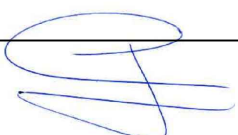



SAS SH ABLAINCOURT

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNE D'ABLAINCOURT-PRESSOIR (80)

MAITRE D'OUVRAGE	SAS SH ABLAINCOURT	17 RUE DUQUESNE 69006 LYON	 
MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTE	AGENCE FRANC SAS	7 rue Bayard 75008 PARIS TEL. : 01 42 25 26 07	

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

PC	COPIE DE CAHIER DES CHARGES DE LA ZAC		
	modifications	référence	
30		1049	
		Date : NOV 2020	
		Echelle :	



POLE D'ACTIVITES HAUTE PICARDIE
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Terre de Picardie- Avenue de Haute Picardie- 80200 Estrées Deniécourt

Contact : Béatrice Daudré-

b.daudre@terredepicardie.fr-

0671650928

SOMMAIRE

- Préambule	p2
- Désignation et localisation du Pôle d'Activités Haute Picardie	p4
- Principes de composition urbaine et contexte réglementaire	p6
- La zone UE1 /UE1a	p7
- La zone UE2	p23
- Annexe 1 : Plan masse quartier de la gare	p39
- Annexe2 : Limites séparatives quartier de la gare	p40
- Annexe 3 : Portail quartier de la gare	p41

PREAMBULE

Ce document a pour objectif de donner des recommandations et prescriptions architecturales, urbaines et paysagères pour garantir une homogénéité d'ensemble au pôle d'activités.

Le présent cahier s'applique en cohérence avec les plans locaux d'urbanisme (PLU) d'Estrées-Deniécourt et d'Ablaincourt-Pressoir. Les prescriptions et recommandations qu'il contient, souvent simples à mettre en œuvre, visent une optimisation des investissements réalisés par **Terre de Picardie**, communauté de communes issue de la fusion de la communauté de communes Haute Picardie (aménageur du pôle d'activités) et de la communauté de communes du Santerre le 1/01/2017.

Le cahier de prescriptions détermine une composition urbaine et paysagère générale : il s'inscrit dans une logique qualitative, complétant les contraintes du PLU.

Le but est d'organiser les règles préexistantes, de les accompagner de recommandations architecturales et paysagères.

Le constructeur devra communiquer à Terre de Picardie une copie du dossier complet de demande du permis de construire. Terre de Picardie vérifiera que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de cette centralité urbaine et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires.

L'examen du dossier par Terre de Picardie ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

DESIGNATION ET LOCALISATION DU PÔLE D'ACTIVITES HAUTE PICARDIE

Le Pôle d'Activités Haute-Picardie, situé sur les communes d'Ablaincourt-Pressoir et d'Estrées-Deniécourt a été aménagé par la communauté de communes Haute Picardie (CCHP). Les dossiers de création et de réalisation ont été approuvés en 1994 et 1997. Dès 2004, la CCHP a mis en place les démarches d'extension de la ZAC qui bénéficie d'une localisation très attractive. Le dossier de réalisation de l'extension est approuvé. Le périmètre de ZAC est aujourd'hui intégré dans les PLU des communes concernées.

L'Agence DIVERSCITES a été missionnée par la CCHP pour faire évoluer le cahier des recommandations architecturales concernant l'ensemble du Pôle d'Activités, afin qu'il soit en cohérence avec les PLU des communes, récemment modifiés, et les objectifs de qualité de la communauté de communes pour son pôle d'activités.

Le propos de ce document est d'établir des règles de constructibilité afin de garantir une cohérence architecturale, urbaine et paysagère au pôle Haute-Picardie.

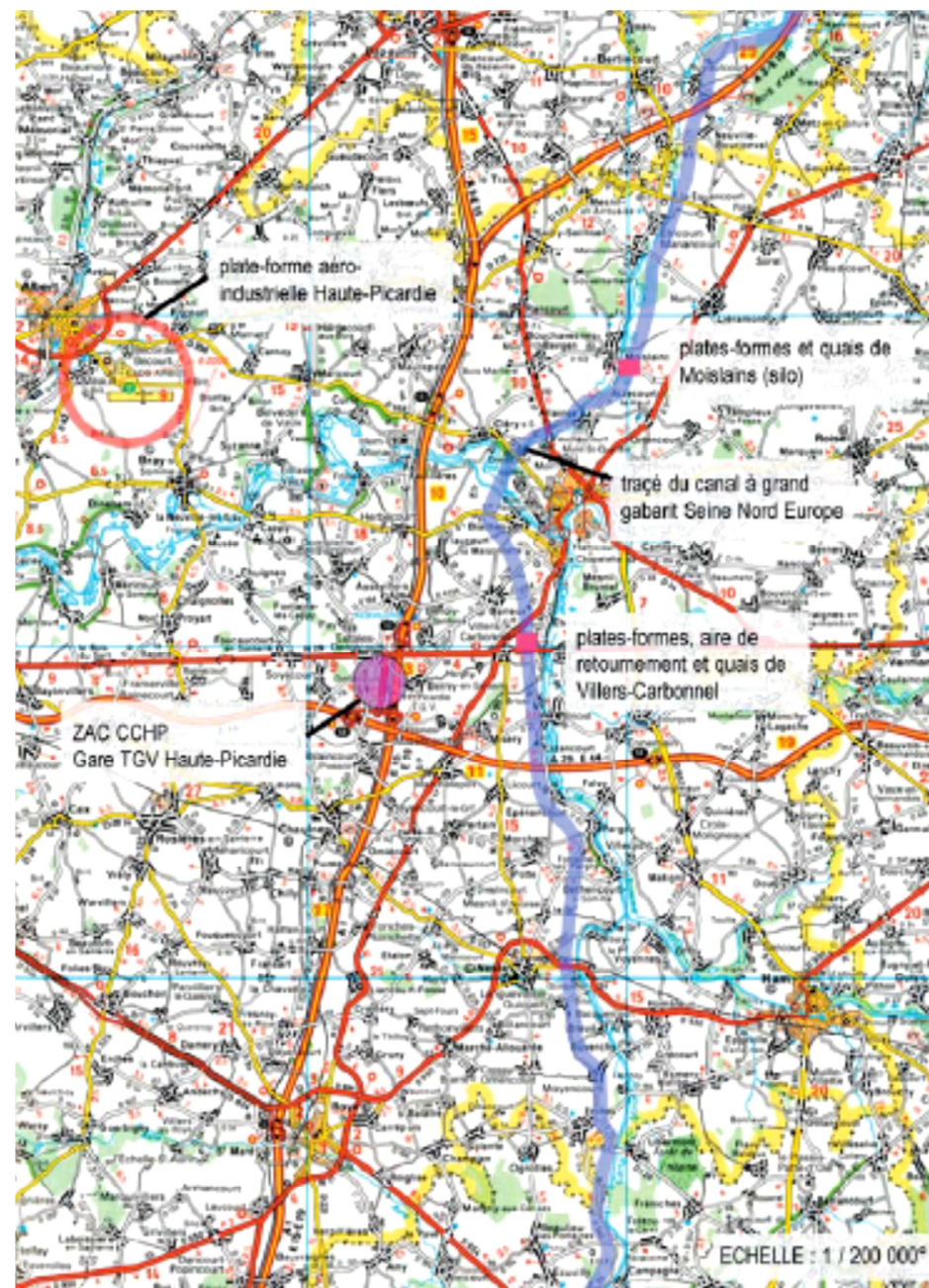


A mi-distance entre la métropole lilloise et l'agglomération parisienne, le Pôle d'Activités Haute Picardie bénéficie d'une position géographique stratégique :
Situé au croisement des autoroutes A1 (Paris-Lille) et A29 (Le Havre-Amiens-St Quentin),
Il dispose également de la gare TGV picarde sur la ligne LGV Nord.

De grands projets d'infrastructure et industriels se situent à proximité du Pôle d'Activités :

Le futur canal SNE (Seine Nord Europe) à grand gabarit passera à Villers Carbonnel (4 kms du Pôle d'Activités) avec la création d'une plateforme portuaire, une autre plateforme étant prévue à Nesle (20 kms).

La situation du Pôle d'Activités en bordure d'autoroutes et du réseau TGV lui procure une situation «vitrine» très importante. Il est donc primordial d'envisager un urbanisme et une architecture de qualité pour valoriser les entreprises et offrir une image attractive de la zone d'activité à partir des axes de transport.



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La structure du « zoning », reprise au plan de zonage du PLU nous permet d'identifier deux grands secteurs d'aménagement :

- **La zone UE1 :** Cette zone correspond aux terrains viabilisés qui accueillent les activités économiques non productives : commerces, hébergements hôteliers, bureaux.
- Le secteur UE1a correspond au secteur situé face à la gare TGV Haute-Picardie. Il fait l'objet de prescriptions particulières.

- **La zone UE2 :** Il s'agit des terrains affectés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales, de stockage lié à l'activité principale, de bureaux.



La ZONE UE1-UE1a

La zone UE1 circonscrit les parcelles actuelles de la ZAC de Haute-Picardie autour de la gare TGV Haute Picardie. Elle correspond aux terrains principalement affectés à l'accueil de bureaux, de commerces, d'hébergements hôteliers et d'équipements publics.

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

Le PLU en vigueur :

ARTICLE UE1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 PARTICULIERES

- 1- 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 ;
- 2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées ;
- 3- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ;
- 4- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Recommandations architecturales :

La gare TGV Haute-Picardie procure au projet de pôle tertiaire une centralité importante. Le TGV relie le Pôle d'Activités Haute Picardie à l'aéroport Charles de Gaulle en moins de trente minutes. Cette proximité aux grands équipements internationaux et à la capitale française permet de comprendre le potentiel de développement et l'enjeu de la mise en valeur de la gare.

Les travaux d'aménagement réalisés par la CCHP en 2008 ambitionnent de créer une centralité urbaine autour de la gare en redessinant un parvis et en lui donnant une qualité d'espace citoyen. L'implantation d'activités tertiaires dans cette zone nécessite cette qualité urbaine pour attirer les investisseurs, la centralité étant créée par la juxtaposition d'un espace urbain et d'un espace paysager (la place de la gare et son extension perpendiculaire à l'aménagement paysager, l'intersection des deux crée une centralité forte).

Pour donner tout son caractère de place urbaine au parvis de la gare et à son extension, le traitement des matériaux sera différent et la forme urbaine donnée à cet espace permettra de mieux identifier cette centralité.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec les services de Terre de Picardie.

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

Le PLU en vigueur :

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.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 7 mètres.

La largeur de la chaussée sera au minimum de 5 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.

Les accès à la parcelle doivent être adaptés à la circulation des véhicules poids lourds et présenter une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.

Pour les voies publiques et privées, il devra être prévue l'emprise permettant la création de cheminements piétons sur au moins un des côtés de la voie.

Prescriptions architecturales :

Accès

Dans la zone UE1a, le pétitionnaire devra utiliser les accès existants.

Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit.

L'accès devra être aménagé en prenant soin de respecter la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par la CCHP.

LES ACCES PIETONS A LA PARCELLE

Il est possible d'aménager des accès piétons aux parcelles et aux constructions en plus de ceux déjà prévus : ils devront être rigoureusement identiques aux accès existants et leur réalisation sera à la charge de l'acquéreur.

Si ces accès doivent traverser des noues, des passerelles seront alors obligatoirement aménagées, à l'entraxe de deux arbres.



Principe d'implantation d'une passerelle pour un accès piéton à la parcelle

Les tabliers des passerelles seront aménagés avec un platelage en bois et des garde-corps métalliques, en conformité avec les croquis et les photos de références.

ARTICLE UE1-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le PLU en vigueur :

Assainissement :

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'impact des rejets résiduels doit toutefois être examiné.

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.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ces constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage...).

Dans le secteur UE1a :

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par le biais de cuves de rétention enterrées.

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.

Les travaux devront être soumis à l'accord des services technique de la Communauté de Communes.

Une autorisation spéciale de déversement doit être signée entre la Communauté de Communes de Haute-Picardie et le pétitionnaire au préalable.

Seules les eaux usées domestiques sont admises dans le réseau d'eaux usées. Une convention spéciale de déversement est établie entre la CCHP et le pétitionnaire.

Recommandations architecturales :

Eau potable :

Il s'agira également de mettre en œuvre les techniques permettant de limiter la consommation d'eau potable :

- ✓ Réutilisation des eaux pluviales pour divers usages (arrosage, entretien, réservoir incendie...),
- ✓ Plantation d'espèces végétales indigènes nécessitant peu ou pas d'arrosage,
- ✓ Installation d'appareils sanitaires économes en eau, ...

Assainissement – Eaux pluviales :

Tout ou partie des techniques suivantes seront mises en œuvre et feront l'objet d'échanges préalables avec l'architecte conseil de la Communauté de Communes :

- ✓ Aménager les espaces extérieurs de façon à maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, pas leur gestion de surface ou par infiltration : mettre en place des techniques alternatives pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales : puits d'infiltration, bassins enterrés, ...
- ✓ Les cheminements piétonniers seront réalisés dans des revêtements de sols extérieurs perméables : stabilisés, graviers, dalles poreuses, ...
- ✓ Les eaux pluviales des toitures et des surfaces minérales de la parcelle devront être gérées en solutions alternatives afin de retarder l'écoulement des eaux d'orage et/ou à diminuer, par évapotranspiration les volumes d'eau rejetés.

Tous les aménagements doivent favoriser l'infiltration de l'eau :



Exemples de traitements sur place des eaux pluviales et de ruissellement

ARTICLE UE1-5 : Non réglementé

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

Le PLU en vigueur :

Dans la zone UE1 :

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 5 m pour les bureaux et de 10 m pour les autres destinations, par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

La marge de recul, sera engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 0.5 mètres.

Dans le secteur UE1a :

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 2mètres, pour tout ou partie du bâtiment.

La marge de recul, sera engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 0.5 mètres.

Les implantations doivent respecter le cas échéant les règles de recul liées aux installations classées.

Recommandations architecturales :

L'implantation des constructions par rapport :

- Aux voies et emprises publiques,
- Aux limites séparatives

seront conformes aux schémas joints en annexes n°1 et 2 et feront l'objet d'un travail approfondi entre l'acquéreur et l'architecte conseil désigné par la CCHP.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Face au parvis de la gare, le nu des façades de toute construction sera édifié à la limite d'emprise des voies de dessertes principales et secondaires.

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

Le PLU en vigueur :

Dans la zone UE1 :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, la distance entre le bâtiment et la limite séparative doit être au minimum de 5 mètres pour les bureaux et de 10 m pour les autres destinations.

Dans le cas d'une limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit être au minimum de 5 mètres pour les bureaux et de 10 m pour les autres destinations.

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 5 mètres pour les bureaux et de 10 m pour les autres destinations.

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

Le PLU en vigueur :

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

Le PLU en vigueur :

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

ARTICLE UE1-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le PLU en vigueur :

Dans le secteur UE1 :

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 4 niveaux (R+3) et 13 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 des constructions ne doit pas être inférieure à 7 mètres et ne doit pas excéder 15 mètres).

ARTICLE UE1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le PLU en vigueur :

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.

Le permis de construire ou l'autorisation qui en tient lieu peut être refusé, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume, ou l'aspect extérieur, le rythme, ou la coloration des façades des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Aspect architectural

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

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

Prescriptions architecturales :

RAPPEL : Les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

Depuis le 1er janvier 2008, le maître d'ouvrage d'une opération de construction de surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² doit réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la construction (art L.111-9 du code de la construction et de l'habitation introduit par la loi du 13 juillet 2005).

Cette mesure est destinée à favoriser les recours aux énergies renouvelables et aux systèmes les plus performants. Le maître d'ouvrage a la liberté de choisir la ou les sources d'énergie de la construction, guidé par les conclusions de cette étude qui visent notamment à raisonner selon des indicateurs énergétiques, environnementaux et économiques.

Les modalités d'application de ces études de faisabilité sont définies par le décret n°2007-363 du 19 mars 2007 et l'arrêté du 18 décembre 2007.

La composition urbaine sera l'objet d'un travail approfondi entre l'acquéreur et l'architecte conseil désigné par Terre de Picardie.

Le PLU en vigueur :

Les bâtiments présenteront un ou plusieurs volumes réguliers (de type parallélépipèdes rectangles) avec acrotère horizontal dissimulant les pentes principales des toitures. Toutefois les ouvertures ou les entrées pourront recevoir des toitures à une ou deux pentes apparentes si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essence régionale.

- Polychromie :

Les couleurs principales des murs des façades seront choisies dans les teintes ocre, beiges, gris, blanc cassé et couleurs métallisées après concertation avec la Communauté de Communes.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante.

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.

Façades :

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

Les installations particulières telles que poste EDF, détente de gaz, devront 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.

Le PLU en vigueur :

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

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.

De type peinture sur bardage, bandeau, ou lettres détachées les enseignes devront faire partie de la composition architecturale du projet.

Elles devront figurer au dossier de permis de construire. Toutefois, si d'autres enseignes devaient être créées, elles feront l'objet d'une déclaration préalable.

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.

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.

Prescriptions architecturales :

Traitement des déchets :

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

Le stockage des déchets devra se faire au sein d'un local aménagé, en accord architectural avec la construction principale, les containers en plein air sont interdits.

Prévoir les espaces pour répondre aux caractéristiques spécifiques de tri et stockage des différents types de déchets (protection de l'eau, du sol, odeurs, ...).

Il est interdit de traiter *in situ* des déchets.

Le stockage des déchets ménagers sera conforme au schéma de l'annexe 2.

Enseignes :

Adopter une signalétique et des enseignes en cohérence avec la signalétique d'ensemble de la zone.

La surface des enseignes ne pourra recouvrir plus de 20% de chaque façade, en zone UE1 et 10% en zone UE1a. en bandeau, elles feront partie de la composition architecturale du projet.

Eclairage :

Il s'agira d'optimiser l'éclairage extérieur : choisir des enseignes économes en énergie, étudier l'orientation, la puissance des éclairages extérieurs prendre en compte les capacités de l'éclairage public dans le cadre du projet, afin de limiter les pollutions lumineuses.

Le PLU en vigueur :

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, posé sur des poteaux métalliques, d'une hauteur de 2m00.

Si la clôture est doublée d'une haie végétale, cette dernière sera également d'une hauteur de 2m00.

Les portails d'entrée seront implantés, soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement afin de respecter un recul permettant le stationnement de poids lourds en dehors de l'espace public. Ils seront constitués d'un barreaudage simple vertical de couleur libre.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres pouvant intégrer l'alimentation électrique.

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 de 1mètre de hauteur.

Prescriptions architecturales :

Clôtures :

La clôture et les limites de parcelles seront l'objet d'un travail approfondi entre l'acquéreur et l'architecte conseil désigné par la CCHP.

- Dans les zones UE1 et UE1a :

L'entrée à la parcelle sera traitée conformément au schéma joint en annexe n°3 de ce document.

Voir le schéma joint en annexe n°3. Les limites séparatives seront traitées conformément au schéma joint en annexe n°2.

- Dans la zone UE1a :

Le mur bahut (40cm) surmonté d'un clairvoie (1m60) sera conforme au modèle présenté ci-dessous :



Le PLU en vigueur :

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.
- On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

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.

Prescriptions architecturales :

Toitures :

Les toitures pourront être végétalisées et les installations techniques devront être traitées comme des éléments architecturés (les canalisations de traitement d'air ne seront pas apparentes).

Tous les édicules techniques en terrasse devront être intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal. Les toits terrasses pourront être traités en terrasses plantées.

Les toitures pourront recevoir des capteurs solaires, dans la mesure où ces derniers feront partie de la composition architecturale du projet.

ARTICLE UE1-12 : LE STATIONNEMENT

Le PLU en vigueur :

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

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 à 23 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont définies ainsi :

1. **Pour les constructions à usage de bureaux :** 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 hébergements hôteliers :** 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 commerces :**

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.

4. **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :** Deux places de stationnement par logement.

Il doit être créé sur l'unité foncière le nombre de places de stationnement suffisant pour les besoins des usagers de la construction.

Prescriptions architecturales :

Dans le cas d'aménagement de parking semi-enterrés, l'entresol créé pour l'aération du niveau en sous-sol ne devra pas excéder 50 cm de hauteur à partir du niveau du trottoir. Le traitement des ouvertures devra être cohérent avec les matériaux et le traitement de la façade (bardage, parement, etc).

Prévoir des stationnements vélos à proximité, d'accès facile et esthétiques.

Dans la zone UE1a :

Le traitement du stationnement et sa localisation seront l'objet d'un travail approfondi entre l'acquéreur et l'architecte conseil désigné par Terre de Picardie.

ARTICLE UE1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le PLU en vigueur :

12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.

Il est conseillé de réaliser les aires de stationnement dans un matériau perméable.

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.

Des rideaux d'arbres seront exigés pour masquer les dépôts ou installations, la limite des aires de stationnement visibles depuis la voie publique seront agrémentées d'une haie à fleurs ou à feuillage de couleurs variées alternant des essences à feuillage caduque et persistant d'une hauteur d'environ 1,50m.

Recommandations architecturales :

Les espaces libres devront être aménagés en jardin ou plantés et ne pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

Les haies seront composées d'essences indigènes et/ou champêtres. Les résineux sont proscrits. Les essences des arbres seront exclusivement indigènes adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du terrain.



Dans la zone UE1 :

- **Traitement des limites sur rues existantes ou à créer :** l'aménagement sera réalisé afin d'affirmer une façade urbaine avec les espaces publics (axe principal et les voies secondaires).

Liste de plantes recommandées en annexe

- **Les espaces libres :**

La partie du terrain, non couverte par les constructions, voiries et aires de stationnement, doit être aménagée en espaces paysagers (enherbée au minimum). A noter que les pentes des remblais ou déblais seront végétalisées. L'inter distance entre les plantations doit être large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. Il faut donc anticiper la taille adulte et ne pas planter trop près des voiries et des bâtiments.

Le PLU en vigueur :

Recommandations architecturales :

- **Les plantations :**

Les arbres seront de première qualité et auront été transplantés au moins 3 fois pour une taille minimum requise de 25/30 (circonférence du tronc à 1 mètre du sol).

Les arbres seront distancés, entre eux et par rapport aux bâtiments et constructions, en fonction de leur développement adulte.

Les arbres feuillus seront munis de tuteurs ou de haubans. L'arrosage automatique, s'il utilise les eaux de pluies, est vivement conseillé.

Les genres et espèces sont imposés (80 % du total des végétaux). Les variétés horticoles sont permises si elles présentent les caractéristiques qualitatives et de rusticité requises. L'acquéreur s'engage à garantir les végétaux pour une durée de deux ans minimum. L'entretien pourra être assuré par l'entreprise espaces verts.

Les aires de stationnement :

Aménager des espaces extérieurs à l'intérieur de la parcelle (espaces verts, stationnements, cheminements, aire de stockage, ...) conviviaux, en continuité avec les espaces publics.

Il est recommandé, dans la zone UE1, et prescrit dans la zone UE1a de mutualiser les parkings. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur la parcelle au profit d'une seule unité de parking.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées par une végétation arbustive et un procédé de gestion des eaux pluviales.



Le PLU en vigueur :

Recommandations architecturales :

Les plantations doivent être régulières et d'essences locales (indigènes).

- La circulation piétonne :

Il est recommandé de hiérarchiser l'espace du piéton, de la voiture et du camion. Un parvis à usage piéton devra être aménagé à l'entrée des bâtiments. Il est vivement



recommandé de connecter la circulation piétonne de la parcelle au réseau cyclable et piétonnier de la zone.

Il est possible de mutualiser entre deux parcelles l'accès de la voiture et le stationnement afin de diminuer l'impact de la voirie sur les parcelles.

Nous préconisons un vocabulaire commun entre la zone et l'intérieur des parcelles pour marquer l'unité et affirmer

une image de qualité. Le revêtement du tissu piétonnier (cheminement – parvis) devra être drainant. Afin de favoriser l'insertion paysager, nous préconisons de dissocier les chemins piétons, de la voirie et du stationnement par des plantations basses ou par du gazon.

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

Le COS est fixé à 1 pour la zone.

La ZONE UE2

Il s'agit des terrains affectés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales, de stockage lié à l'activité principale, de bureaux.

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

ARTICLE UE2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le PLU en vigueur :

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 aux activités et équipements implantés dans la zone.

ARTICLE UE2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises à des conditions particulières

Le PLU en vigueur :

1. 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 ;
2. Les garages, les ateliers de réparation, les stations de service ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui sont liés aux activités présentent dans la zone, 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 installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ;
5. Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
6. Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandé par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
7. Les constructions à usage d'habitation, si elles sont nécessaires à l'activité (gardiennage).

Dans le secteur UE2a :

Seuls les aménagements paysagers sont autorisés.

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

Le PLU en vigueur :

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 7 mètres.

La largeur de la chaussée sera au minimum de 5 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.

Les accès à la parcelle doivent être adaptés à la circulation des véhicules poids lourds et présenter une largeur d'au moins 5 mètres sur les voies privées. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.

Pour les voies publiques et privées, il devra être prévu l'emprise permettant la création de cheminements piétons sur au moins un des côtés de la voie.

Prescriptions architecturales :

Accès

Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit.

L'accès devra être aménagé en prenant soin de respecter la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par la CCHP.

ARTICLE UE2-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le PLU en vigueur :

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, si possible par des techniques alternatives. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné.

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 dessableur) 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.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ces constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage...).

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.

Les travaux devront être soumis à l'accord des services technique de la Communauté de Communes.

Une autorisation spéciale de déversement doit être signée entre la Communauté de Communes de Haute-Picardie et le pétitionnaire au préalable.

Seules les eaux usées domestiques sont admises dans le réseau d'eaux usées. Une convention spéciale de déversement est établie entre la CCHP et le pétitionnaire.

Recommandations architecturales :

Eaux pluviales :

Tout ou partie des techniques suivantes seront mises en œuvre :

- ✓ Aménager les espaces extérieurs de façon à maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, pas leur gestion de surface ou par infiltration : mettre en place des techniques alternatives pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales : puits d'infiltration, noues, drains, prairies inondables ...
- ✓ Les cheminements piétonniers seront réalisés dans des revêtements de sols extérieurs perméables : stabilisés, graviers, dalles poreuses, ...
- ✓ Les eaux pluviales des toitures et des surfaces minérales de la parcelle devront être gérées en solutions alternatives afin de retarder l'écoulement des eaux d'orage et/ou à diminuer, par évapotranspiration les volumes d'eau rejetés (noues, puits d'infiltration, toiture végétalisée par exemple).
- ✓ Les noues placées en bordure de bâtiment, en limites de parcelles ou de voiries / cheminements devront être plantées / enherbées et dimensionnées afin de favoriser une épuration et une infiltration naturelles.

Description technique : De profil, les noues seront revêtues par une couche de terre végétale pour accueillir des plantations humides. Elles devront être au minima engazonnées ou plantées de végétaux supportant les immersions temporaires

Tous les aménagements doivent favoriser l'infiltration de l'eau.

ARTICLE UE2 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le PLU en vigueur :

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public ou du domaine privé de la collectivité de :

- 10 mètres pour les voies secondaires de desserte interne à la zone d'activités.
- 15 mètres pour les voies principales de desserte interne à la zone d'activités ;
- 30 mètres pour les RD164 et 1029 et pour l'autoroute A29

Une bande de 4 mètres contiguë à la limite de la parcelle devra être engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules ; la surface restante pouvant être utilisée pour des aires de stationnement. 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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 0.5 mètres.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

OU

En limite latérale, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite doit être au minimum :

- De 5 mètres pour les bureaux,
- De 10 mètres pour toute autre construction.

En fond de parcelle, la construction sera implantée en limite séparative ou, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite sera au moins égale à 10 mètres.

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

Le PLU en vigueur :

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

Le PLU en vigueur :

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.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres.

ARTICLE UE2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Le PLU en vigueur :

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.

Le permis de construire ou l'autorisation qui en tient lieu peut être refusé, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume, ou l'aspect extérieur, le rythme, ou la coloration des façades des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Aspect architectural

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

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

Les bâtiments présenteront un ou plusieurs volumes réguliers (de type parallélépipèdes rectangles) avec acrotère horizontal dissimulant les pentes principales des toitures. Toutefois les ouvertures ou les entrées pourront recevoir des toitures à une ou deux pentes apparentes si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Polychromie :

Les couleurs principales des murs des façades seront choisies dans les teintes ocre, beiges, marrons, gris, blanc cassé et couleurs métallisées après concertation avec la Communauté de Communes.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante.

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.

Recommandations architecturales :

RAPPEL : Les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

Depuis le 1er janvier 2008, le maître d'ouvrage d'une opération de construction de surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² doit réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la construction (art L.111-9 du code de la construction et de l'habitation introduit par la loi du 13 juillet 2005).

Cette mesure est destinée à favoriser les recours aux énergies renouvelables et aux systèmes les plus performants. Le maître d'ouvrage a la liberté de choisir la ou les sources d'énergie de la construction, guidé par les conclusions de cette étude qui visent notamment à raisonner selon des indicateurs énergétiques, environnementaux et économiques.

Les modalités d'application de ces études de faisabilité sont définies par le décret n°2007-363 du 19 mars 2007 et l'arrêté du 18 décembre 2007.

Le PLU en vigueur :

Façades :

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

Les installations particulières telles que poste EDF, détente de gaz, devront 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.

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.

Recommandations architecturales :

Traitement des déchets :

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

Le stockage de déchets pour des activités de production devra se faire au sein d'un local aménagé, en accord architectural avec la construction principale, les containers en plein air sont interdits.

Prévoir les espaces pour répondre aux caractéristiques spécifiques de tri et stockage des différents types de déchets (protection de l'eau, du sol, odeurs, ...).

Le PLU en vigueur :

Enseignes

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.

De type peinture sur bardage, bandeau, ou lettres détachées les enseignes devront faire partie de la composition architecturale du projet.

Elles devront figurer au dossier de permis de construire. Toutefois, si d'autres enseignes devaient être créées, elles feront l'objet d'une déclaration préalable.

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.

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, posé sur des poteaux métalliques, d'une hauteur de 2m00.

Si la clôture est doublée d'une haie végétale, cette dernière sera également d'une hauteur de 2m00.

Les portails d'entrée seront implantés, soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement afin de respecter un recul permettant le stationnement de poids lourds en dehors de l'espace public. Ils seront constitués d'un barreaudage simple vertical de couleur libre.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres pouvant intégrer l'alimentation électrique.

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 de 1mètre de hauteur.

Recommandations architecturales :

Enseignes :

Adopter une signalétique et des enseignes en cohérence avec la signalétique d'ensemble de la zone.

La surface des enseignes ne pourra recouvrir plus de 20% de chaque façade.

Eclairage :

Il s'agira d'optimiser l'éclairage extérieur : choisir des enseignes économes en énergie, étudier l'orientation, la puissance des éclairages extérieurs prendre en compte les capacités de l'éclairage public dans le cadre du projet, afin de limiter les pollutions lumineuses.

Le PLU en vigueur :

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.
- On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

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.

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...).

ARTICLE UE2-12 : LE STATIONNEMENT

Le PLU en vigueur :

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. L'implantation des aires de stationnement sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments sera privilégiée.

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 à 23 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont définies ainsi :

1. Pour les constructions à usage de bureaux :

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

2. Pour les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales

- Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

3. Pour les bâtiments ayant fonction d'entrepôt :

- Une place de stationnement par 500 m² de surface utile.

4. Pour les hébergements hôteliers :

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.

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

Deux places de stationnement par logement.

6. De manière générale :

Il doit être créé sur l'unité foncière le nombre de places de stationnements suffisant pour les besoins des usagers de la construction.

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.

ARTICLE UE2- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le PLU en vigueur :

12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.
Sur une profondeur de 4 mètres, les marges de reculement doivent être engazonnées et plantées et rendues inaccessible aux véhicules.
Il est conseillé de réaliser les aires de stationnement dans un matériau perméable.

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.

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.

Voir liste des plantes recommandées en annexe.

Dans le secteur UE2a :

- Une bande de 15 m à compter de la voie sera traitée en écran végétal
- Les 15 mètres suivants seront engazonnés

Recommandations architecturales :

Les espaces libres devront être aménagés en jardin ou plantés et ne pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Les haies seront composées d'essences indigènes et/ou champêtres. Les résineux sont proscrits. Les essences des arbres seront exclusivement indigènes adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du terrain.

- **Les aires de stockages et citernes** devront être positionnées à proximité des bandes paysagères afin de les camoufler à leurs périphéries par une plantation dense et haute (plantations identiques à celle des bandes paysagères).

- **Les noues et fossés:**

Les noues peuvent être juste enherbées. Cependant, pour favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration, nous préconisons de planter les noues avec une végétation humide de tailles basses (Iris, carex, Saules, joncs, typha, ...) acceptant ainsi les immersions temporaires.

- **Les espaces libres :**

La partie du terrain, non couverte par les constructions, voiries et aires de stationnement, doit être aménagée en espaces paysagers (enherbée au minimum). A noter que les pentes des remblais ou déblais seront végétalisées. L'inter distance entre les plantations doit être large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. Il faut donc anticiper la taille adulte et ne pas planter trop près des voiries et des bâtiments.



Recommandations architecturales :

- Les plantations :

Les arbres seront de première qualité et auront été transplantés au moins 3 fois pour une taille minimum requise de 25/30 (circonférence du tronc à 1 mètre du sol).

Les arbres seront distancés, entre eux et par rapport aux bâtiments et constructions, en fonction de leur développement adulte.

Les arbres feuillus seront munis de tuteurs ou de haubans. L'arrosage automatique, s'il utilise les eaux de pluies, est vivement conseillé.

Les genres et espèces sont imposés (80 % du total des végétaux). Les variétés horticoles sont permises si elles présentent les caractéristiques qualitatives et de rusticité requises.

L'acquéreur s'engage à garantir les végétaux pour une durée de deux ans minimum. L'entretien pourra être assuré par l'entreprise espaces verts.

- Les aires de stationnements :

Aménager des espaces extérieurs à l'intérieur de la parcelle (espaces verts, stationnements, cheminements, aire de stockage, ...) conviviaux, en continuité avec les espaces publics.

Les aires de stationnements doivent être accompagnées par une végétation arbustive et un procédé de gestion des eaux pluviales.

Toutes les séquences de stationnement sont séparées par une noue (raccordée au réseau de noue interne à la parcelle). Les plantations doivent être régulières et d'essences locales (indigènes).



Recommandations architecturales :

- La circulation piétonne :

Il est recommandé de hiérarchiser l'espace du piéton, de la voiture et du camion. Il est vivement recommandé de connecter la circulation piétonne de la parcelle au réseau cyclable et piétonnier de la zone.

Il est possible de mutualiser entre deux parcelles l'accès de la voiture et le stationnement afin de diminuer l'impact de la voirie sur les parcelles.

Nous préconisons un vocabulaire commun entre la zone et l'intérieur des parcelles pour marquer l'unité et affirmer une image de qualité. Le revêtement du tissu piétonnier (cheminement – parvis) devra être drainant. Afin de favoriser l'insertion paysager, nous préconisons de dissocier les chemins piétons, de la voirie et du stationnement par des plantations basses ou par du gazon.

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

Le PLU en vigueur :

Le COS est fixé à 1 pour la zone.

LISTE EXHAUSTIVE DES PLANTES RECOMMANDEES POUR LES AMENAGEMENTS DE LA ZONE D'ACTIVITES

Les arbres :

Tilia pallida (tilleul)

Platanus acerifolia (platane)

Carpinus betulus (charme)

Acer platanoïdes (érable plane)

Fagus sylvatica (hêtre)

Fraxinus excelsior (frêne)

Prunus avium (merisier)

Quercus (chêne)

Salix (saule)

Gleditsia triacanthos 'Inermis' (févier inerme)

Juglans hybrida (noyer stérile)



Charme

Les conifères ponctueront l'ensemble de l'aménagement :

Cedrus atlantica (cèdre)

Picea (épicéa)

Pinus (pin)

Taxus (if)

Les arbustes tapissant :

Lonicera nitida 'Maigrün'

Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (symphorine)

Potentilla fruticosa (potentille)

Cotoneaster

Lavandula (lavande)

Euonymus (fusain)

Spiraea japonica (spirée)

Rosiers paysagers

Berberis (épine-vinette)

Buddleia

Buxus (buis)

Caryopteris

Ceanothus (céanothe)

Cornus (cornouiller)

Deutzia

Hypericum (millepertuis)

Spartium (genêt)

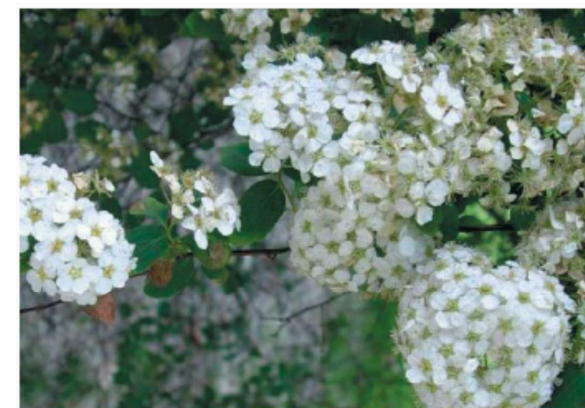
Viburnum (viorne)

Weigela

Prunus

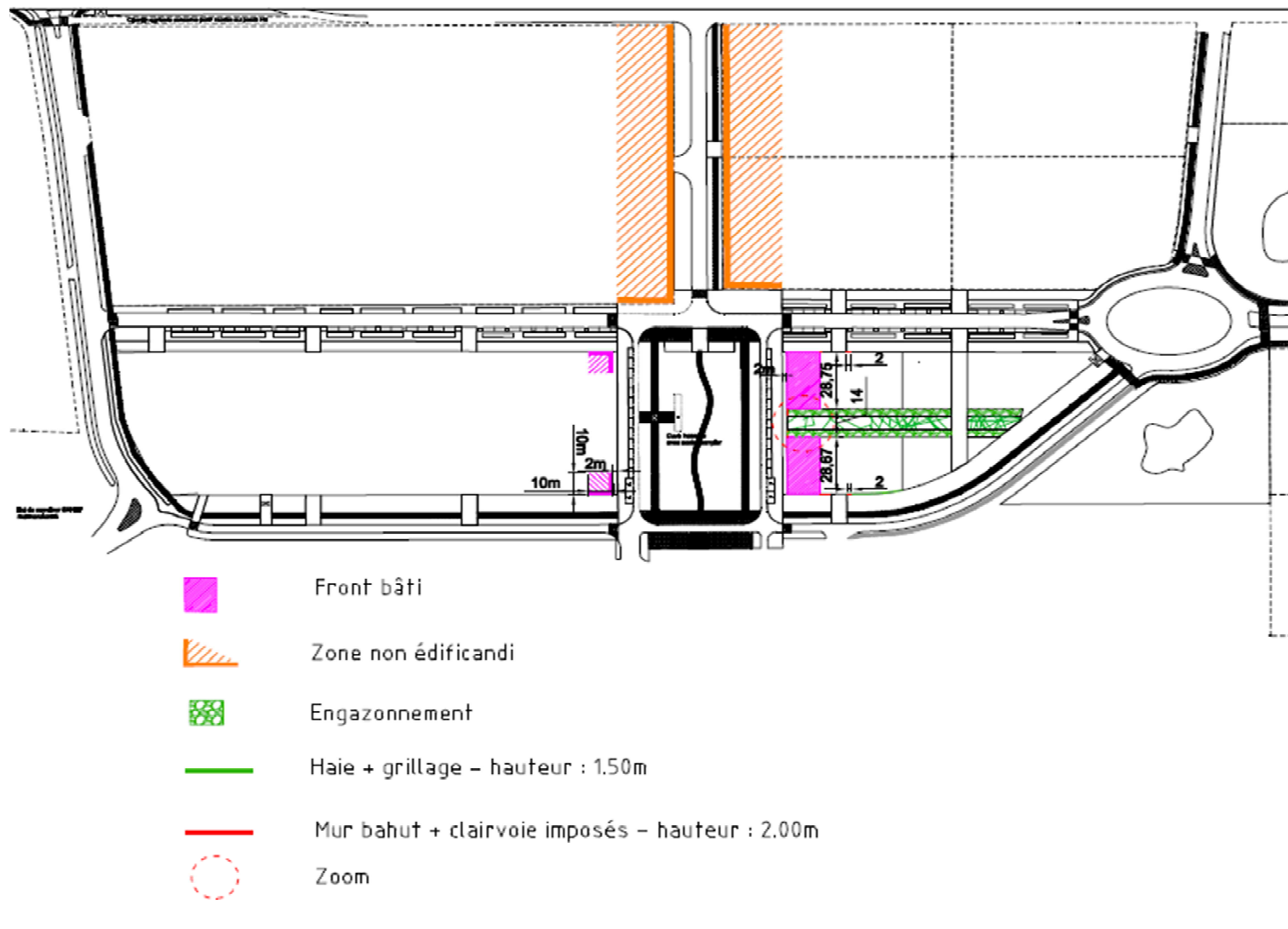
Osmanthus

Salix (saule)

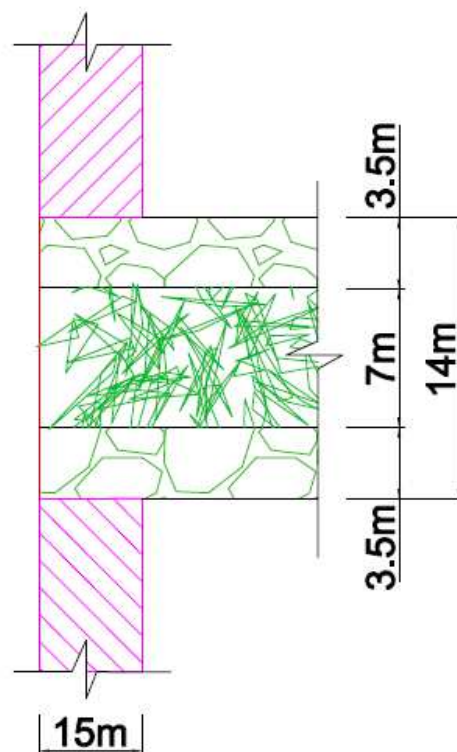






Spirée

ANNEXE 1 : Plan masse quartier de la gare



ANNEXE 2 : limites séparatives Quartier de la gare



-  Front bâti imposé
-  Engazonnement
-  Bande plantée - hauteur maxi : 2.00 m
-  Mur bahut + clairvoie imposés - hauteur : 2.00m

ANNEXE 3 : Portail zone UE1

