

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-QUENTIN

Direction de l'Aménagement, de l'Habitat et des Déplacements
Hôtel de Ville - Place Lafayette

BP 345

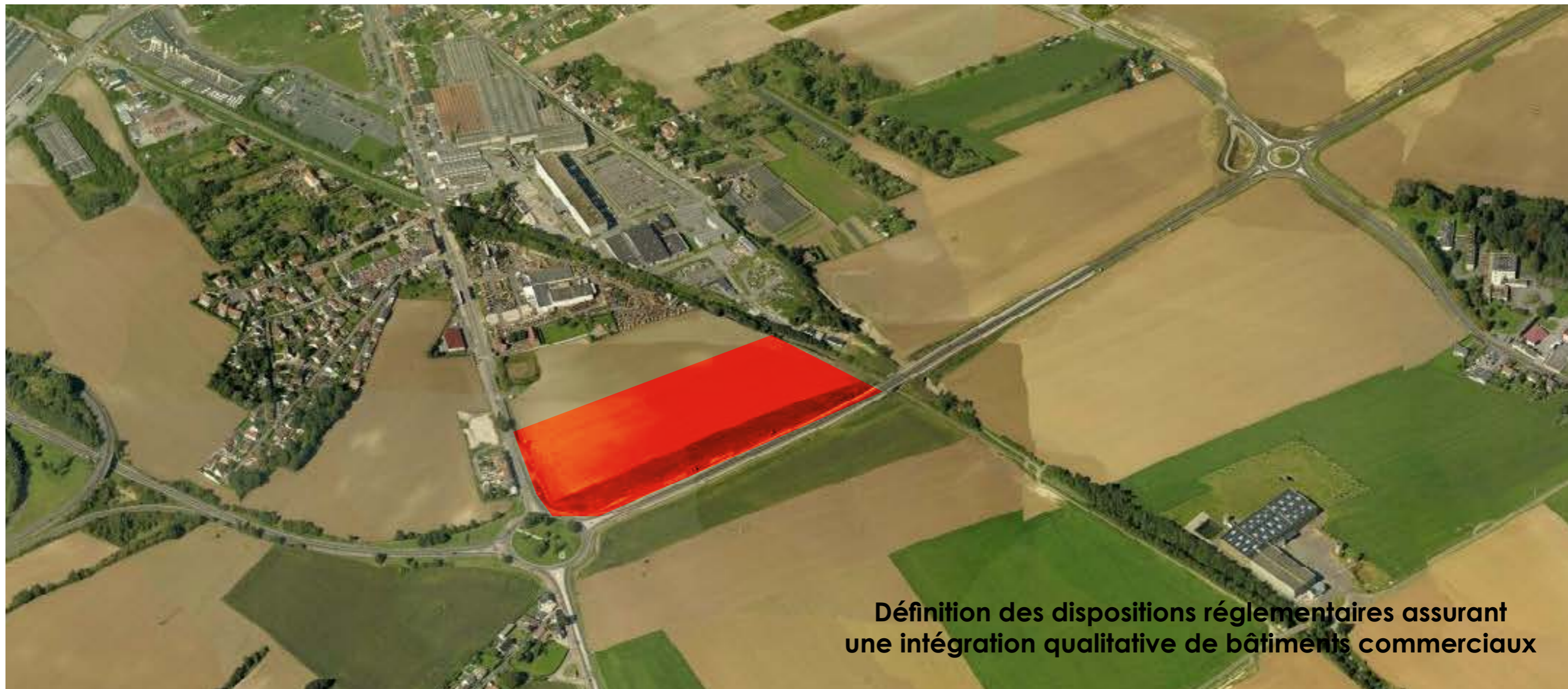
02107 Saint-Quentin

Tel : 03 23 62 82 82

Fax : 03 23 62 82 83



juillet 2015



**Définition des dispositions réglementaires assurant
une intégration qualitative de bâtiments commerciaux**

■ NOTICE JUSTIFICATIVE

ARVAL

11, rue Lamartine

BP 20247

60802 CREPY-EN-VALOIS

Tél. 03.44.94.72.00

Fax. 03.44.94.72.01

sarl d'architecture, de paysage et d'urbanisme
MATHIEU - CARRAUD - LE MAREC - DEVAUVRE - REBEROT

ETAT ACTUEL DU SITE	p.3
Localisation et contexte	p.3
Les abords du site	p.4
Description et topographie	p.5
Perceptions des environs depuis le site	p.6
Perceptions du site depuis les principaux axes routiers	p.7
Réseaux, accès et stationnement	p.8
Le site dans le tissu urbain actuel	p.9
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET SERVITUDES	p.10
L'Amendement Dupont	p.10
Etablissement recevant du public (ERP)	p.10
PROJET ET PROPOSITIONS	p.11
Un projet qui prolonge le tissu d'activité existant	p.12
Fonctionnement urbain, circulation, desserte et sécurité	p.13
Le Projet	p.14
La palette végétale	p.16
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	p.17
ANNEXE	p.18

■ Étude actuel du site

LOCALISATION ET CONTEXTE

Le site concerné par la présente étude se situe à l'entrée Sud de Saint-Quentin. Il appartient à la commune de Neuville-Saint-Amand.

Le terrain concerné par les installations est référencé au cadastre de la commune de Neuville-Saint-Amand. Il concerne les parcelles n°74, 81, 101, 102, 103, 104, 105, 106 et 113 de la section ZH sur une surface d'exploitation de 53 389 m², au lieu-dit « Buisson à Perdrix ».

Pour mémoire, la commune de Neuville-Saint-Amand fait partie intégrante de la CASQ. Cet espace situé au Sud/Sud-Est de Saint-Quentin, se trouve pour une majeure partie sur un coteau faisant face à la ville de Saint-Quentin.

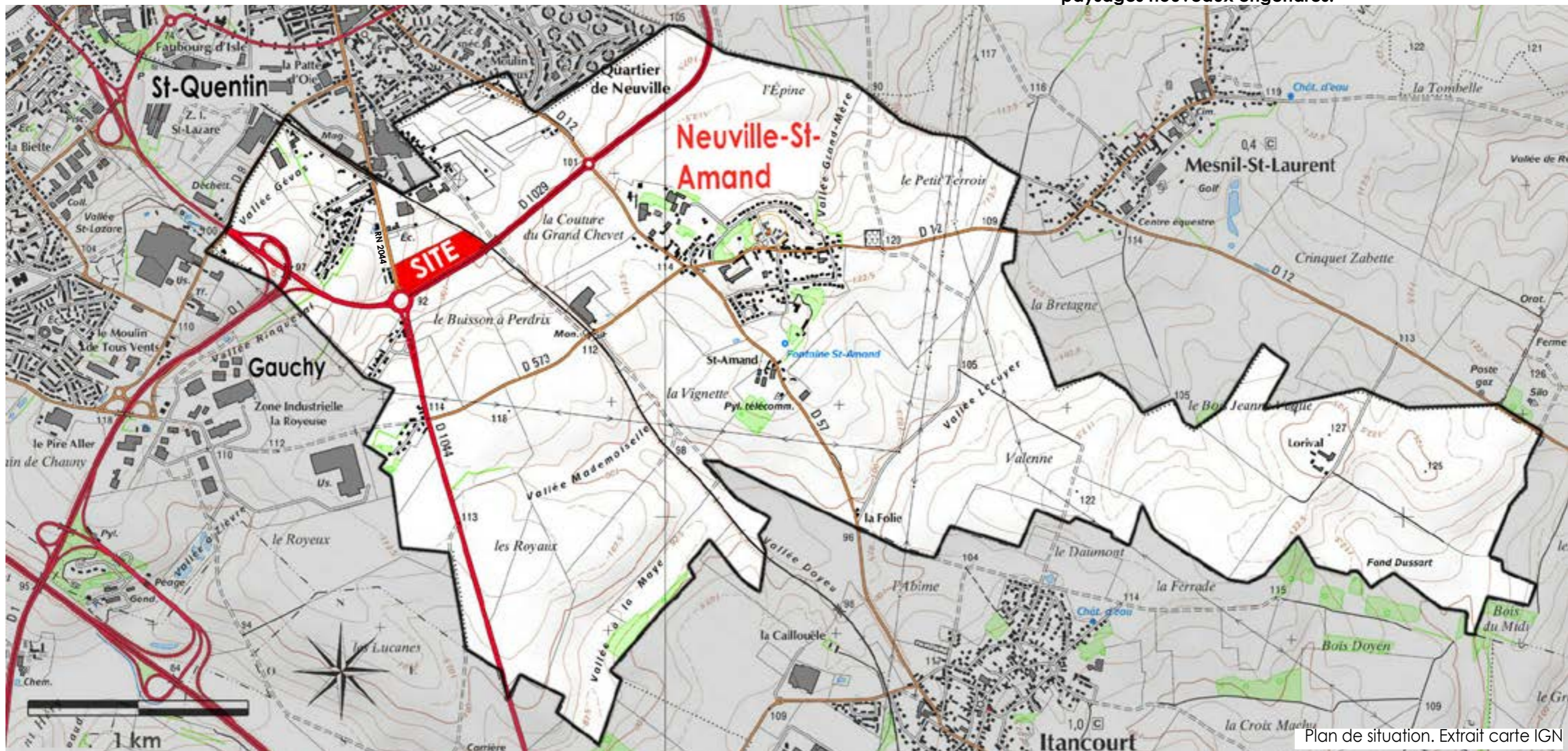
Ses paysages sont encore fortement marqués par les grands espaces agricoles qui viennent au contact direct des zones d'habitat. Aussi, elle présente une certaine qualité paysagère et permet l'identification du bourg de Neuville-Saint-Amand.

Le secteur d'étude représente pour l'agglomération l'une des dernières opportunités d'extension urbaine, pour le

commerce. Son urbanisation, postérieure à celle de l'entrée Nord-Ouest, doit donc profiter des expériences urbaines antérieures.

Aussi, si son urbanisation est entreprise, elle doit offrir un cadre urbain d'entrées d'agglomération et de villes agréable et exemplaire en tirant parti des atouts du site.

Cette entrée doit intégrer les composantes paysagères, urbaines et agricoles. Les projets aboutiront à une transformation du territoire qui devra cependant prévoir la qualité des paysages nouveaux engendrés.



Plan de situation. Extrait carte IGN

Étude actuel du site



LES ABORDS DU SITE

L'environnement immédiat du site est constitué par:

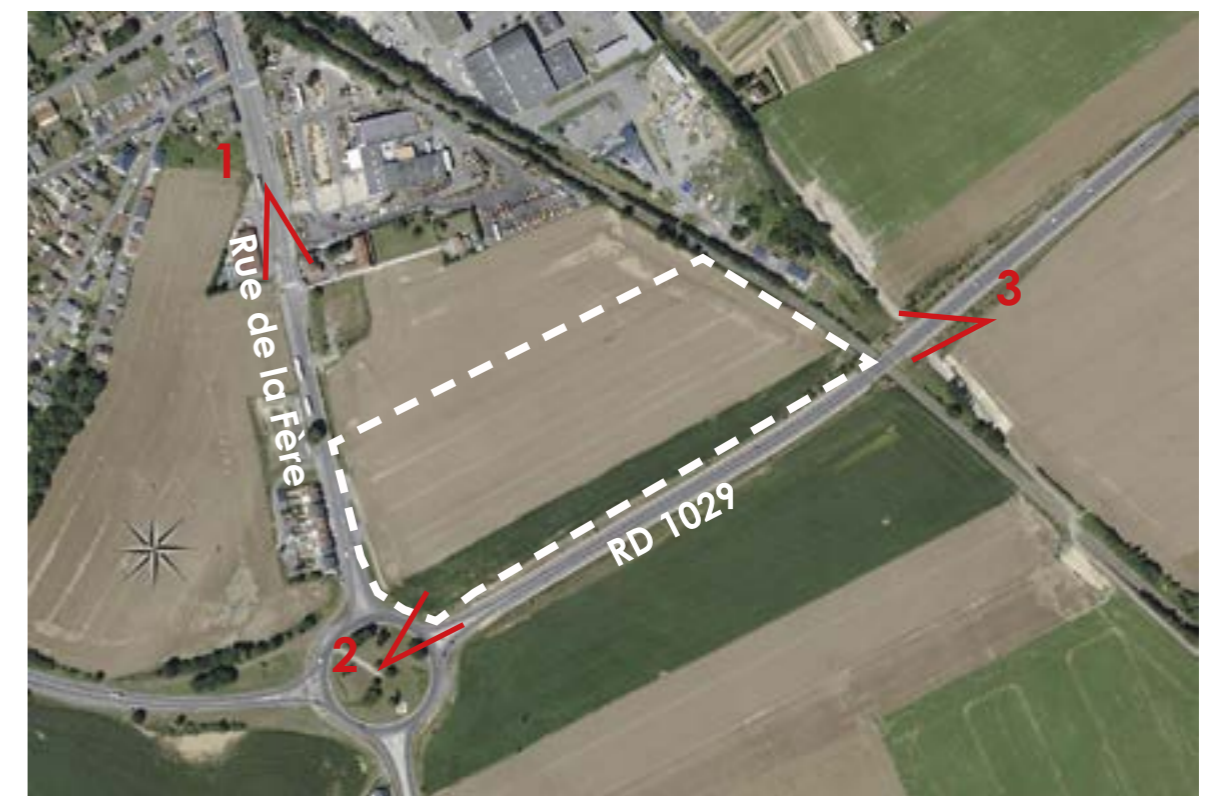
- au Nord : une bande de terre agricole puis une petite zone d'activités installée le long de la rue de la Fère à environ 150 mètres du site. La commune de Saint-Quentin se trouve à environ 350 m et le centre de Saint-Quentin est à un peu plus de 3km.

- au Sud : la RD 1029 et un giratoire qui connecte des voies primaires de circulation. Au delà de la route départementale, une vaste étendue de terre agricole occupe le territoire vallonné.

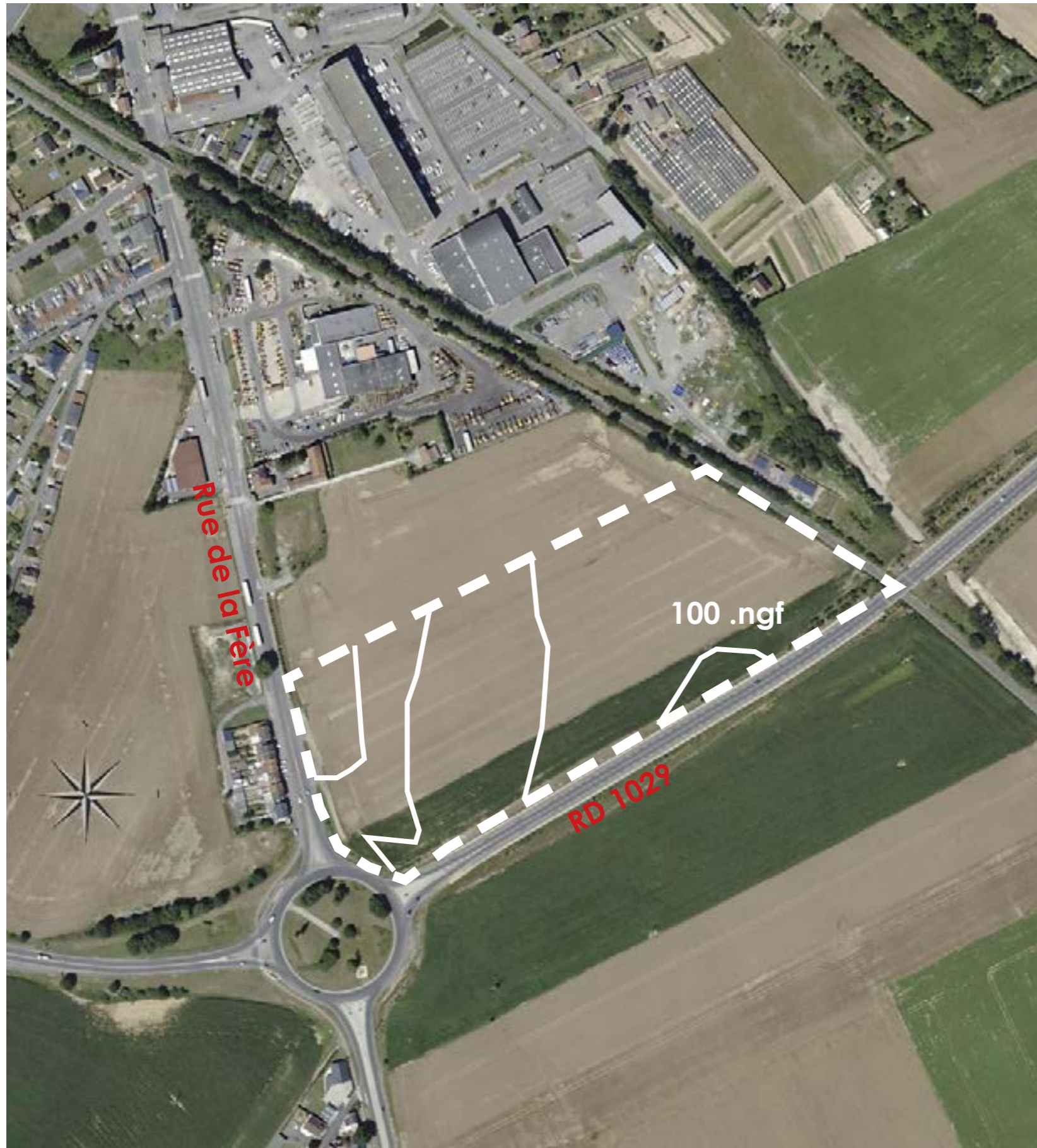
- à l'Est : une ligne de chemin de fer et un chemin rural qui bordent le site ; viennent ensuite des espaces agricoles sur plusieurs centaines de mètres et le centre de Neuville-Saint-Amand est à près de 2km.

- à l'Ouest : la rue de la Fère et de l'autre coté de la route départementale se trouve une bande d'une dizaine de maisons accolées. Derrière ces logements, une dent creuse de terre agricole puis une zone pavillonnaire à environ 300m.

Le projet vient s'insérer dans un contexte d'entrée de ville, en lieu et place d'espace agricole et à proximité d'une zone d'activité.



Étude actuel du site



DESCRIPTION ET TOPOGRAPHIE

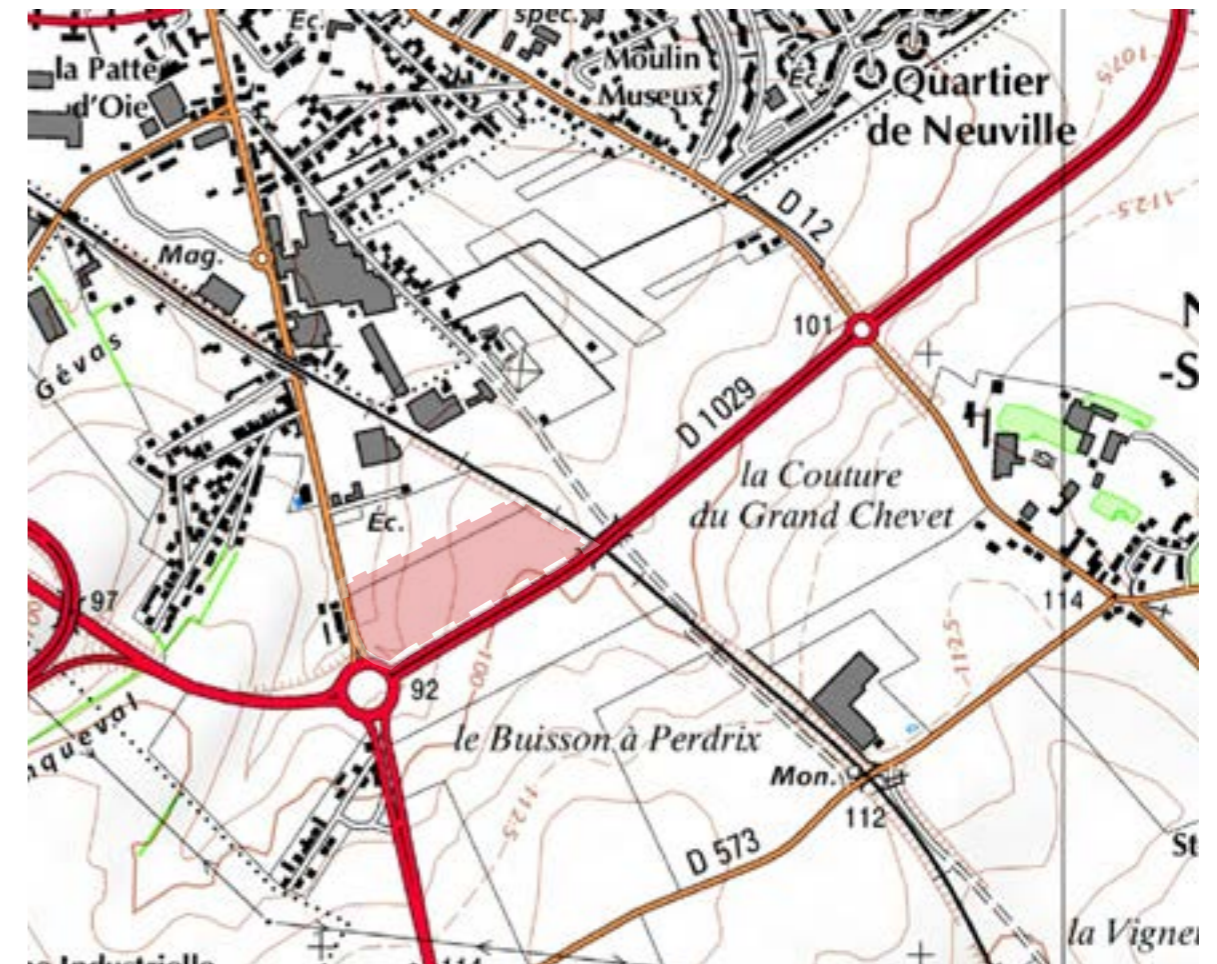
Le relief s'organise selon la direction Sud-Ouest/Nord-Est.

Si cette organisation semble claire à la lecture des cartes IGN, à l'échelle du site, les nombreuses petites vallées des territoires des communes de Grugies, Gauchy et Neuville-Saint-Amand compliquent la compréhension du site. Néanmoins, elles rythment le paysage et les vues.

Le terrain présente un relief modéré qui plonge du côté de la rue de la Fère: la cote altimétrique varie entre 100 et 85 m NGF. Un talus borde le site le long de la RD 1029.

Le site est occupé par des cultures agricoles. Aucune végétation d'intérêt paysager n'y existe. Il n'y a aucun arbre existant sur le terrain. Un petit écran végétal, composé d'arbustes bas, longe la rue de la Fère au niveau du site.

Le site existant ne présente pas d'éléments architecturaux et paysagers remarquables



■ Étude actuel du site



1- Vue des maisons accolées , rue de la Fère



2- Vue sur la parcelle vers l'Est



3- Vue vers la zone d'activité

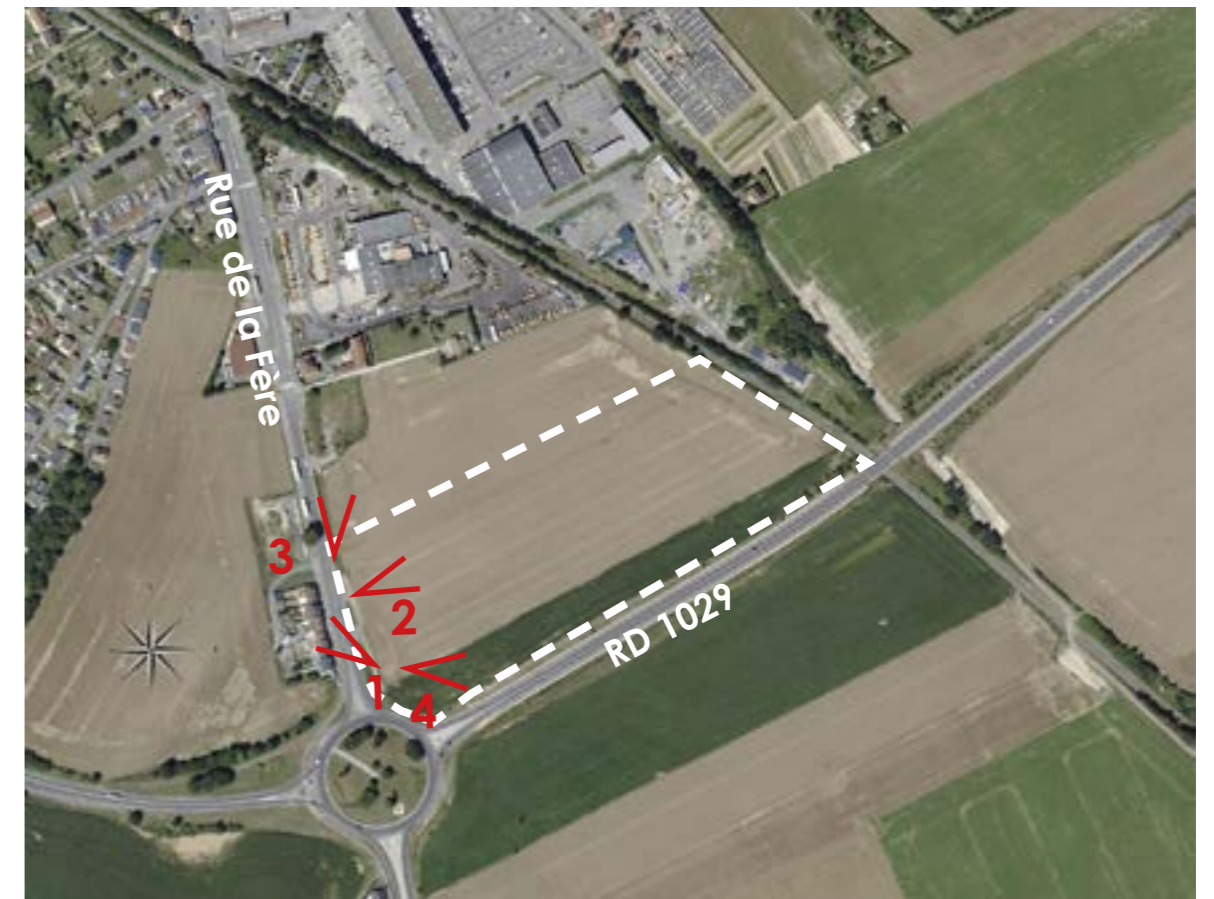
PERCEPTIONS DES ENVIRONS DEPUIS LE SITE

Les vues Est et Sud portent sur de grandes étendues agricoles lointaines. La vue Ouest donne sur une dizaine de maisons accolées, avec un paysage de champs en arrière plan. Les vues Nord montrent au premier plan un espace agricole puis le secteur d'activité.

Les vues depuis le site étudié ne présentent pas d'éléments remarquables dont les perceptions seraient à préserver.



4- Vue vers la RD 1029



Étude actuel du site



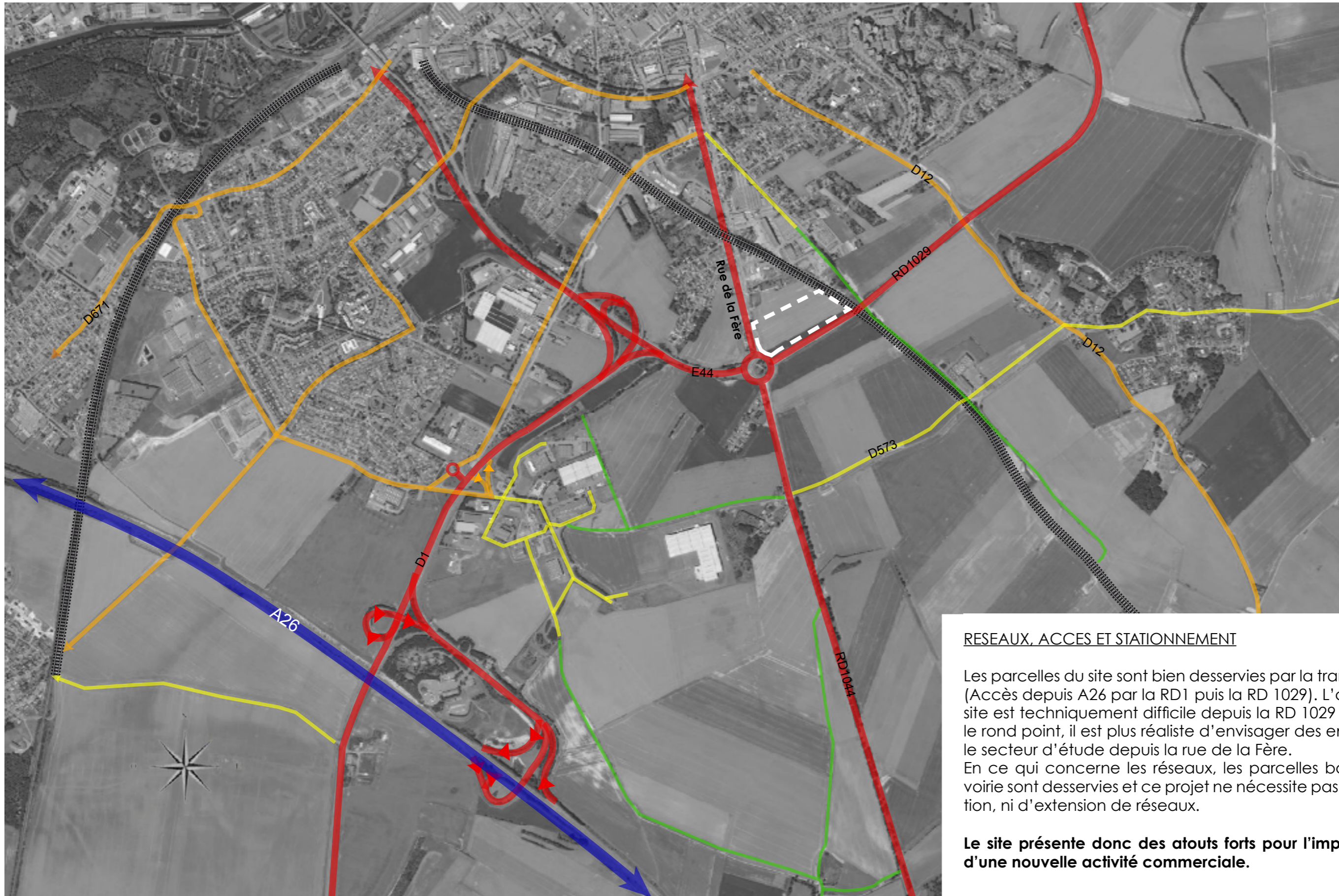
PERCEPTIONS DU SITE DEPUIS LES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS

L'entrée Sud est en pleine mutation. Située à proximité d'une sortie de l'Autoroute A 26, de la RD 1 et de la rue de la Fère, elle accueille déjà plusieurs bâtiments d'activités commerciales, dont les volumes sont comparables à ceux du projet à l'étude.

Le site est visible depuis le giratoire desservant des axes structurants et la rue de la Fère. En revanche, il est difficilement visible depuis la RD 1029, qui est située en contrebas par rapport au terrain et bordée par des talus.

Les perceptions du site depuis la rue de la Fère sont directes. Les aménagements réalisés au contact de cette rue auront donc un fort impact sur l'entrée de ville. Ils devront donc être très qualitatifs. Les perceptions du site depuis la RD 1029 sont dégagées depuis le giratoire, puis très atténuées par l'encaissement de la voie, bordée par des talus végétalisés d'aspect «naturel».



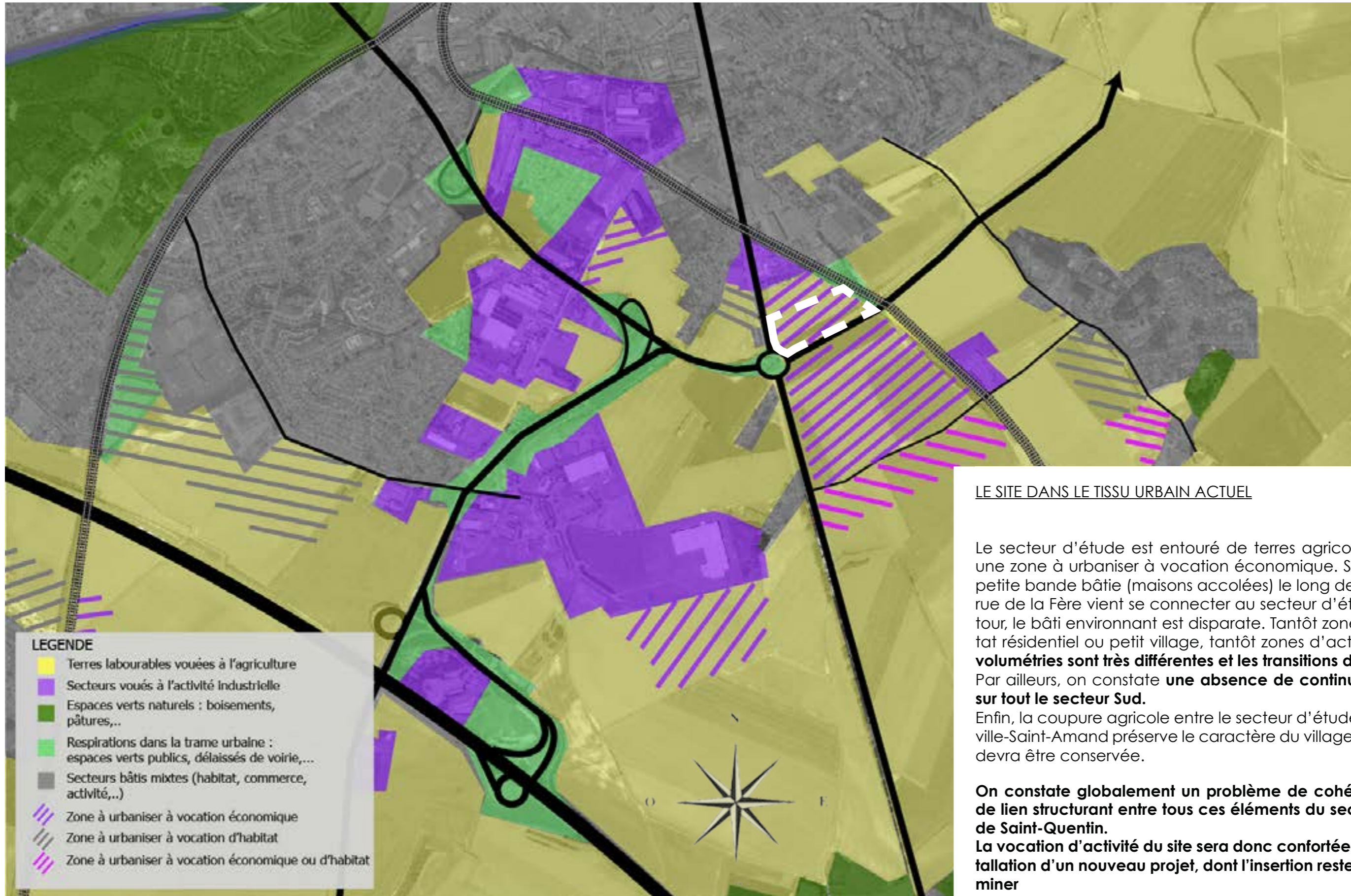


RESEAUX, ACCES ET STATIONNEMENT

Les parcelles du site sont bien desservies par la trame viaire (Accès depuis A26 par la RD1 puis la RD 1029). L'accès au site est techniquement difficile depuis la RD 1029 (talus) et le rond point, il est plus réaliste d'envisager des entrées sur le secteur d'étude depuis la rue de la Fère.

En ce qui concerne les réseaux, les parcelles bordant la voirie sont desservies et ce projet ne nécessite pas de création, ni d'extension de réseaux.

Le site présente donc des atouts forts pour l'implantation d'une nouvelle activité commerciale.



LE SITE DANS LE TISSU URBAIN ACTUEL

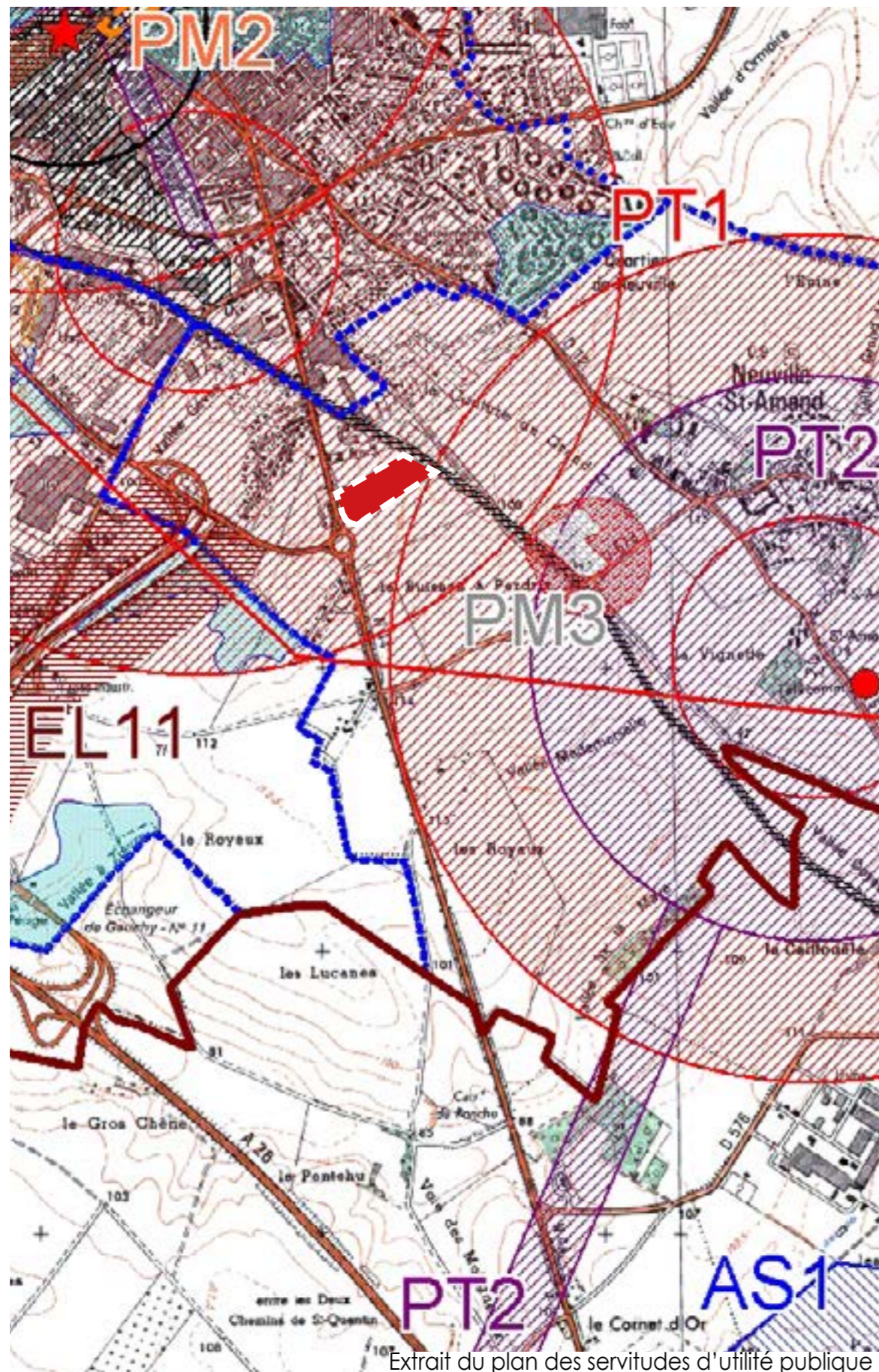
Le secteur d'étude est entouré de terres agricoles, c'est une zone à urbaniser à vocation économique. Seule une petite bande bâtie (maisons accolées) le long de la rue de la Fère vient se connecter au secteur d'étude. Autour, le bâti environnant est disparate. Tantôt zone d'habitat résidentiel ou petit village, tantôt zones d'activités, **les volumétries sont très différentes et les transitions délicates.** Par ailleurs, on constate **une absence de continuité verte sur tout le secteur Sud.**

Enfin, la coupure agricole entre le secteur d'étude et Neuville-Saint-Amand préserve le caractère du village. Celle-ci devra être conservée.

On constate globalement un problème de cohérence et de lien structurant entre tous ces éléments du secteur Sud de Saint-Quentin.

La vocation d'activité du site sera donc confortée par l'installation d'un nouveau projet, dont l'insertion reste à déterminer

Contexte réglementaire et servitudes



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

LEGENDE	
	AC1 Servitudes de protection des monuments historiques inscrits.
	AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés.
	AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels.
	AC3 Servitudes concernant les réserves naturelles.
	AS1 Servitudes résultant de l'inscription de permis de protection des eaux potables et minérales.
	EL11 Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations.
	I1bis Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipeline par la société d'économie mixte des transports pétroliers (TRAPIL).
	I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.
	I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
	PM1 Servitudes résultant du plan de prévention des risques (P.P.R.) inondations et coulées de boue (à réviser au document réglementaire).
	PM3 Servitudes résultant du plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.T.).
	PT1 Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
	PT2 Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
	PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
	T1 Zone en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.
	T5 Servitudes aéronautiques. Servitudes de dégagement (aérozones civils et militaires).
	PM2 Servitudes résultant des permis d'implantation autour des installations classées implantées sur un site nouveau.
	T7 Servitudes péronautiques. Servitudes à l'égard des zones de dégagement concernant des installations particulières.
	Limite communale.
	Limite de la communauté d'agglomération.

L'AMENDEMENT DUPONT (ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME)
 L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (au sens de l'article L 222-1 à L222-5 du Code de la Voirie routière), de route express (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1er janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1029, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLUi) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIOÉLECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES (ARTICLES L. 57 À L. 62 INCLUS ET R. 27 À R. 39)

Afin d'assurer le fonctionnement des réceptions radioélectriques effectuées dans les centres de toute nature, exploités ou contrôlés par les différents départements ministériels, il est institué certaines servitudes et obligations pour la protection des réceptions radioélectriques.

LA RÉGLEMENTATION DU PLUi RELATIVE AU SITE EST RAPPELÉE EN ANNEXE ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

La notion d'E.R.P. est clairement définie dans l'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. »

La cellule commerciale est concernée par cette réglementation.

Propositions

■ Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages



UN PROJET QUI PROLONGE LE TISSU D'ACTIVITE EXISTANT

Le projet est implanté dans une « dent creuse » agricole déjà cernée par un tissu d'activités et de logements. Ainsi, il participe à l'évolution du tissu urbain dans une dynamique de construction de la ville sur elle-même et non de grignotage de l'espace agricole périphérique.

PROPOSITION :

Cohérence à prolonger le tissu d'activité existant, principalement dans ses caractéristiques volumétriques et d'implantation altimétrique.



FONCTIONNEMENT URBAIN, CIRCULATION, DESSERTES ET SECURITE

Le projet bénéficie de la proximité du giratoire permettant la connexion avec la RD 1029 et la rue de la fère. C'est cette dernière qui permet l'accès au site étudié. Le contexte urbain environnant est celui d'une zone d'activité et de terres agricoles : la chaussée de la RD 1029 et celle de la rue de la Fère sont donc d'ores et déjà dimensionnée pour le trafic des poids lourds. Les voies sont donc capables, en l'état, d'accueillir le trafic d'engins liés à l'activité du projet.

Toutefois, la question des flux entrants et sortants du projet (livraisons et clientèle) demande un aménagement spécifique à l'entrée du site.

PROPOSITION :

- La proximité du giratoire existant ne permet pas d'envisager la création d'un nouveau giratoire sur la rue de la Fère.
- Les flux entrants et sortants sont à gérer sur la rue de la Fère ainsi que par un piquage simplifié sur le giratoire existant (sens sortant). Ce principe ayant été accepté par le Conseil Départemental.

Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages



ACCÈS

- L'entrée et la sortie pourraient se faire sur la rue de la Fère, par le biais d'un tourne à gauche et de deux voies d'insertion.
- Une sortie pourra être envisagée par un piquage simplifié sur le giratoire existant (sens sortant). Ce principe ayant été accepté par le Conseil Départemental.

STATIONNEMENTS

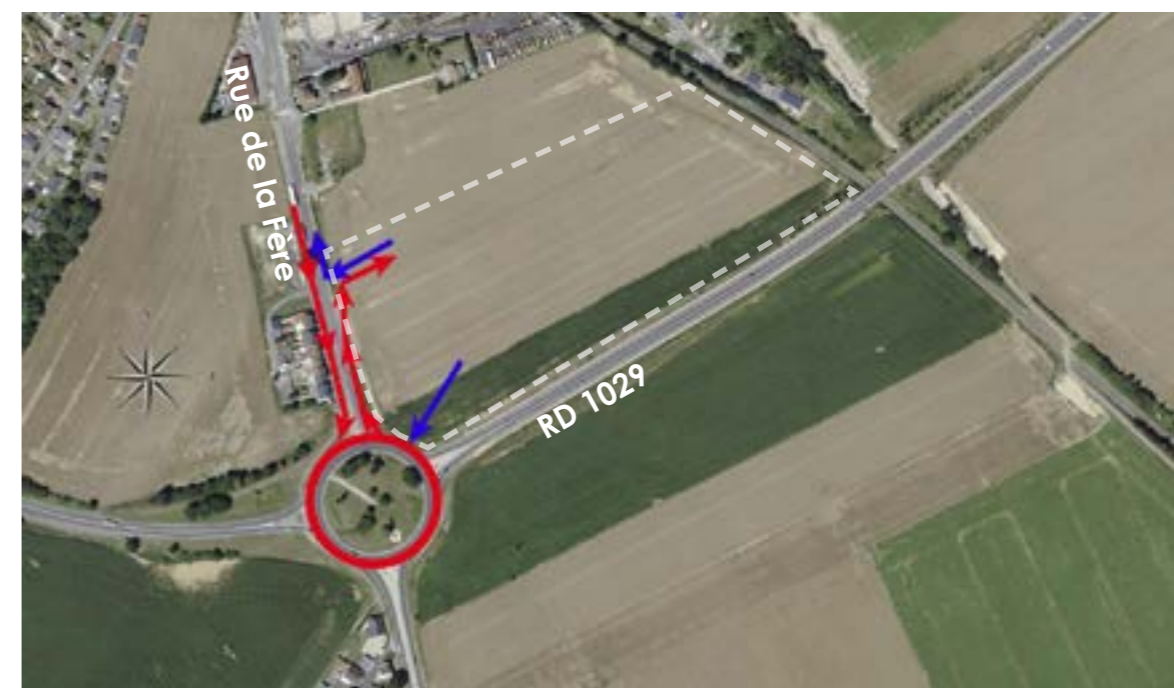
- Les stationnements seront disposés perpendiculairement à la RD 1029, afin de limiter les perceptions des stationnements.
- Veiller à mutualiser les parkings, afin de minimaliser leurs superficies.

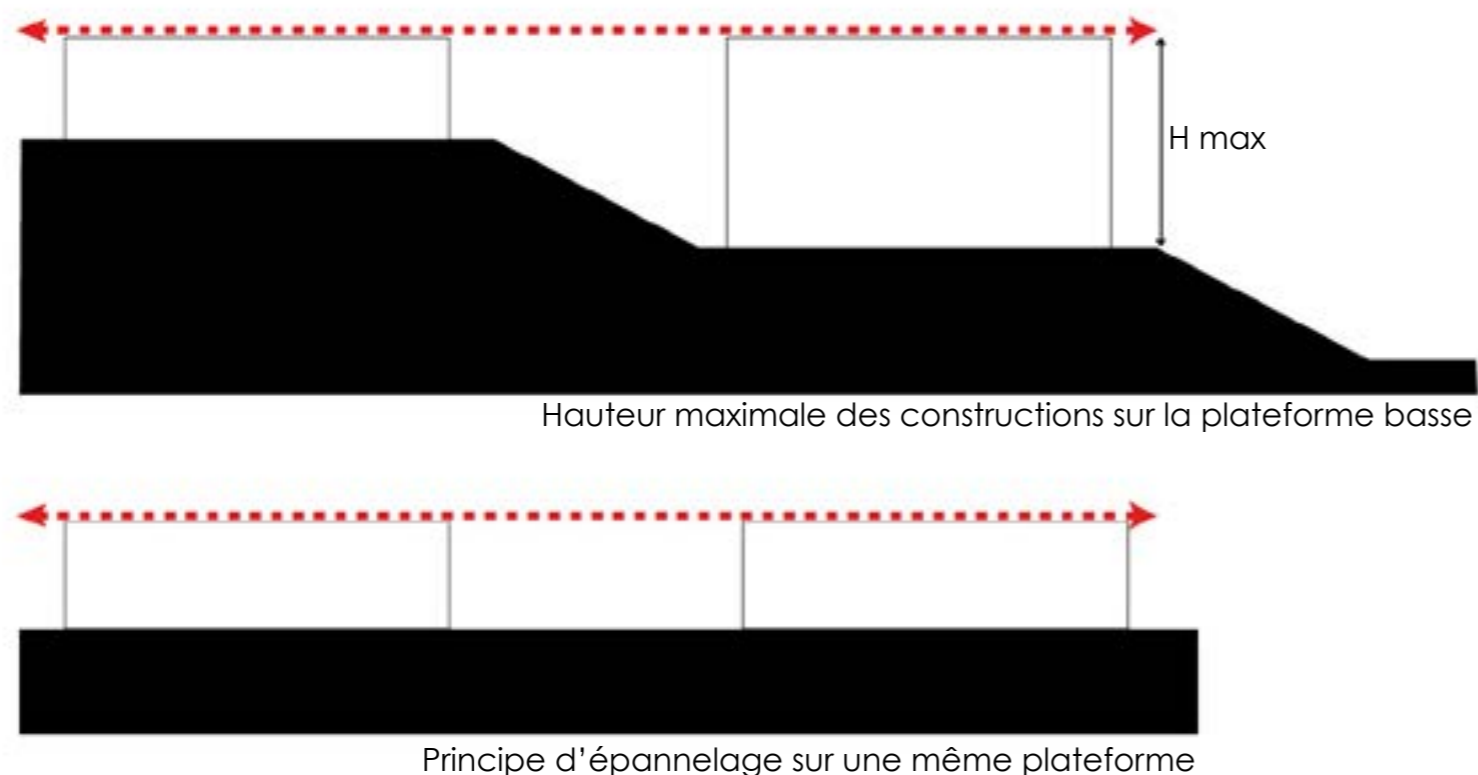
ESPACE LIBRE PAYSAGER ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront traitées le long de la rue de la Fère et RD 1029, dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle.
- Les bassins à pentes douces plantées sans clôture sont à privilégier.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

- Le terrain présentant un dévers très important, il sera envisagé de réaliser plusieurs niveaux de plateformes, dans la limite de 2 plateformes.
- Insertion sur le terrain et volumétrie, faire régner à l'acrotère les hauteurs des bâtiments, par niveau de plateforme.
- Implantation: respecter l'alignement avec l'existant par rapport à la RD 1029





Coupe de principe d'épannelage

LES FRANGES

-Sud:

- >Si elles sont nécessaires, les clôtures seront végétalisées
- >Cohérence de l'alignement
- >Visibilité et questionnement sur les enseignes commerciales sur le bâtiment (tailles, emplacement...)
- >Parking: localisation et mutualisation
- >Positionnement et dimensionnement de bassins sans clôture (talus doux et végétalisés).

-Ouest:

- >Positionnement et dimensionnement de bassins sans clôture (talus doux et végétalisés).
- >Accès principal au site (entrée et sortie)
- >Les enseignes commerciales

-Est:

- >Traitement paysager

LE BÂTI

-Volumétrie

-Les hauteurs des bâtiments seront homogénéisées à l'acrotère, par niveau de plateforme. De plus, à l'acrotère, la hauteur maximale des bâtiments implantés sur la plateforme basse ne pourra être supérieure à celle des bâtiments implantés sur la plateforme haute.

-Matériaux (bardage métallique gris foncé sur les surfaces prégnantes), charte graphique pour une homogénéité des bâtiments

-Visibilité et questionnement sur les enseignes commerciales sur le bâtiment (tailles, emplacement...)

ESPACE LIBRE

-Stationnement mutualisé

-Plantations

-Gestion des eaux pluviales en bassin sans clôture et noues

■ Palette végétale

ARBRES
pour la rue de la Fère



ARBRES ISOLÉS ET BOSQUETS
pour le talus de la RD 1029



ARBUSTES HAUTS
pour massifs et talus



ARBUSTES BAS ET VIVACES
pour massifs côté rue de la Fère



Les essences végétales devront être majoritairement indigènes.
La liste présentée ci-contre n'est pas exhaustive, mais il est fortement recommandé d'y sélectionner plusieurs espèces.

Synthèse des critères de qualité du projet au regard des dispositions de l'article L.111-1-4

1) LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Nuisances extérieures au site impactant le projet :

Les nuisances existantes en bordure des RD 1029 et de la rue de la Fère sont générées par le trafic routier. Ce sont des nuisances acoustiques. Ces nuisances ne sont pas contraignantes pour l'activité commerciale envisagée.

Ce sont des nuisances fonctionnelles liées au nouveau trafic engendré par l'activité commerciale. Ces nuisances sont à régler par la mise en oeuvre d'un dispositif routier adapté à la configuration et aux flux existants et attendus.

2) LA SÉCURITÉ

RD 1029

Aucun accès double sens au terrain ne sera accepté depuis la RD 1029 ou le giratoire existant, mais une simple sortie sur le giratoire

Rue de la Fère

Les enjeux sécuritaires de l'installation du projet sont de ne pas rendre dangereuse la rue de la Fère. L'installation d'un dispositif spécifique tourne à gauche et voies d'insertion, avec changement de matériaux au sol si nécessaire.

3) LA QUALITÉ DES PAYSAGES

RD 1029

Les nouveaux aménagements s'inscrivent dans le site en respectant les grandes caractéristiques de ce dernier.

- prolongement du talus d'aspect « naturel »,
- respect des volumétries bâties environnantes,
- utilisation de couleurs sombres et de matériaux qualitatifs, pour les surfaces les plus grandes et prégnantes du bâtiment.

Les clôtures, si nécessaire pour l'activité, devront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec leur environnement. Dans le cas présent, les clôtures sont à dominante végétale en utilisant les essences trouvées couramment dans la région.

Les clôtures, si nécessaire pour l'activité, pourraient être remplacées par un talus côté RD 1029 et la rue de la Fère.

Rue de la Fère

Un retrait de la clôture de 0,80m par rapport à la limite de propriété est préconisé ainsi que la plantation d'une haie basse côté espace public. L'entrée du site est paysagée avec des massifs arborés et arbustifs qui rappellent les haies agricoles et les plantations de talus environnantes.

4) LA QUALITÉ DE L'URBANISME

Le projet s'insère dans une dent creuse agricole, dont les abords directs sont occupés par des activités. Le projet permet donc de prolonger le tissu existant, sans grignotage de l'espace agricole périphérique.

Les hauteurs des constructions devront s'inscrire dans la continuité des hauteurs de bâtiments d'activité environnants au Nord.

Les espaces libres doivent compter au moins un arbre pour 100 m². Elles doivent satisfaire l'article UI 13 du PLUi .

5) LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les constructions doivent par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux employés, avoir un aspect compatible avec le milieu dans lequel elles s'insèrent afin de préserver l'intérêt du secteur. Etant donné le statut d'entrée de ville, les façades et toitures visibles depuis les RD 1029 et la rue de Fère doivent être particulièrement soignées.

Plus généralement, les façades seront traitées avec le même soin et en harmonie les unes avec les autres.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie pour éviter tout patchwork impropre aux caractéristiques architecturales de la région. L'ensemble des toitures doit être cohérent avec le parti architectural retenu pour les constructions.

-Implantation: respecter l'alignement et faire régner les constructions à l'accrotère, pour créer une harmonie.

-Matériaux: respecter la charte graphique pour créer une homogénéité de l'ensemble des bâtiments

-Les enseignes seront installées sur le ou les bâtiments et s'intégreront harmonieusement.

■ Réglementations du PLUi relatives au site

Le terrain étudié est référencé au cadastre de la commune de Neuville-Saint-Amand. Il concerne les parcelles n°74, 81, 101, 102, 103, 104, 105, 106 et 113 de la section ZH sur une surface d'exploitation 53 389 m², au lieu dit « Buisson à Perdrix ». Selon la révision du PLUi approuvée le 17 février 2014, le terrain est classé en zone 1AUEC.

Présentation des dispositions applicables à la zone 1AUEC en lien avec le site d'étude

ARTICLE 1AUEC 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites:

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les dépôts.
- Les installations ou établissements qui par leur nature, leur importance, leurs nuisances, leur aspect ou leur localisation pourraient présenter une gêne ou un danger inacceptable pour le voisinage, le milieu naturel ou la circulation.
- Les aérogénérateurs de production électrique.

ARTICLE 1AUEC 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve:

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles répondent à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activité auxquelles elles sont associées et qu'elles soient intégrées au même volume de la construction ou s'exerce ladite activité.
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tels que les éoliennes) à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres.

ARTICLE 1AUEC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être disposés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre sur la voie publique et assurer une bonne visibilité (courbe de voie, angle de giration...).

3.2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en application de l'article R.111 .5 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier les voies destinées à recevoir les trafics de poids lourds supérieurs à 12 tonnes devront avoir une chaussée d'au moins 7 mètres de large pour une emprise minimale de 12 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services (ordures ménagères, ..) et de sécurité cités ci-avant puissent y faire demi-tour. La longueur des impasses est limitée à 50 mètres maximum.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les conditions assurant leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUEC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur (notamment dans le cadre du service de l'eau assuré par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin).

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité

publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

4.2. Assainissement

Au regard des conditions d'assainissement prévues par le zonage d'assainissement les constructions doivent être desservies soit par un raccordement au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome « conforme ou respectant la réglementation en vigueur ». Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

-Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toute les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le cas échéant, le raccordement doit faire l'objet d'un prétraitement les rendant conformes aux normes fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin.

■ Réglementations du PLUi relatives au site

-Eaux pluviales

Dans les secteurs non desservis par les réseaux de collecte des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle et ne pas générer de rejet dans le milieu récepteur.

Dans les secteurs desservis par les réseaux de collecte des eaux pluviales : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont les solutions privilégiées. Les eaux pluviales excédentaires ou ne pouvant faire l'objet d'une infiltration ou d'un stockage peuvent être rejetées dans le réseau collecteur après pré traitement si nécessaire et en compatibilité avec les conditions fixées par le règlement d'assainissement. Dans tous les cas les aménagements réalisés ne doivent jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

4. 3. Réseau électrique et télécommunication

Les réseaux filaires doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public située en limite de propriété.

ARTICLE 1AU EC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale (non application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme).

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123- 9.5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE 1AU EC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions par rapport aux RD 1029, RD 1044:

Par rapport l'axe des RD 1029, RD 1044, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 75 mètres. Implantation des constructions par rapport aux autres voies: Au nord de la RD 1029, sur la zone ayant bénéficié de l'étude entrée de ville en juillet 2015, les constructions

doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 30 mètres.

Les constructions à usage de bureaux et d'habitation doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies. Les autres constructions autorisées doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies.

ARTICLE 1AU EC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions doivent respecter un retrait dont la marge d'isolement minimum (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative soit égale à $H/2=L$ avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU EC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être implantées en respectant une distance minimale correspondant à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU EC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU EC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Sauf prescriptions spécifiques fixées par les orientations d'aménagement et de programmation ou imposées par un Plan de Prévention des Risques en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols la hauteur maximale des constructions est fixée :

dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres mesurée à partir de la limite des voies à 6 mètres maximum ; au-delà de 10 mètres à partir des limites des voies : à 10 mètres maximum.

Au nord de la RD1029, sur la zone ayant bénéficié de l'étude d'entrée de ville en juillet 2015, est autorisée la réalisation de niveaux de plateforme dans la limite de 2 niveaux. Les hauteurs des bâtiments seront homogénéisées à l'acrotère par niveaux de plateforme.

ARTICLE 1AU EC 11 - ASPECT EXTERIEUR

-Dispositions générales

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes que des coloris employés.

-Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou la couverture des murs par des matériaux traités sous forme de carreaux (telle que la faïence murale, ...) est interdit.

Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction.

L'aspect des façades doit être de bonne qualité.

-Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

-Abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

■ Réglementations du PLUi relatives au site

ARTICLE 1AUEC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Dispositions applicables aux constructions à usages de commerces et aux bureaux: Il est exigé que soit réalisé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m de surface de plancher.

Dispositions applicables aux entrepôts: Il est exigé que soit dédiée au stationnement une surface correspondant au minimum à 20% de la surface de plancher.

ARTICLE 1AUEC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette et être plantés ou traités en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre techniques favorisant la pénétration des eaux. Ces espaces doivent être arborés à raison d'un arbre pour 100 m²

Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

Les espaces de stationnements doivent être arborés en comprenant 1 arbre pour 10 places et lorsqu'ils occupent une surface supérieure à 1 000 m² au sol doivent être délimités par un pourtour arboré.

Les espaces libres destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés préférentiellement en noues paysagées.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manoeuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

ARTICLE 1AUEC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUEC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUEC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.