge ou alu naturel.

Les installations particulières telles que le poste EDF, détente de gaz, devront de préférence être intégrées au bâtiment principal.

A défaut, les postes EDF, détente de gaz, ainsi que les guérites de gardien devront, en cas de perception directe à partir de l'espace public, faire l'objet d'études particulièrement soignées concernant les matériaux, les modelés du sol, l'intégration au site et à la végétation.

Aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront soit être intégrées ou composées avec le bâtiment principal, soit être situées en fond de parcelle et faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues (enclos, muret, plantations...).

Traitement des déchets

a) Déchets dus aux activités autorisées

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

- s'il est envisagé de traiter *in situ* des déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être proposés dans le permis de construire ;
- ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment ;
- les articles 3 et suivants jusqu'au 13 seront opposables.

b) Les déchets urbains et ménagers

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture, et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

Enseignes - Publicité

A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

Toute indication de la raison sociale devra figurer dans le permis de construire.

Ces indications ne pourront en aucun cas dépasser le fait du bâtiment, et devront être conformes à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

Toute modification ultérieure au permis de construire devra faire l'objet d'une demande séparée, indiquant l'emplacement, la taille, les couleurs et les matériaux utilisés.

Les mâts d'une hauteur supérieure à 10 mètres sont interdits.

Panneau de chantier

Le panneau de chantier standardisé est obligatoire. La raison sociale de l'acquéreur, le numéro de permis de construire et le nom du maître d'œuvre seront affichés, avec la liste des entreprises réalisant les travaux.

Eclairage

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés. Toutefois, l'acquéreur devra demander l'accord de la Communauté de Communes avant le dépôt du dossier sur la position de ces éclairages et leurs hauteurs.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait se clore partiellement ou totalement, ou si l'obligation lui en est faite en raison de la nature de ses activités, le seul type de clôture admis consiste en un treillage métallique de mailles rectangulaires, plastifié de couleur vert foncé (RAL 6009), posé sur des poteaux métalliques, dont la hauteur peut varier entre 1,40 mètres et 1,80 mètres, selon les besoins de l'entreprise. Une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublera obligatoirement la clôture, à l'intérieur de la parcelle.

Dans le cas où l'acquéreur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de parcelle en façade sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur devra être inférieure à 1,20 mètre.

Le long des voies et emprises publiques intérieures à la zone, des éléments infranchissables aux véhicules délimiteront le ou les accès autorisés.

Toitures

Les constructions doivent être recouvertes :

- soit par une toiture terrasse ;
- soit par un toit à faible pente (inférieure à 20°), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec l'environnement architectural.

ARTICLE 1AUE3 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être situé dans l'emprise d'implantation définie suivant les règles des articles 6 et 7.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garage du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 mètres et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les normes de stationnement sont définies ainsi :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

1. Pour les constructions à usage d'activités de production :

- petite fabrication : une place pour 40 m² de surface utile ;
- petite industrie : une place pour 200 m² de surface utile.

2. Pour les constructions à usage de stockage et logistique :

- une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

3. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

- deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUE3 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés à concurrence d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² et engazonnées. Les espaces de moins de 10 m² ne sont pas comptabilisés.

Sur une profondeur de 4 mètres, les marges de reculement doivent être engazonnées et plantées et rendues inaccessible aux véhicules.

Toutes les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Pour toute unité de stationnement de plus de 40 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie au moins équivalente à 12 % de la surface de l'aire de stationnement devra être réalisé en un seul tenant et à l'intérieur de l'emprise de cette aire.

Les espaces plantés réalisés sur dalles doivent l'être dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 mètre.

L'interruption des coupures vertes est autorisée au-delà des 100 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voirie, afin d'aménager des liaisons automobiles entre deux îlots.

Un traitement paysager de qualité doit accompagner les bassins de recueillement des eaux pluviales. Ils doivent être situés en pied de talus et intégrés aux espaces verts qui accompagnent les voiries. Des plantations composées d'arbres de haute tige et d'arbustes tapissant doivent entourer les bassins.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE3 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 1 pour la zone.