

Département de l'Aisne

COMMUNE DE BUIRONFOSSE

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Zones 1AU

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération en date du : 16 octobre 2009

Le Maire



SoREPA

18, rue du Chevalier de la Barre

BP 80195

62804 LIEVIN

Tel: 03.21.78.55.22

Fax: 03.21.78.99.00



80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

3.1

CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJECTIFS

Les orientations d'aménagements permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. L'article L123-1 du code de l'urbanisme précise :

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Ainsi, dans ces zones à urbaniser constructibles sous condition (1AU), les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Par ailleurs, l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme insiste sur une complémentarité entre orientations d'aménagement, règlement et documents graphiques du règlement.

Les orientations d'aménagement constituent un document qui complète le règlement et s'impose aux demandes d'autorisation de construire ou de travaux.

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent à plusieurs objectifs tels que :

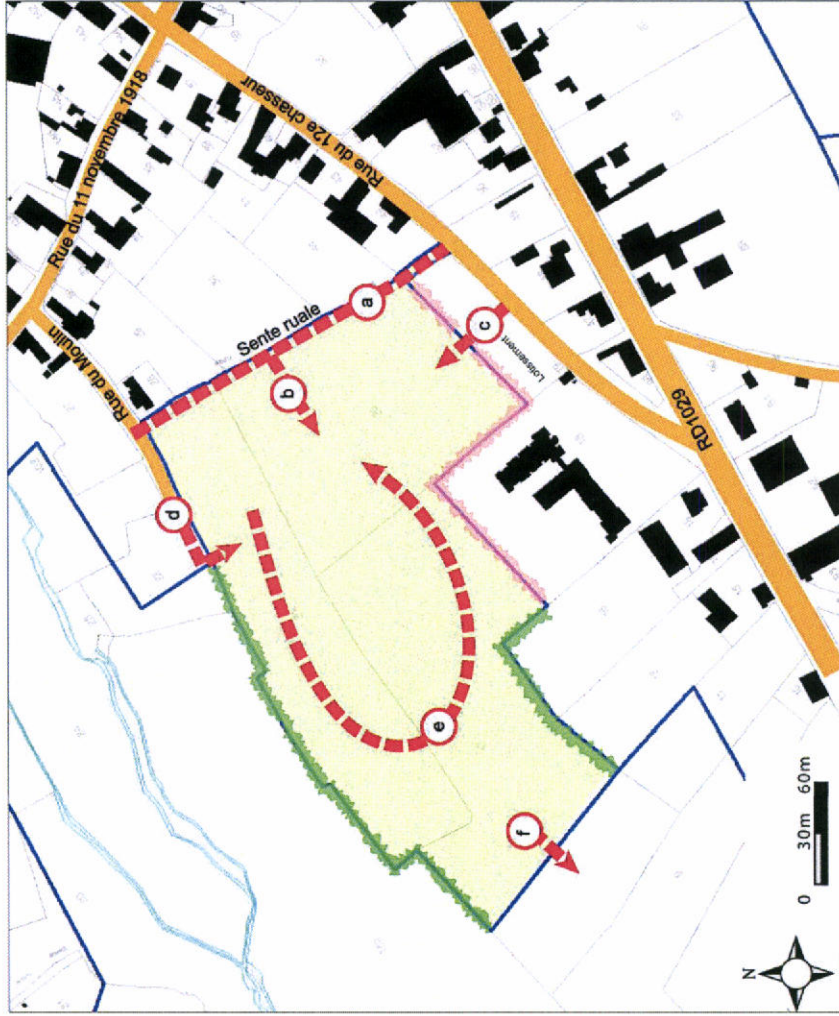
- ✓ Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles,
- ✓ Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords,
- ✓ Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs affichés dans le PADD.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





Deux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement :





- La zone 1AU, au lieu dit « L'hospice » localisée à proximité de la maison de retraite,
- La zone 1AU au lieu dit « Le Courty-Pochette » localisée en face du cimetière.

1AU Lieu dit "L'Hospice"





ACCES ET VOIRIE

-  Voirie existante
-  Voirie/accès à créer. Les nouvelles voiries seront adaptées pour permettre l'accès aux piétons en toute sécurité (espaces dissociés ou non)
-  Sente rurale à adapter reliant la rue du Moulin à la rue du 12e chasseur
-  Une ou plusieurs connexions de la voirie interne à la zone à la sente rurale

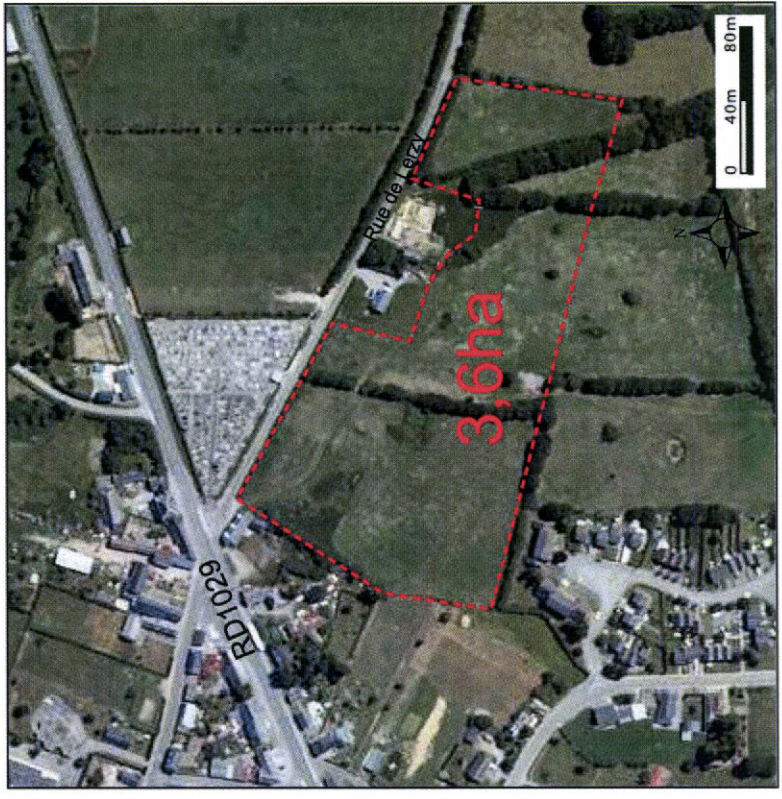
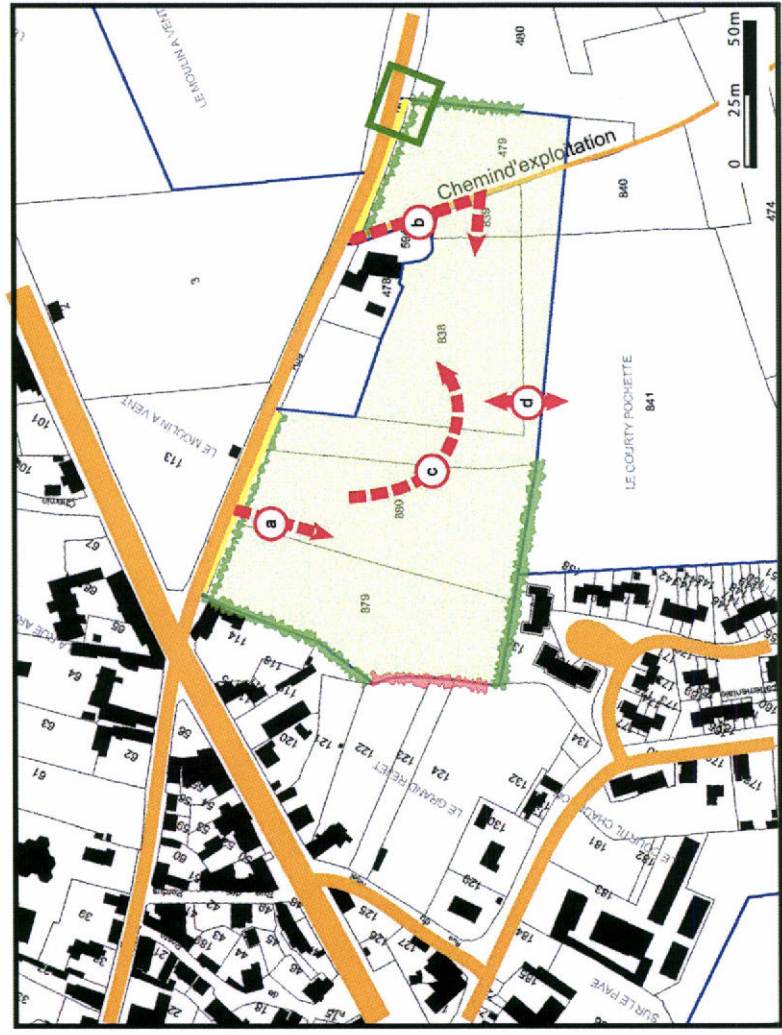
-  Création d'un accès depuis le lotissement existant
-  Création d'un accès depuis la rue du Moulin
-  Principe de bouclage de la voirie interne à la zone. Impasses à éviter.
-  Connexion viaire à envisager en cas d'extension de l'urbanisation vers l'Ouest (bande non construite)

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

-  Haie à maintenir
-  Espace tampon à créer (haies, alignements....)

-  Espace dédié aux logements intégrant des espaces publics paysagers

1AU Lieu dit "Le Courty-Pochette"



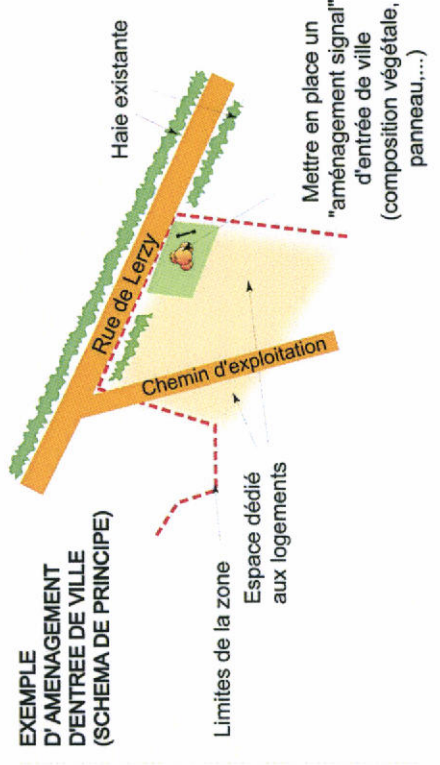
ACCES ET VOIRIE

- Voirie existante
- Voirie/accès à créer. Les nouvelles voiries seront adaptées pour permettre l'accès aux piétons en toute sécurité (espaces dissociés ou non)
- Accès à créer depuis la rue de Lerzy
- Accès à créer depuis le chemin d'exploitation devant lui-même être adapté
- Connexion à réaliser entre les 2 accès par une voirie interne à la zone
- Connexion viaire à envisager en cas d'extension de l'urbanisation vers l'Ouest (bande non construite)
- Accès piéton à réaliser le long de la rue de Lerzy

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Haie à maintenir (sauf au niveau des accès à la zone)
- Espace tampon à créer (haies, alignements,...)
- Espace dédié aux logements intégrant des espaces publics paysagers
- Prévoir un aménagement d'entrée de ville (voir exemple ci -contre)

EXEMPLE D'AMENAGEMENT D'ENTREE DE VILLE (SCHEMA DE PRINCIPE)



Département de l'Aisne

**COMMUNE
DE BUIRONFOSSE**



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement *Projet urbain lié à l'entrée de ville Ouest*

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 16 octobre 2009



SoREPA

18, rue du Chevalier de la Barre
BP 80195
62804 LIEVIN
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 03.21.78.99.00



80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

3.2

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
JUSTIFICATION ET MOTIVATIONS	2
PRESENTATION DU SITE	4
1. Localisation.....	4
2. Occupation du sol et situation actuelle.....	4
3. Eléments physiques	5
4. Paysage, Architecture et Milieux naturels.....	8
5. Trafic Routier et Environnement Sonore	12
6. Contexte réglementaire	13
7. Bilan : Atouts et dysfonctionnement du site	13
PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE	14
1. Objectifs du projet.....	14
2. Description du projet.....	15
CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES URBANISEES AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE	20
1. Les nuisances sonores.....	20
2. La sécurité.....	20
3. La qualité de l'environnement	20
4. La Qualité de l'Urbanisme et des Paysages.....	20
5. La qualité architecturale : contraintes de volume et d'aspect général.....	22
6. Phasage et réalisation.....	24
ANNEXES REGLEMENTAIRES	26

PREAMBULE

Justification et motivations

La présente étude a pour objet l'élaboration d'un projet urbain s'inspirant des dispositions de la Loi Barnier, sur un secteur localisé à l'entrée Ouest de Buironfosse et bordant la RD1029. Ce site est occupé en partie par une société de transport dont l'extension est envisagée.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique :

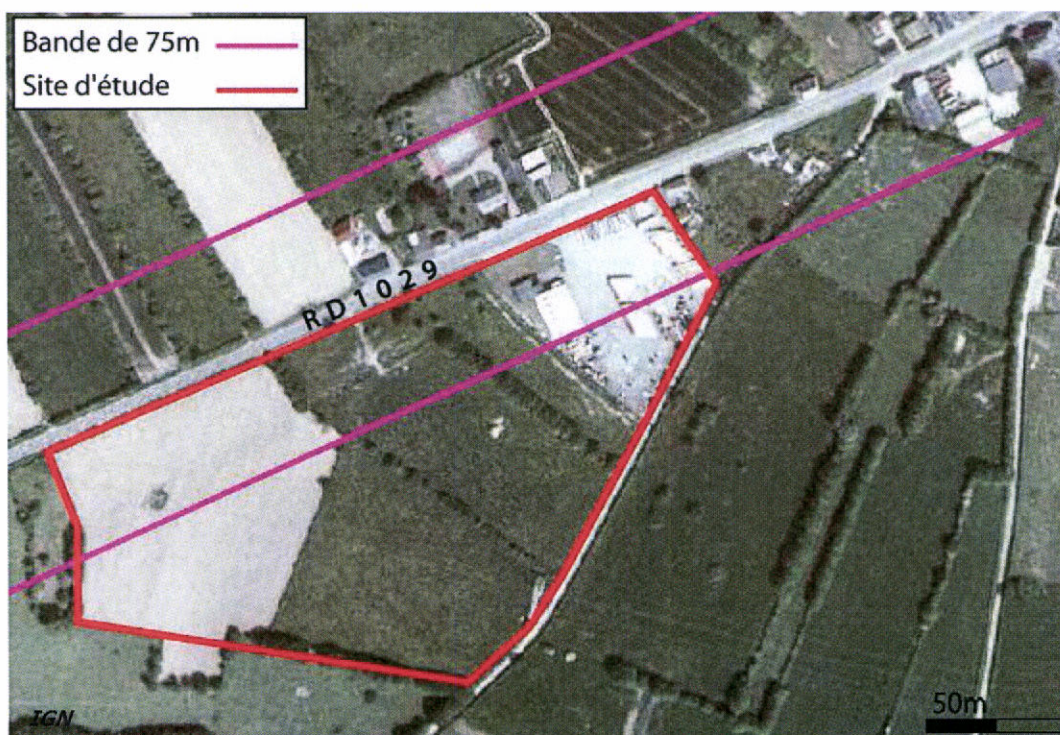
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)

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, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

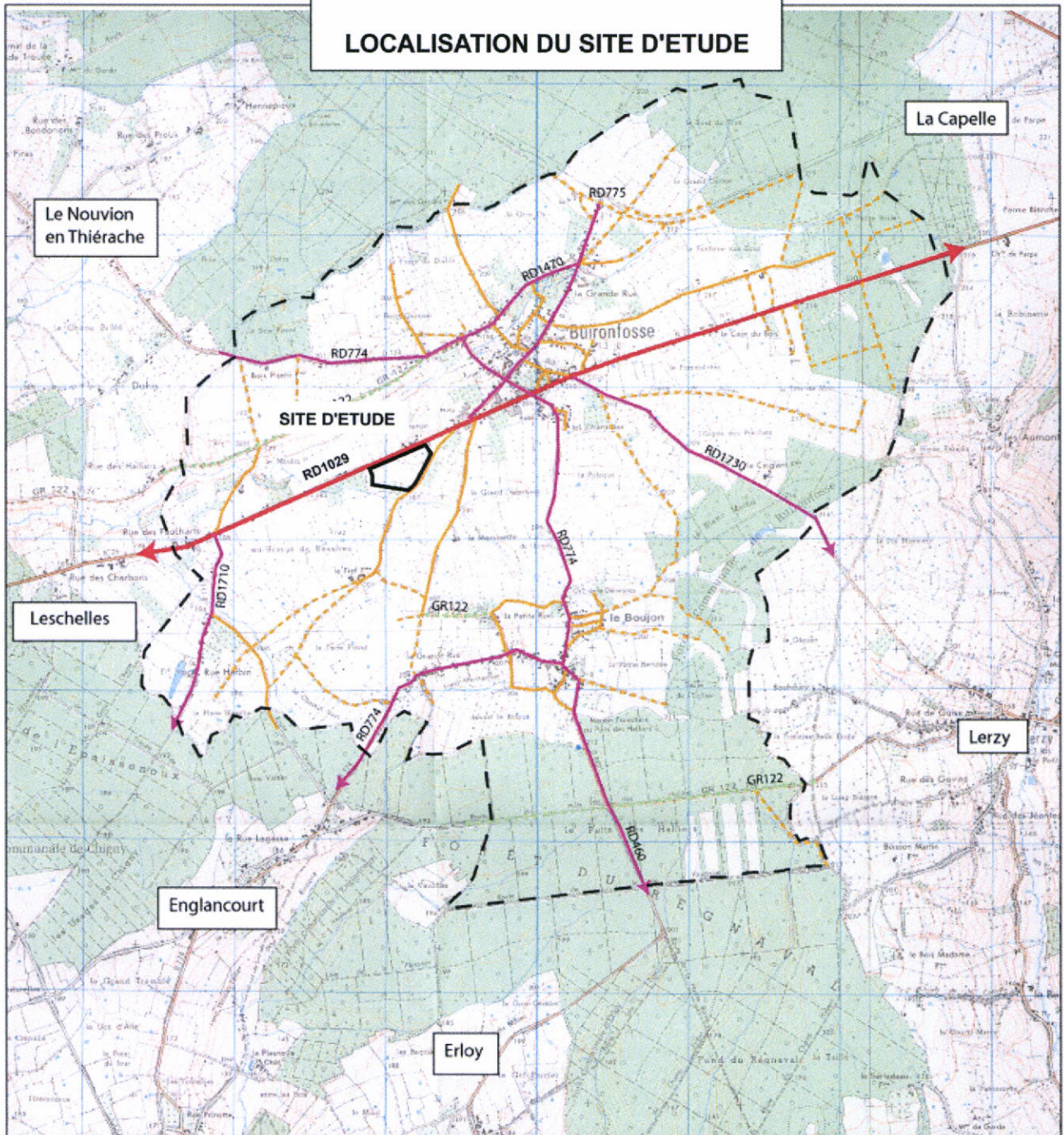
Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande de **75 mètres** de part et d'autre de la RD1029, l'étude abordera les points suivants :

- Analyse de l'état existant,
- Définition d'un projet urbain,
- Analyse des critères de qualité de la future zone urbanisée au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture,
- Traduction réglementaire.



BUIRONFOSSE

LOCALISATION DU SITE D'ETUDE



Légende

- | | | | |
|-----|---------------------------|-----|-------------------|
| --- | Limites communales | ↔ | Routes communales |
| ↔ | Route Départementale 1029 | ↔ | Chemins |
| ↔ | Routes départementales | --- | GR 122 |



Source : Fond IGN: échelle 1/25000

PRESENTATION DU SITE

1. LOCALISATION

Situé à l'entrée Ouest de la commune de Buironfosse, le site d'étude, d'une superficie de 74720 m² (7,4 ha) est délimité :

- Au Nord, par la RD1029,
- Au Sud, par le Chemin rural dit Vieux Chemin de Guise,
- A l'Est, par des habitations et
- A l'Ouest par des prairies bocagères.

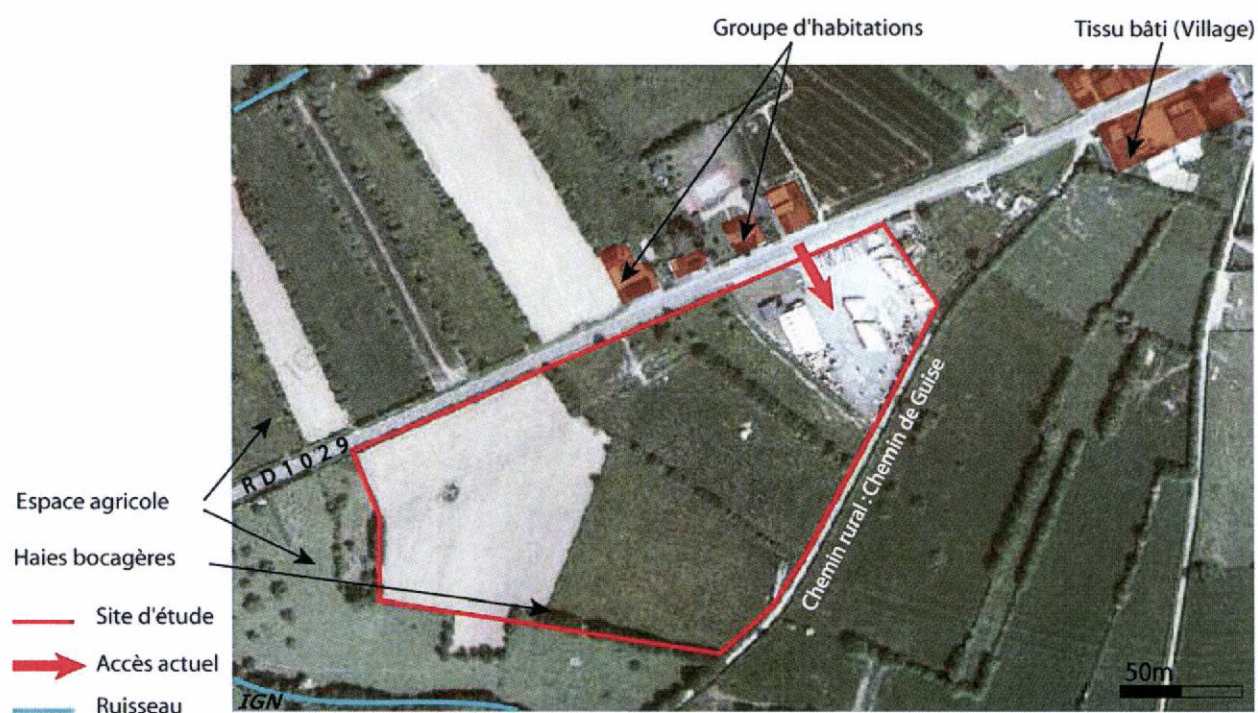
2. OCCUPATION DU SOL ET SITUATION ACTUELLE

Sur sa partie Est, le site d'étude est occupé par des bureaux et un bâtiment, de 7 à 8 m de hauteur, appartenant à la société de transport Delmotte. La société, créée en 1973, n'a cessé de se développer grâce à sa position stratégique, à proximité d'une route importante et en entrée de ville. Elle dispose aujourd'hui de 180 camions et emploie près de 220 personnes.

L'entrée actuelle sur le site se fait directement depuis la RD1029 par une grande surface imperméabilisée permettant accès, manœuvre et stockage des camions. Cette entrée paraît aujourd'hui peu sécurisée pour les autres usagers de la RD1029.

Sur sa partie Ouest, le site est occupé par des prairies et espaces agricoles encadrés par des haies au niveau duquel la société souhaite s'étendre.

Le site, localisé à la limite de l'urbanisation de Buironfosse, est en vis à vis avec plusieurs habitations mais est entouré majoritairement d'espace agricole (prairies bocagères essentiellement). On peut noter également qu'un ruisseau passe à proximité.



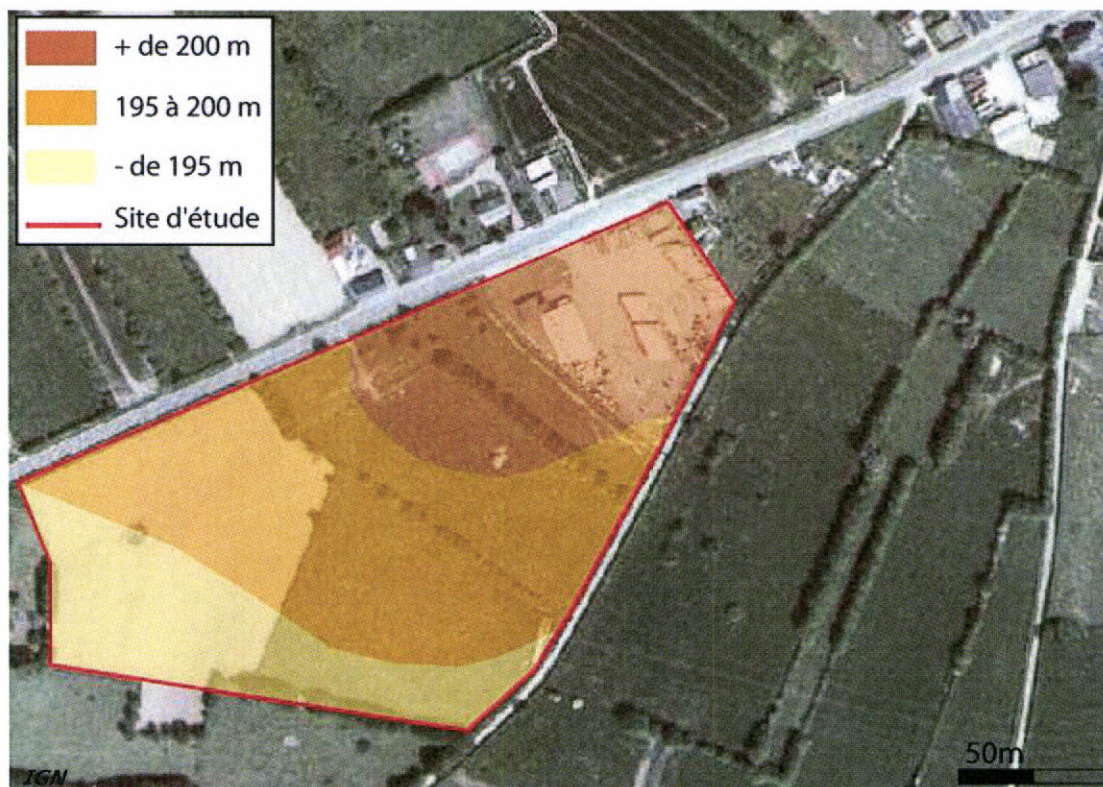
3. ELEMENTS PHYSIQUES

Topographie

La commune de Buironfosse est située en Thiérache bocagère qui couvre un ensemble de vallonnements striés de haies.

Globalement, à Buironfosse, on observe un gradient d'altitude du Sud-Ouest au Nord-Est, s'échelonnant entre 170m et plus de 220m d'altitude(*cf. carte page suivante*).

On retrouve ce gradient à l'échelle du site avec une altitude s'échelonnant entre 195m et 200m.

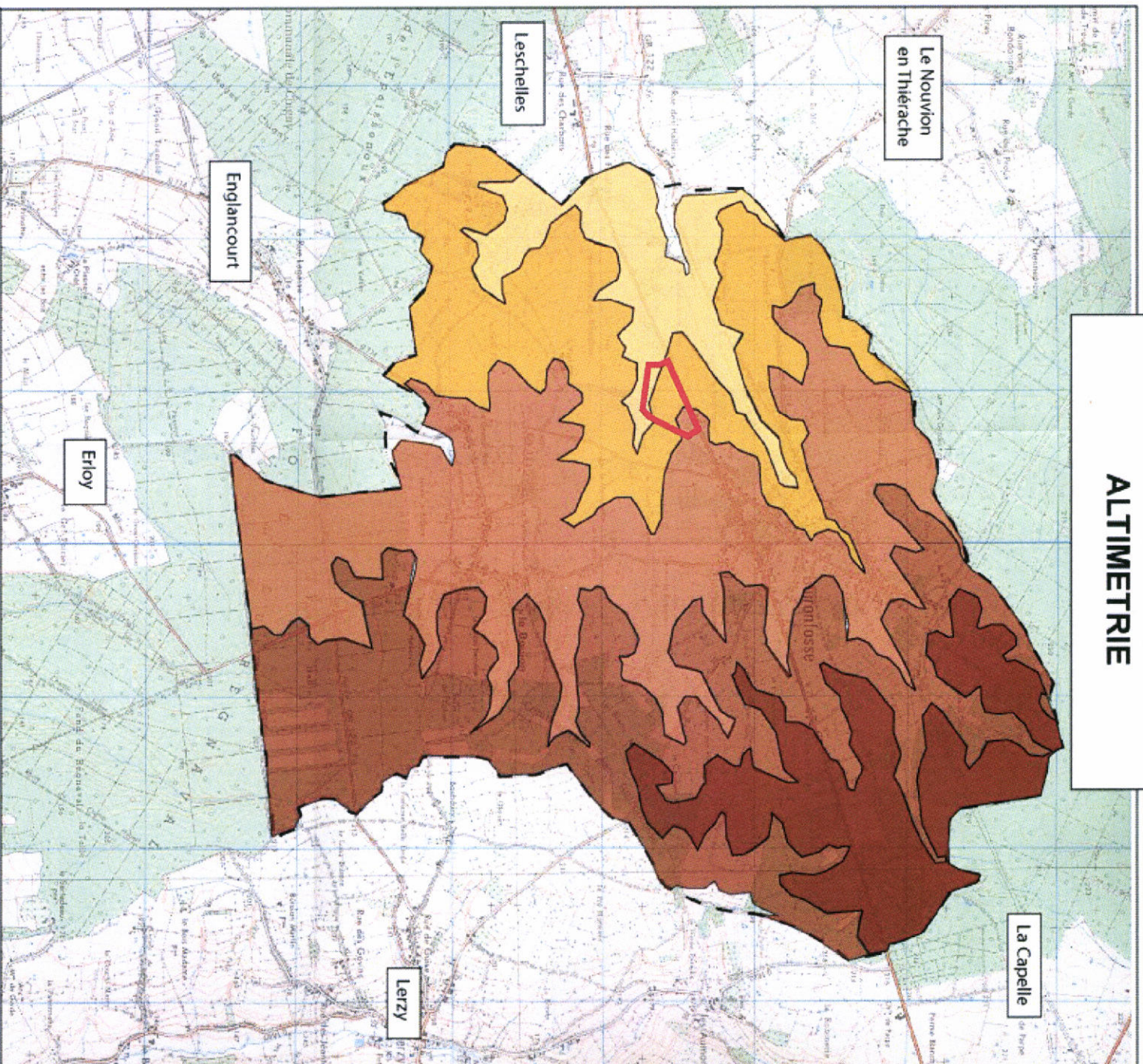


Hydrogéologie

Le site d'étude repose, comme tout le reste de la commune, sur le limon des plateaux d'épaisseur variable. Il se combine avec les couches sous-jacentes, donnant des limons moyens ou lourds (*cf. carte page suivante*).

La présence d'alluvions modernes s'explique par l'existence de ruisseaux notamment l'Iron à proximité du site d'étude.

BUIRONFOSSE ALTIMETRIE

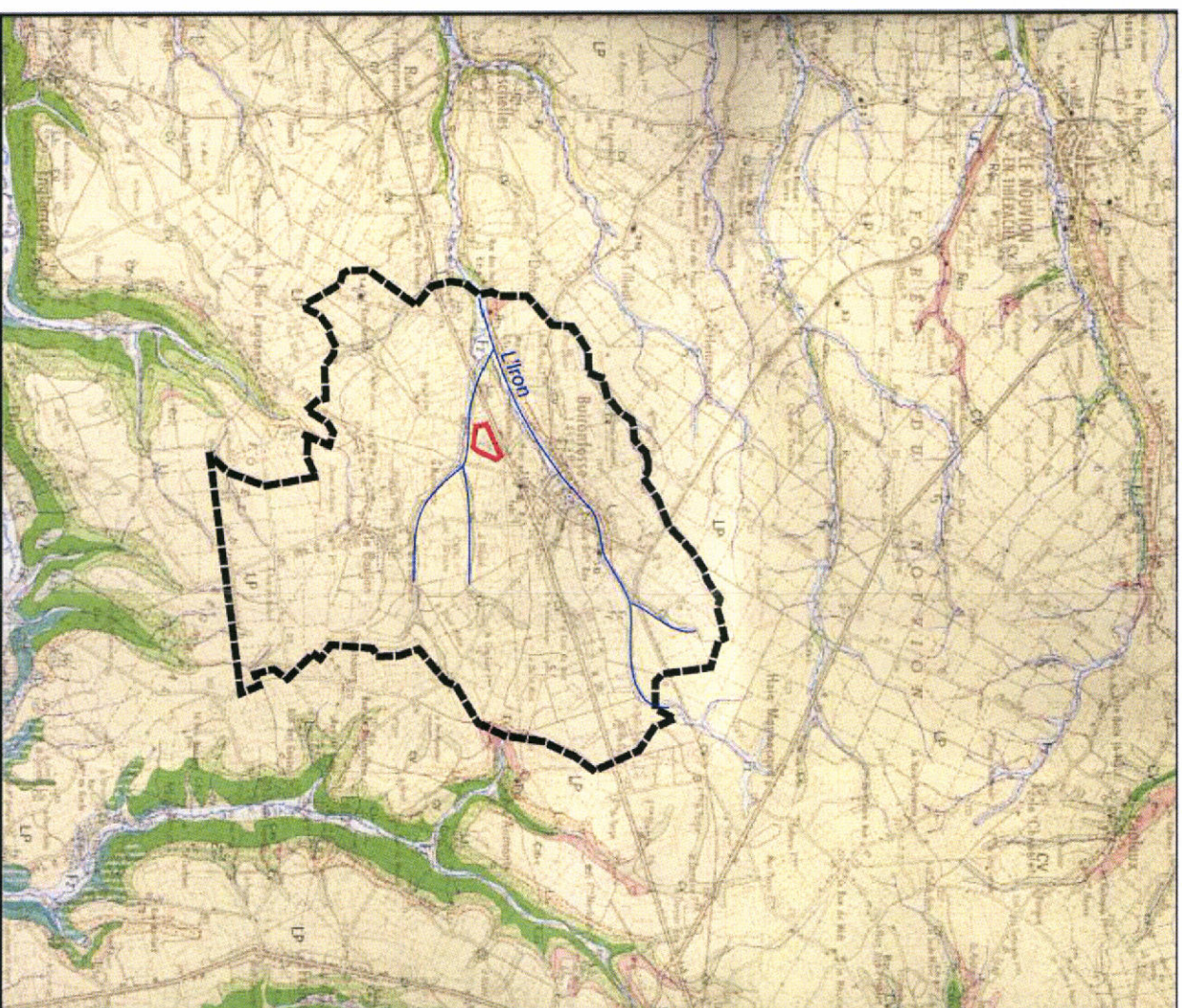


- Légende**
- Site d'étude
 - Limites communales
 - > 220 m
 - Entre 210 m et 220 m
 - Entre 200 m et 210 m
 - Entre 190 m et 200 m
 - Entre 170 et 190 m

Source : Fond IGN, échelle 1/25000



BUIRONFOSSE GEOLOGIE



- Légende**
- Site d'étude
 - Ruisseaux
 - LP Limons loessiques (- de 10% de stable : supérieure à 1 mètres)
 - FZ Alluvions modernes : argiles et limons
 - LS1 Limons à silex
 - Res Vestiges lutétiens : calcaires silicifiés à Nummulites laevigatus (indication ponctuelle)
 - LS1 C3b-c Limons à silex sur substrat reconnu
 - RS Argiles et biefs à silex
 - CV Colluvions de dépression, de fond de vallon et de piedmont
 - RS C3b-c Argiles et biefs à silex turonienne

Source : Carte géologique de Guise : échelle 1/50 000



4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET MILIEUX NATURELS

Patrimoine architectural

Les habitations de la commune, implantées en front à rue se caractérisent par des volumes simples, en rectangle allongé, sur un seul niveau et dont le matériau principal est la brique parfois mélangée à d'autres matériaux. C'est une des typologies architecturales de la Thiérache bocagère qu'il est nécessaire de préserver pour sa qualité.

Par ailleurs, d'après la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Picardie, aucun monument classé au titre des Monuments Historiques n'est recensé sur la commune.

Milieus naturels

Le site est localisé au sein d'un réseau bocager traduisant une pratique agricole pastorale majoritaire sur l'ensemble de la Haute Thiérache.

Les haies bocagères, hautes ou basses, sont constituées généralement d'arbres de hauts jets (Frêne, Aulne, Chêne, Charme, etc.) ou d'espèces arbustives (Charmille, Aubépine, Prunellier, Cornouiller, etc.). Ce type de bocage se retrouve dans tout le nord de la Thiérache, lui donnant le nom de « Normandie picarde ».

Les haies bocagères sont d'un intérêt écologique important. La totalité de la commune est en effet intégrée dans le périmètre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II couvrant l'ensemble du bocage et des forêts de Thiérache (31000 ha).

Il existe par ailleurs 3 ZNIEFF de type I situées sur le territoire communal mais n'intégrant pas notre site d'étude (*cf. carte page suivante*) :

- Bocage de Lerzy-Froidestrées :

Située en limite des terrains primaires de l'Ardenne sur une zone de versant, cette ZNIEFF couvre un ensemble bocager remarquable d'un point de vue paysager et écologique. On y observe des haies de différents types abritant des espèces végétales et animales.

- Forêt du Nouvion et ses lisières :

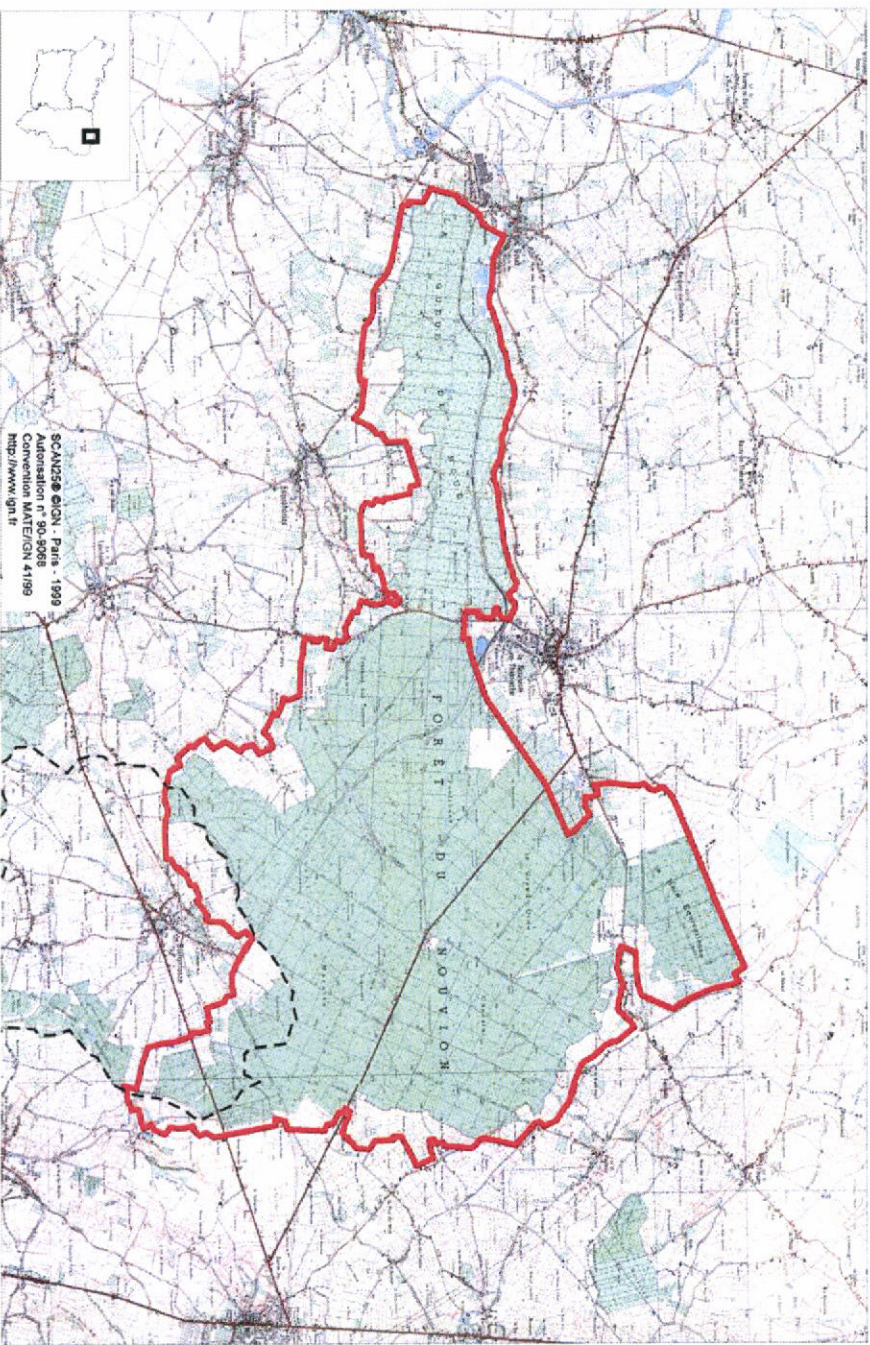
La ZNIEFF couvre une forêt installée sur des limons argileux et abritant plusieurs milieux forestiers dont la chênaie-frênaie-aulnaie unique en Thiérache.

- Forêt du Regnaval, bois de Leschelles et de l'Épaissenoux :

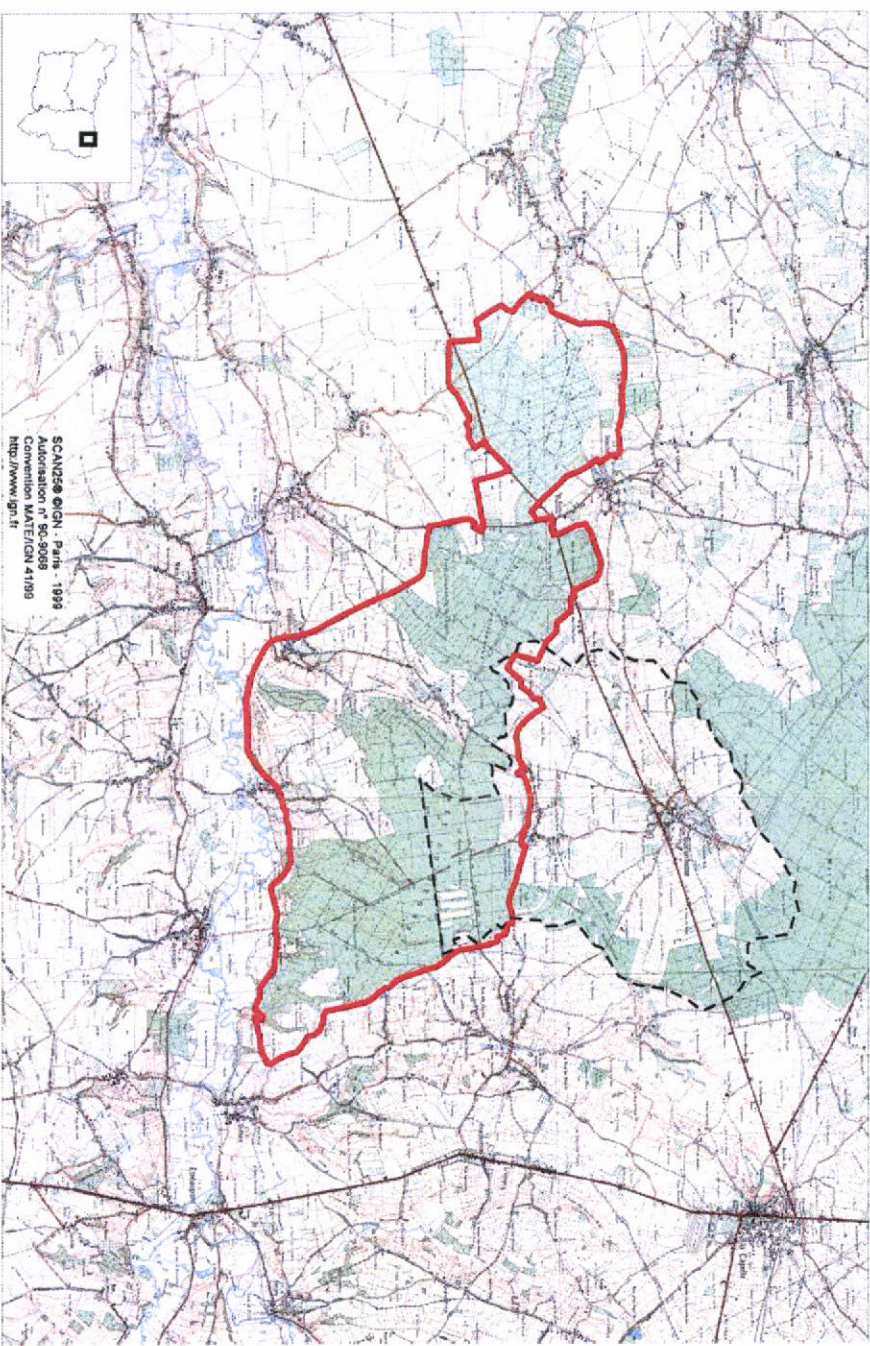
Le site correspond à une forêt assez vaste s'étendant sur les flancs et le plateau de la rive droite de l'Oise et constituée de différents types forestiers abritant des plantes protégées en Picardie.

Par ailleurs, il faut noter qu'une partie de la commune est intégrée dans une Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 dont le documents d'objectifs est en cours de rédaction. Cette zone concerne le massif forestier du Regnaval.

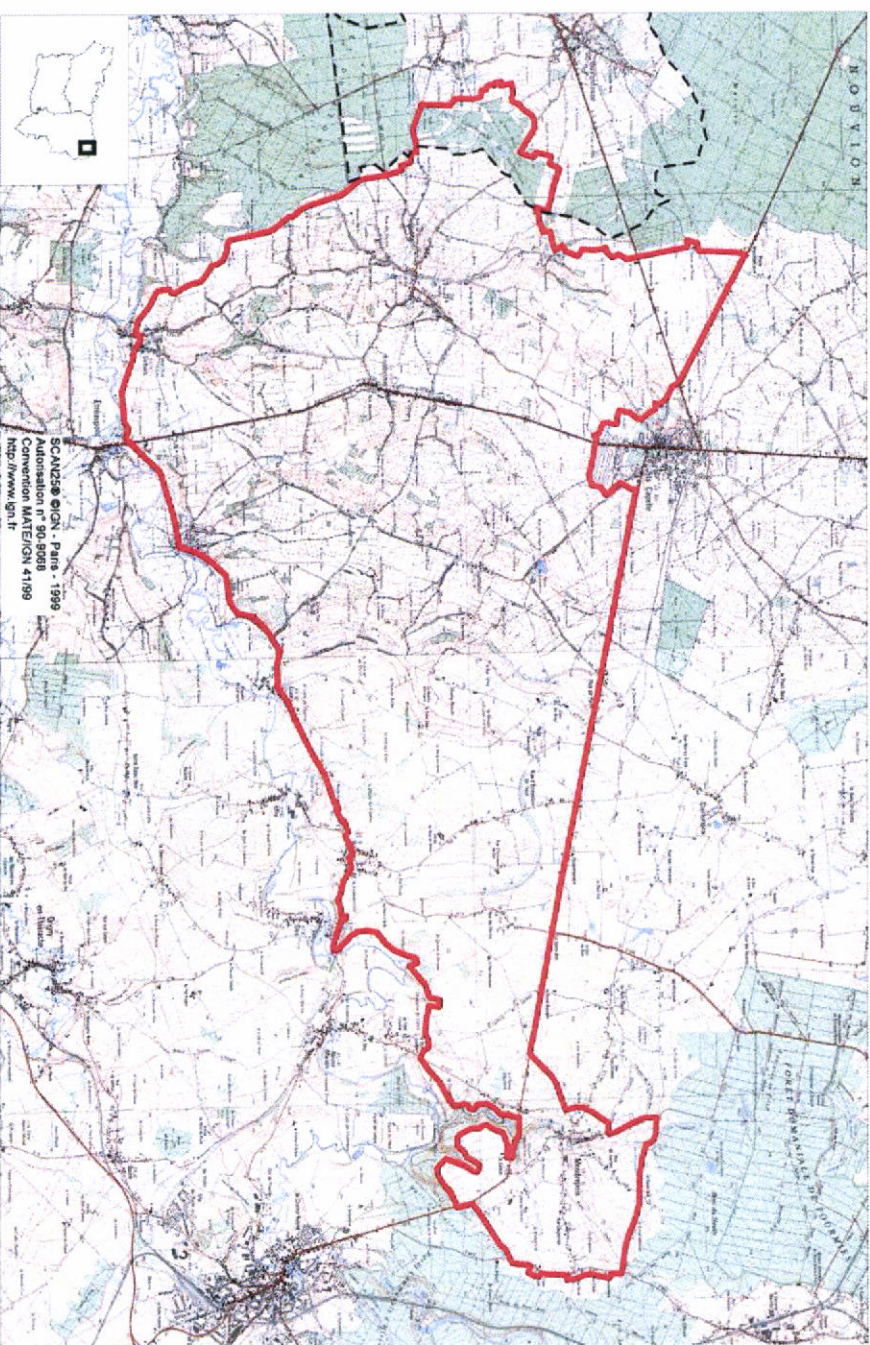
FICHE ZNIEFF N° 021H1101
FORÊT DU NOUVEAU ET DES LISIÈRES



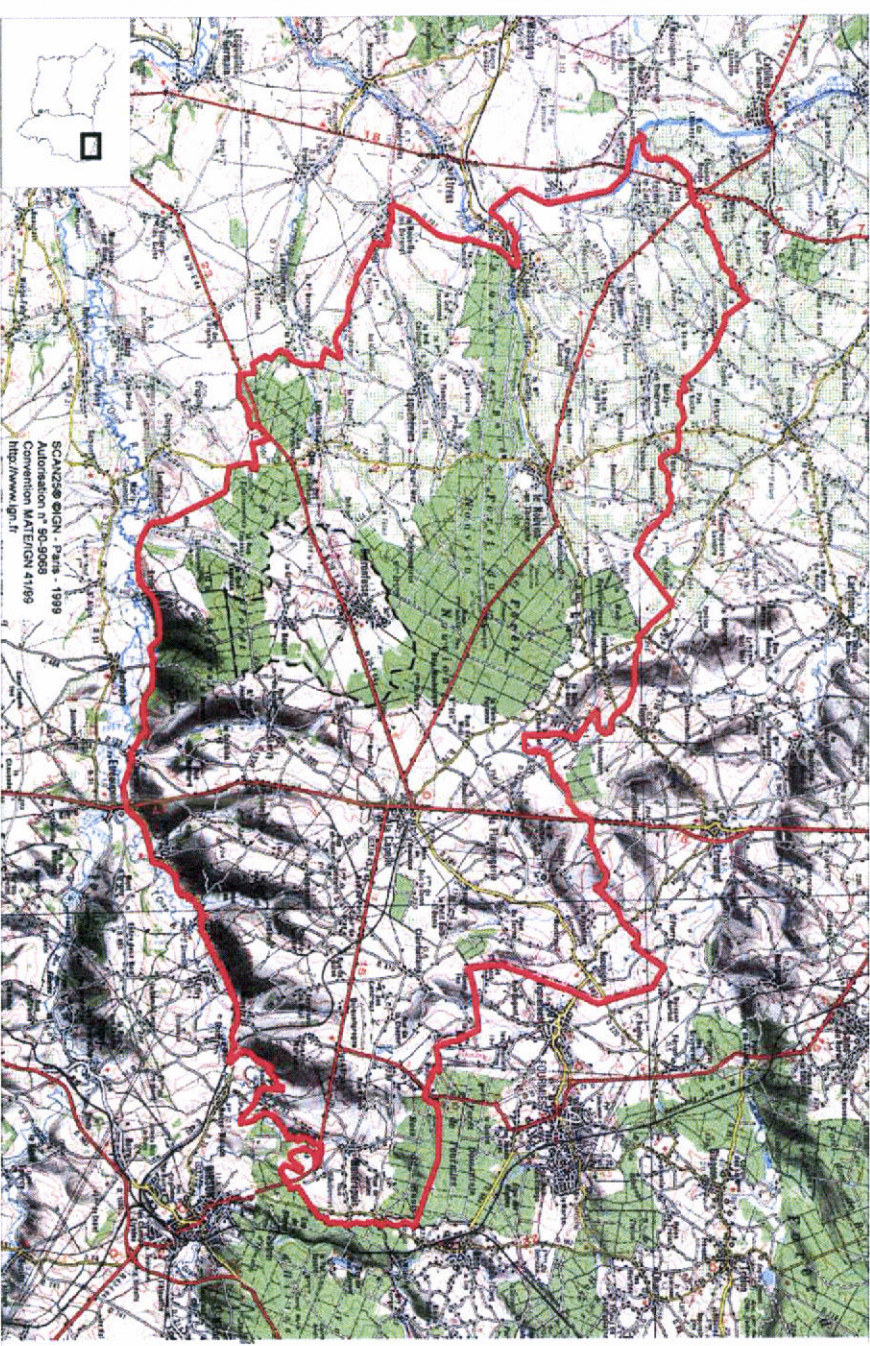
FICHE ZNIEFF N° 021H1103
FORÊT DE REGNAVAL, BOS DE LESCHÈRES ET DE LEVAISSINOUX



FICHE ZNIEFF N° 021H1104
BOCAGE DE LERZY, PROUESIÈRES



FICHE ZNIEFF N° 021H1201
BOCAGE ET FORÊTS DE DIEPACHE



Perceptions paysagères

Contexte général :

Le site est intégré dans un paysage typique bocager qui marque l'identité de la Thiérache. La perception de ce paysage est essentiellement conditionnée par la présence des haies. En effet, elles en font un paysage semi-fermé, intime mais aussi changeant au fil des saisons. Constituées exclusivement de feuillus, les haies ferment fortement le paysage en été mais ouvrent de nombreuses percées visuelles en hiver, à travers les branchages. Les couleurs varient également selon les saisons faisant du paysage bocager, un paysage aux multiples facettes.

La perception du site :

Les perceptions proches

Depuis l' « arrière », un site généralement masqué par les haies

La présence des haies conditionne également la perception du site lui-même. Celui-ci est bordé sur ses limites arrières par des haies qui masquent partiellement les bâtiments existants (*photo 6 page suivante*). La perception du site varie également en fonction des saisons : en hiver, les bâtiments sont plus facilement perceptibles à travers les branchages.

Sur la limite Est, le bâtiment borde une habitation dont les clôtures végétales permettent d'entrevoir le stockage des camions (*photo 5*).

Depuis la route départementale, deux impressions générées

En venant de l'Ouest ...

Situé à l'entrée de Buironfosse, le site est en partie bordé d'une haie le rendant peu perceptible jusqu'au niveau de l'accès principal actuel (*photo 1*). Cet accès est très ouvert, donnant une visibilité importante sur les bâtiments existants, les camions stockés et la grande surface imperméabilisée (*photos 2 et 3*). La perception du site est plutôt fugace mais dénote dans le paysage : on passe en effet d'un milieu naturel à un milieu urbain (imperméabilisé). La transition rural/urbain est ainsi brutale.

En venant de l'Est (La Capelle)...

La perception est au contraire plus longue (on roule à 50km/h) mais moins frappant car le site est situé en limite de l'urbanisation. La transition milieu urbain/milieu naturel est plus douce (*photo 4*).

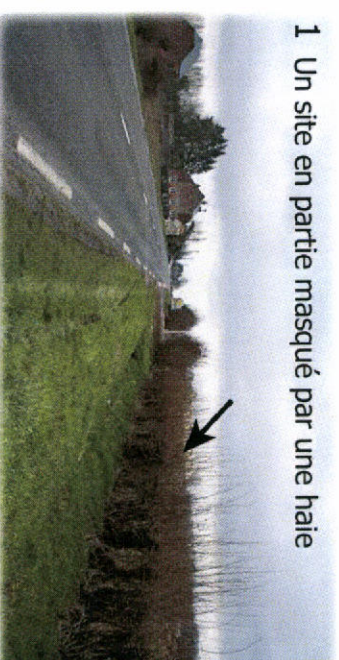
Les perceptions lointaines depuis la RD1029

Depuis la RD 1029 en venant de La Capelle, la situation topographique de la commune rend perceptible une partie des bâtiments actuels (*photo 8*). Cependant, ces perceptions sont fugaces étant donné l'existence de haies et de boisements (*photo 7*). Au delà d'une distance de 900m, le site n'est plus perceptible (*photo 9*).

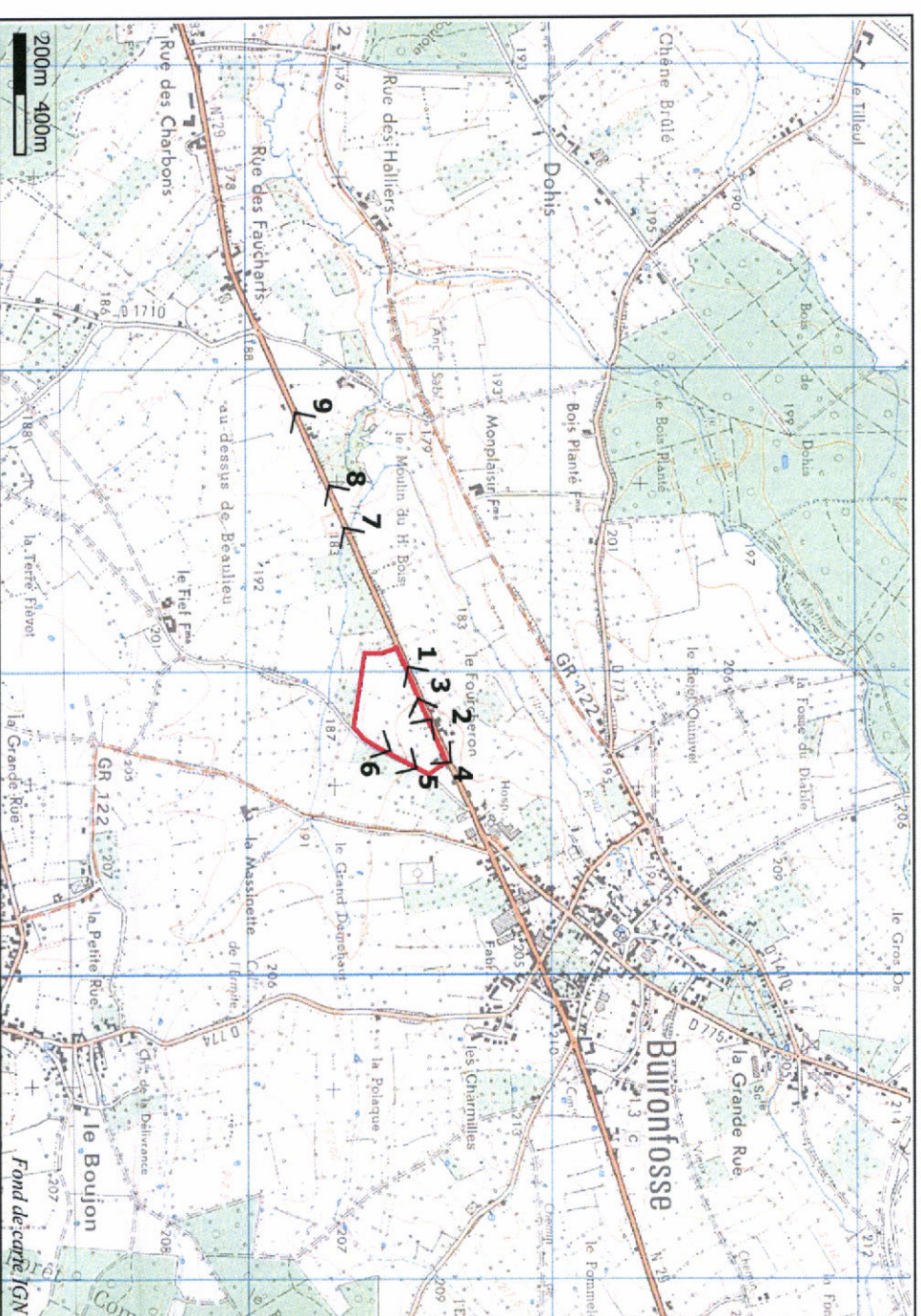
Les perceptions du site

Site d'étude 1 Point de vue

1 Un site en partie masqué par une haie



2 L'accès actuel



3 Les bureaux



4 Un site localisé à la limite de l'urbanisation



5 Stockage de camions perceptible depuis le chemin rural



6 Haie longeant le chemin rural



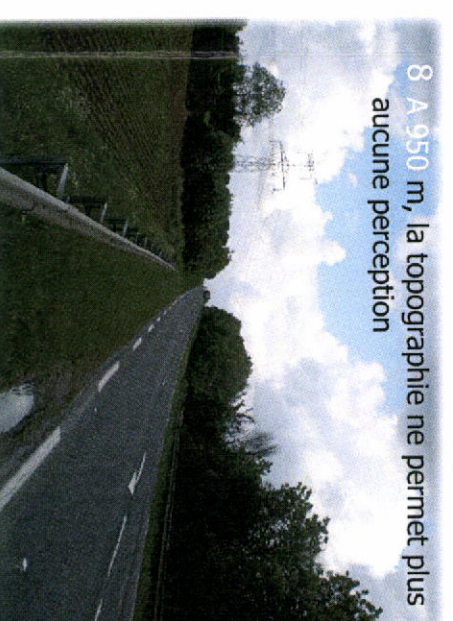
7 A 550m, la végétation masque le site



8 A 700 m, la topographie permet de voir le bâtiment de stockage



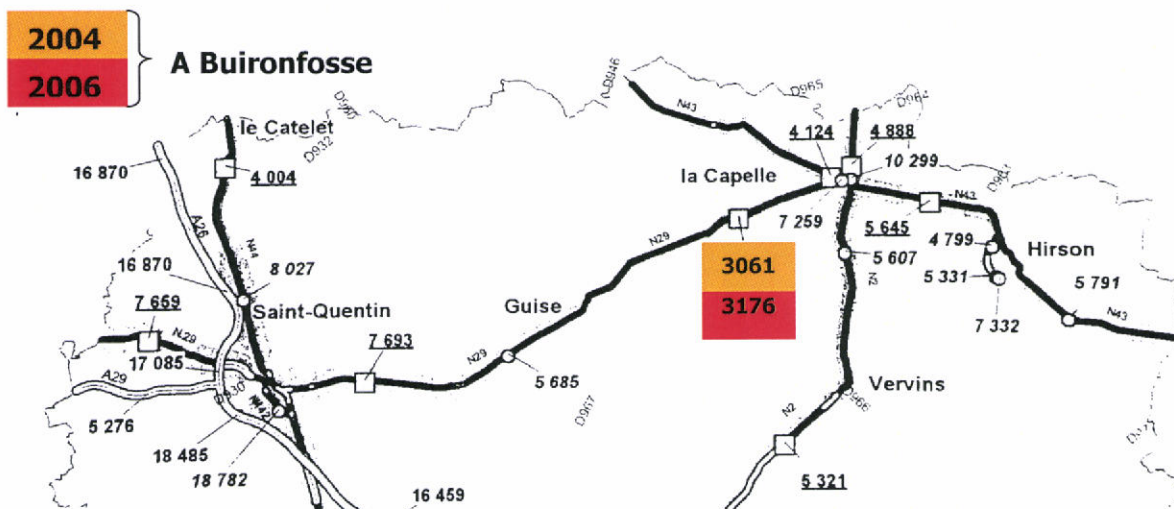
8 A 950 m, la topographie ne permet plus aucune perception



5. TRAFIC ROUTIER ET ENVIRONNEMENT SONORE

Les trafics relevés sur la RD1029 à Buironfosse (D'après la DDE) :

Trafic tous véhicules

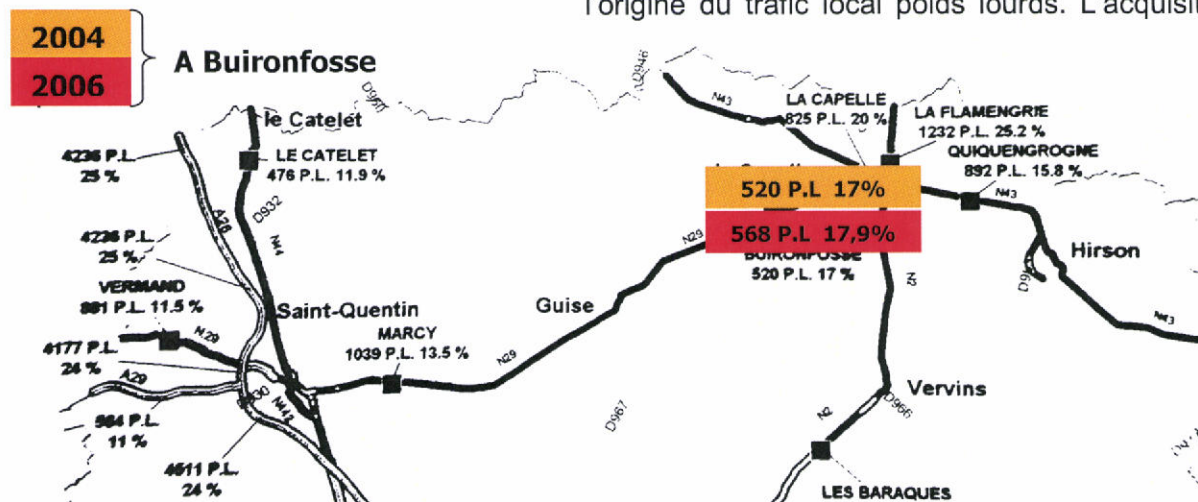


Globalement entre Saint-Quentin et La Capelle, la RD1029 est une route très fréquentée mais le trafic décroît régulièrement d'Ouest en Est. En 2006, le trafic tous véhicules était, à Buironfosse, de 3176 véhicules par jour avec un pourcentage de Poids Lourds important

Trafic Poids Lourds

(17,9%).

La société de transport, qui possède actuellement près de 180 camions est, en partie, à l'origine du trafic local poids lourds. L'acquisition



future par la société de 80 camions supplémentaires générera un trafic additionnel.

L'accidentologie :

D'après le Schéma d'Itinéraire de la RD1029 réalisé entre Saint-Quentin et La Capelle par la DDE, on a recensé en 2002 à Buironfosse, 1 blessé léger dans le centre et 3 blessés graves à l'entrée Est de la commune (en venant de La Capelle). L'accidentologie est faible à Buironfosse comparé à l'ensemble du tronçon Saint-quentin/La Capelle qui enregistre plus d'accidents que la moyenne nationale. Ceux-ci sont également plus graves que la moyenne nationale mais ont lieu en majorité entre Saint-quentin et Guise.

Les nuisances sonores :

La RD1029 n'est pas classée au titre des voies bruyantes.

6. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La zone d'étude est concernée par la servitude suivante

I4 : Servitudes des lignes électriques

- Ligne Avelin-Lonny (400kV)
- Ligne Lonny-MAstaing (400kV)

7. BILAN : ATOUTS ET DYSFONCTIONNEMENT DU SITE

Le site bénéficie d'une position stratégique permettant à la société de transport de s'imposer sur le marché, de maintenir son activité et de contribuer au développement économique de la commune.

L'accès du site, direct depuis une route à trafic important, et à proximité de l'entrée de ville, est aujourd'hui peu sécurisé engendrant des risques de conflit entre les usagers de la RD et les camions de la société (PL et VL). Même si jusqu'à présent, peu d'accidents ont été enregistrés, un accès plus sécurisé devra être envisagé.

Le site véhicule par ailleurs une image « brutale » de l'entrée de ville avec la perception immédiate de l'accès imperméabilisé.

Malgré tout, le site est intégré dans l'enveloppe urbanisée de la commune et dans le paysage typique bocager dont les haies contribuent à masquer les bâtiments imposants existants.

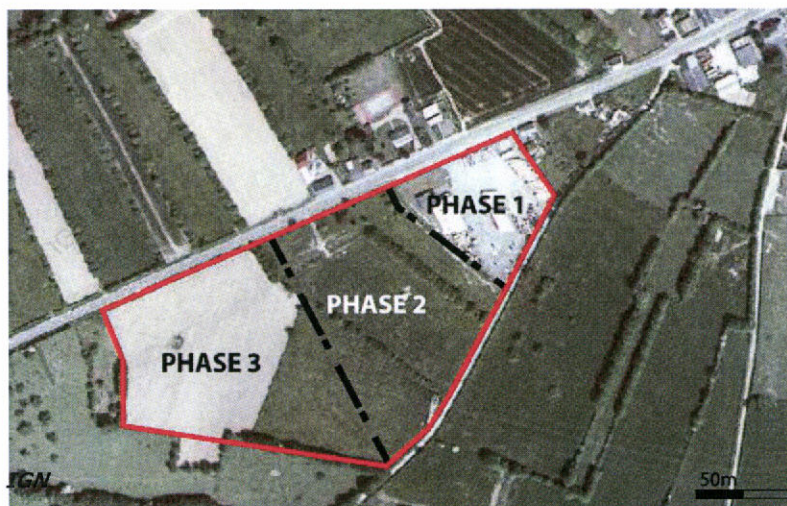
PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE

1. OBJECTIFS DU PROJET

Employant aujourd'hui près de 220 personnes, la société de transport souhaiterait s'étendre dans le but de maintenir son activité et d'envisager des possibilités d'accroissement des effectifs.

Cette extension est phasée dans le temps. Elle concerne :

- Dans une **première phase**, la **construction de bureaux** (215m² au sol) et d'un **atelier** (540m²) **attendants** aux constructions existantes
- Dans une **deuxième phase**, la construction d'un **bâtiment de stockage** (4 856m²) et la mise en place d'un **accès sécurisé** sur le site
- Dans une **troisième phase**, **l'extension du site**



La préservation et le développement d'une activité sur ce site se révèle être un enjeu majeur pour le développement économique de Buironfosse.

Ainsi, le projet devra permettre l'extension de l'activité actuelle dans un souci de sécurité, préservation de l'environnement et d'intégration paysagère avec les objectifs suivants :

- Réalisation d'un projet en continuité et en homogénéité avec l'existant,
- Amélioration de l'accessibilité du site,
- Organisation du site entre les différents espaces (bâtiments, stationnement, aménagements paysagers),
- Maintien de l'intégrité du paysage de la Thiérache bocagère.

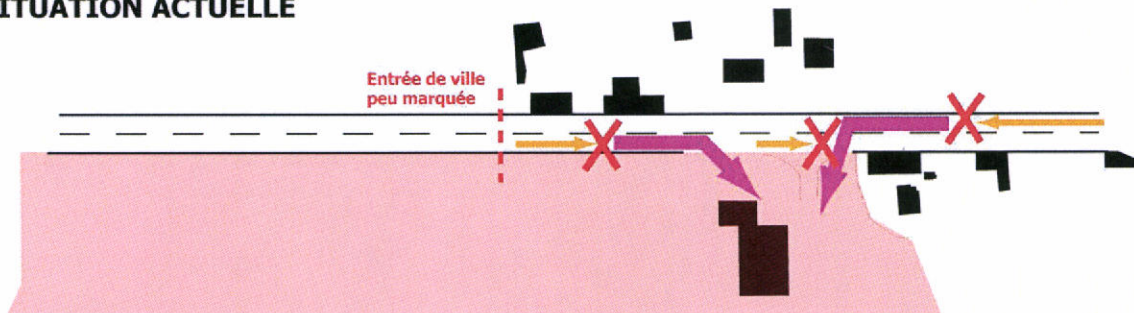
2. DESCRIPTION DU PROJET

Desserte et sécurité

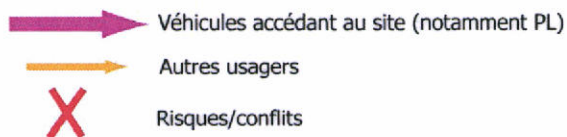
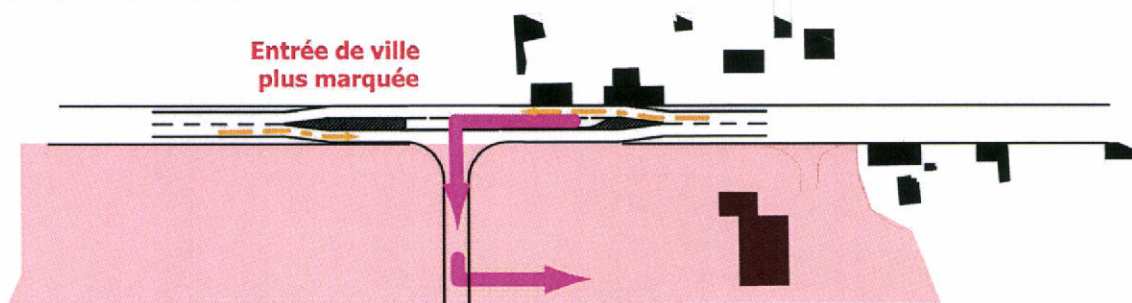
Un accès unique desservira le site, par l'intermédiaire d'une pénétrante au départ de la RD1029. La création d'une voie de tourne à gauche sur la RD1029 sera nécessaire pour assurer une desserte en toute sécurité. En effet, la voie de tourne à gauche permettra :

- de fluidifier le trafic routier de la RD1029 (trafic routier actuel auquel s'ajoute le nouveau trafic généré par le projet),
- pour les camions de la société, d'accéder au site sans gêner les flux de circulation de la RD1029, diminuant ainsi les risques de conflits/d'accidents,
- de desservir une zone de plus de 7 ha constituée d'un ensemble de constructions de surface importante,
- de provoquer une diminution de la vitesse de circulation par le déport des véhicules ou l'aménagement de l'îlot central marquant l'entrée de ville

SITUATION ACTUELLE



SITUATION PROJETEE



A partir de la voie pénétrante, une ou des voies secondaires de desserte interne seront créées selon la fonctionnalité des différentes constructions.

Le site sera également accessible par les piétons et les cyclistes grâce à la création d'une voie douce sécurisée par des aménagements paysagers. Cette voie longera la RD1029 et la pénétrante jusqu'à l'entrée de la propriété de l'entreprise. On assurera au sein de la propriété une continuité de cette voie (trottoir, chemin matérialisé).

Implantation des bâtiments

Les extensions prévues (bureaux et atelier) seront adossées aux bâtiments existants de même fonction.

Toute autre nouvelle construction devra être implantée avec un recul suffisant par rapport à la RD1029 afin de limiter l'impact du volume généré dans la lisibilité de l'entrée de ville.

Parti architectural

Le site étant situé à proximité d'espaces bâtis et agricoles, les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie sur l'ensemble du site.

Qualité paysagère

Les limites :

Un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères de la Thiérache bocagère permettra de préserver le paysage typique bocager.

- On envisagera **en façade avant** - en limite de la RD1029 - :
 - L'utilisation de clôtures végétales en doublement d'une clôture grillage, les haies bocagères existantes devant être préservées,
 - Un traitement paysager de la marge de recul par :
 - la création d'une liaison douce pour les piétons et les cyclistes en bordure de la route départementale,
 - un traitement en façade de la propriété : il peut s'agir d'espaces verts (engazonnés et planté d'arbres) et/ou de stationnements paysagers pour les véhicules légers,
- **En façade arrière**, un épaississement de la trame bocagère existante par un alignement simple d'arbres de hauts jets d'essences locales ou mixte avec l'utilisation d'essences arbustives.

L'entrée du site :

L'entrée sera marquée par une enseigne lisible de matériau ne nuisant pas aux caractéristiques paysagères et architecturales de la commune.

Des plantations pourront accompagner ce signal tout en respectant sa lisibilité.

L'organisation interne :

L'organisation interne de la zone d'activité pourra s'accompagner d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu.

Le vocabulaire végétal :

Le choix des plantations se fera parmi les essences végétales locales. Quelques exemples :

Arbres de haut jet :

Frêne (*Fraxinus excelsior*)

Chêne (*Quercus ruber et petraea*)

Merisier (*Prunus avium*)

...

Espèces arbustives :

Charmille (*Carpinus betulus*)

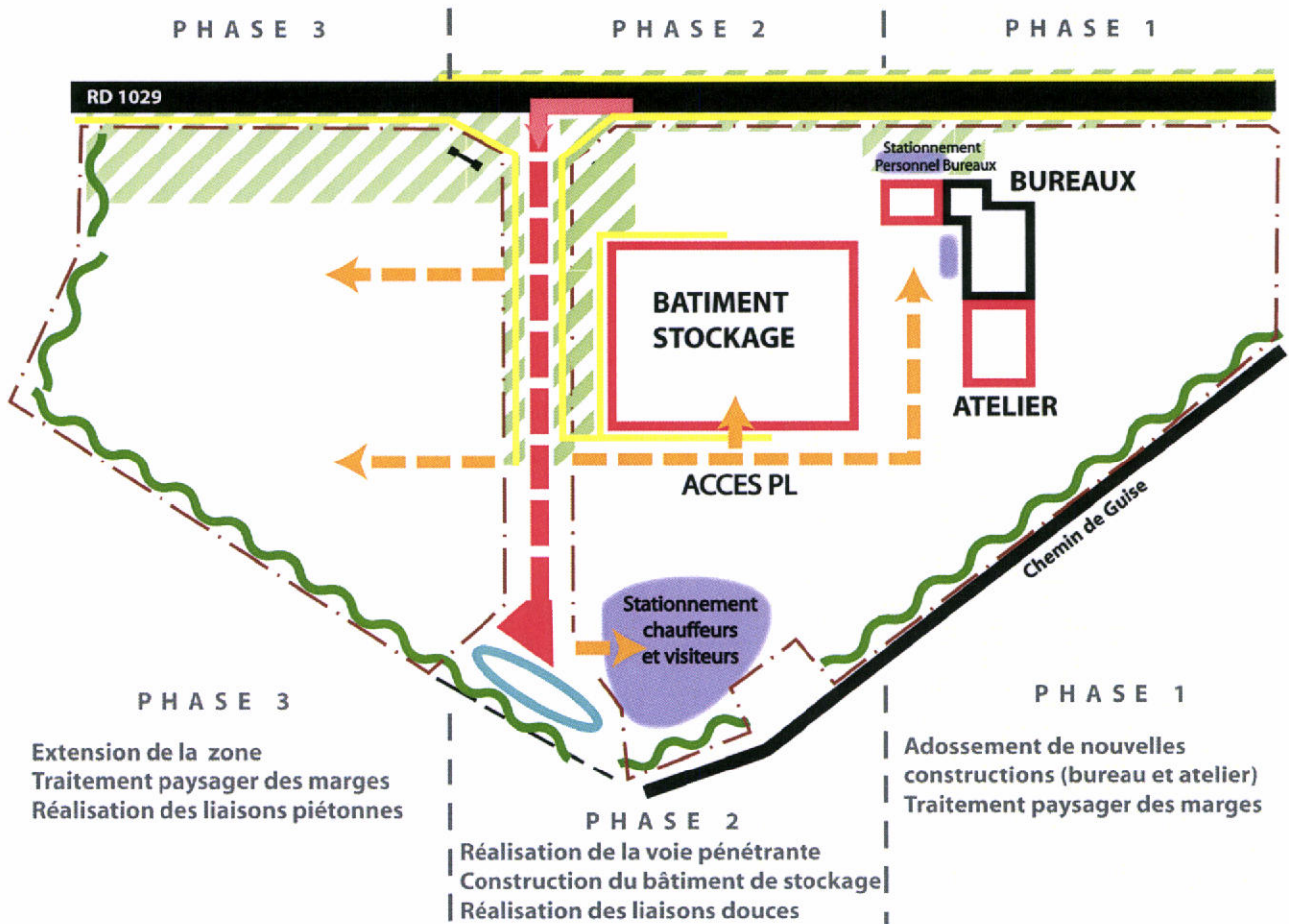
Prunellier (*Prunus spinosa*)

Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europeus*)

Eglantier (*Rosa canina*)...

Principes généraux d'aménagement



1. Desserte automobile et sécurité

- Accès unique depuis la RD1029

Voie de tourne à gauche

Axe principal d'accès à créer

- Des accès internes différenciés (PL/VL)

Voie de desserte interne à créer

- Des accès pour les piétons et les personnes à mobilité réduite

Accès piétons et/ou cycles

- Dispositif de sécurité et moyens de secours

Bassin pompier

2. Implantation des bâtiments

- Extensions dans la continuité de l'existant

- Marge de recul en fonction de la hauteur des bâtiments

Bâtiments existants

Bâtiments à construire

3. Qualité architecturale

- Matériaux respectant l'environnement, le paysage
- Matériaux en harmonie au sein du site

4. Qualité paysagère

- En façade :

. grillage doublé d'une clôture végétale
. marges de recul traitées en aménagements paysagers

Clôtures

Traitement paysager des liaisons douces et des marges de recul/d'isolement

Aires de stationnement paysager possibles (VL)

- En arrière :

. haie de type bocager à créer ou préserver

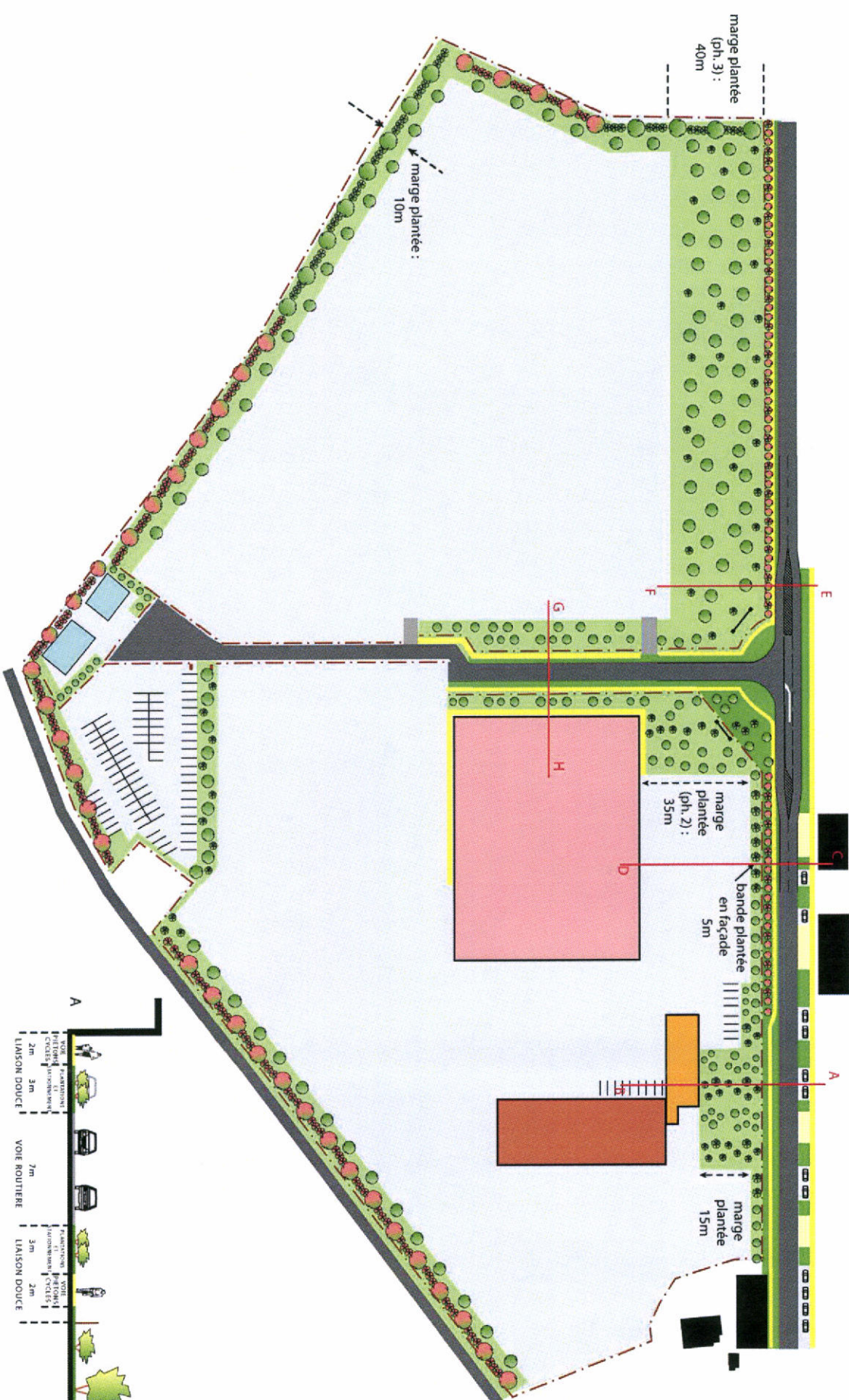
Haie haute de type bocager

- Enseigne/publicité :

. à l'entrée du site

Enseigne

Principes d'aménagement



Coupes de principes



- Clôture grillage
- Haie bocagère haute à créer
- Haie bocagère haute à conserver
- Haie bocagère basse à conserver
- Traitement paysager des marges de recul
- Liaison douce
- |||| Aire de stationnement
- ▭ Places de stationnement (le long de la RD1029)
- ▭ Bassin pompier

Echelle du plan
20 m

BATIMENT DE STOCKAGE

H

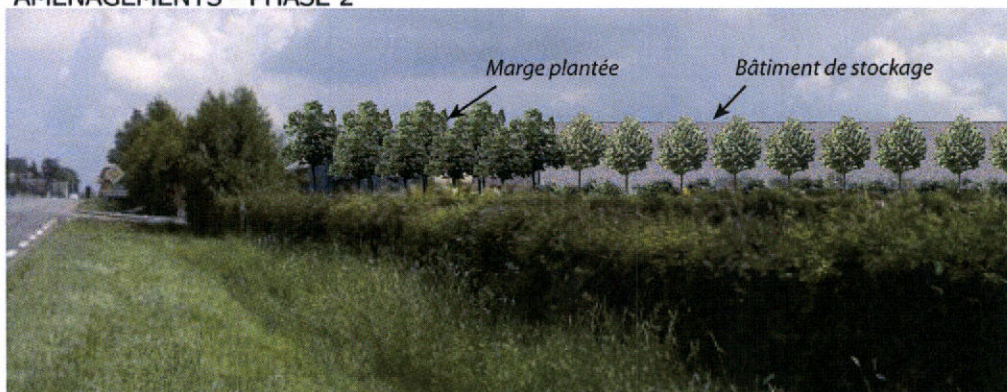
Echelle des coupes
2m 4m

Aperçu des aménagements paysagers proposés (photomontages)

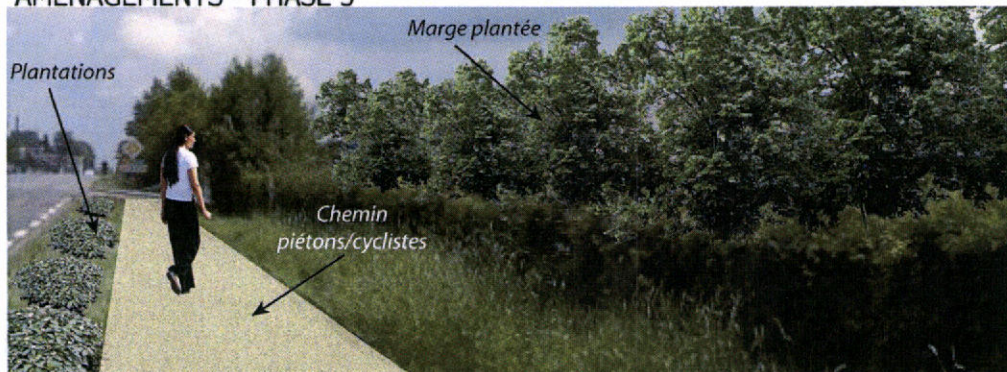
ETAT ACTUEL - PHASE 1



AMENAGEMENTS - PHASE 2



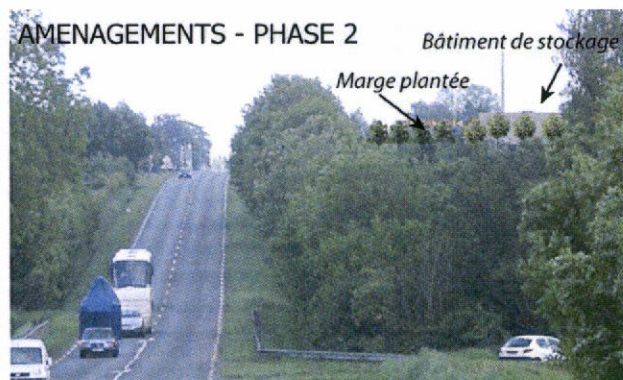
AMENAGEMENTS - PHASE 3



ETAT ACTUEL



AMENAGEMENTS - PHASE 2



CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES URBANISEES AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE

1. LES NUISANCES SONORES

La RD1029 n'est pas classée au titre des voies bruyantes.

2. LA SECURITE

L'actuelle RD1029 est une voie très fréquentée.

Actuellement, l'accès sur le site est direct depuis la RD1029, sans voie de stockage. La configuration actuelle est donc peu sécurisante et dangereuse pour tous les usagers

Le site sera desservi par un accès unique depuis la RD1029 par l'intermédiaire d'une voie de tourne à gauche afin de sécuriser l'accès au site et mieux marquer l'entrée de ville incitant à une diminution de la vitesse. Par ailleurs, le projet assurera l'accessibilité du site aux piétons et cyclistes.

3. LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

D'après la DIREN, le projet d'extension prévu en entrée de ville ne devrait pas avoir d'impact, compte tenu de son éloignement, sur les Z.N.I.E.F.F et le site Natura 2000.

L'impact visuel du site vis à vis des riverains et des usagers de l'espace public est limité par le traitement paysager des marges le long de la RD1029.

4. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Description du paysage

Le site est inclus dans un paysage identitaire et reconnu : la Thiérache bocagère. Les modes d'organisation du sol, la trame végétale, les implantations urbaines, le patrimoine architectural sont autant d'éléments qui caractérisent le paysage.

Le projet devra ainsi respecter l'intégrité de ce paysage, en préservant les haies existantes présentes à ses limites, en composant le site avec une végétation locale et en respectant l'identité architecturale de la Thiérache.

Principes réglementaires

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages de ce site. Elles se retrouvent notamment dans les articles suivants :

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : la desserte par les réseaux
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
- article 10 : hauteur des constructions

- article 11 : aspect extérieur
- article 13 : espaces libres et plantations

Article 3 : Accès et voirie

Une liaison douce traitée avec des aménagements paysagers devra être créée au niveau des espaces libres afin de permettre aux piétons et cyclistes d'accéder au site. Cette voie s'implantera en bordure de la RD1029 et le long de la pénétrante jusqu'à l'entrée sur le site.

Article 4 : la desserte par les réseaux

L'article 4 fixe les conditions dans lesquelles un terrain doit être desservi par les réseaux. Sa rédaction tient compte des concepts retenus pour l'aménagement de l'ensemble de ce secteur, à savoir s'appuyer sur une logique de développement durable et chercher à favoriser le renouvellement des ressources.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

- *Par rapport à l'alignement de la RD1029 :*

Sur le secteur de la phase 1 et 2 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20m. Les constructions de plus de 10m de hauteur doivent être implantées avec un recul de 40m minimum.

Sur le secteur de la phase 3 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 40m.

- *Par rapport à l'alignement des autres voies :*

Dans toute la zone :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser 12 m à l'acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront. Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on choisira des matériaux de même aspect.

Les clôtures en limite de propriété doivent être doublées de végétaux d'essences locales.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les haies bocagères présentes en limite de propriété doivent être préservées.

Les marges de recul par rapport à la RD1029 devront être plantées d'un arbre par 200m² de terrain libre. La zone de recul paysager sera à la charge de l'aménageur

Sur les limites Sud et Ouest de la zone, les marges de recul doivent être, sur tout ou partie, traitées en haie haute de type bocager : alignement d'arbres de haut jet avec la possibilité d'y ajouter des essences arbustives.

Les surfaces libres de toute construction et espaces de stationnement seront plantées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Dans le secteur de la troisième phase, la parcelle constructible devra comprendre 20% d'espaces verts

5. LA QUALITE ARCHITECTURALE : CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GENERAL

Les constructions qui vont s'implanter doivent respecter les prescriptions édictées par l'ensemble du règlement et plus particulièrement l'article 11 concernant l'aspect extérieur.

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer dans le paysage afin de préserver l'intérêt du secteur.

Etant donné la position du site – en entrée de ville et le long d'une route nationale - les façades visibles depuis la déviation devront être traitées qualitativement.

Caractère architectural :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les extensions :

Les extensions des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment existant.

Les matériaux :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les toitures :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les couleurs :

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et de couleur grise.

Accessoires :

Les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises seront composées avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200m de la route départementale.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

Les enseignes seront obligatoirement appliquées sur la façade. Aucune enseigne libre sur support n'est autorisée.

Leur taille sera limitée à :

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

Elles devront être implantées dans le 1/3 supérieur sans dépasser le bandeau ou l'acrotère.

Les poses en saillies n'excéderont pas 50 cm du plan de façade.

Toute indication de la raison sociale ne pourra en aucun cas dépasser le bandeau ou acrotère du bâtiment, et devra être conforme à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

6. PHASAGE ET REALISATION

6.1 Phasage du projet

Le projet sera réalisé en trois phases :

Phase 1 : Rénovation des constructions existantes et adossement de nouvelles constructions

- Rénovation des bâtiments existants : bureaux et atelier,
- Adossement de nouvelles constructions aux bâtiments existants :
 - o Bureaux de 215m² au sol sur 2 niveaux, de hauteur maximum 6,90m,
 - o Atelier de 540m² au sol, de hauteur maximum 8,20m,

Le permis de construire a été autorisé en mars 2007.

Phase 2 : Extension de la société de transport

- Réalisation d'une voie pénétrante à partir de la RD1029,
- Réalisation d'une voie douce d'accès aux piétons et cycles,
- Construction d'un nouveau bâtiment de stockage des Poids Lourds de 4856m² de surface au sol, de hauteur maximum 12m,
- Réalisation d'aires de stationnement de véhicules légers pour le personnel (avec une possibilité d'accroissement des effectifs) et les visiteurs.

Cette phase est en cours de réalisation

Phase 3 : Extension de la zone d'activités à l'Ouest de la pénétrante

6.2 Dossier Loi sur l'eau

Dès la deuxième phase, le projet sera soumis à une étude d'incidences au titre de l'ex Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 partiellement intégrée au Code de l'Environnement.

Le Code de l'Environnement dans sa section eau et milieu aquatique (*articles L.210-1 et suivants*) a pour mission de contribuer à la protection, la mise en valeur de la ressource en eau superficielle et souterraine dans le respect des équilibres naturels. Il fixe notamment les conditions dans lesquelles peuvent être réglementés certains travaux et activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de cette ressource ou de nuire à son libre écoulement.

En conformité avec du décret n°2006-880 du 17 juillet 2006 ainsi que le décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 relatif à la nomenclature, certaines projets sont soumis à déclaration ou demande d'autorisation au titre des articles L214-1 à 3 du Code de l'environnement.

La principale rubrique (*décret n°2006-881 du 17 juillet 2006*) précisant le régime dont relève le projet est la suivante :

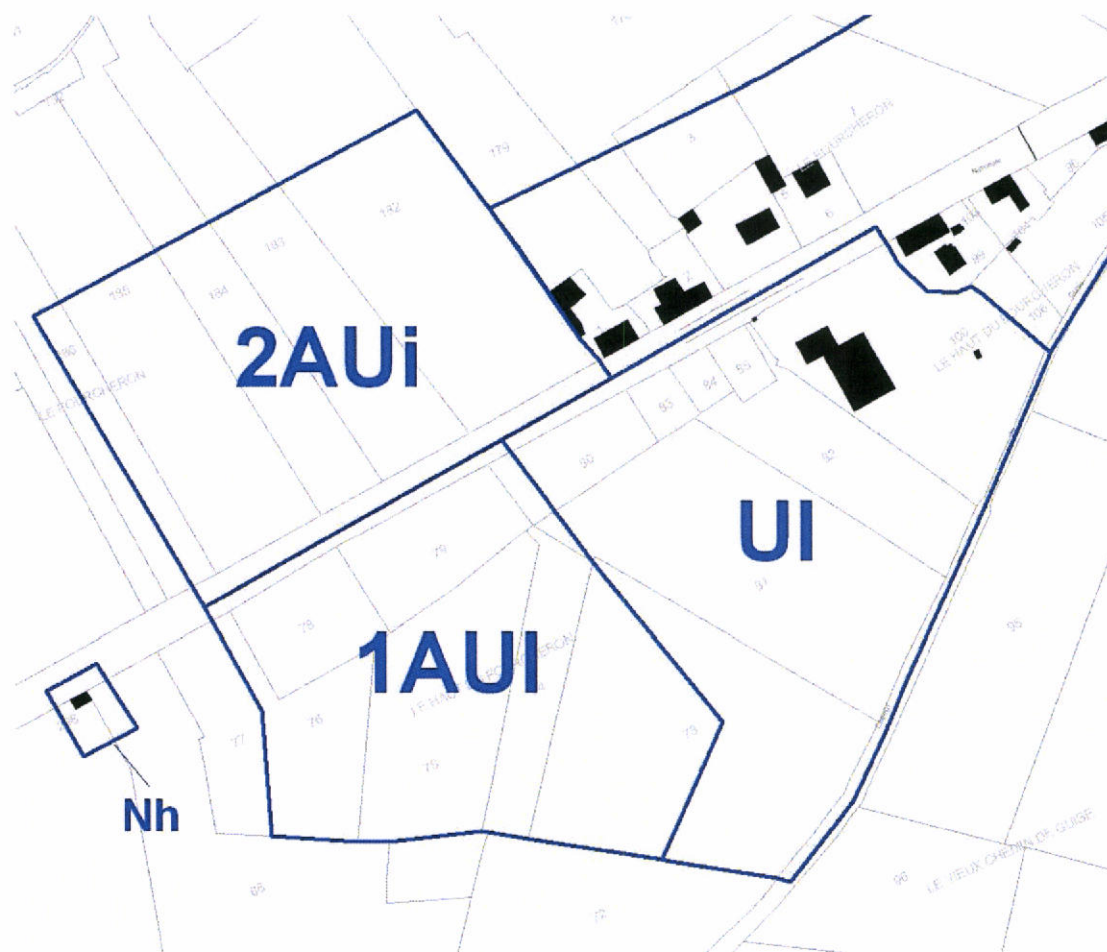
- **Rubrique 2.1.5.0, relative au rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet,**
 - o Supérieure ou égale à 20 ha → AUTORISATION,
 - o Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha → DECLARATION.

D'autres rubriques peuvent être concernées ; seule l'analyse détaillée du dossier et les principes d'assainissement retenus permettront de les définir précisément. L'implication au non d'autres rubriques en fonction des aménagements réalisés sur le site sera ainsi vérifié.

L'étude d'incidence Loi sur l'eau se décomposera ainsi :

- Phase 1 : Analyse de l'état initial
- Phase 2 : Présentation du projet
- Phase 3 : Analyse des impacts du projet
- Phase 4 : Mesures compensatoires
- Phase 5 : Procédure d'entretien
- Phase 6 : Compatibilité du projet
- Phase 7 : Résumé non technique

ANNEXES REGLEMENTAIRES



Extrait du zonage

Les phases 1 et 2 du projet réalisés et en cours de réalisation sont intégrés en zone UI.

La phase 3 du projet non réalisée est intégrée en zone 1AUi.

Remarques : la zone 2AUi n'est pas concernée par la présente étude. Cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU.

Le règlement des zones Ui et 1AUi est annexé ci-après.

Règlement de la Zone U₁

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

ARTICLE 1– Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2.

ARTICLE 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis sous conditions

Sont autorisés,

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- l'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- les affouillements et les exhaussements de sol **sous réserve qu'ils** soient liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

La zone sera desservie par la voirie communale existante raccordée à la RD1029.

Une liaison douce traitée avec des aménagements paysagers doit être créée au niveau des espaces libres afin de permettre aux piétons et cyclistes d'accéder à la zone. Cette liaison s'implantera en bordure de la RD1029 et le long de la voie communale jusqu'à l'entrée sur la zone.

Les aménagements paysagers de la voie seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1- Desserte en eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement de la RD1029 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20m. Les constructions de plus de 10m de hauteur à l'acrotère doivent être implantées avec un recul de 40m minimum.

Par rapport à l'alignement des autres voies :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 10m minimum.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des bâtiments et annexes autorisés est limité à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser 12 m à l'acrotère.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 2m, les ouvrages techniques ou autres superstructures de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Il n'y a pas de prescriptions particulières pour les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Matériaux et couleurs :

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on choisira des matériaux de même aspect que la construction principale.

Les façades doivent être peintes avec des couleurs neutres dans les tonalités du gris.

Les façades des constructions bordant la route départementale seront particulièrement soignées afin d'assurer l'effet vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Les citernes et les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux non visibles des voies publiques.

Les bardages peuvent être posés avec reliefs ou ondes horizontaux selon le Ral 7030-7032.

L'emploi de couleurs trop vives est interdit.

Toitures :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Clôtures :

Sont interdits, les clôtures pleines d'aspect plaques de béton.

Quel que soit le type de clôtures présentes en limite de propriété, celles-ci doivent être doublées de végétaux d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures présentes en limite de propriété est fixée à 2m.

Accessoires :

Les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises seront composées avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200m de la route départementale.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

Les enseignes seront obligatoirement appliquées sur la façade. Aucune enseigne libre sur support n'est autorisée.

Leur taille sera limitée à :

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

Elles devront être implantées dans le 1/3 supérieur sans dépasser le bandeau ou l'acrotère.

Les poses en saillies n'excéderont pas 50 cm du plan de façade.

Toute indication de la raison sociale ne pourra en aucun cas dépasser le bandeau ou acrotère du bâtiment, et devra être conforme à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

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

Le nombre de places des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre sans être néanmoins inférieur à une place de 400m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux à construire se situe en dessous d'un emploi par 100m².

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les haies bocagères présentes en limite de propriété doivent être maintenues ou remplacées.

La marge de recul par rapport à la RD1029 devra être plantée d'un arbre par 200m² de terrain libre. La zone de recul paysager sera à la charge de l'aménageur

Sur les limites Sud de la zone, les marges de recul doivent être, sur tout ou partie, traitées en haie haute de type bocager par la réalisation d'alignements d'arbres de haut jet avec la possibilité d'y ajouter des essences arbustives.

Les surfaces libres de toute construction et espaces de stationnement seront plantés.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et installations autorisées. S'appliquent les dispositions des articles 3 à 13.

Règlement de la Zone 1AU₁

Il s'agit d'une zone qui a vocation à accueillir à terme des activités économiques artisanales et industrielles.

ARTICLE 1– Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2.

ARTICLE 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis sous conditions

Sont autorisés,

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

La zone sera desservie par la voirie communale existante raccordée à la RD1029.

Une liaison douce traitée avec des aménagements paysagers devra être créée au niveau des espaces libres afin de permettre aux piétons et cyclistes d'accéder au site. Cette liaison s'implantera en bordure de la RD1029 et le long de la voie communale jusqu'à l'entrée sur le site.

Les aménagements paysagers de la voie seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1- Desserte en eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement de la RD1029 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 40m.

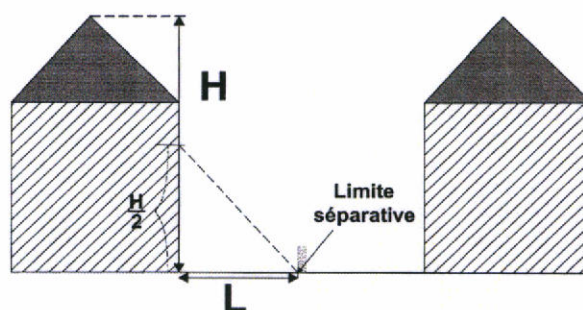
Par rapport à l'alignement des autres voies :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10m.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (**L**) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction en tout point ($L \geq H/2$) avec :

- un minimum de 3 mètres concernant les limites de lots au sein de la zone
- un minimum de 10 mètres concernant les limites extérieures de la zone



ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des bâtiments et annexes autorisés est limité à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser 12 m à l'acrotère.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 2m, les ouvrages techniques ou autres superstructures de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Il n'y a pas de prescriptions particulières pour les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Matériaux et couleurs :

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on choisira des matériaux de même aspect que la construction principale.

Les façades doivent être peintes avec des couleurs neutres dans les tonalités du gris.

Les façades des constructions bordant la route départementale seront particulièrement soignées afin d'assurer l'effet vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Les citernes et les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux non visibles des voies publiques.

Les bardages peuvent être posés avec reliefs ou ondes horizontaux selon le Ral 7030-7032.

L'emploi de couleurs trop vives est interdit.

Toitures :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Clôtures :

Sont interdits, les clôtures pleines d'aspect plaques de béton.

Quelque soit le type de clôtures présentes en limite de propriété, celles-ci doivent être doublées de végétaux d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures présentes en limite de propriété est fixée à 2m.

Accessoires :

Les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises seront composées avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200m de la route départementale.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

Les enseignes seront obligatoirement appliquées sur la façade. Aucune enseigne libre sur support n'est autorisée.

Leur taille sera limitée à :

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

Elles devront être implantées dans le 1/3 supérieur sans dépasser le bandeau ou l'acrotère.

Les poses en saillies n'excéderont pas 50 cm du plan de façade.

Toute indication de la raison sociale ne pourra en aucun cas dépasser le bandeau ou acrotère du bâtiment, et devra être conforme à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

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

Le nombre de places des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre sans être néanmoins inférieur à une place de 400m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 100m².

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les haies bocagères présentes en limite de propriété doivent être préservées.

La marge de recul de 40m par rapport à la RD1029 devra être plantée d'un arbre par 200m² de terrain libre. La zone de recul paysager sera à la charge de l'aménageur.

Sur les limites Sud et Ouest de la zone, les marges de recul doivent être, sur tout ou partie, traitées en haie haute de type bocager par la réalisation d'alignements d'arbres de haut jet avec la possibilité d'y ajouter des essences arbustives.

Les surfaces libres de toute construction et espaces de stationnement seront plantés.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales conformément à l'étude paysagère d'entrée de ville réalisée.

La parcelle constructible devra comprendre 20% d'espaces verts minimum.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et installations autorisées. S'appliquent les dispositions des articles 3 à 13.