Construction d'un entrepôt

Demande d'enregistrement – Version B Mars 2021

PJ n° 4 : Comptabilité du projet avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par les documents d'urbanisme

Le bâtiment objet du présent dossier est implanté sur les communes d'Ablaincourt Pressoir et d'Estrées Deniécourt.

Le PLU d' d'Ablaincourt Pressoir a été validé en février 2016 et celui d'Estrées Deniécourt a été validé le 10 février 2016.

Le site est en zone UE2 des deux PLU. Les règlements sont identiques sur les deux communes.

Une étude du positionnement du projet par rapport au PLU a été réalisée, elle est disponible dans le tableau suivant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE UE2 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS 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.	Le projet est conforme au point UE2 2
ARTICLE UE2 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES 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 nécessaire au fonctionnement du service public	Le projet concerne la création d'en entrepôt logistique classé à enregistrement au titre des ICPE. Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement et à la sécurité. Le projet respecte la réglementation qui lui est applicable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire. 7. Les constructions à usage d'habitation, si elles sont nécessaires à l'activité (gardiennage).	
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. 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). Voiries 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 prévue l'emprise permettant la création de cheminements piétons sur au moins un des côtés de la voie.	Le site dispose de 2 accès sur la voie publique un accès VL et un accès PL. L'accès PL sera utilisable par les véhicules de secours. Pas de création de voies dans le cadre du projet, le site sera raccordé sur une voie existante.
ARTICLE UE2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX *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	Les eaux pluviales seront tamponnées sur le site avant rejet par infiltration.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
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…). <u>*Eaux usées*</u> 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.	Les eaux pluviales de voiries passeront par un séparateur hydrocarbures situé entre le bassin de tamponnement et le bassin d'infiltration. Les eaux d'extinction d'un éventuel incendie seraient collectées dans le bassin de tamponnement. Les eaux après le bassin de tamponnement sont reprises par une pompe de relevage vers le bassin d'infiltration. La pompe de relevage sera asservie à la détection incendie. Le projet intègre la récupération des eaux pluviales Les eaux usées seront raccordées au réseau public.
ARTICLE UE2 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Non réglementée	Sans objet
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 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.	La distance minimale entre le bâtiment et les limites de propriété est de 20 mètres au minimum. La distance entre le bâtiment et la RD 164 est de plus de 35 mètres. Une bande végétalisée est présente le long de la limite de propriété

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
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.	La distance minimale entre le bâtiment et les limites de propriété est de 20 mètres au minimum.
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.	Le bâtiment est d'un seul tenant, les bureaux sont contre le bâtiment de stockage.
ARTICLE UE2 9 : EMPRISE AU SOL L'emprise au sol maximale résulte des dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement.	Le projet est conforme aux articles 6 et 7
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. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres.	La hauteur du bâtiment est de 12,10 m, 13,10 m pour le mur dépassant en toiture.
ARTICLE UE2 11 : ASPECT EXTERIEUR 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.	Le projet sera constitué d'un seul bâtiment et prévoit un traitement végétalisé des espaces extérieurs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
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. <u>Aspect architectural</u> 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. <u>Polychromie :</u> 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.	Les façades seront composées de bardage ton gris, une partie à l'angle du bâtiment sera de ton gris foncé. Les menuiseries seront de ton gris foncé. Le auvent métallique sera de ton noir. Les bureaux seront en bardage de ton gris foncé et en habillage bois composite. La couleur retenue est majoritairement grise

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
<u>Façades :</u> 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.	Les façades sont en bardage métallique
<u>Traitement des déchets</u> 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.	Le projet prévoit 4 bennes déchets pour les déchets d'emballages Les déchets types ordures ménagères seront stockés dans un local situé au niveau de l'entrée
<u>Enseignes</u> 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.	L'enseigne commerciale sera inscrite sur la façade du bâtiment.
<u>Eclairage</u> Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés. Toutefois, l'acquéreur	Il n'y aura pas d'enseignes lumineuses sur le site. Les parkings et bâtiments seront éclairés

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
devra demander l'accord de la Communauté de Communes avant le dépôt du dossier sur la position de ces éclairages et leurs hauteurs.	pendant les heures d'ouverture du site. L'éclairage sera commandé par horloge.
<u>Clôtures</u> 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.	La clôture aura une hauteur de 2 mètres et sera de type maille soudée.
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 en recul de la limite de propriété.
Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres pouvant intégrer l'alimentation électricité. 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 1 mètre de hauteur.	Les portails seront de même hauteur que les clôtures.
<u>Toitures</u> 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.	La toiture sera dissimulée derrière l'acrotère du bâtiment.
<u>Aires de stockage</u> 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	Il n'y a pas d'aire de stockage extérieure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
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 : 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. 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.	La surface de l'entrepôt est de 12 000 m², le nombre de places serait de 24 La surface des bureaux est de 516 m², le nombre de places serait de 11 Soit un besoin total de 35 places. L'effectif prévisionnel est de 50 personnes, le projet prévoit 60 places.
ARTICLE UE2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.	La surface de plantations sera supérieure à 12 % de la surface totale de la parcelle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	
ARTICLE DU PLU	DISPOSITIONS DU SITE
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.	Les zones extérieures seront végétalisées, une marge de 4 mètres sera engazonnée sauf sur la partie parking. Le parking sera entouré d'espaces verts. Le bassin de tamponnement des eaux pluviales et le bassin d'infiltration seront positionnés à dans les angles de la parcelle, leur implantation fera l'objet d'un traitement paysager. Les plantations seront choisies dans les espèces recommandées.
SECTION 3 : PERFORMANCE ET RESEAUX ELECTRONIQUE	
ARTICLE UE2 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementé	Sans objet
Article UE2 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé	Sans objet

La Communauté de Communes Terres de Picardie a rédigé un cahier de recommandations et de prescriptions architecturales applicables au pôle d'activités Haute Picardie. Ces prescriptions viennent compléter les prescriptions du PLU, nous rappelons ci-dessous quelques prescriptions intégrées au projet.

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, par 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.

Conclusion : Le projet ZOLUX a été conçu afin de répondre aux prescriptions du PLU. Le projet a été présenté à la Communauté de Communes et a pris en compte les préconisations du cahier spécifique de la zone.