

ZONE AUi

La **zone AUi** est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future. Elle correspond à l'extension de la zone industrielle, qui s'étend à l'Est de l'agglomération, aux lieux-dits « Le Fond de la Genetoy ». Elle est accessible en entrée d'agglomération à partir de la route départementale n°938. Ce secteur urbanisable à court et moyen terme, est destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôt. La périphérie de la zone est desservie par les réseaux. Les constructeurs peuvent être tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements rendus nécessaires par des opérations autorisées.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés ci-dessous est interdit.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées ou non, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations à usage de cantine, de sports ou de loisirs liées aux activités autorisées dans la zone, à condition que ces installations ne génèrent pas de nuisances et soient compatibles avec les zones d'habitat voisines.

Les constructions à usage d'habitation à condition que ce soit des logements de fonction ou de service nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements admis dans la zone, sous conditions de s'intégrer dans le volume des constructions autorisées.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 10 m par rapport aux voies.

L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaire à l'axe de la voie principale de la zone d'activités (Rue de la Croix de Coivrel).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du faîtage du bâtiment projeté, par rapport à limite séparative, sans toutefois être inférieure à 5 mètre.

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'espace naturel.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes constructions, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant est imposé pour les bâtiments non contigus, sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation réservoirs, silos, château d'eau, clochers et autres structures verticales, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur absolue de toute construction sera limitée à 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables à l'adaptation climatique (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Les toitures peuvent être, soit plates, soit à pentes comprise entre 15 et 45 degrés sur l'horizontale.

Matériaux et couleurs

Les couvertures peuvent être réalisées :

- en tuile ou en ardoise fibrociment noires ;
- en plaques de fibrociment de ton ardoise ou tuile ;
- en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite ;
- en zinc.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôle ondulées ou fibrociment est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est recherchée.

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille ou en brique de teinte nuancée rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les bardages seront réalisés de préférence en bois naturel. Les bardages métalliques dans une gamme de gris et d'ivoire, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant la pierre régionale.

La coloration des façades sera choisie selon la palette de couleurs suivante : gris souris (RAL 7000 ou RAL 7022 ou couleur voisine), vert foncé (RAL 6009 ou couleur voisine), ton pierre (RAL 9001 ou couleur voisine), ton "brique" (RAL 8004 ou couleur voisine).

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5% de la surface de chaque façade. Le calcul de cette surface figurera sur les documents du dossier de demande de permis de construire.

Enseignes

Les enseignes ne devront pas former de saillie au-dessus des façades.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4 m² d'espace vert.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences forestières locales (définies au cahier des prescriptions paysagères en annexe du présent règlement) et/ou d'un treillis soudé d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Les entrées pourront être marquées par un muret de pierre ou briques de 160 cm de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 mètres de part et d'autre de l'accès. La dimension et l'implantation des portails devront être étudiées de manière à permettre le passage aisé des poids lourds gros porteurs (voir art. 3).

Les clôtures seront implantées à 6 mètres de l'alignement de la RD 938 et de la rue de la Croix de Coivrel et 1,5 mètre des autres voies ou en limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). Les essences et la disposition générale des plantations devront prendre en compte les prescriptions en la matière annexées à titre indicatif au présent règlement.

La surface libre devra être totalement engazonnée et un arbre devra être planté pour 500m² de surface libre. Un massif d'arbuste de 8 à 15 unités sera planté pour 200 m² de surface libre. Le long des voies de desserte interne, sera plantée une haie. Les limites en contact avec les espaces agricoles et naturels devront être traitées de manière qualitative.

Les parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m², doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Ces besoins seront justifiés par une notice explicative.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement avec une surface minimale de 1m² par place.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Aucun accès particulier ne se fera directement sur la RD 938.

Les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages ni à moins de 20 mètres des amorces de ces ouvrages.

Afin que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser l'axe de la chaussée lors des entrées ou sorties de parcelle, la largeur des accès sera :

- de 8 mètres minimum à l'alignement ;
- de 6 mètres si l'accès est aménagé avec des courbures et un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux industrielles devront

faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire par création de bassins d'infiltration.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet, si ces chaussées reçoivent régulièrement des poids lourds (PL) ou plus de 40 véhicules légers (VL).

Selon le volume à évacuer, il sera possible de se raccorder au bassin communal, si sa capacité le permet, sous condition d'un accord contractuel avec la commune.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.