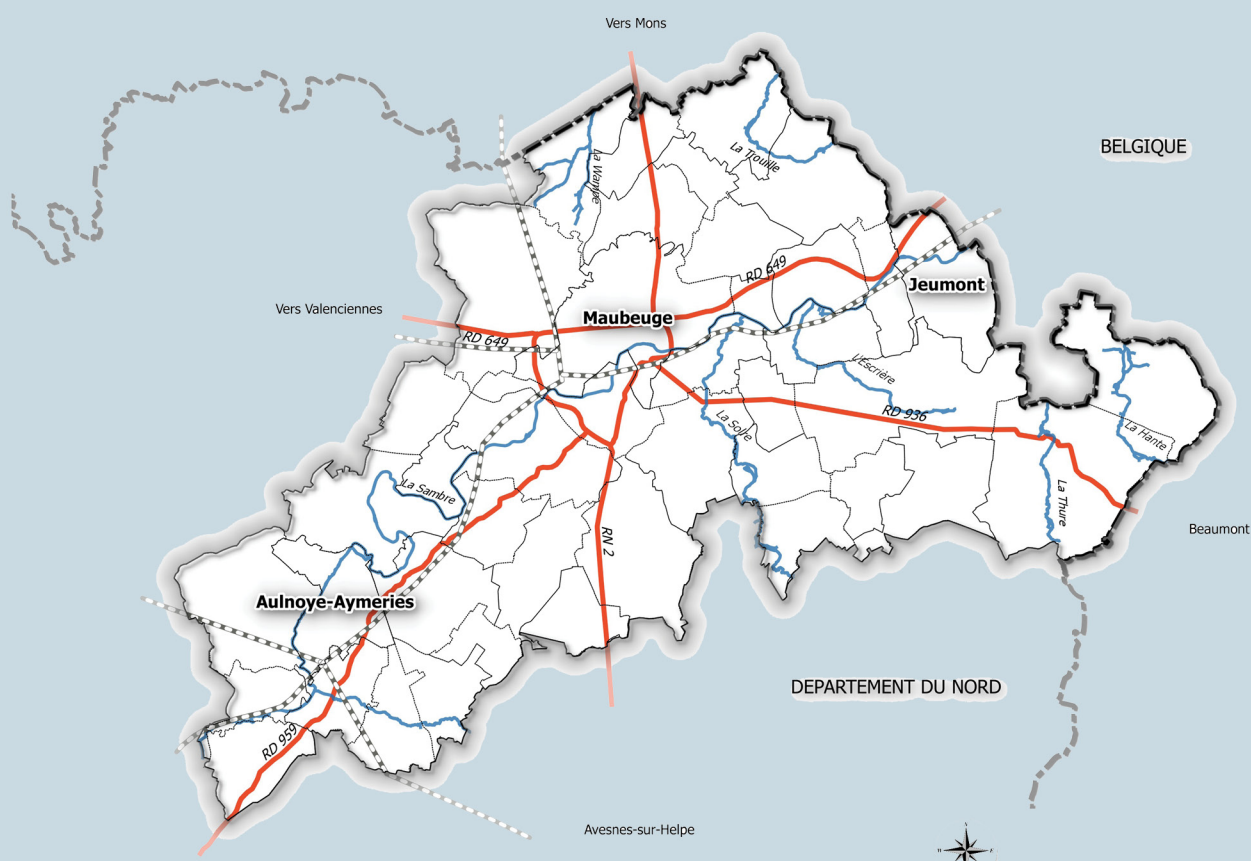


PLUi CAMVS

DOSSIER LOI BARNIER

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération n° 2266
du Conseil Communautaire en date du 12/12/19

Le Président

3.6

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :	6
2. SITUATION DE JEUMONT	7
3. SITE D'ETUDE	8
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	11
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	12
a) <i>Topographie</i>	12
b) <i>Géologie</i>	13
c) <i>Occupation du sol</i>	14
2. MILIEU NATUREL	15
a) <i>Zone Natura 2000</i>	15
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	16
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	17
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	18
ANALYSE DU RESEAU ET DES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	25
1. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE	26
a) <i>Le réseau de voirie existant</i>	26
b) <i>Bande d'inconstructibilité</i>	26
2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	27
a) <i>Le SCoT Sambre Avesnois</i>	27
b) <i>Le PLUi de la CAMVS</i>	28
c) <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	28
SYNTHESE DES ENJEUX	29
DESCRIPTION DU PROJET	31
1. OBJECTIFS D'URBANISATION	32
2. LE PARTI URBAIN	33
3. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	34
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE.	37
1. LA SECURITE	38
a) <i>Accès</i>	38
b) <i>Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone</i>	38
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	39
3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	40
a) <i>La desserte par les réseaux</i>	40
b) <i>Implantation des constructions</i>	42
c) <i>Emprise au sol</i>	42
d) <i>Stationnement</i>	42

e)	<i>Espaces libres et plantations.....</i>	<i>43</i>
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	44
a)	<i>Hauteur des constructions</i>	<i>44</i>
b)	<i>Les matériaux et façades.....</i>	<i>44</i>
c)	<i>Les clôtures et portail</i>	<i>45</i>

AVANT PROPOS

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la départementale D649 pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur destiné à accueillir de nouvelles activités économiques au Nord de la commune.

En effet, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme indique que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Selon l'article L111-8 du CU, « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Le présent dossier vise donc à réduire l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres applicable de part et d'autre de la RD649. La bande d'inconstructibilité passerait donc de 100 m à 35 m.

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement, le dossier comprend :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CAMVS.

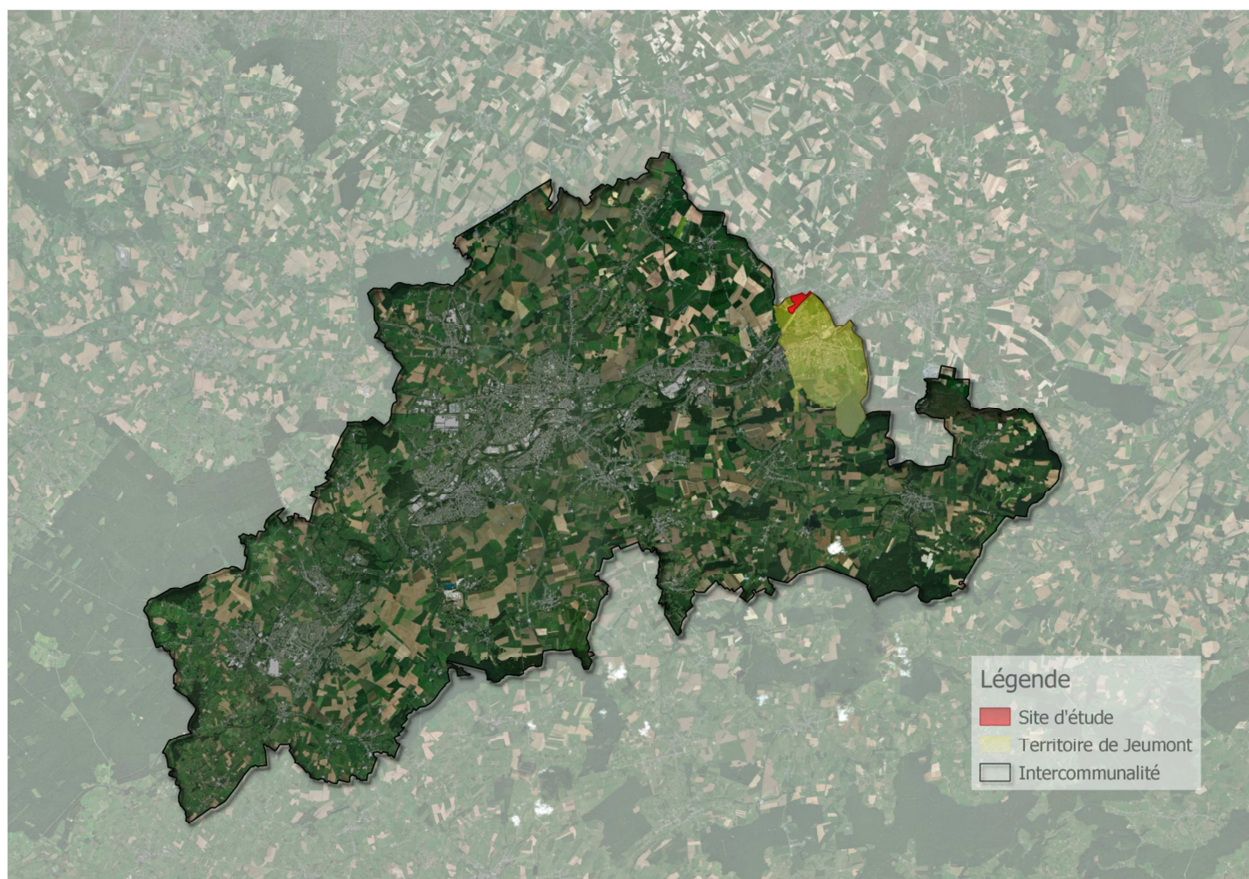
2. SITUATION DE JEUMONT

Jeumont est située au Sud Est du département du Nord et partage une limite communale avec la frontière belge.

Elle fait partie de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et du canton de Maubeuge-Nord.

Jeumont intègre la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.

D'une superficie de 10,21 km², la commune compte, en 2015 (source INSEE), 10 093 habitants. La densité moyenne est de 989 habitants/km².



3. SITE D'ETUDE

La zone d'étude se situe au Nord de la commune à la frontière avec la Belgique. A ce titre une servitude non aedificandi s'applique sur une emprise de 10 mètres le long de la frontière.

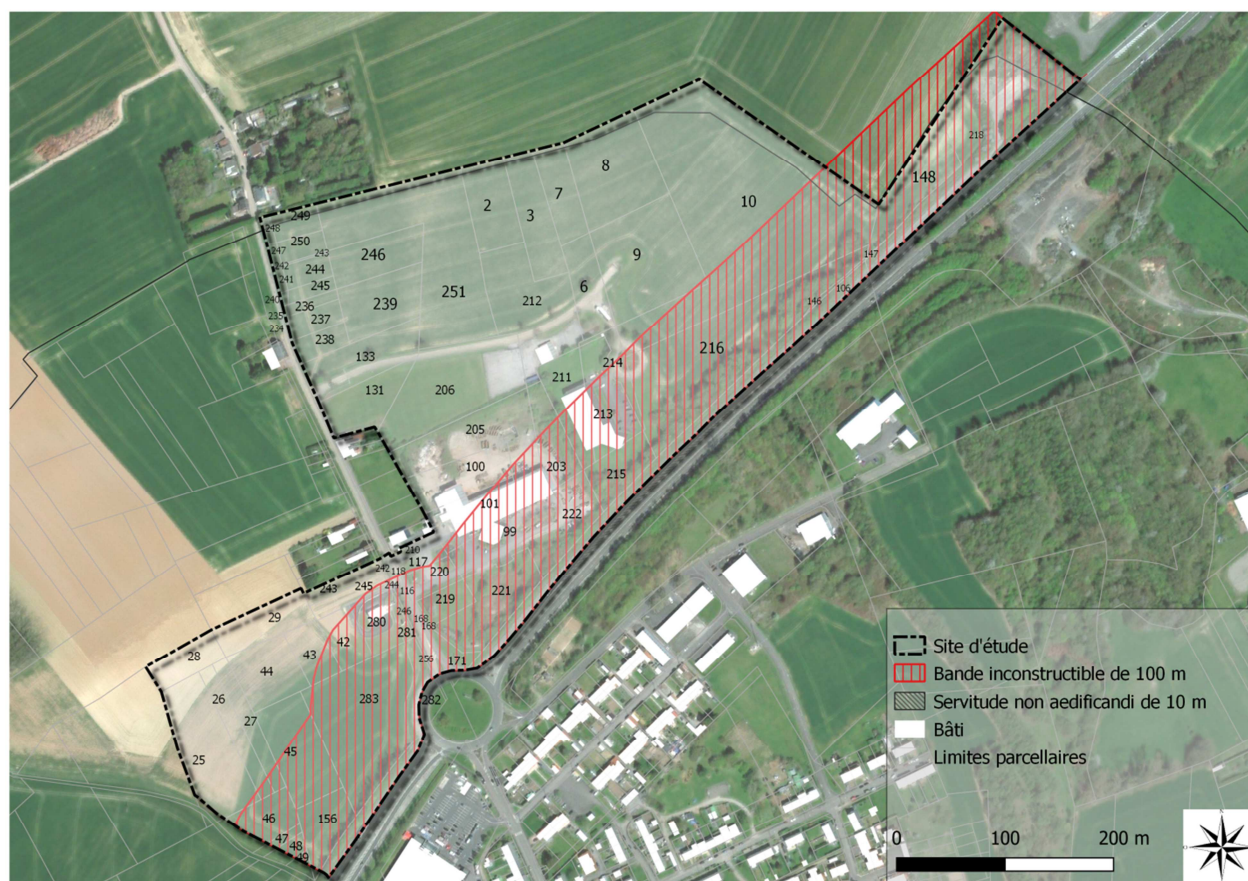
La zone correspond à une superficie de 23 ha et concerne les parcelles suivantes :

NUMERO	CODSEC	CODSUBSEC	Surface (m²)
211	592324000AB	592324000AB01	2980.45
242	5923240000A	5923240000A01	38.53
244	5923240000A	5923240000A01	38.08
114	592324000AB	592324000AB01	29.64
112	592324000AB	592324000AB01	83.87
250	592324000AB	592324000AB01	906.25
236	592324000AB	592324000AB01	463.87
248	592324000AB	592324000AB01	237.33
42	5923240000A	5923240000A01	1706.09
247	592324000AB	592324000AB01	185.80
29	5923240000A	5923240000A01	2743.21
146	592324000AB	592324000AB01	170.42
147	592324000AB	592324000AB01	22.05
256	5923240000A	5923240000A01	152.37
246	5923240000A	5923240000A01	141.82
28	5923240000A	5923240000A01	1918.12
44	5923240000A	5923240000A01	3271.93
283	5923240000A	5923240000A01	9317.22
45	5923240000A	5923240000A01	4632.9
27	5923240000A	5923240000A01	1844.48
43	5923240000A	5923240000A01	1762.21
251	592324000AB	592324000AB01	12574.20
156	5923240000A	5923240000A01	2409.90
25	5923240000A	5923240000A01	6310.41
26	5923240000A	5923240000A01	1862.47
240	592324000AB	592324000AB01	85.01
47	5923240000A	5923240000A01	388.07
48	5923240000A	5923240000A01	560.06
46	5923240000A	5923240000A01	2426.46
245	5923240000A	5923240000A01	1029.18
100	592324000AB	592324000AB01	3273.76
101	592324000AB	592324000AB01	3003.25
243	5923240000A	5923240000A01	957.94
49	5923240000A	5923240000A01	311.10
246	592324000AB	592324000AB01	3084.93
280	5923240000A	5923240000A01	1881.62
7	592324000AB	592324000AB01	2627.16
8	592324000AB	592324000AB01	6478.25
219	592324000AB	592324000AB01	1195.01
3	592324000AB	592324000AB01	3549.79
148	592324000AB	592324000AB01	3783.79
218	592324000AB	592324000AB01	27854.43
10	592324000AB	592324000AB01	28588.48
244	592324000AB	592324000AB01	974.19
281	5923240000A	5923240000A01	313.32
222	592324000AB	592324000AB01	3697.71
282	5923240000A	5923240000A01	2021.02
6	592324000AB	592324000AB01	2672.16
242	592324000AB	592324000AB01	14.20

243	592324000AB	592324000AB01	70.94
234	592324000AB	592324000AB01	18.12
220	592324000AB	592324000AB01	1233.08
221	592324000AB	592324000AB01	4467.54
2	592324000AB	592324000AB01	3365.42
133	592324000AB	592324000AB01	3890.58
106	592324000AB	592324000AB01	23758.84
237	592324000AB	592324000AB01	1132.16
239	592324000AB	592324000AB01	3768.59
117	592324000AB	592324000AB01	599.16
216	592324000AB	592324000AB01	12744
235	592324000AB	592324000AB01	43.25
9	592324000AB	592324000AB01	7880.31
241	592324000AB	592324000AB01	193.91
249	592324000AB	592324000AB01	1129.16
210	592324000AB	592324000AB01	535.77
206	592324000AB	592324000AB01	8216.37
99	592324000AB	592324000AB01	2649.44
203	592324000AB	592324000AB01	2538.17
205	592324000AB	592324000AB01	6247.18
238	592324000AB	592324000AB01	1111.93
131	592324000AB	592324000AB01	3158.73
214	592324000AB	592324000AB01	1100.56
215	592324000AB	592324000AB01	2309.71
213	592324000AB	592324000AB01	3494.99
212	592324000AB	592324000AB01	6894.29
245	592324000AB	592324000AB01	567.06
171	592324000AB	592324000AB01	932.82
168	592324000AB	592324000AB01	146.77

Les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont situés au Nord de la route départementale.

Le secteur d'étude est aujourd'hui desservi par la Rue du Maréchal Leclerc via la D649 et l'aménagement du giratoire.



La bande d'inconstructibilité de 100 mètres depuis l'axe de la voie départementale entraîne une imputation de presque 43 % de la surface totale de l'opération.

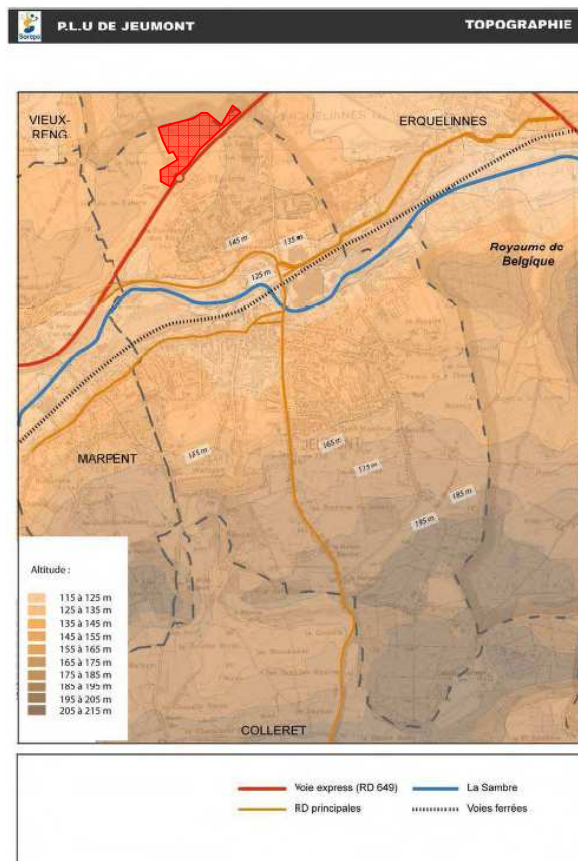
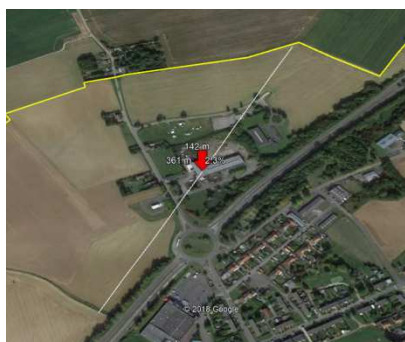
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

a) TOPOGRAPHIE

On ne constate pas de forte différence topographique sur la totalité du site. Néanmoins, il est possible d'observer une légère déclivité Nord Nord-est / Sud Sud-Est avec une variation de l'altitude entre 140 et 150 mètres soit 10 mètres.

Bien que le départementale soit bordée d'un alignement boisé, ce dernier n'est pas continue sur toute la totalité du tracé. Ainsi, la topographie relativement plane laisse place à des cônes de vue donnant sur le site.



Source : Rapport de présentation du PLU



Source : Google Earth

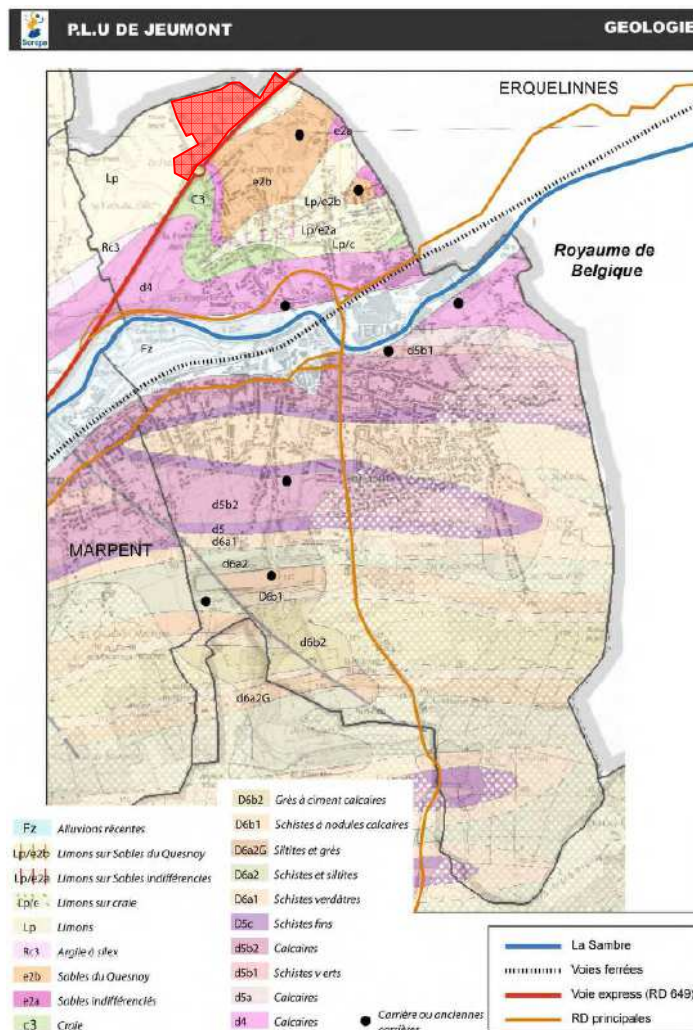
➤ Enjeux :

Si la topographie ne génère pas de contrainte technique et d'enjeu particulier, le projet ne devra pas entraîner une modification trop importante de la topographie actuelle observée sur site.

Les cônes de vue devront être valorisés.

b) GEOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement des limons des pléistocènes c'est-à-dire des dépôts issus de l'érosion éolienne. Il n'engendre pas de contrainte particulière. Toutefois un sondage est indispensable à la définition de la structure de chaussée, au type de gestion des eaux pluviales, à la connaissance du niveau de la nappe phréatique et à son évolution.



c) OCCUPATION DU SOL

Le site est en grande majorité occupé par des parcelles agricoles. D'après le Registre Parcellaire Graphique de 2017, les parcelles sont vouées à la culture du blé et de petits pois.

Le site est d'ores et déjà occupé par quelques activités dont la station essence à l'Ouest de la rue du maréchal Leclerc en lien avec l'Intermarché localisé à proximité. Par ailleurs, l'objectif est de permettre le transfert de l'intermarché sur le site afin de regrouper ces 2 activités.

A noter que la station essence observe actuellement un recul de 75 mètres. Les activités à l'Est sont implantées avec un recul compris entre 70 et 50 mètres (implantation antérieure aux dispositions de la loi Barnier).

La partie localisée à l'Est du site correspond à l'ancienne plateforme douanière aujourd'hui inutilisée.

A noter la présence d'une bande végétalisée le long de D649. Cette frange boisée occulte en grande partie les covisibilités possibles entre la RD et le site. Néanmoins, certaines sont encore présentes.



Le site est principalement ceinturé par des espaces de cultures ainsi que quelques parcelles habitées au Nord à l'Ouest et au Nord du site. En toute logique, la réduction de la bande d'inconstructibilité n'aura pas d'impact sur les habitations les plus proches.

Les espaces agricoles ne présentent pas d'enjeu particulier.

➤ Enjeux :

- ✓ Apporter une attention particulière sur le traitement des franges en contact avec les parcelles à vocation d'habitat.
- ✓ Préserver la séparation végétale existante dans une bande de 35 mètres à partir de la RD649.
- ✓ Valoriser les covisibilités.

2. MILIEU NATUREL

Le site d'étude n'intercepte aucun zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel.

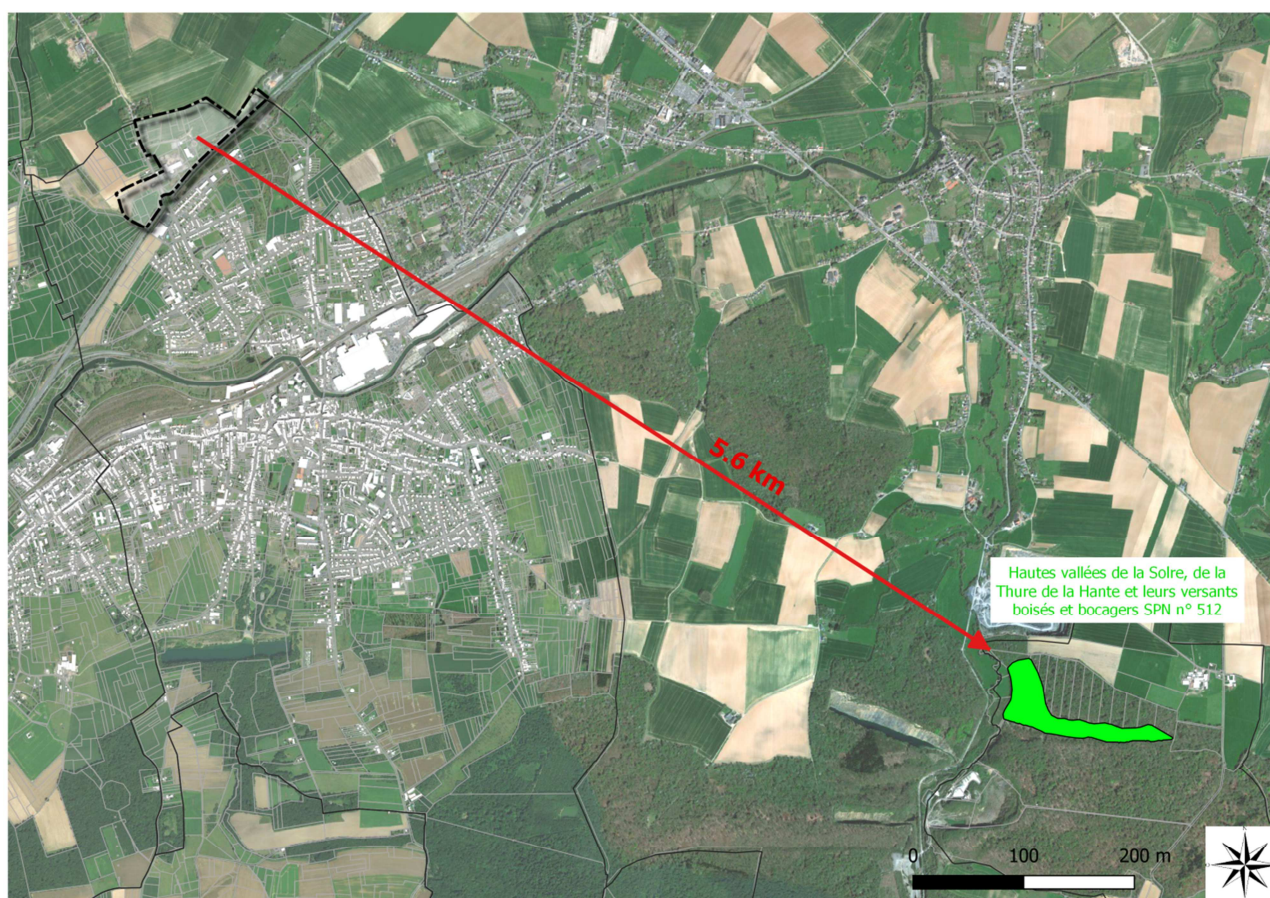
De même, aucune zone humide et aucun élément de la trame verte et bleue n'est localisé sur ou à proximité immédiate du site d'étude.

Comme dit précédemment, la frange boisée constitue le principal élément végétalisé du site.

La vocation agricole des parcelles concernée par l'opération ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

a) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par une entité Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensé sur le territoire). La plus proche se situe à plus de 5 km, il s'agit de la SIC « Hautes vallées de la Solre, de la Thure de la Hante et leurs versants boisés et bocagers SPN n° 512 ».

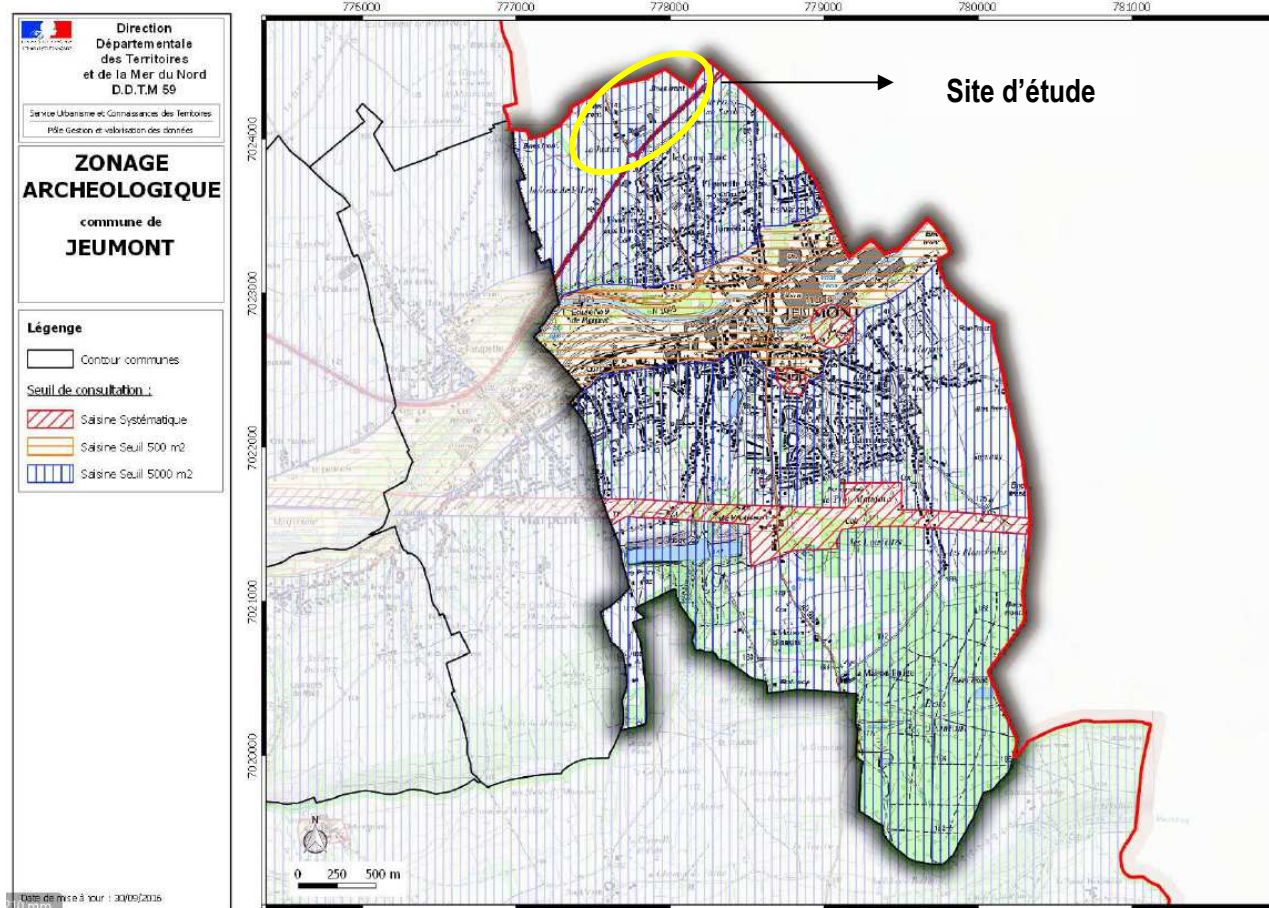


➤ Enjeux :

- ✓ Donner une place importante au végétal au sein de l'aménagement.
- ✓ Préserver la frange boisée au Nord de la RD649.

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Comme il est possible de le remarquer sur la cartographie suivante, le site d'étude est concerné par un zonage archéologique où le seul de consultation s'effectue à partir de 5000 m².



4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Plusieurs risques sont recensés sur la commune :

Le risque sismique : Il est considéré comme modéré.

Le risque lié aux inondations : Le secteur est concerné par un risque de remontée de nappe allant de faible à très faible.

Le risque lié aux mouvements de terrain : Aléa faible lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Les nuisances sonores : La RD 649 est classée comme infrastructure bruyante. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 250 m.

Les arbres présents vont jouer un rôle de réduction de la propagation des bruits de la départementale vers le site.

Le site est concerné par le risque lié aux munitions anciennes de guerres.

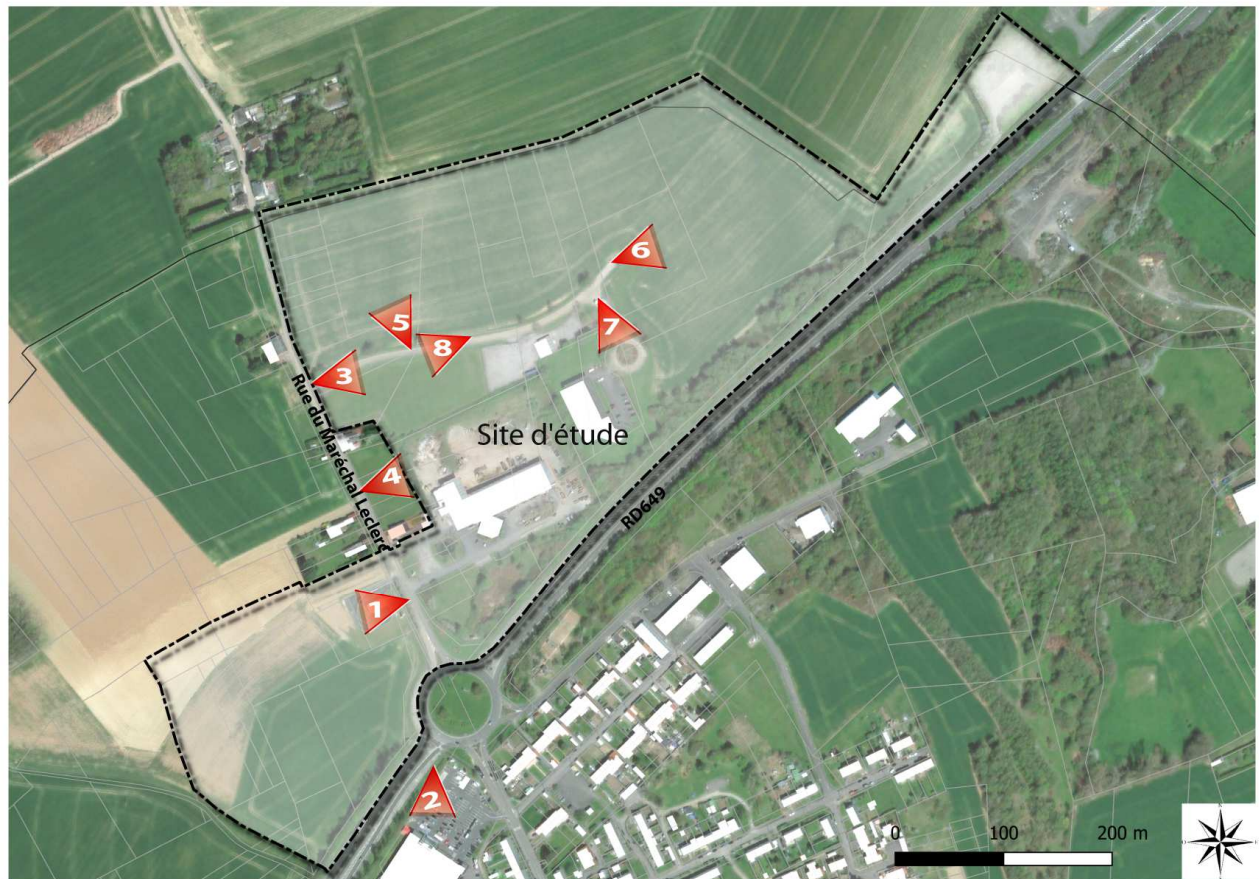


Enjeux :

- ✓ *Adapter les meures constructives aux nuisances sonores générées par le trafic de la RD649.*
- ✓ *Préserver la végétations jouant un rôle d'isolation acoustique.*

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Localisation des prises de vue photographique.



1



2



3



4



5



6



7



8



ANALYSE DU RESEAU ET DES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE

a) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

La zone d'étude est bordée par une route classée à grande circulation :

- La départementale RD649.

La RD643 comporte un large chaussé à double sens (2* 2 voie) séparée par un marquage au sol.

Son emprise moyenne est de 20 mètres.

Son traitement est de type « routier » : enrobé noir avec accotements enherbés.

Des candélabres sont uniquement présents à l'approche du giratoire.

Les informations suivantes sont issues de l'exploitation des données recueillies par les stations de comptages implantées sur les réseaux routiers départemental et national (concédé et non concédé).

Les comptages font état d'un trafic estimé à 15340 véhicules sur la RD 649.



➤ Enjeux :

- ✓ Une voie supportant un trafic important.
- ✓ Pérenniser les conditions actuelles de sécurité.
- ✓ Respecter l'interdiction de création d'accès depuis la RD649.

b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

La RD649 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 100 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

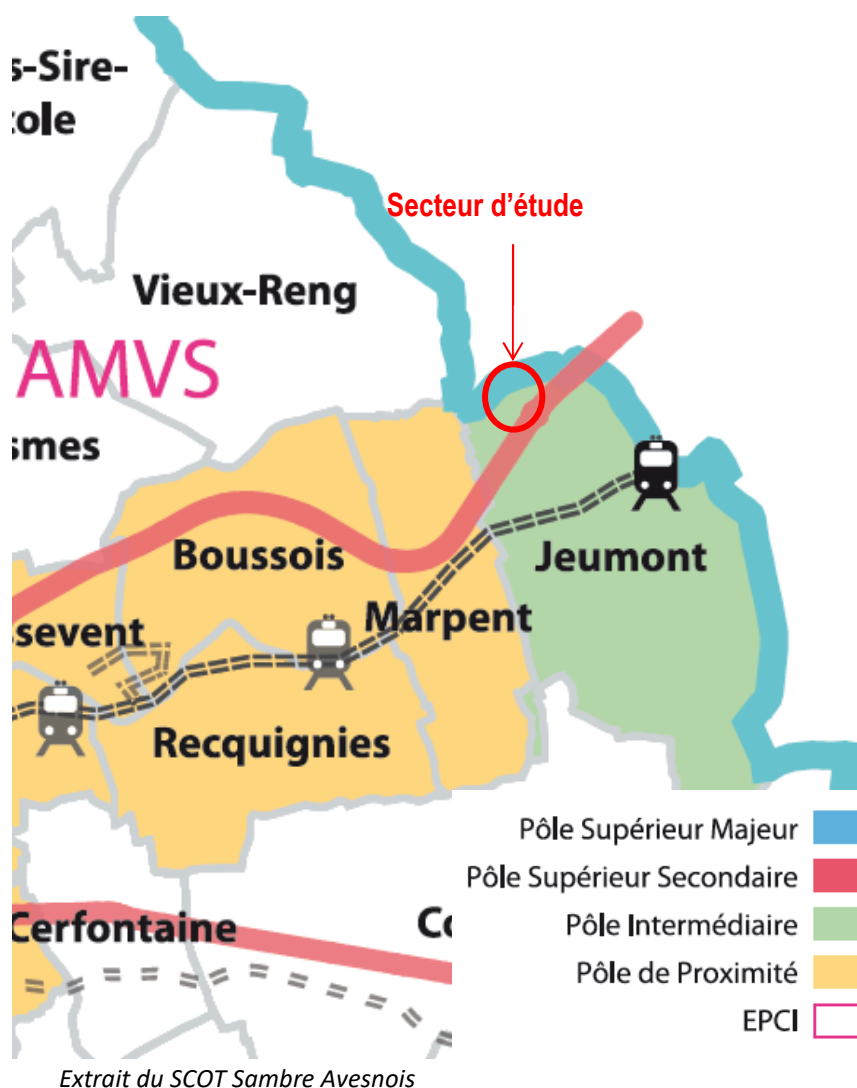
a) LE SCOT SAMBRE AVESNOIS

D'un point de vue quantitatif, le schéma de développement économique du SCoT prévoit une répartition du compte foncier économique par intercommunalité. A ce titre, ce dernier correspond à 100 ha pour le territoire de la CAMVS. Ce chiffre est ventilé au regard de la stratégie économique déployée dans le cadre du PLUi.

En lien avec le site d'analyse, il est possible de mettre en exergue les objectifs suivants apparaissant au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

- Renforcer et optimiser les zones d'activités existantes.
- Veiller à la bonne intégration dans le paysage des nouvelles zones d'activités économiques et leurs bâtiments.

La réalisation du présent dossier loi Barnier va contribuer à l'atteinte des objectifs cités précédemment. Pour rappel, le dossier loi Barnier est réalisé parallèlement à la procédure d'élaboration du PLUi de la CAMVS. Dans ce cadre, la compatibilité du PLUi et notamment de sa stratégie économique sera interrogée (Cf. : partie comptabilité avec le SCOT Sambre Avesnois du rapport de présentation).



b) LE PLUi DE LA CAMVS

Comme dit précédemment, le présent dossier Loi Barnier s'établit parallèlement à la procédure d'élaboration du PLUi.

Le règlement graphique classe le site d'étude est classé en zone UE à dominante d'activité économique.

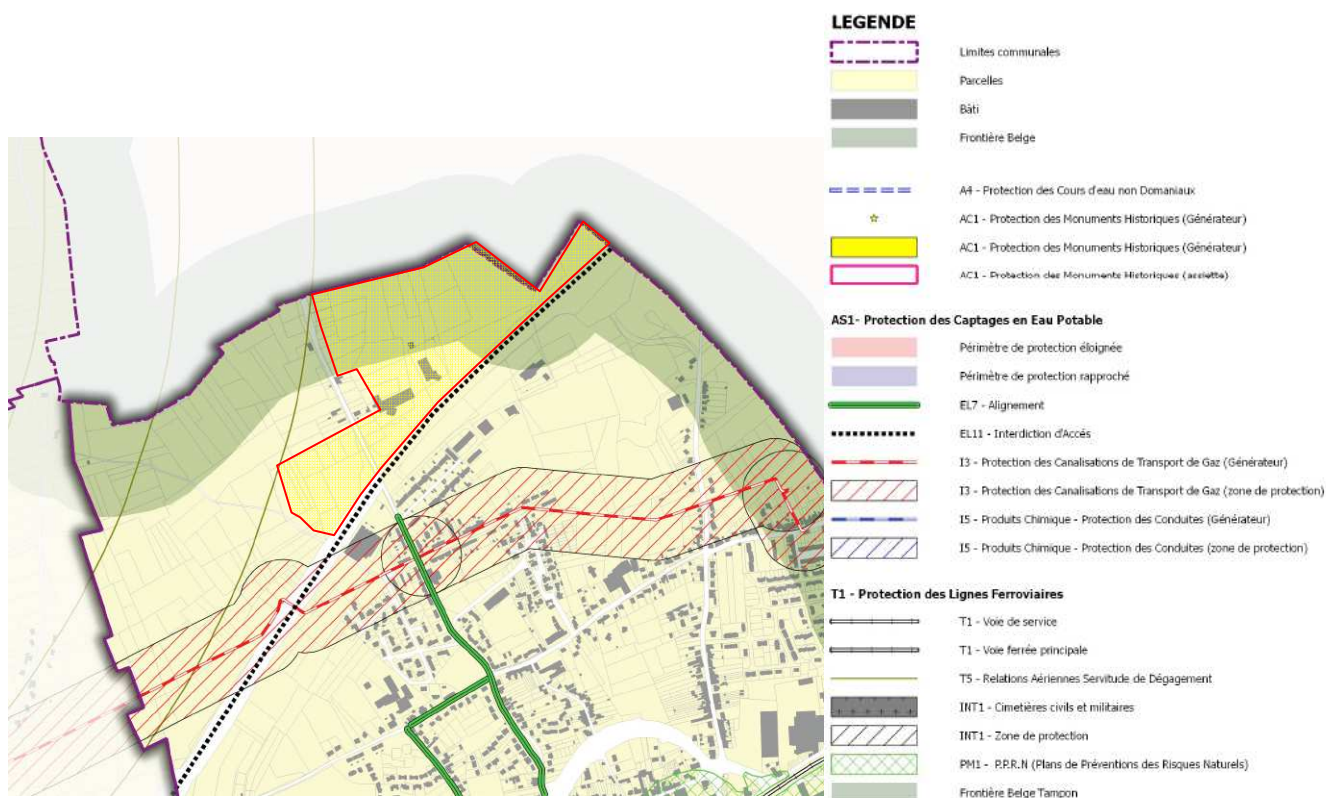
A noter que le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les conclusions et prescriptions spécifiques résultants du dossier loi Barnier sont intégrées dans les différentes pièces du PLUi.

c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

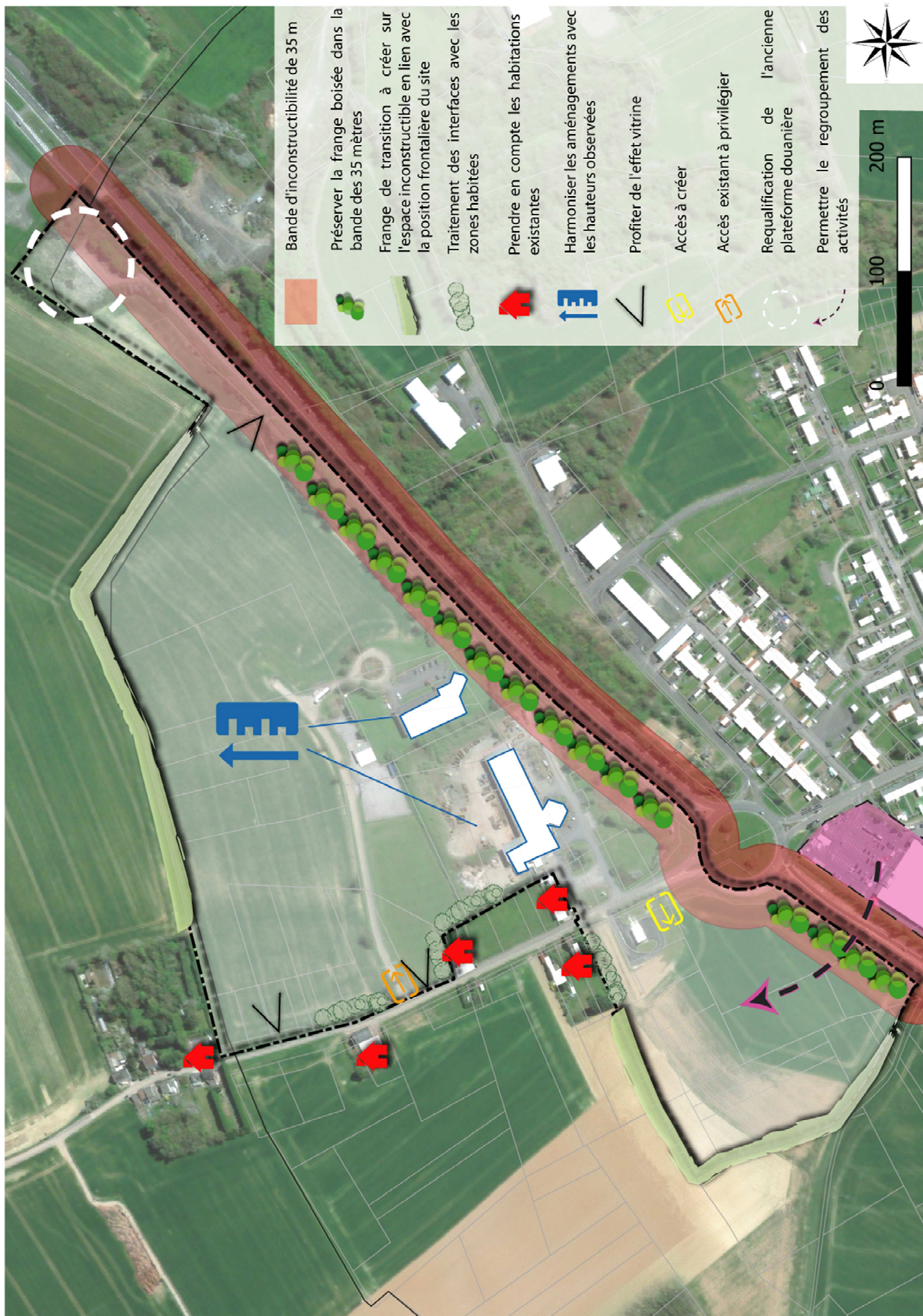
La zone d'étude est concernée par les servitudes suivantes :

- Bande non aedificandi de 10 m relative à la frontière belge.
- Interdiction d'accès depuis la RD649.



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique (source : DDTM)

SYNTHESE DES ENJEUX



DESCRIPTION DU PROJET

1. OBJECTIFS D'URBANISATION

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », la CAMVS a décidé d'inscrire le site en zone UE afin de mettre en place sa stratégie économique.

L'implantation d'activité sur ce secteur permettra de renforcer le pôle économique existant sur la commune de Jeumont. Pour rappel, Jeumont est la troisième commune comportant le plus d'habitants sur le territoire de l'agglomération.

En lien avec le règlement de la zone, le secteur pourra accueillir les destinations du code de l'urbanisme suivantes : « *Commerces et équipements de services* ».

A ce jour, le seul projet connu, consiste au déplacement de l'Intermarché localisé au Sud de la D649 à proximité de la station essence de la même enseigne et cela dans un objectif de regroupement des activités.

De façon générale, cette opération permet :

- D'appuyer le développement économique sur l'accessibilité qu'offrent la RD649 tout en limitant les nuisances liées à la voie.
- Un développement d'activités économiques, à l'écart des parties urbanisées à vocation habitat.
- D'instaurer des règles architecturales pour créer une zone qualitative.
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et la préservation des éléments naturels).
- De profiter du schéma de desserte déjà présent sur la zone d'activité économique existante depuis la rue du Maréchal Leclerc.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 100 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Dans le cadre du projet, ce recul induirait une bande d'inconstructibilité d'une superficie de 10 ha environ.

Une réduction de la bande d'inconstructibilité à 35 mètres permettrait :

- De s'inscrire pleinement dans une logique d'utilisation rationnelle du foncier disponible.
- De préserver les éléments naturels présents le long de la départementale 649.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscriront dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents sur la zone d'activité.

De plus, l'aménagement devra se connecter au réseau routier existant (rue du Maréchal Leclerc) considérant qu'aucun accès n'est autorisé depuis la départementale.

2. LE PARTI URBAIN

Le programme

Le programme envisage la réalisation de bâtiments à vocation économique présentant peu de nuisances pour les habitations voisines.

Des reculs minimums devront être observés depuis la RD 649. La bande d'inconstructibilité nouvellement déterminée sera exclusivement réservée à la préservation des éléments naturels et/ou un aménagement paysagé dont les principes sont expliqués ci-après.

Aucun accès ou espace de stationnement ne pourra être réalisé au sein de cet espace.

Les bâtis

Les éléments valorisant les bâtiments (enseignes, accès principaux et ouvertures) et constituant es façades principales de ces bâtiments seront situés le long de la RD649 sur les ouvertures visuelles existantes.

Les bâtiments pourront présenter une hauteur maximale de 15 mètres de hauteur absolue.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces 5 mètres permettront le traitement végétalisé des franges.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et ne pourront pas être évacuées dans le domaine public.

Les eaux pluviales issues du réseau viaire desservant la zone seront recueillies dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone de projet.

La voirie

L'accès à la zone se fera :

- par la voie existante sur la partie Est.
- Par un accès à créer depuis la rue du Maréchal Leclerc pour desservir la partie Ouest du secteur.

Aucun accès ne sera réalisé sur et depuis la RD649.

La desserte interne des parcelles sera assurée par une voie qui se raccorde en toute cohérence au réseau existant.

Un prolongement de la voie actuelle pourra être réalisé en terminant soit par un espace de retournement ou en effectuant un bouclage au sein de la zone.

L'accès aux parcelles d'activités sera clairement matérialisé : traitement paysager fort, signalétique claire, éviter les hésitations et fausses manoeuvres à l'entrée. Des espaces de stationnement suffisants seront prévus sur la parcelle pour éviter le stationnement désordonné sur la voie publique (engorgement, mauvaise visibilité...).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La desserte interne au sein de la zone des éventuels bâtiments et aires de stationnement est libre de choix.

3. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants :

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 649. Une bande d'environ 35 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD649. Aucune aire de stationnement ne pourra être réalisée au sein de cet espace.
- Un traitement végétalisé des franges permettant une intégration paysagère réussie.
- Maximiser le potentiel foncier tout en assurant un traitement paysager de qualité (masquage des espaces de stationnement).

Sur les ouvertures visuelles présentes depuis la RD649, le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée dans le but de bénéficier de l'effet vitrine.

On cherchera à favoriser le développement d'un paysagement plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie ceci afin de ne pas obstruer les vues.

Le traitement des franges en contact avec les zones habitées permettra de réduire l'impact de l'aménagement.

Les espèces plantées correspondront à celles présentes au sein de la liste apparaissant en annexe du règlement.

Le parti architectural de la zone repose sur les principes suivants :

- Une intégration de l'aménagement global dans son environnement afin de préserver la qualité des vues depuis les axes actuellement présents
- Apporter un soin architectural particulier sur les bâtiments en proposant une volumétrie en accord avec le site.

Une implantation non régulière sur la rue permettra d'avoir un front bâti varié et aéré.

Une linéarité monotone pourrait donc apparaître sur cet espace. C'est pourquoi il sera recherché une animation de la façade, point essentiel du projet architectural. Cette dernière pourra s'effectuer par un jeu sur les formes (cassures, réalisation en block, etc.), les couleurs et les matériaux permettant de séquencer la trame bâtie.

Les zones de stockage, bennes, cuves... seront implantées préférentiellement à l'arrière des constructions, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis les voiries existantes ou à créer.

Les bâtiments se déclineront cependant en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre.

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures.



Un traitement paysager permettant de mettre en valeur les bâtiments et de bénéficier de l'effet vitrine.
Une échelle végétale permettant de répondre à l'échelle des bâtiments et qui s'inscrit dans le contexte environnant

Exemple :

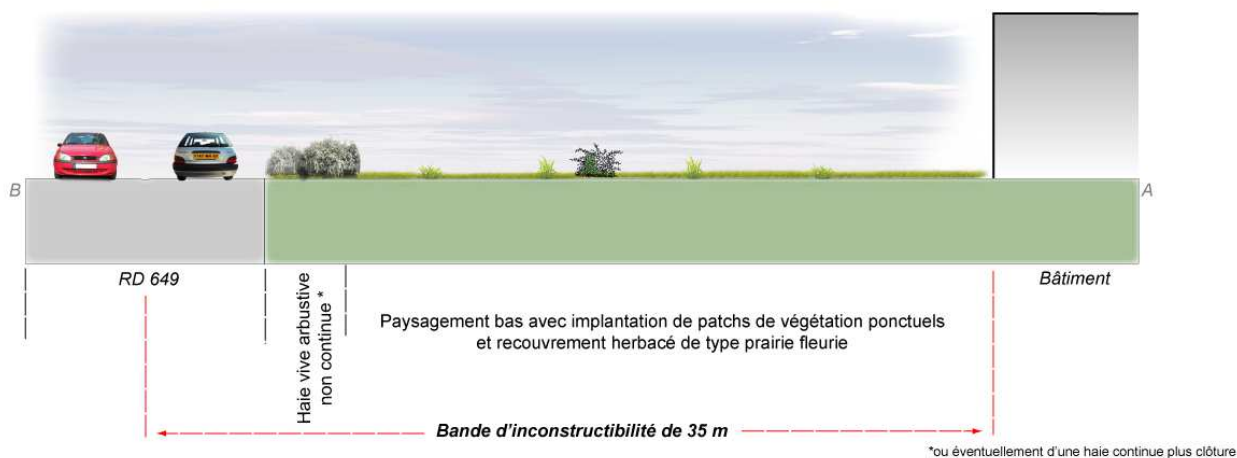


Traitement paysager du parc d'activités de Cardonville Est

Source : <http://blog.bretteville-lorgueilleuse.info/>

Traitement paysager du parc de la Haute Borne à Villeuve d'Ascq

Source : Lillemetropole.fr



PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale.
Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viburnum Opulus



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au taillage des arbustes.



1. Fétuque rouge 'Festuca rubra'

2. Vulpin des prés 'Alopecurus pratensis L.'

3. Fléole des prés 'Phleum pratense L.'

4. Grande marguerite 'Leucanthemum vulgare'

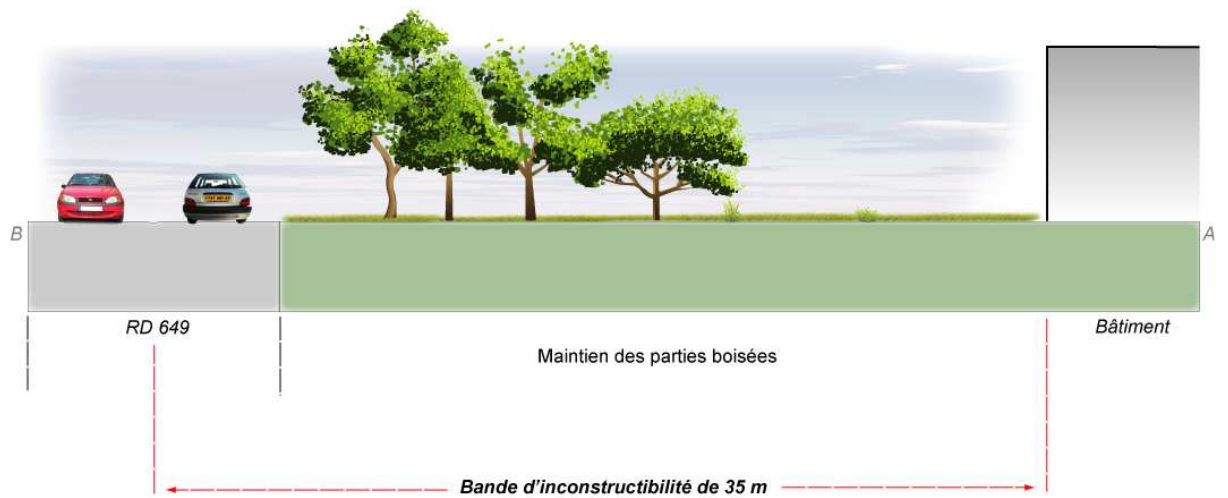
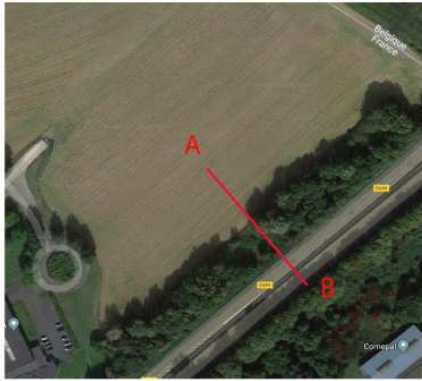
5. Renoncule âcre 'Ranunculus acris L.'

6. Myosotis arvensis 'Myosotis des champs'

7. Trèfle des prés 'Trifolium pratense'

8. Trèfle rampant 'Trifolium repens'

9. Vesce des moissons 'Vicia sativa'



**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE
L'ARCHITECTURE.**

1. LA SECURITE

La prise en compte des enjeux du site sont intégrés au sein des dispositions réglementaires (règlement et OAP).

a) ACCES

L'accès à la zone se fera depuis la rue du Maréchal Leclerc (accès existant ou à créer).

Le règlement de la zone UE prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTE SUR LA ZONE

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les commerces et équipements de services,
- Les extensions et modifications des bâtiments industriels existants sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- Les commerces de détails liés aux locaux de vente accompagnant une activité de production sur site dans la limite de 600 m² de surface de plancher.

Sur les centralités commerciales identifiées au plan de zonage :

- les commerces de détails et gros sont autorisés.

Sur les sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage :

- les commerces de détails et gros d'une surface minimale de 300 m² de surface de plancher.
- les commerces de détails et gros doivent bénéficier d'un point d'accès de en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial.

Sur les sites commerciaux intermédiaires identifiés au plan de zonage :

- les commerces de détails et gros compris entre 300 et 4 000 m² de surface de plancher.
- les commerces de détails et gros doivent bénéficier d'un point d'accès de en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial.

Sur les sites commerciaux de proximité identifiés au plan de zonage :

- les commerces de détails et gros compris entre 300 et 1 500 m² de surface de plancher.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêté préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 649 est une route classée bruyante de catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 250 m.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans la zone UE.

a) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Conditions de desserte par la voirie

Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Accès

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

II – Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées.

- A une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD649.
- A une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Un retrait moindre dans la limite 1 m est autorisé pour les constructions à vocation de bureau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si le terrain est contigu à une habitation, ce recul est porté à 10 mètres.

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau d'une distance d'au moins 10 mètres.

c) EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

d) STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions réglementaires générales.

Pour les commerces de détail et commerce de gros :

Sur les sites commerciaux majeurs, les sites commerciaux intermédiaires et les sites commerciaux de proximité identifiés au plan de zonage :

- Le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 70 m² de surface de plancher dont la moitié non motorisés.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle pour les restaurants.

Aucun stationnement en façade de la RD 649 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un traitement paysagé.

e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou ses abords immédiats. Un regroupement des plantations sera privilégié.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Un Coefficient de Biotope de Surface de 0,5 est demandé sur les parcelles en ZNIEFF de type 1 ou en cœurs de la Trame Verte et Bleue et de 0,3 sur les parcelles localisées à moins de 500 mètres de la Sambre dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements et parcelles de plus de 1000 m².

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

15 m.



La hauteur absolue d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Toutefois, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.

b) LES MATERIAUX ET FAÇADES

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Sont proscrits : les pastiches d'architectures, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings. Les enduits pourront être autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives.

Les bétons seront de couleur naturelle (gris), s'ils sont utilisés comme matériau de façade.

Des matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Des bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage, et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

L'utilisation de matériaux de récupération autres que ceux utilisés par réemploi dans l'architecture traditionnelle de l'Avesnois (brique, pierre bleue,...) est interdit.

Toitures :

Les toitures des bâtiments seront horizontales ou à faible pente, inférieure à 10 degrés. Elles seront dissimulées par des acrotères.

Annexes :

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans, seront traités en harmonie avec la construction principale édifiée. Les postes électriques privés seront intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci par le choix des matériaux, revêtement et toiture. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles sont les plus discrètes possible depuis la voie publique et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment (palissades de bois, mur de brique, mur enduit, ...).

Il est possible d'envisager la mutualisation de la collecte des déchets sur des espaces spécifiques. Afin d'assurer leur bon fonctionnement, les équipements devront être correctement dimensionnés, l'accès devra être strictement réservé aux entreprises du parc d'activités, les services techniques devront être consultés au préalable.

Éléments annexes :

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau de toit.

Éléments techniques :

Sur l'ensemble de la zone et tout particulièrement dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence, ...)

C) LES CLOTURES ET PORTAIL

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres.
- une hauteur supérieure en limite du domaine public est autorisée dans la limite de 2 mètres sous réserve du respect de la cohérence avec les clôtures des constructions voisines.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elle participe à la mise en valeur du site ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- d'un grillage rigide vert foncé mat ou gris mat doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en brique de teinte rouge-orangée et/ou pierres bleues et en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre sous réserve qu'ils participent à un rôle de soutènement.
- Le grillage simple.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

III-5 ANNEXE LOI BARNIER (Cf page 201)

**Extension du Parc d'activités
De Grévaux-les-Guides**

-



- La Marlière -

Dossier Loi Barnier
Novembre 2012

SOMMAIRE

Le principe de composition du Parc d'Activités de la Marlière	300
Situation du Parc d'Activités de la Marlière dans le contexte paysager	301
Synthèse de l'occupation des sols	303
Perceptions visuelles du site	304
Repérage des photos	304
Reportage photographique	304
Le Plan de composition du Parc d'Activités de la Marlière	308
Accès et sécurité	308
Nuisances	309
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	310
La façade sur la RD 649	315
La façade côté voie ferrée	316
La coulée verte et bleue et la liaison douce	318
Les bassins tampons paysagers	320
Synthèse des recommandations à la parcelle	321
Liste des essences locales adaptées	324

LE PRINCIPE DE COMPOSITION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA MARLIÈRE

Le présent dossier a pour objet le dossier loi Barnier relatif à la création du Parc d'activité de la Marlière, dans le cadre de l'extension du parc d'activités de GREVAUX-LES-GUIDES.

Cet aménagement a pour objectif le développement économique et industriel et vise à :

- Revitaliser le bassin d'emploi Sambre-Avesnois.
- Conforter le pôle industriel sur le secteur ouest de l'agglomération.
- Réfléchir à l'entrée d'agglomération de Maubeuge, qui se décale vers l'ouest avec ce projet.

- Étendre la démarche PALME au territoire complet afin d'en faire un site exemplaire.

Le Parc d'activités de Grevaux-les-Guides, dont fait partie le parc d'activités de la Marlière, fait office de porte d'entrée de l'agglomération de Maubeuge pour tous les usagers de la RD 649. Dans ce sens, la qualité architecturale et l'intégration paysagère du projet devront être exemplaires.



QuickTime™ et un
décodeur sont
nécessaires pour visionner cette image.

Source : Atlas des paysages de la Région Nord - Pas-de-Calais

QuickTime™ et un
décodeur sont
nécessaires pour visionner cette image.

QuickTime™ et un
décodeur sont
nécessaires pour visionner cette image.

Source : Atlas des paysages de la Région Nord - Pas-de-Calais

Source : Atlas des paysages de la Région Nord - Pas-de-Calais

SITUATION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA MARLIÈRE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER

Contexte régional et unités paysagères

Les paysages hennuyers

La Marlière se situe dans les **paysages hennuyers**, qui peuvent être regardés comme un vaste ensemble de transition entre l'Est bocager et l'Ouest céréaliier, entre le Sud rural et le Nord industrialo-minier. L'organisation subtile de cette transition constitue l'essence même de ces paysages. Les **paysages hennuyers** apparaissent ainsi comme un espace rural tampon entre le bassin de la Sambre et celui du Valenciennois.

L'aspect le plus marquant des paysages hennuyers réside dans l'alternance des plateaux et des vallées. Les vallées sont l'âme de ces paysages. Ce sont les multiples filets d'eau issus de **la forêt de Mormal** qui donnent progressivement naissance à cette structure paysagère en grandes vagues régulières. Les différents rus préservent ainsi un cadre paysager très verdoyant, opulent et dense : **un bocage** délicat fait de prairies, de haies et de nombreux vergers.

Document communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information

Document communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information

Source : Atlas des paysages de la Région Nord - Pas-de-Calais

Document communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information

Document communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information

Document communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information

Les différents rus préservent un cadre très verdoyant, opulent et dense Les différents rus préservent un cadre très verdoyant, opulent et dense Structures bocagères en périphérie du site

SYNTHÈSE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les **paysages hennuyers**, qui voient alterner vallées et plateaux, proposent des usages des sols très rigoureusement tranchés. Concernant le périmètre du projet proprement dit, les sols sont occupés par des **cultures annuelles** (essentiellement du maïs) et des **prairies naturelles permanentes**. Le site intègre également un **habitat rural** constitué par la **Ferme Riche**.

L'aire d'étude se situe au cœur d'une **ZNIEFF de type I**. Les bois de la Haute Lanière, le bois Hoyaux et le bois du Fay constituent le périmètre de la ZNIEFF n°082.

D'une superficie de plus de 2000 ha, cet ensemble composé de bois, lisières bocagères ou cultivées et de petits étangs s'inscrit dans la continuité biologique de la forêt de MORMAL. Oscillant entre 128 m dans la vallée de la SAMBRE et 163 au niveau du bois de Fay, ce territoire assez vallonné propose un milieu adéquat à des séquences de végétation caractéristiques de nombreux gradients écologiques. Un cortège d'espèces peu communes est répertorié dont au moins **sept espèces protégées**. Parmi ces espèces, l'une est **protégée au niveau national** : **Gagea spathacea**, la Gagée à spathes, présente dans le Bois de la Haute Lanière et dans le bois du Petit Fay.

La diversité des structures forestières et la proximité de la forêt de Mormal confèrent à cet ensemble une richesse faunistique d'autant plus qu'il s'inscrit dans une mosaïque de prairies bocagères. Néanmoins, cet espace est mis en danger par la plantation d'espèces exogènes et l'eutrophisation.

Qualité de l'eau
Débit moyen
Niveau moyen

**Parc d'activités
de la Marlière**

Qualité de l'eau
Débit moyen
Niveau moyen

Qualité de l'eau
Débit moyen
Niveau moyen

Structures bocagères en périphérie du site

LES PERCEPTIONS VISUELLES DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA MARLIÈRE

Le site de la Marlière est partagée dans le sens Sud-Ouest / Nord-Est par une ligne de crête passant légèrement au Sud de la Ferme Riche. Les perceptions visuelles du site sont cependant pratiquement totales depuis sa périphérie :

- La RD 649, au Nord.
- Le Parc d'activités des Longenelles Sud, à l'Est.
- La voie ferrée, au Sud.
- Et, dans une moindre mesure, la façade Ouest, depuis l'habitat rural encore présent

PERCEPTIONS VISUELLES DU SITE

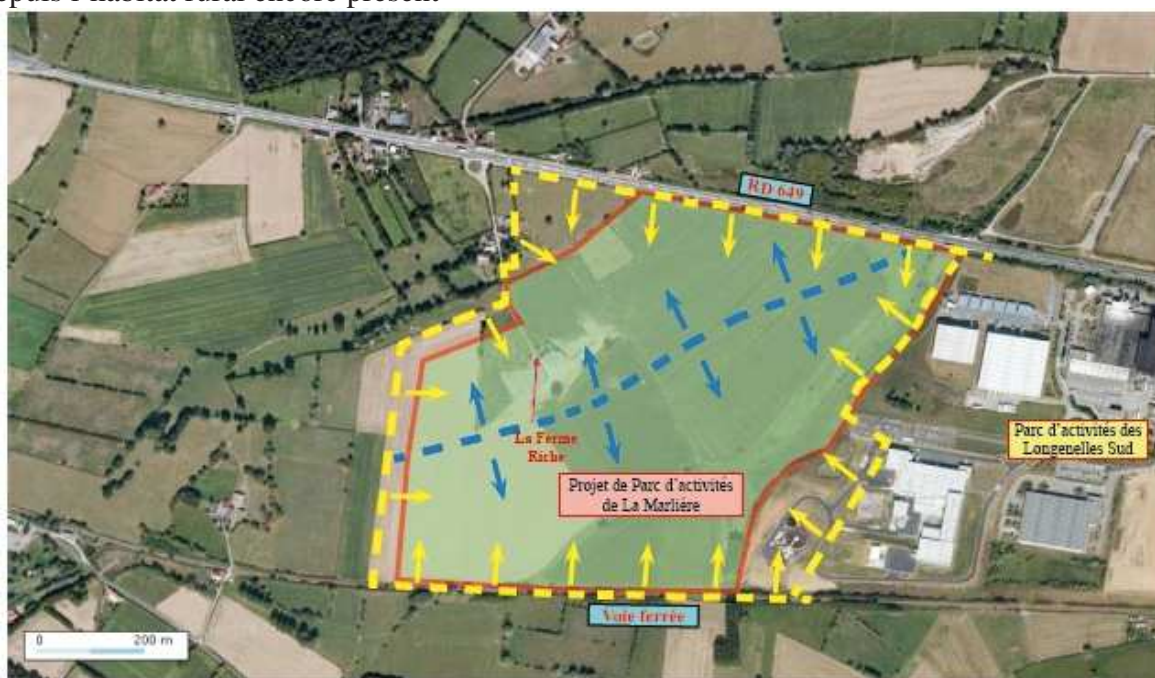




PHOTO 1 - La perception visuelle du projet est totale depuis la façade Ouest du Parc d'activités des Longemelles Sud



PHOTO 2 - En partie centrale, la perception visuelle du projet est partiellement occultée par une haie existante



PHOTO 3 - En partie centrale, la perception visuelle du projet est totale



PHOTO 4 - La perception visuelle du projet est totale depuis la RD 649. En façade Est du projet, une coulée verte et bleue sera préservée



PHOTO 5 - Depuis la RD 649, les bâtiments du Parc d'activités des Longemelles Sud ont relativement été bien intégrés par la mise en place de haies arbustives le long de la RD. En façade Est du projet de Parc d'activités de la Marlière, une coulée verte et bleue sera préservée.



PHOTO 6 - La lisière arborive et boisée existante au niveau des Longemelles Sud sera à poursuivre le long de la RD 649 afin d'intégrer au mieux la future zone d'activités



PHOTO 7 - La lisière arborée et boisée existante au niveau des Longenelles Sud sera à poursuivre le long de la RD 649 afin d'intégrer au mieux la future zone d'activités



PHOTO 8 - La lisière arborée et boisée existante au niveau des Longenelles Sud sera à poursuivre le long de la RD 649 afin d'intégrer au mieux la future zone d'activités



PHOTO 9 - Quoique plus confidentielles, les perceptions visuelles en direction du Parc d'activités de la Marlière sont bien présentes depuis l'habitat rural situé en façade Ouest du projet



PHOTO 10 - Les perceptions visuelles en direction du Parc d'activités des Longenelles Sud sont également bien présentes depuis la façade Ouest du projet



PHOTO 11 - Depuis les abords de la Ferme Riche, les perceptions visuelles sont également bien présentes en direction de la partie Sud du projet



PHOTO 11 - Depuis la voie ferrée, les perceptions visuelles restent très fortes en direction de la Ferme Riche et la partie Sud-Ouest du projet



PHOTO 13 - Depuis la voie ferrée, les perceptions visuelles restent très fortes en direction de la partie Sud du projet

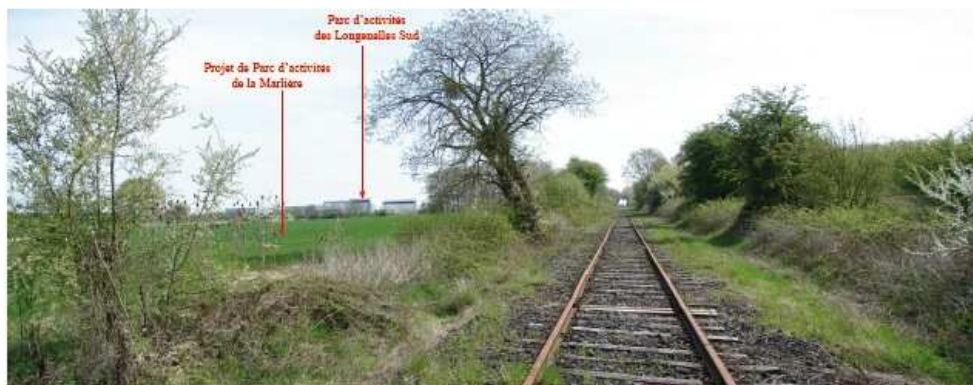


PHOTO 14 - La perception visuelle du projet et des bâtiments existants de la zone d'activités des Longenelles Sud reste très forte depuis la voie ferrée



PHOTO 15 - La perception visuelle des bâtiments existants de la zone d'activités des Longenelles Sud reste très forte depuis la voie ferrée

LE PLAN DE COMPOSITION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA MARLIÈRE

Le plan de composition du Parc d'activités de la Marlière s'articule sur différents concepts permettant un accompagnement paysager de grande qualité :

- 1 - Un traitement paysager fort de la façade sur la RD 649 ; ce traitement permettra de diminuer de manière significative l'impact visuel des nouveaux bâtiments du Parc d'activités et de créer un « effet vitrine » pour cette porte d'entrée de l'agglomération de Maubeuge.
- 2 - Le traitement paysager soigné des lisières et des interfaces : création de « zones tampons arborées », notamment en interface avec la voie ferrée au Sud, la façade Est avec les Longenelles Sud et l'interface avec l'habitat rural en façade Ouest.
- 3 - La préservation d'une coulée verte et bleue en façade Est du projet, intégrant le ruisseau de la Marlière et parcouru par une liaison douce connectée aux chemements extérieurs.
- 4 - La mise en place de haies bocagères en limites parcellaires et dans le corridor vert préservé.
- 5 - La création de noues paysagères et de bassins tampons paysagers pour une gestion alternative des eaux pluviales.

Le paysagement de l'intérieur du Parc d'activités comprenant l'accompagnement paysager des voies de circulation, des giratoires, des points d'informations/orientation, des bassins..., seront autant d'éléments servant de supports à la composition d'un paysage permettant l'intégration optimisée du parc d'activités.

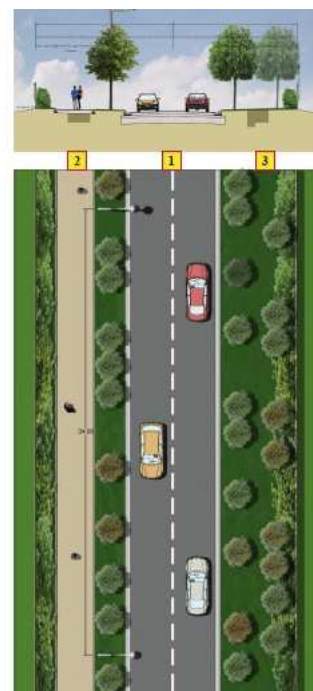


LA DESSERTE DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA MARLIÈRE

L'accès au Parc d'activités s'effectuera depuis la RD 649 par un carrefour à définir.

L'ensemble des voiries internes au site présentera un profil identique représenté sur la coupe et la vue en plan ci-contre, soit :

- 1 - Une chaussée de 7,00 m de largeur.
- 2 - Une liaison douce avec accotement paysagé de 4,00 m.
- 3 - Un accotement paysagé de 3,00.



Coupe type et vue en plan sur la voie de desserte interne du Parc d'activités de la Marlière

NUISANCES

L'ensemble des activités futures du Parc d'activités de la Marlière ne devra générer aucun risque, tant au niveau de la sécurité (risques d'incendie et d'explosion), que de la pollution (émanations nocives, malodorantes, fumées, bruits, poussières, pollution des eaux,...). Dans ce sens, les activités devront se conformer aux différentes réglementations en vigueur. Des mesures complémentaires seront également prises afin de réduire au maximum les différentes nuisances pouvant être générées par l'activité du futur parc. L'ensemble de ces dispositions est repris ci-après.

Nuisances sur l'hydrogéologie et l'hydrographie

Du point de vue de l'hydrogéologie, les impacts éventuels liés à ce projet sont des risques de pollution des nappes phréatiques importantes (c'est-à-dire destinées à l'alimentation en eau potable), soit de type accidentel (rejets ou fuites de produits dangereux, d'hydrocarbures,...), soit de type permanent (lessivage des dépôts divers sur les chaussées et les parkings).

Compte tenu de ce contexte, les nuisances éventuelles, générées accidentellement, seraient relativement faibles. Les impacts éventuels sur l'hydrographie concernent :

- la modification des conditions d'écoulement par destruction ou changement du régime hydraulique de fossés existants ;
- les risques de pollution des eaux superficielles.

Le seul changement induit par la réalisation des projets concernera la modification des conditions quantitatives d'écoulement des eaux pluviales, induites par l'imperméabilisation du terrain (augmentation du ruissellement).

Nuisances sur le milieu naturel

De manière générale, les impacts éventuels, générés par les projets de zone d'activités peuvent être les suivants :

- Les destructions engendrées sur les emprises du projet (prélèvement d'espace, changement de l'occupation du sol), qui se traduisent par la suppression du couvert végétal (entraînée par le remodelage et l'imperméabilisation des futures parcelles des zones d'activités) et, indirectement des habitats de la faune locale.

L'importance des impacts est directement liée à la valeur écologique des milieux touchés. Or, du point de vue de la sensibilité des milieux aux aménagements, les zones d'activités ont une sensibilité faible.

Pour la faune, qui est mobile, un tel projet n'est que rarement à l'origine de la destruction directe, immédiate et irréversible des animaux. Les impacts se situent essentiellement dans la perte ou la diminution de la capacité d'accueil d'un milieu favorable à la reproduction, l'alimentation, le refuge ou l'habitat des espèces locales.

Ainsi, les impacts dépendent également, d'une part, de la capacité à trouver des lieux équivalents aux abords du site concerné et, d'autre part, de la valeur patrimoniale et du degré d'exigence écologique du peuplement faunistique existant.

En ce qui concerne la création éventuelle de barrières écologiques, signalons que le secteur concerné par le projet est déjà occulté du point de vue des liaisons biologiques, du fait de l'existence de la barrière constituée par la RD 649.

Enfin, la préservation d'une coulée verte et bleue en façade Est du projet, intégrant le ruisseau de la Marlière, contribuera au maintien d'un milieu favorable à la reproduction, l'alimentation, le refuge ou l'habitat des espèces locales.

Nuisances sonores

Les nuisances potentielles induites par les futures zones d'activités sur l'environnement sonore du secteur concerné, peuvent être les suivantes :

- augmentation du bruit lié à la circulation des véhicules et des poids-lourds ;
- apparition de bruits générés par l'activité de certaines entreprises.

L'augmentation du trafic de véhicules et de poids-lourds, liée à la création du parc d'activités peut engendrer une augmentation du bruit supérieure au niveau ambiant actuel. Les activités des entreprises implantées sur les zones pourront également être la source d'une augmentation du bruit ambiant. La présence proche d'un voisinage sensible (zones d'habitat), implique une prise en compte sérieuse de ces impacts prévisibles. Cependant l'accès au parc d'activités se fera depuis la RD 649 et la voie de desserte interne à créer, ce qui permettra de réduire considérablement l'impact sur l'environnement sonore lié à l'accroissement des flux, notamment en ce qui concerne les poids-lourds.

Des nuisances temporaires peuvent également être liées aux bruits générés par les engins durant la phase de travaux d'aménagements de la zone d'activités. Le niveau sonore des engins utilisés pour les travaux pourra constituer l'un des critères dans le choix des entreprises. Toutefois, cet impact est relativisé par le fait que les travaux auront un caractère temporaire, et seront exécutés uniquement en période diurne.

Les activités des entreprises implantées devront respecter les normes en vigueur en matière de nuisances sonores.

Nuisances sur la qualité de l'air

Les nuisances éventuelles sur la qualité de l'air concernent notamment :

- L'augmentation du trafic routier, qui viendrait accroître les émissions de polluants atmosphériques émis par les véhicules et les poids-lourds.

Compte tenu du voisinage du site concerné par le projet de zone d'activités, et notamment la RD 649, qui génère d'ores et déjà une importante circulation routière et la concentration de polluants gazeux liés à cette circulation, la croissance des émissions de polluants atmosphériques liée à l'augmentation du trafic induite par les projets aura une importance relativement marginale par rapport à l'état existant.

- L'implantation d'industries émettant des rejets gazeux polluants :

Les entreprises et industries potentiellement polluantes implantées dans la future zone d'activités, devront prévoir un traitement et une surveillance de leurs effluents atmosphériques, de façon à se mettre en conformité avec la Loi sur l'Air (Loi N°96-1236 du 30 décembre 1996, parue au J.O. du 1er janvier 1997), et ses décrets d'application.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

1 - Urbanisme et architecture

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, seront aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect du parc d'activités n'en soient pas altérés.

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

La couleur des bâtiments en bardage métallique sera dans les teintes de gris des élévations visibles (hors surface vitrée). D'autres couleurs sont autorisées pour souligner des détails apparents architecturaux.

Les bétons seront de couleur naturelle (gris), s'ils sont utilisés comme matériau de façade. Des matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Des bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage, et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. L'utilisation d'autres types de matériaux (briques, bois) est autorisée pour les locaux administratifs ou annexes. L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la brique creuse, les plaques de béton, etc..., est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les façades visibles du domaine public devront présenter une grande qualité architecturale, en harmonie avec le traitement de la façade principale, et ne pourront en aucun cas être complètement aveugles : elles joueront dans ce cas le rôle de vitrine et participeront à l'image du parc d'activités. Les établissements présenteront une ouverture au moins du côté des dessertes routières.

Annexes aux bâtiments

Les zones de stockage, les zones de déchetteries internes aux entreprises (bennes à ordures, palettes, conteneurs), les installations particulières, citernes à gaz ou à mazout, stations de traitement et tous les espaces nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et situés à l'extérieur de la construction, seront masqués par des écrans en dur et/ou en végétaux.

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans, seront traités en harmonie avec la construction principale édifiée. Les postes électriques privés seront intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci par le choix des matériaux, revêtement et toiture.



Le traitement soigné des abords de bâtiments apporte un cadre agréable et valorisant pour l'entreprise (Parc d'activités de Grévaux-les-Guides)



Le tri sélectif impose la présence de bacs à déchets supplémentaires. On les stockera dans des abris dont les matériaux et les couleurs seront en harmonie avec ceux des bâtiments.

Les nouveaux bâtiments du Parc d'activités de la Marlière devront s'harmoniser avec les bâtiments existants du Parc d'activités de Grévaux-les-Guides et s'inscrire dans la continuité architecturale de ceux-ci, et notamment :

Former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

La couleur des bâtiments en bardage métallique sera choisie dans les teintes de gris avec quelques touches de couleurs pour souligner des détails architecturaux.

Les façades visibles du domaine public devront présenter une grande qualité architecturale, en harmonie avec le traitement de la façade principale, et ne pourront en aucun cas être complètement aveugles : elles joueront dans ce cas le rôle de vitrine et participeront à l'image du parc d'activités. Les établissements présenteront une ouverture au moins du côté des dessertes routières.



Les nouveaux bâtiments de la Marlière devront s'harmoniser avec les bâtiments existants du parc d'activités de Grévaux-les-Guides (ci-dessus le bâtiment Bigard, réalisé dans le Parc d'activités des Longenelles Sud).



Exemples de bâtiments en bardage métallique dans les teintes de gris.



QUALITÉ PAYSAGÈRE DU PARC D'ACTIVITÉS

Le paysagement de l'intérieur du Parc d'activités comprendra l'accompagnement paysager des voies de circulation, des giratoires, des points d'informations/orientation, des bassins..., qui seront autant d'éléments servant de supports à la composition d'un paysage permettant l'intégration optimisée du parc d'activités.





Exemples de traitement paysager de qualité réalisé sur des voiries de desserte interne et giratoire.



LA FAÇADE SUR LA RD 649

- En continuité du traitement réalisé entre la RD et le Parc d'activités des LONGENELLES Sud, un traitement paysager fort sera réalisé le long de la façade sur la RD 649 ; ce traitement permettra de constituer une intégration paysagère de qualité pour cette porte d'entrée de l'agglomération de Maubeuge.

Afin de réaliser une réelle continuité avec le traitement paysager existant, cette façade végétale reprendra les mêmes caractéristiques : largeur de la bande arbustive et boisée, essences locales choisies,...

REPÉRAGE DES PHOTOS



Photo 1- Perception actuelle du site



Photomontage d'après la photo 1 - Perception future du site après réalisation de la façade végétale le long de la RD 649.



2 - Perception actuelle du site

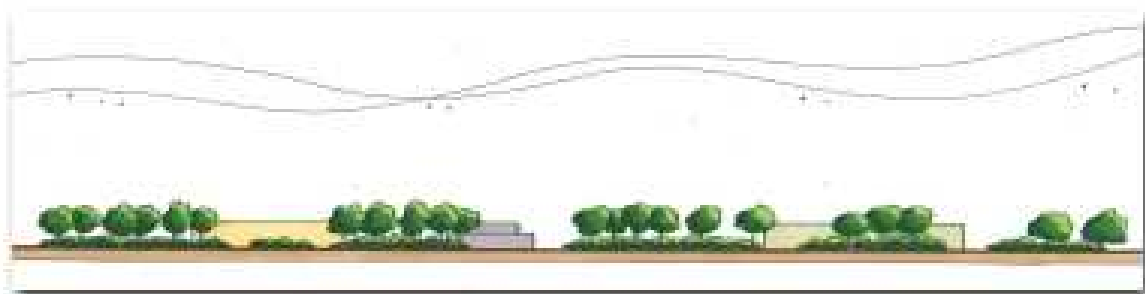


Photomontage d'après la photo 2 - Perception future du site après réalisation de la façade végétale le long de la RD 649.

LA FAÇADE CÔTÉ VOIE FERRÉE

Le traitement paysager de la façade côté voie ferrée sera également très soignée, de la même façon que pour la façade côté RD 649.

Ce traitement paysager pourra proposer des vues plus ou moins «filtrées» en direction du Parc d'activités de la Marlière, selon l'effet paysager choisi.



En limite Sud du site, la perception visuelle du site reste très importante depuis la voie ferrée. Cette perception pourra être atténuée par la mise en place d'une zone tampon boisée laissant filtrer des vues plus ou moins importantes suivant l'effet désiré.

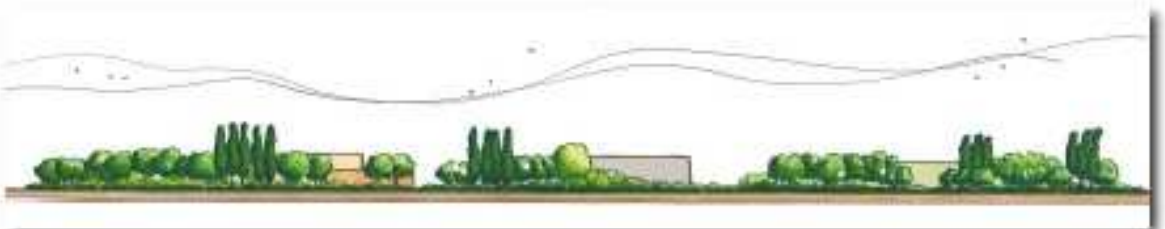




3 - Perception actuelle du site



Photomontage d'après la photo 3 - Perception future du site après réalisation de la façade végétale le long de la voie ferrée.



Exemples d'ambiances paysagères potentielles en façade côté voie ferrée, avec des vues plus ou moins filtrées, suivant l'ambiance paysagère choisie.

LA COULÉE VERTE ET BLEUE ET LA LIAISON DOUCE

Le plan de composition a prévu le maintien d'une coulée verte et bleue formant corridor biologique à l'Est du projet. Cette coulée verte et bleue intégrera le ruisseau de la Marlière et sera parcourue par une liaison douce connectée aux cheminements extérieurs.

Des plantations de haies bocagères sont prévues dans ce corridor biologique préservé.



Coulée verte et bleue



Le milieu naturel existant préservé



Le milieu naturel existant préservé



Exemple de liaison douce avec coulée verte.



Exemple de liaison douce avec coulée verte.



Exemple de liaison douce avec coulée verte.

LES BASSINS TAMPONS PAYSAGERS

La création de bassins tampons paysagers participera également au plan de composition générale du parc d'activités et viendra compléter et harmoniser l'intégration paysagère des différents éléments constitutifs du parc.

Suivant les exemples reproduits ci-dessous, les bassins en eau seront accompagnés d'essences végétales spécialement dédiées aux milieux humides :

- Aulnes, saules, plantes hygrophiles,...



Exemples de bassins tampons paysagers réalisés en zones d'activités



SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS À LA PARCELLE

Les principales dispositions concernant l'aménagement des parcelles sont notamment :

- Un accès indépendant pour chaque parcelle depuis la voie de desserte interne intégrant la signalétique.
- Un portail en retrait pour permettre l'attente d'au moins 1 véhicule léger sans débordement sur la voie interne
- Un emplacement pour entreposer les conteneurs
- Les façades visibles depuis l'espace public devront former un ensemble architectural de qualité.
- Valoriser les transparences visuelles sur les parties «nobles» depuis les espaces publics.
- Planter les limites séparatives de haies arbustives et d'arbres tiges.
- Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes seront réservées :
 - ° Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
 - ° Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
 - ° Des places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.
- Le stockage et le tri sélectif des déchets seront intégrés dans chaque projet.



Entreprise tertiaire : bureaux, parking VL



Entreprise de logistique : bureaux et entrepôts, parkings PL et VL



Sources : Guide de l'urbanisme pour la Wallonie, DGATLP, 2004



Choix des essences végétales

La dimension végétale se compose de haies ou de végétaux libres, implantés sur les espaces non construits, privés et publics. Dans un souci écologique et paysager, les végétaux seront choisis essentiellement parmi les essences régionales qui offrent des attraits floristiques et faunistiques intéressants (floraison, fructification, feuillage, forme). Ces essences ont l'avantage d'être résistants aux maladies, d'être bien adaptés aux conditions climatiques et sont vecteurs de biodiversité.

Des arbres et des arbustes horticoles pourront être introduits pour compléter l'esthétique. Ces végétaux ne poussent pas à l'état naturel contrairement aux essences régionales.

Un rapport de 80% (essences régionales) - 20% (essences horticoles) assure un équilibre harmonieux alliant écologie, paysage et esthétique.

De manière à s'adapter au mieux au territoire local et maintenir un paysage et une végétation plus spécifique encore, il est préférable de choisir certaines essences régionales parmi d'autres, celles-ci sont repérées en gras dans la liste ci-dessous. Ces essences caractérisent la **végétation naturelle potentielle des chênaies-frênaies** typiques du territoire communal et de ses environs.

ARBRES, ARBUSTES ET ARBRISSEAUX CADUCS

(feuillage qui tombe et qui se renouvelle chaque année)

Aulne glutineux	Aubépine	Églantiers
Erable champêtre	Cornouiller sanguin	Ronces
	Noisetier	Groseiller rouge
Merisier	Prunellier	
Peuplier grisard	Sureau noir	
Bouleau verruqueux	Viorne mancienne	
Érable sycomore	Viorne obier	
Noyer commun	Fusain d'Europe	
Peuplier tremble	Bourdaine	
Tilleul commun	Nerprun purgatif	
Tilleul à petites feuilles	Saule osier	
	Saule Marsault	

ARBRES MARCESCENTS

(feuillage qui brunit et qui reste en place en hiver)

Chêne sessile
Hêtre
Charme commun
Chêne pédonculé

ARBRES ET ARBUSTES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS (feuillage immuable au cours des saisons)	ESSENCES HORTICOLES
Houx Troène d'Europe Genêt à Balai Buis	Saule blanc Cytise Groseiller sanguin Olivier de Bohême Symphorine blanche Seringat Lavendin
PLANTES GRIMPANTES	LES VARIÉTÉS FRUITIÈRES
Lierre Clématite sauvage Chèvrefeuille des bois Houblon	Pommiers (Sang de boeuf, Gosselet, Cabarette, ...) Poiriers (Beurré Lebrun, Comtesse de Paris,, ...) Cerisiers (Cerise blanche d'Harcigny, Griotte de Lerné, Gros bigarreau de la Groise, ...) Pruniers (Abricotée jaune, Coe violette, ...)



D'après le guide «Plantons le Décor» de l'Espace Naturel Régional, saison 2010-2011 avec la participation des Conseils généraux du Nord et du Pas-de-Calais et de la région Nord- Pas de Calais

D'après la carte phytosociologique de la végétation naturelle potentielle du Nord de la France (OREAM Nord - Pas-de-Calais)

Essences végétales arborées



Erable sycomore



Chêne pédonculé



Tilleul à petites feuilles



Bouleau blanc



Aulne glutineux



Cerisier des oiseaux - Merisier



Charme commun



Tilleul à grandes feuilles



Erable champêtre

Essences arbustives



Sureau noir



Erable champêtre



Aubépine



Chèvrefeuille



Bourdaine



Cornouiller sanguin



Prunellier



Noisetier commun



Fusain



Troène commun



Viornier



Viornier

Exemple de composition d'une haie libre ou taillée composée d'essences locales en mélange aléatoire ou de type monospécifique :

- Erable champêtre
- Charme commun
- Cornouiller sanguin
- Hêtre commun
- Troène commun
- Viornier mancienn
- Viornier obier



NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

PROCEDURE DE MODIFICATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE BEAUFORT, BOUSSIERES-SUR-SAMBRE, ECLAIBES,
ECUELIN, LIMONT-FONTAINE ET SAINT-REMY-CHAUSSEE

COMMUNE DE BEAUFORT

**Pour la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre,
Par délégation du Président,**

**Dany Farhi
Directeur Général des Services**

**Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015**



SOMMAIRE

1. Objet de la modification	2
1.1. Avant propos	2
1.2. Présentation de la commune	3
1.3. Localisation de la modification	4
1.4. Objet de la modification	5
1.5. Justification du choix de la procédure	5
1.6. Déroulement de la procédure	6
2. Contenu de la modification.....	7
2.1. Présentation et caractéristiques du projet de modification	7
2.2. Modification du règlement graphique (modification A)	9
2.3. Modification de l'OAP (modification B).....	10
2.4. Modification du règlement écrit (modification C).....	25

1. OBJET DE LA MODIFICATION

1.1. AVANT PROPOS

Document fondamental de la planification urbaine, le PLUi constitue l'expression du projet d'avenir des communes en matière d'offre de logements, de développement économique, de localisation des équipements, de préservation du paysage, de respect de l'environnement...

Il formalise les intentions générales d'aménagement du territoire pour les 10-15 ans à venir en fixant les règles d'urbanisme applicables sur le commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations de Travaux, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLUi actuel se compose de six documents :

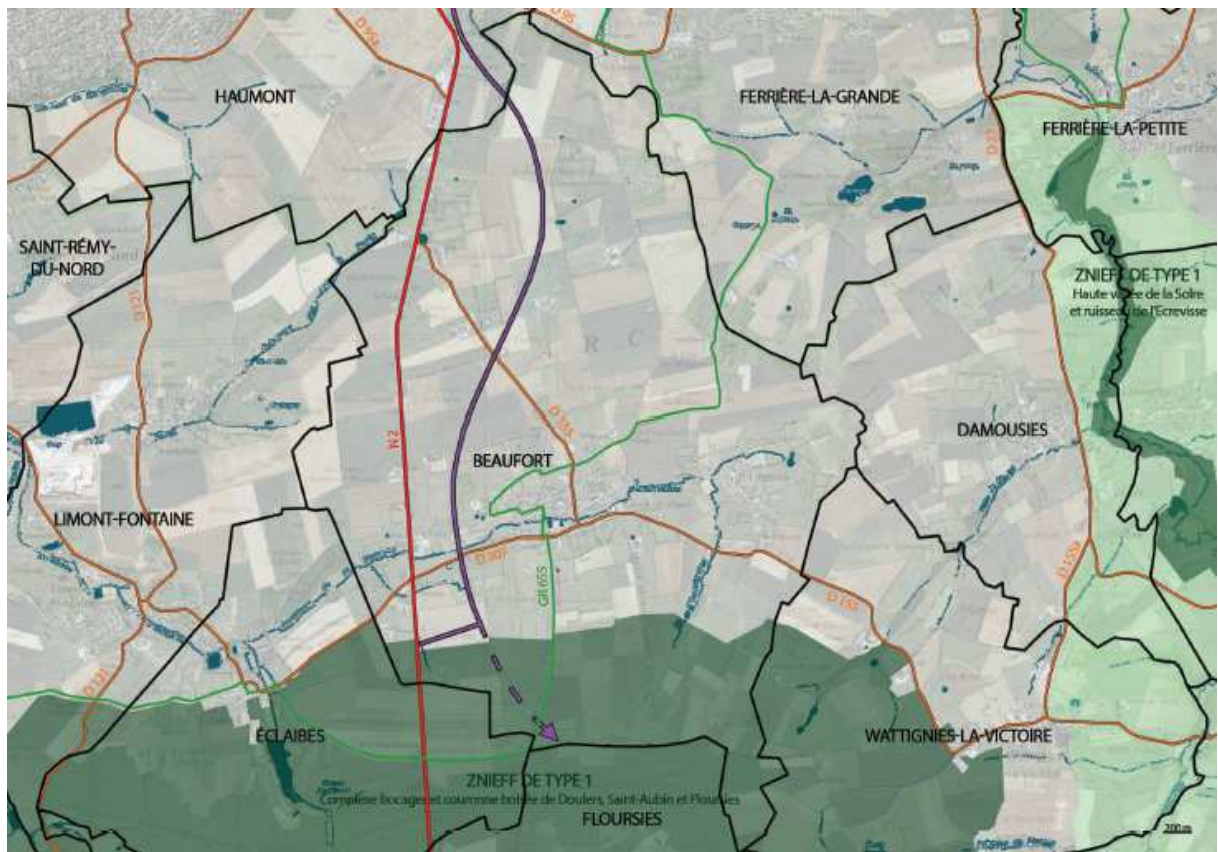
- le rapport de présentation consiste en un état des lieux relevant les atouts et contraintes du territoire sous tous les angles (patrimoine, habitat, économie, équipements, déplacements, environnement...), il expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLUi ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour les communes ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les prescriptions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- le règlement fixe les règles applicables aux terrains selon les diverses zones du territoire ;
- les documents graphiques exposent les limites de zonage mais aussi les réservations pour équipement public, la localisation des espaces boisés classés ou encore les servitudes d'urbanisme ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la liste des emplacements réservés pour les équipements publics, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les prescriptions d'isolation acoustique...

1.2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Au cœur de l'Avesnois, la commune de Beaufort s'étend sur un vaste territoire à l'interface de deux entités géographiques : la Thiérache bocagère au sud et les Ardennes montagneuses de Belgique. La commune est située à une dizaine de kilomètres au Sud de Maubeuge, à 12 kilomètres au nord d'Avesnes et à environ 90 kilomètres de Lille. Au Nord du Parc Naturel Régional de l'Avesnois, Beaufort adhère au syndicat mixte du PNR.

La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre. Elle dispose d'une superficie de 1 273 hectares et comptait 992 Beaufortois lors du recensement de 2010.

Beaufort s'est développé autour d'un bourg regroupant les principaux équipements de la commune et de 3 petits hameaux principaux : la Haute Borne, Marlière et Ropsies.



Plan de situation de la commune de Beaufort

Le PLUi en vigueur sur la commune de Beaufort couvre aussi certaines communes qui faisaient partie de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois, aujourd'hui intégrée à la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre), à savoir : Boussières sur Sambre, Eclaibes, Ecuelin, Limont-Fontaine et Saint Rémy-Chaussée.

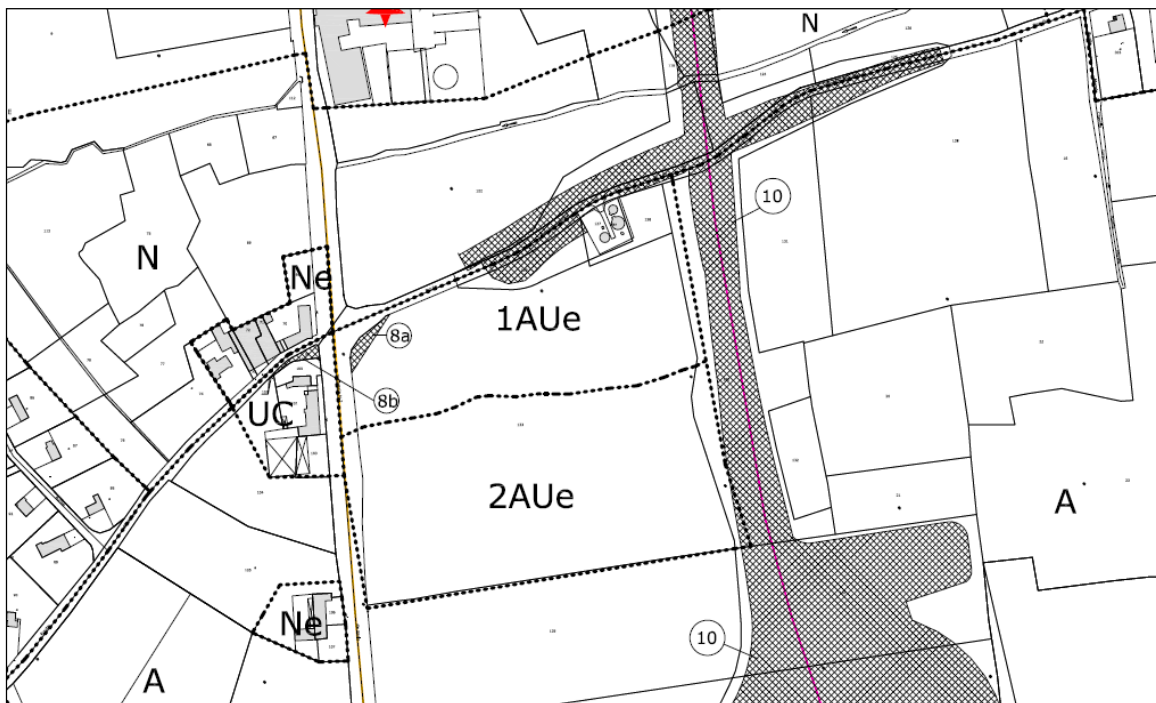
La commune de Beaufort est donc couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 7 décembre 2009. Plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme ont été prescrites courant 2015, à savoir :

- Procédure de modification simplifiée sur la commune de Saint-Rémy-Chaussée ;
- Procédure de déclaration de projet sur la commune de Beaufort (projet école) ;
- Procédure de modification simplifiée sur la commune de Beaufort (erreur matérielle salle des fêtes).
- **Procédure de modification sur la commune de Beaufort (ouverture à l'urbanisation d'une zone économique)**

Objet de ce dossier, cette dernière procédure a été engagée par la CAMVS suite à sa sollicitation par la commune de Beaufort, conformément aux articles L.123-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

1.3. LOCALISATION DE LA MODIFICATION

Cette modification concerne les zones 1AUe et 2AUe à l'ouest du bourg de Beaufort.



1.4. OBJET DE LA MODIFICATION

Le document nécessite aujourd'hui d'être actualisé sur trois points :

- **Modification A : Modification du règlement graphique :** ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUE et d'une zone 2AUE suite au dépôt d'un permis de construire sur la zone 1AUE et la proposition d'aménagement de l'ensemble de la zone économique identifiée, suite à l'accès rendu possible à la zone par la RD602 (en raison de sa baisse de trafic induite par l'ouverture de la RN2).
- **Modification B : Modification de l'OAP associée pour intégrer la zone 2AUE aux prescriptions** et en proposer de nouvelles qui puissent apporter une plus-value qualitative à celle-ci.
- **Modification C : Modification du règlement écrit de la zone 1AUE** afin de traduire certaines des prescriptions réglementaires sur la zone par un rapport de conformité.

1.5. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Dans la pratique, cette opération se traduit par une procédure de modification au titre de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du document ;
- Ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Cette modification n'est donc pas du ressort de la procédure de révision. Par ailleurs, cette procédure ouvrant à l'urbanisation une zone 2AU, cette procédure n'appartient pas non plus au registre des "modifications simplifiées" et elle nécessite donc une enquête publique.

Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au document. Cette procédure ne remet pas en cause les rapports de conformité ou de compatibilité du document avec les documents cités à l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme.

1.6. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Par un courrier en date du 06/02/2015, la commune de Beaufort a sollicité la Communauté d'Agglomération de Val de Sambre (CAMVS) pour modifier son plan local d'urbanisme intercommunal car cette dernière est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) depuis la fusion en date du 1er janvier 2014.

Aussi, en vertu de la loi ALUR, la CAMVS a engagé la procédure de modification par une délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2015 qui justifie notamment de l'utilité de cette ouverture.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la présente notice a pour vocation à être notifiée au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement du 20 octobre au 20 novembre 2015. En application de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée sur la commune de Beaufort (siège de l'enquête) et à la CAMVS.

A l'issue de l'enquête publique, le projet (éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête), est approuvé par une délibération du Conseil Communautaire de la CAMVS.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION

Le projet économique exprimé dans le PLUi de Beaufort, Boussières-sur-Sambre, Eclaibes, Ecuelin, Limont-Fontaine et Saint-Rémy-Chaussée propose de renforcer les spécificités du territoire et de miser sur la mutation d'activités économiques non seulement dans le contexte géo-économique du Val de Sambre mais aussi par rapport à la vision stratégique envisagée par la Chambre de Commerce et d'Industrie pour l'Arrondissement d'Avesnes sur-Helpe.

L'ex-Communauté de Communes Sambre Avesnois, dont les communes font aujourd'hui partie intégrante de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, exprimait le besoin de générer des ressources pour l'intercommunalité et de préserver l'emploi en créant une zone économique dite support pour l'accueil d'entreprises locales tournées vers le service lié à l'exploitation agricole (ateliers de mécanique agricole, pépiniériste, ...). Cette zone, en accord avec la CCI de Maubeuge, doit se situer sur le plateau agricole desservi par la RD602 et par la RN2. Parallèlement, l'ex-CCSA souhaitait conforter les entreprises actuellement en place en leur permettant de s'étendre et de grandir sur site.

Dans son projet d'aménagement, l'ex-CCSA a pour objectif le développement économique sur la commune de Beaufort, en s'appuyant sur la voie express qui traverse son territoire. Le projet de PLUi prévoit donc l'ouverture d'une zone d'activités économiques pour Petites et Moyennes Entreprises à l'entrée Nord de la commune de Beaufort.

La CAMVS partage aujourd'hui cette vocation pour une zone située à l'entrée de l'agglomération et propice à maintenir des entreprises locales et accueillir des entreprises sensibles au positionnement stratégique de cette zone d'activité. Elle a pour souhait de faire de cette zone située auprès d'axes porteurs du développement économique du territoire et à vocation d'activités en lien avec son environnement direct, une zone exemplaire en termes d'aménagement pour à la fois agir sur l'attractivité du territoire et l'image de celui-ci

Beaufort offre effectivement une zone support à l'angle de la RD602 et de la RD307. Elle offre une bonne visibilité depuis la RN2, dont l'échangeur se trouve plus au sud.

Cette zone est inscrit en 1AUe dans le PLU, avec une possibilité d'extension grâce à une zone 2AUe. La vocation principale d'activités économiques et industrielles permettra l'extension d'activités existantes et l'accueil de nouvelles activités.

Une délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2015 justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

Le projet de modification du PLUi fait suite à :

- L'aménagement de la zone 1AUE (PC déposé) ;
- L'accès rendu possible par la RD602 (accord du Conseil départemental du Nord) dû à sa baisse de trafic, suite à l'ouverture de la RN2 ;
- La proposition d'un aménagement d'ensemble cohérent pour les zones 1AUE et 2AUE.

La modification consiste donc à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE et à modifier l'OAP existante de la zone 1AUE pour prendre en compte ces nouveaux éléments. En accord avec le projet économique intercommunal, cette procédure assure le respect des dispositions liées au site, notamment celles afférentes à la présence de la RN2 en bordure de parcelle. Elle est en effet soumise à la réglementation d'entrée de ville selon l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP élargie à l'ensemble de la zone prendra en compte ces dispositions, tout comme le règlement de la zone afin que le projet puisse s'intégrer au mieux dans l'environnement. A ce titre, la mise en place de cette OAP optimisée doit permettre au projet de ne pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ni à la remise en état des continuités écologiques. Cette zone fléchée dans le PLUi à l'échelle de l'ex-CCSA ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace et ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacement.

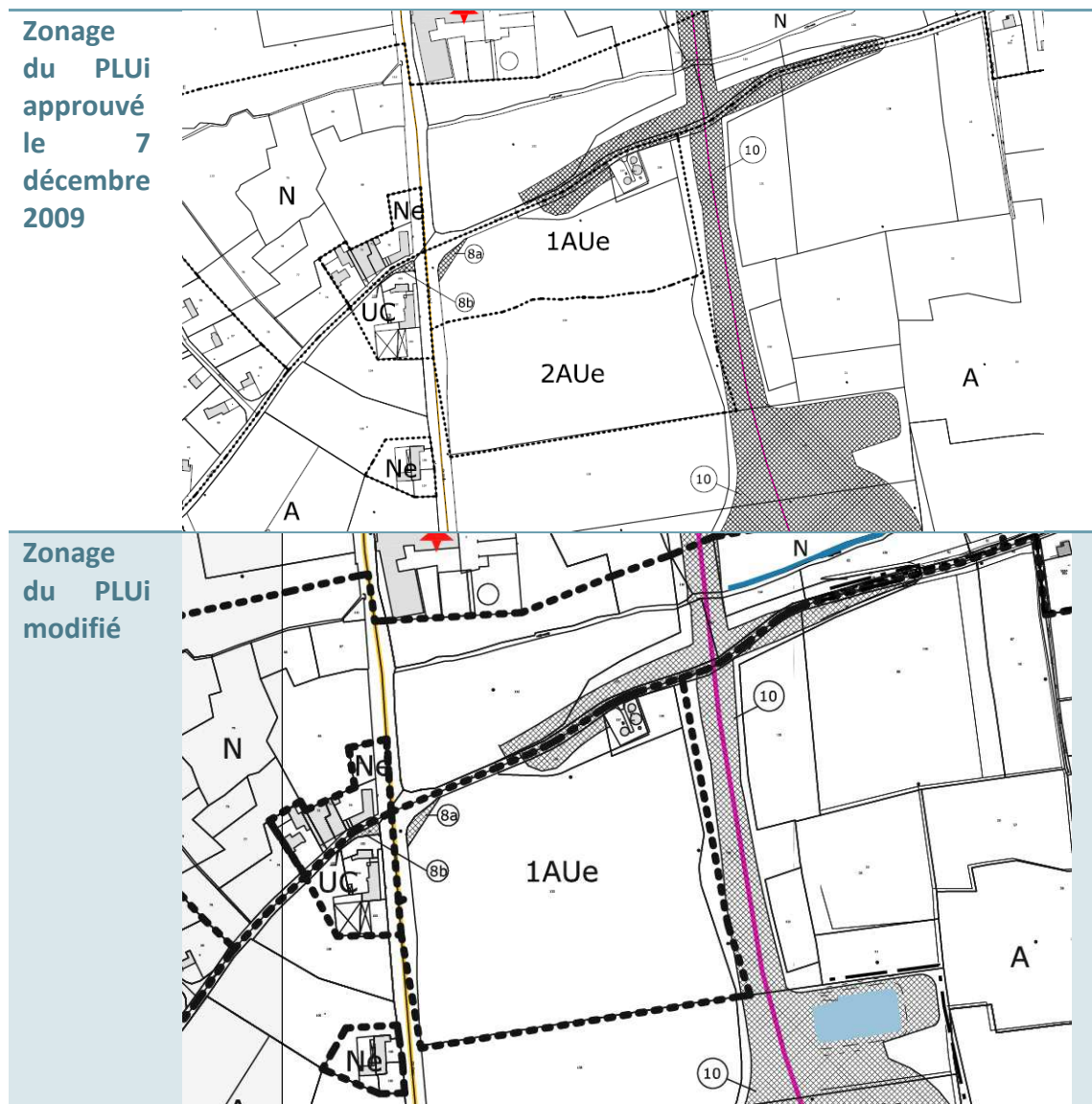
Elle ne nuit pas à une répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat, le commerce et les services et constitue aujourd'hui une réserve foncière à vocation économique ne faisant par ailleurs pas l'objet de bail agricole.

L'ensemble de ces éléments viennent motiver les modifications suivantes :

- Modification du règlement graphique ;
- Modification de l'OAP ;
- Modification du règlement écrit de la zone.

2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (MODIFICATION A)

La première modification du PLUi émanant de cette procédure consiste à ouvrir à l'urbanisation 4,5 hectares de zone 2AU en zone 1AUe.



	Avant la modification	Après la modification du PLU
Zone 1AUE	3.5 hectares	8 hectares
Zone 2AUE	4.5 hectares	0 hectares

2.3. MODIFICATION DE L'OAP (MODIFICATION B)

Dans l'objectif de faire de cette zone économique une zone exemplaire en termes d'aménagement, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre a fait le choix d'optimiser l'OAP déjà en vigueur sur le site. Cette OAP optimisée prend en compte un ensemble de critères : les nuisances, les qualités urbaine, architecturale, urbanistique et paysagère.

Elle se décompose en plusieurs thématiques :

- Les marges de recul et l'insertion paysagère
- Les bandes paysagères et les franges bocagères et boisées
- Les clôtures
- Les accès et la desserte interne
- Le stationnement
- Les constructions et la qualité architecturale
- La gestion des eaux pluviales
- Le coefficient de biotope par surface

OAP initiale :

La vocation principale d'activités économiques et industrielles permettra l'extension d'activités existantes et l'accueil de nouvelles activités. Elle pourrait s'étendre vers le sud dans la zone 2AUe à long terme après modification du PLU.

Situation : Les terrains sont situés sur un plateau cultivé à l'ouest de la commune, en dehors de l'agglomération. On y accède par la RN 2 et la RD307. Les terrains offrent une bonne visibilité depuis le projet de voie express.

Parti d'aménagement : L'aménageur se conformera au parti d'aménagement décrit dans l'étude entrée de ville intégrée au rapport de présentation du PLU : le recul pour l'implantation des constructions sera de 35 m minimum au lieu de 75 m. L'aménagement traitera de la sécurité routière, des nuisances, de l'intégration paysagère et architecturale et de l'articulation de la zone à l'agglomération.

Accès à la voirie départementale : les accès indiqués sur des routes départementales devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie, avec projet soumis pour avis au Président du Conseil Général du Nord. Cette étude tiendra compte du nombre de véhicule/jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité du lotissement créé.

L'aménageur a la liberté de concevoir le plan masse et la division parcellaire pour la phase opérationnelle

Contraintes :

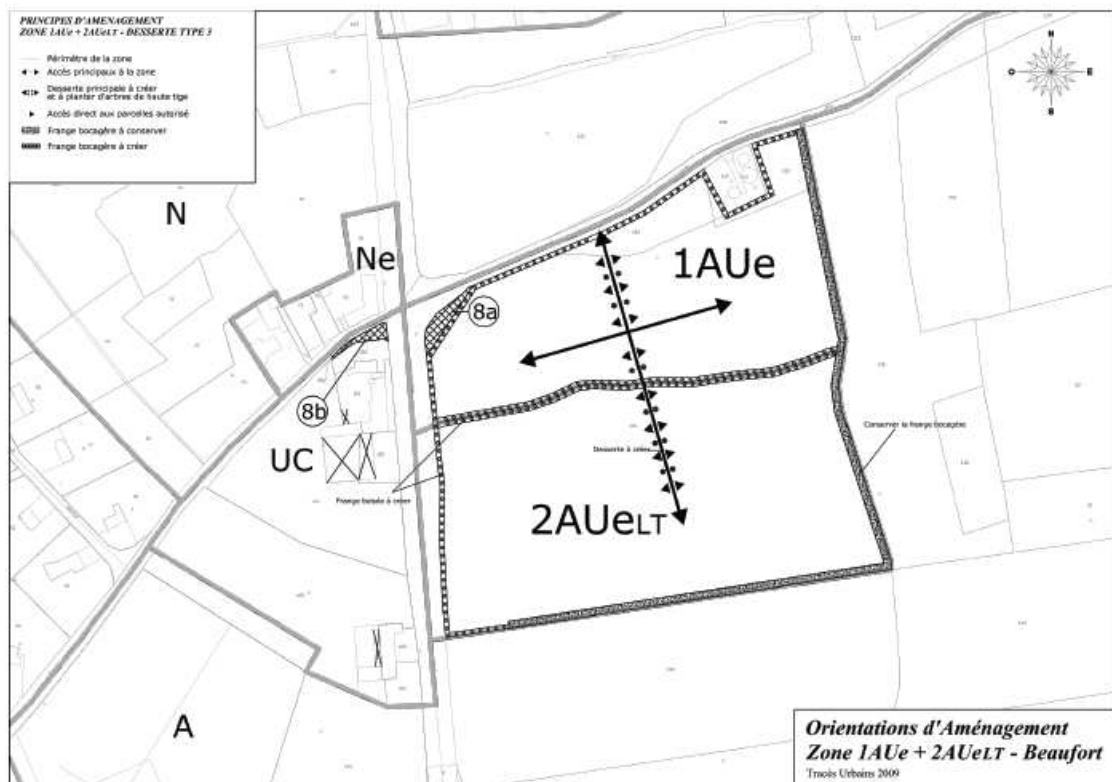
- Prévoir une isolation phonique des constructions contre les nuisances sonores générées par la RN2 et la future voie express
- Protection des haies arborées identifiées au plan de zonage
- Préservation des fossés pour la bonne gestion des eaux pluviales

Les aménageurs doivent assurer :

- **Prescriptions découlant de l'étude entrée de ville**
 - Respect d'un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN2 pour l'implantation de constructions
 - Aménagement d'une bande paysagère le long de la RN2 composée d'un double alignement d'arbres, d'engazonnement et autres espèces végétales. Cette bande sera inconstructible mais pourrait recevoir une liaison douce (piétons, vélos)
 - Les clôtures du côté de la RN2 seront obligatoirement végétalisées par des haies vives d'essence locales doublées ou non d'un grillage ou d'un mur
 - Pas d'accès direct depuis la RN2 ; au long terme, prévoir la possibilité d'un deuxième accès à la zone 2AUe à travers la première tranche
A la demande du CG59, l'accès est à prévoir sur la RD307 le plus proche possible de centre-bourg (coté station d'épuration)
- **L'accès direct aux parcelles** à partir de la desserte interne uniquement
- **La desserte interne à créer à partir de la RD307 :**
 - largeur de chaussée : minimum 8 m, largeur minimum de plateforme : 16 m
 - voie à double sens et mixte pour poids lourds et véhicules légers
 - possibilité de pistes cyclables sur la chaussée
 - création d'une plateforme de retournement servant de réserve pour extension future (zone 2AUe)
 - cheminements piétons obligatoires
 - stationnement le long de la desserte non permis
 - chemins d'exploitations éventuels maintenus ou relocalisés
- **L'implantation des constructions** devra respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des la desserte interne pour une bonne visibilité
- **Des clôtures en façade de rue** : lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale (cf. règlement art.AU-11)
- **Des clôtures latérales** constituées de haies vives d'essences locales, avec ou sans grillage, pour reconstituer le paysage bocager entre les parcelles

- **Une frange bocagère** sera créée ou conservée. Elle sera composée d'essences locales (arbres de haute tige, arbustes et haies) à raison d'un arbre haute tige tous les 5 mètres minimum pour intégration dans le paysage. Elle intégrera les alignements de bouleaux vernus.
- **Une frange boisée** de trois mètres d'épaisseur à créer ou à conserver pour réduire l'impact visuel des constructions dans le paysage. Elle sera composée d'essences locales (arbres à haute tige, arbustes et haies ensemble ou séparément)
- **Le maintien de perspectives visuelles (cf. règlement du PLU)**
- **Gestion des eaux pluviales** : les solutions alternatives du type fossé, noue, bassin seront préférées de manière à apporter une dimension plus végétale à la zone.

Il est demandé de consulter aussi le règlement du PLU.



OAP modifiée :

BEAUFORT – zone 1AUE – activités économiques

Cf. Schéma d'organisation spatiale

La vocation principale d'activités économiques et industrielles permettra l'extension d'activités existantes et l'accueil de nouvelles activités.

Situation : Les terrains sont situés sur un plateau cultivé à l'ouest de la commune, en dehors de l'agglomération. On y accède par la RD602 et la RD307. Les terrains offrent une bonne visibilité depuis le projet de voie depuis la RN2, dont l'échangeur se trouve plus au Sud.

L'aménageur a la liberté de concevoir le plan masse et la division parcellaire pour la phase opérationnelle

Les constructions nouvelles peuvent y être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve qu'elles respectent les orientations de l'OAP et le règlement et ne viennent pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Cette orientation d'aménagement et de programmation contient des prescriptions prenant en compte les thématiques suivantes : Nuisances, Sécurité, Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (rappelées en italique dans le texte ci-dessous).

MARGES DE REcul & INSERTION PAYSAGERE

<i>Afin de protéger les usagers de la zone d'activités économique des nuisances sonores et de faciliter l'insertion visuelle du projet depuis les axes routiers, les activités voisines et les zones rurales proches, des prescriptions concernant les marges de recul doivent être prises en compte par l'aménageur.</i>

Un recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN2 pour l'implantation de constructions.

Un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voirie de la RD602 et de la RD307 pour l'implantation de constructions.

Un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la desserte interne pour l'implantation de constructions.

D'une manière générale et afin d'assurer la qualité urbanistique de la zone, **le strict alignement des constructions par rapport aux constructions précédentes sera privilégié.**

Les espaces libres, marges de recul, citernes devront être plantés d'arbres haute tige ou engazonnés ou masqués par un écran végétal (règlement du PLU, article AU-13).

Les aires de stockage devront être dissimulées des vues extérieures, avec réalisation de clôtures doublées de haie vive de même hauteur composée d'essences locales (règlement du PLU, article AU-13).

Un maintien des perspectives visuelles, au minimum pour les lots à l'est de la zone, pour assurer une continuité visuelle depuis l'entrée de la zone.

NB : Toutes les plantations seront d'essences locales selon une liste établie par le PNR de l'Avesnois (cf. annexe 1 au règlement du PLU)

BANDES PAYSAGERES ET FRANGES BOISEES ET BOCAGERES

Le maintien voire l'aménagement de bandes paysagères, boisées et/ou bocagères doit permettre de faciliter l'insertion visuelle du projet tout en assurant une qualité environnementale à la zone.

Un aménagement d'une bande paysagère le long de la RN2 et de la RD602 composée d'un double alignement d'arbres, d'engazonnement et autres espèces végétales d'une largeur minimale de 6 mètres. Cette bande sera inconstructible. Pour des raisons de sécurité et afin de protéger les usagers de la zone tout comme les usagers des routes départementales, la bande paysagère devra préserver une fenêtre d'ouverture au carrefour entre la sortie de la zone et la RD 602 (limitation de la hauteur de la végétation sur 25 mètres de chaque côté de la desserte).

Une frange bocagère ou une frange boisée, de trois mètres d'épaisseur sur le pourtour de la zone qui sera créée ou conservée. Elle sera composée d'essences locales (arbres de haute tige, arbustes et haies) à raison d'un arbre haute tige tous les 5 mètres minimum pour intégration dans le paysage. Elle sera obligatoirement boisée sur la frange sud de la zone.

Protection des haies arborées identifiées au plan de zonage.

La végétation devra être plus basse à l'angle de la RD307 et de la RD602, pour assurer une visibilité pour les usagers de la route au carrefour (limitation de la hauteur de la végétation sur 25 mètres de chaque côté du carrefour). .

Préservation du ru et de la ripisylve au cœur de la zone. Des ouvertures devront être prévues afin de favoriser la diversité des habitats et le développement des espèces.

NB : Toutes les plantations seront d'essences locales selon une liste établie par le PNR de l'Avesnois (cf. annexe 1 au règlement du PLU)

CLOTURES

Les prescriptions concernant les clôtures favorisent l'insertion paysagère du projet dans son environnement à caractère rural tout en assurant une sécurité de la zone.

Des clôtures du côté de la RN2, de la RD307 et de la RD602 obligatoirement végétalisées par des haies vives d'essence locales doublées ou non d'un grillage ou d'un mur (en respectant un rapport 1/3 bâti et 2/3 avec grilles).

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf si la nature de l'occupation du sol ou la topographie le nécessite.

Des clôtures en façade de rue / desserte interne et des clôtures latérales : lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec les constructions principales. Elles seront constituées de haies vives d'essences locales, avec ou sans grillage, pour reconstituer le paysage bocager. Lorsqu'elles sont édifiées, elles devront l'être en limite de parcelle.

D'une manière générale ne pourront être édifiées des clôtures, qu'elles soient extérieures ou intérieures à la zone, sans plantation de haies vives d'essence locale.

D'une manière générale, lorsque les haies vives sont doublées d'un grillage, celui-ci devra être rigide et placé côté intérieur de la zone, derrière les haies vives.

Les couleurs vives et claires sont interdites pour les murs et grillages. Elles devront être en harmonie avec les constructions principales de la zone.

Il est par ailleurs demandé de se référer au règlement du PLU.

ACCES ET DESSERTE INTERNE

Les prescriptions relatives aux accès et à la desserte interne doivent assurer la sécurité de la zone. L'accès à la zone via la RD602 ainsi que le traitement de la desserte interne permettra de gérer l'interface entre les différents trafics et différents modes de déplacement tout en assurant une sécurité et continuité des parcours et un accès réglementé de la zone.

Un accès unique à partir de la RD602 permettant de desservir l'ensemble de la zone.

A terme, un passage piéton pourra être aménagé à la sortie de la zone, notamment pour accéder aux activités présentes aux abords de la zone d'activités et aux arrêts de transport en commun.

Un accès direct aux parcelles à partir de la desserte interne uniquement. Elle inclut les accès aux lots, un accotement paysager sous forme de noue, un cheminement piéton sous forme de trottoir.

- largeur de chaussée : minimum 6,5 mètres afin de permettre la circulation des engins agricoles
- voie à double sens et mixte pour poids lourds et véhicules légers
- création d'une plateforme de retournement
- desserte sécurisée et éclairée, en suivant des principes non énergivores ainsi qu'en limitant les pollutions lumineuses nocturnes
- possibilité de pistes cyclables
- cheminements piétons obligatoires (trottoir) au minimum d'un côté de la desserte interne
- un accotement paysager sous forme de noue infiltrera les eaux de la desserte interne Cette noue sera dimensionnée en fonction des besoins pour l'acheminement des eaux vers le bassin situé à l'entrée de la zone.

STATIONNEMENT

Les prescriptions relatives au stationnement doivent assurer une sécurité au sein de la zone et une qualité d'usage. Leur insertion paysagère est fortement encouragée afin de limiter l'impact visuel de ces espaces et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour des raisons de sécurité et d'insertion paysagère, le stationnement se fera à l'intérieur des parcelles privées afin d'éviter tout stationnement « sauvage » sur la desserte principale et la voirie publique. Une ou deux places de stationnement « Visiteurs » ou « covoiturage » pourront être aménagées et mutualisées à l'échelle de la zone.

Vélos et motos : Des emplacements sont à prévoir à proximité des entrées des entreprises. Ce stationnement pourra être mutualisé à l'échelle de la zone.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement de places de stationnement perméabilisées (parkings perméables sur modules alvéolaires, ...) **sera obligatoire, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée.**

Les parkings supérieurs à 10 places seront agrémentés d'arbres de haute tige en comptant un arbre pour quatre places, ces arbres peuvent être regroupés. Un écran végétal constitué d'essences locales intégrera ces aires de stationnement dans le paysage.

CONSTRUCTIONS ET QUALITE ARCHITECTURALE

Les prescriptions relatives aux constructions assurent la qualité architecturale et environnementale de la zone ainsi que son insertion paysagère.

Une isolation acoustique des constructions à usage de bureaux ou de services contre les nuisances sonores générées par la RN2 et par les activités présentes sur le site.

Afin d'intégrer au mieux la zone d'activités à son environnement et de préserver les vues depuis l'axe de la RN2, les constructions seront organisées en un épannelage de hauteurs :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (excepté pour les éléments techniques) dans une bande de 80 mètres par rapport à l'axe de la RN2.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (excepté pour les éléments techniques) dans une bande comprise entre 80 mètres et 180 mètres par rapport à l'axe de la RN2.
- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres (excepté pour les éléments techniques) au-delà de la bande de 180 mètres par rapport à l'axe de la RN2.

La hauteur des constructions est calculée à l'égout de la toiture par rapport au sol naturel et en milieu de façade.

Pour les toitures des bâtiments d'activité, il n'est pas fixé de pente minimale à condition qu'elles respectent une bonne intégration dans l'environnement et en harmonie avec les premières constructions de la zone.

Pour les façades sont interdits les tôles métalliques non peintes et tout matériau brillant (en dehors des éléments composant les ouvertures) ou de caractère précaire. Les couleurs vives et claires sont interdites, conformément au nuancier en annexe 3 du PLU.

L'aspect extérieur de toute construction nouvelle devra présenter une simplicité des volumes, l'adaptation au terrain naturel et des choix de matériaux compatibles avec le paysage urbain et naturel avoisinant.

Les bâtiments devront afficher une unité architecturale sur l'ensemble de la zone.

Les bâtiments devront présenter entre deux et trois types de matériaux de finition de façade sur les façades visibles par les différents axes de circulation (routes départementales, nationale et desserte interne). Les bâtiments devront comporter dans une proportion minimale une finition bois naturellement résistante, sauf dans le cas d'une impossibilité technique justifiée.

Les annexes, garages ou extensions seront réalisés dans le cadre d'une unité architecturale avec le bâtiment principal, en particulier pour les locaux techniques en bordure de voirie (murets concessionnaires).

Les constructions bioclimatiques sont à privilégier.

A ce titre, les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes :

- Les nouvelles constructions principales doivent faire l'objet d'une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs et la limitation des déperditions énergétiques. La conception doit notamment permettre de limiter les ombres portées entre les bâtiments.
- Les bâtiments d'activités devront présenter de bons niveaux de performance énergétique et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Dans le cas d'une opération d'ensemble, la mutualisation des approvisionnements en énergie devra être étudiée.
- La valorisation des espaces disponibles en toiture des bâtiments d'activités devra être recherchée soit pour :
 - Le stockage/récupération des eaux pluviales ;
 - La création d'une toiture végétalisée ;
 - L'implantation de dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques, en privilégiant une orientation bioclimatique des bâtiments.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Ces prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à limiter l'imperméabilisation des sols tout en assurant une dimension végétale à la zone d'activités.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle : les solutions alternatives du type fossé, noue, bassin seront préférées de manière à apporter une dimension végétale à la zone. Les éléments de composition actuels du site seront pris en compte (topographie, ru, ...). Les fossés existants seront préservés pour la bonne gestion des eaux pluviales.

Le ou les bassins de rétention et d'infiltration des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager qualitatif.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

L'introduction d'un coefficient de biotope par surface encadre la nécessaire prise en compte de la qualité environnementale et paysagère de la zone.

La zone devra assurer un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0.4, compte tenu des activités présentes sur le site et de la nécessaire qualité environnementale et paysagère.

Ce coefficient de biotope est égal au ratio entre la somme des surfaces éco-aménageables et la surface totale de la parcelle.

Il se pondère selon un coefficient de valeur écologique qui s'applique à chaque type de surface éco-aménageables. (cf annexe)

Au minimum 50% de ces espaces verts devront être de pleine terre et pourront comprendre des plantations

A l'occasion du dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager, le pétitionnaire devra démontrer par une notice explicative la prise en compte du coefficient de biotope.

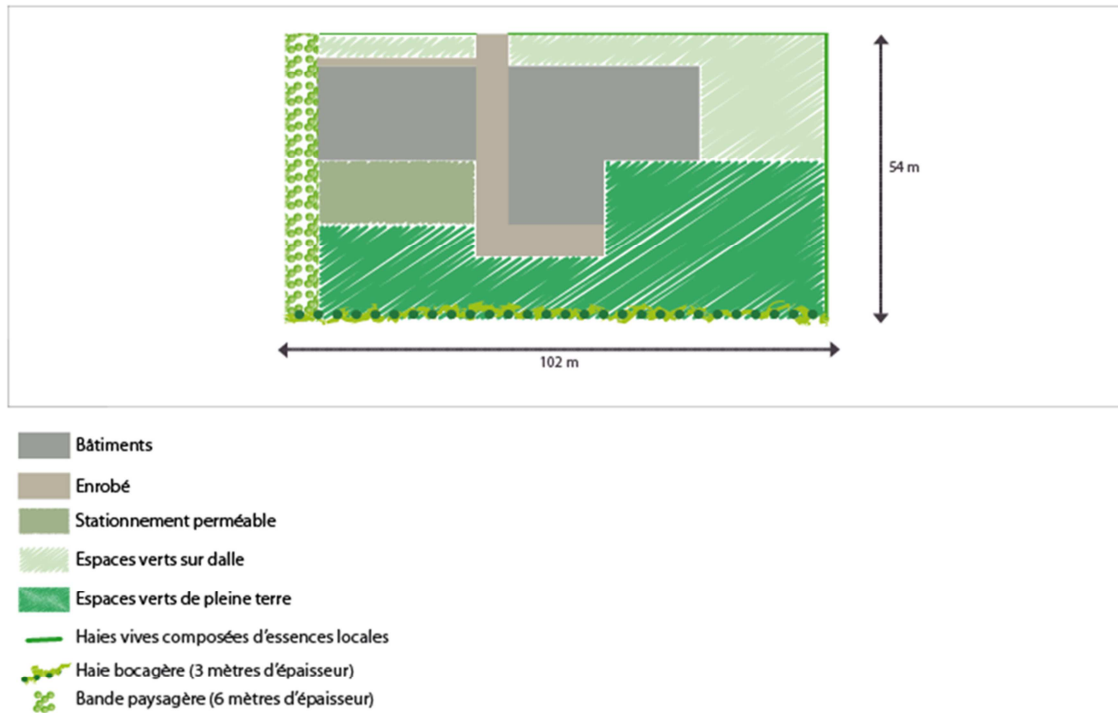
ANNEXE 1 : CALCUL DE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope est égal au ratio entre la somme des surfaces éco-aménageables et la surface totale de la parcelle.

Il se pondère selon un coefficient de valeur écologique qui s'applique à chaque type de surface éco-aménageable.

Coefficient de valeur écologique	Surface éco-aménageable	Description
0	Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier)
0.3	Aires minérales perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
0.5	Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage de bois)
0.5	Espaces verts sur dalle	Espaces verts avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 centimètres
1	Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
1.1	Aménagements à haute qualité environnementale	Aménagements axés sur le développement de la faune et de la flore par la plantation d'essences locales (ex : gestion de la ripisylve, noues et bassins infiltrant ensemencés et plantés avec gestion différenciée et fauches tardives, bandes bocagères ayant un rôle d'abri et de garde manger pour les fructivores)
0.5	Murs de clôture et de soutènement verts	Tous les murs et parois de clôture, de séparation ou encore de soutènement végétalisés
0.5	Façades vertes	Végétalisation des parties pleines des murs jusqu'à 10 mètres
0.5	Toitures vertes extensives	Végétalisation des toitures avec des végétaux à enracinement superficiel (mousses, sedums, herbacées)
0.7	Toitures vertes intensives Jardins sur toits plats	Végétalisation des toitures avec des végétaux à enracinement profond (herbacées, arbustes, arbres)

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE, EXEMPLE



	Surface (en m²)	Coefficient de valeur écologique	Total
Emprise bâtiments	1 404	X 0	0
Enrobé	405	X 0	0
Stationnement perméable	360	X 0.5	180
Espaces verts sur dalle	893	X 0.5	446.5
Espaces verts pleine terres + haies	2 178	X 1	2 178
Haie bocagère à haute qualité environnementale	306	X 1.1	336.6
Total des surfaces éco aménageables :			3 141.1 m²

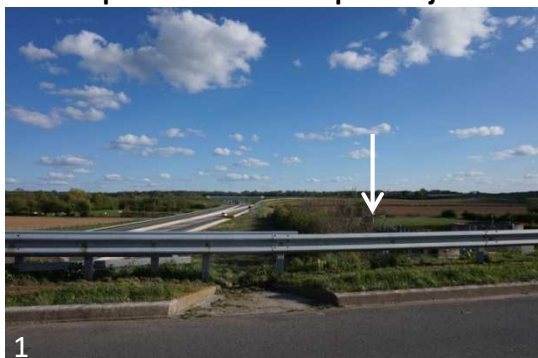
Calcul du coefficient de biotope par surface = **somme des surfaces éco-aménageable / surface totale de la parcelle** = $3\,141.1 / 5\,508 \approx 0.57$

SCHÉMA DE PRINCIPE



PERCEPTIONS ET VUES DEPUIS LES PRINCIPAUX AXES

Vues depuis la RD307 et le pont enjambant la RN2, au nord de la zone



Vues depuis la RN2, à l'est de la zone



Vues depuis l'échangeur de la RN2, au sud de la zone



Vues depuis la RD 602, à l'est de la zone



2.4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (MODIFICATION C)

La modification de l'OAP (modification B) influe sur les dispositions applicables à la zone 1AU (chapitre 6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

Comme précisé dans l'OAP, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre a notamment fait le choix d'inscrire dans le règlement de la zone 1AUE une disposition prévue par la loi ALUR : le coefficient de biotope par surface.

Il s'agit de fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité. La loi ALUR l'a introduit au III du L.123-1-5 pour en encourager et en sécuriser l'usage.

En outre, le règlement spécifie les règles sur la hauteur.

	<i>Règlement version initiale</i>	<i>Règlement version modifiée</i>
<i>Préambule</i>	[...] A Beaufort, dans le périmètre de protection acoustique défini au plan des obligations diverses : toute construction nouvelle d'habitation ou d'hôtellerie, doit comporter un isolement acoustique [...]	[...] A Beaufort, dans le périmètre de protection acoustique défini au plan des obligations diverses : toute construction nouvelle d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux ou de services doit comporter un isolement acoustique [...]
<i>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</i>		
<i>Article 1AU-1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</i>	[Pas de modification]	[Pas de modification]
<i>Article 1AU-2 : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	[Pas de modification]	[Pas de modification]

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
Article 1AU-3 : Accès et voirie	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-6 : Implantation par rapport aux voies et emprise publique	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-9 : Emprise au sol	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables soit 7 mètres à l'égout de la toiture calculée par rapport au sol naturel en milieu de façade. Même règle applicable aux constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureaux	La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables soit 7 mètres à l'égout de la toiture calculée par rapport au sol naturel en milieu de façade. Même règle applicable aux constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureaux autorisées en secteur 1Aue.

	autorisées en secteur 1Aue. A Ecuélin, en 1AU2 : la hauteur ne doit pas excéder 4.5 mètres à l'égout de la toiture par rapport au sol naturel, calculée en milieu de façade. La hauteur des constructions nouvelles d'annexes et de garages isolés de la construction principale, ne doit pas dépasser 4.50 mètres au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions affectées aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.	A Ecuélin, en 1AU2 : la hauteur ne doit pas excéder 4.5 mètres à l'égout de la toiture par rapport au sol naturel, calculée en milieu de façade. La hauteur des constructions nouvelles d'annexes et de garages isolés de la construction principale, ne doit pas dépasser 4.50 mètres au faîtage. A Beaufort, en 1AUE, • La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (excepté pour les éléments techniques) dans une bande de 80 mètres par rapport à l'axe de la RN2. • La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (excepté pour les éléments techniques) dans une bande comprise entre 80 mètres et 180 mètres par rapport à l'axe de la RN2. • La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres (excepté pour les éléments techniques) au-delà de la bande de 180 mètres par rapport à l'axe de la RN2. La hauteur des constructions est calculée à l'égout de la toiture par rapport au sol naturel et en milieu de façade. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions affectées aux équipements publics ni aux installations d'intérêt collectif.
Article 1AU-11 : Aspect extérieur	[Pas de modification]	[Pas de modification]

Article 1AU-12 : Stationnement des véhicules	[Pas de modification]	[Pas de modification]
Article 1AU-13 : Espaces libres et plantations	[...]	A Beaufort, la zone devra assurer un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0.4. Ce coefficient de biotope est égal au ratio entre la somme des surfaces éco-aménageables et la surface totale de la parcelle. Il se pondère selon un coefficient de valeur écologique qui s'applique à chaque type de surface éco-aménageable (cf annexe). Au minimum 50% de ces espaces verts devront être de pleine terre et pourront comprendre des plantations.
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL		
Article 1AU-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	[Pas de modification]	[Pas de modification]

Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.