

CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'une Z.A.C ayant vocation à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires (bureaux, services).

Elle correspond aux terrains situés à l'extrémité Sud de la commune, à proximité de l'autoroute A16 et de la RN1.

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.

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

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. L'implantation des constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux liés au gardiennage dans les conditions définies
2. les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction sur la parcelle
3. la création et l'exploitation de carrières
4. la construction, l'extension ou la transformation de locaux abritant des activités qui, par leur nature ou leur importance, sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité, à la salubrité et à la tranquillité des voies publiques et de la vie locale ou sont incompatibles avec le caractère de la Z.A.C.
5. l'aménagement de terrains de camping, le stationnement et le dépôt de caravanes.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, de bureaux et constructions liées au gardiennage si elles sont situées sur le même terrain que l'activité économique à laquelle elles se rattachent.

Sous conditions spéciales :

2. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et notamment la loi cadre sur l'eau.
3. le dépôt de ferrailage, de matériaux, de combustibles solides ou liquides ainsi que les vieux véhicules à condition que des aménagements spécifiques permettent de les dissimuler par rapport aux voies publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

L'accès direct aux terrains depuis la RNI est interdit Les terrains seront accessibles depuis les voies de desserte internes à la ZAC.

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 4 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 plate forme des voies nouvelles, publiques ou privées ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à 6 mètres pour les voies de circulation à double sens et de 4 mètres pour les voies à sens unique.

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.

ARTICLE 1AUa 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 présentant les caractéristiques suffisantes.

Aucune solution de pompage autonome ne sera autorisée.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées seront collectées séparément.

Eaux pluviales

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

Les prescriptions techniques seront précisées dans le dossier Loi sur l'Eau.

Dans les îlots desservis par un fossé drainant, les eaux pluviales seront obligatoirement dirigées vers ce fossé.

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 présenter une solution d'assainissement de ses eaux usées.

Lorsque la commune aura réalisé son zonage d'assainissement, soit elle aura adopté pour la zone 1AUa, un assainissement collectif, dans quel cas toute installation ou construction devra être raccordées à ce réseau.

Soit elle aura adoptée un assainissement individuel pour l'ensemble de la zone 1AUa et dans ce cas, il faut envisager deux hypothèses :

- la solution d'assainissement à adopter sera l'assainissement non collectif, sous réserve de la nature des sols révélés par les analyses.
- La solution d'assainissement sera l'assainissement collectif. Cela signifie que le réseau de collecte des eaux usées de la Z.A.C des hauts du Val de Nièvre est étendu et que les eaux usées de toute future construction seront envoyées vers la station d'épuration de Flixecourt, qui devra avoir démontré a capacité à absorber les flux supplémentaires générés par la nouvelle Z.A.C, étendue sur les communes de Mouflers et de L'Etoile.

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

Tous les raccordements au réseau public s'il existe seront réalisés à la suite d'une demande spéciale présentée par les pétitionnaires intéressés suivant les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.

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. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les gestionnaires des réseaux.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE 1AUa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles auront une surface minimale de 2000 m².

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

Les bâtiments devront au moins par un de leurs cotés présenter un retrait de 8 mètres, dont 4 m plantés, par rapport à l'alignement de la voie existante ou à créée sur laquelle se dessert la parcelle accueillant les dites constructions.

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence des aménagements, pourront déroger, aux règles de prospects et de marge de recul, les équipements publics d'intérêt général de faible importance tels que des postes HTA/BTA, dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et dont la hauteur avoisine 3 mètres

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

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 d'au moins 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les parcelles ayant des limites communes aux voiries, toute construction devra présenter :

- un retrait de 20 mètres/limite de propriété quand le terrain est mitoyen avec la RN1
- un retrait de 2 mètres + ½ hauteur de bâtiment /limite parcellaire pour les autres voies.

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

Les constructions réalisées au sein d'une même parcelle seront soit mitoyennes, soit séparées par une distance minimale de ½ hauteur du bâtiment le plus haut ; en aucun cas cette distance sera inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUa 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

Rappel de la définition de la hauteur : la hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du sol naturel et le tout point d'une construction, exception faite des ouvrages de superstructures de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

La terre végétale recouvrant éventuellement les dalles ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

La hauteur sera mesurée au faîtage ou à l'acrotère

En se référant au document graphique de la ZAC, la hauteur de construction ne pourra pas excéder

- 15 mètres absolus par rapport à la référence NGF du Rond Point sur la RN1 desservant la ZAC, pour la zone 1,
- 9 mètres absolus par rapport à la référence NGF du Rond Point sur la RN1 desservant la ZAC, pour la zone 2.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme sont applicables. 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 bâtiments seront réalisés dans les tonalités respectant le nuancier joint en annexe .

L'utilisation ponctuelle de couleurs différentes pourra être admise pour les menuiseries extérieures. Elles pourront être en aluminium, en métal ou en PVC.

L'utilisation ponctuelle de couleurs différentes pourra être admise pour les enseignes, à condition de ne pas représenter plus de 5% de la surface du bâtiment.

Les façades de grande longueur ne devront pas être traitées de façon uniforme. 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.

Les décrochements de façades ne représentant pas plus de 30% de la longueur totale de la façade principale sont autorisés, tout en respectant une distance de 5 mètres par rapport à la limite d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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...).

Enseignes - Publicité

Rappel : Ces prescriptions ne sont que complémentaires par rapport aux règles imposées par la loi régissant la publicité. Les enseignes seront obligatoirement appliquées sur la façade. Aucune enseigne libre sur support ou non n'est autorisée.

Leur taille sera limitée à :

- 6 m² pour les constructions de moins de 800 m² SHON ,
- 4% maximum par façade pour les constructions de plus de 800 m² SHON.

Leur point le plus bas sera situé à une hauteur minimum de 3 mètres du sol. Leur point le plus haut ne dépassera pas l'acrotère ou l'égout du toit.

Les poses en saillies n'excéderont pas 30 centimètres du plan de façade.

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.

Eclairage

Les éclairages 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.

D'ores et déjà, tout éclairage soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment est interdit sur les façades de bâtiments en lisière ou en visibilité avec la zone de passage/protection du gibier.

Tout éclairage de parking ou d'espace vert est interdit lorsqu'il est en relation visuelle avec la zone de passage/protection du gibier.

Clôtures

Les clôtures sont obligatoires, elles seront étudiées avec le même soin que les plantations et l'aspect général des constructions.

La limite séparative sera toujours à minima composée d'une haie végétale continue, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, doublée ou non par une clôture.

La clôture est obligatoire sur voie publique et sur limite commune au passage gibier, le seul type admis de clôture consiste en un treillage métallique de mailles rectangulaires, plastifié de couleur gris anthracite, posé sur des poteaux métalliques, dont la hauteur peut varier entre 1,40 mètres et 2 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.

Les portails seront réalisés en métal. Ils devront permettre de laisser passer le regard. La hauteur des portails sera comprise entre 1,40 et 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les espaces, le long des limites séparatives seront non imperméabilisés sur une largeur minimale de 2 mètres à l'exception de l'accès permettant la desserte de la parcelle à partir des voies publiques.

Toitures

Les toitures sont soit des toitures terrasses soit des toitures à deux pentes minimum.

La hauteur des toitures ayant au moins deux pentes devra représenter au moins le quart et au plus le tiers de la hauteur totale du bâtiment.

Quel que soit le matériau utilisé, elles seront respectueuses du nuancier d'accompagnement.

Pour les toitures terrasses, les bandeaux sont autorisés. Ce bandeau ne peut être inférieur au dixième et supérieur au tiers de la hauteur total du bâtiment. Quel que soit le matériau utilisé, leur couleur respectera le nuancier édité plus haut.

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 1AUa 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.

Les places seront traitées en schiste noir ou engazonnées.

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

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

L'aménagement des espaces extérieurs sera étudié avec le même soin que l'architecture des bâtiments. Les « espaces résiduels », sans usage défini, seront éliminés.

Pour chaque parcelle, il sera planté au minimum 25 m² en bosquet par tranche de surface de 500m² de terrain. Les espèces et le type de plantation sera conformes aux suggestions ci-dessous.

Toutes les aires de stationnement de surface seront paysagées à raison de :

- D'arbres de hautes tiges pour les parkings de moins de 10 places,
- D'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement pour les parkings de plus de 10 places de stationnement.

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.

Les clôtures seront implantées avec un retrait de 15 m par rapport aux limites parcellaires, l'entretien des espaces verts restant étant à la charge des Communautés de communes.

Les haies seront de type arbustive dense et épaisse (liste en annexe).

Pour les parcelles en relation directe avec la zone de passage/protection du gibier, les Communautés de communes seront responsables de l'entretien des espaces plantés (publics ou situés sur les parcelles privées).

La liste exhaustive des plantes est consultable en annexe.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.