

# Commune de Fresnoy-le-Grand

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement

## Document n°4.1 Pièce écrite

"Vu pour être annexé  
à la délibération en date du  
1 0 SEP. 2010

Approuvant le **P**lan **L**ocal  
d'**U**rbanisme arrêté le 17  
décembre 2009

Cachet et Signature

du maire :



16, rue Royet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)

ARRIVÉ

le

27 SEP. 2010

CONTROLE DE LÉGALITÉ

# sommaire

<b>Titre 1 Dispositions générales.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U. ....</b>	<b>6</b>
<b>Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>8</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA .....	8
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC.....	26
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UE.....	33
<b>Titre 4 Dispositions applicables aux zones a urbaniser ....</b>	<b>40</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU .....	40
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU .....	49
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AUE.....	58
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone AUM.....	65
<b>Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>72</b>
Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A .....	72
<b>Titre 6 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestieres.....</b>	<b>79</b>
Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N .....	79
<b>Titre 7 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer.....</b>	<b>84</b>
Annexe Cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique.....	87

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

*En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.*

### ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune Fresnoy-le-Grand délimité aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B.

### ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières

#### ⇒ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones UA, UB (qui comprend le secteur UBs), UC et UE.

#### ⇒ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones 1AU, 2AU, AUE, AUC et AUM

#### ⇒ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Cette zone comprend le secteur Ae.

#### ⇒ Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Cette zone comprend le secteur Ns.

**A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :**

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par ces contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.
- ARTICLE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ARTICLE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

**Ces documents graphiques font en outre apparaître :**

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

### Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement de la rue de Guise	245m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
2	Elargissement de la rue de Guise	150m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
3	Elargissement de la rue Henri Barbusse	85m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
4	Maintien d'un accès à la zone 1AU	250m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
5	Maintien d'un accès à la zone 1AU	350m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
6	Maintien d'un accès à la zone 1AU	580m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
7	Maintien d'un accès à la zone 1AU	460m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
8	Maintien d'une possibilité d'accès pour le désenclavement des cœurs d'îlots	580m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
9	Maintien d'un accès à la zone 2AU	380m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
10	Maintien d'un accès à la zone 2AU	350m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
11	Maintien d'une possibilité d'accès pour le désenclavement des cœurs d'îlots	295m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
12	Maintien d'une possibilité d'accès pour le désenclavement des cœurs d'îlots	370m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand
13	Déviation de la RD8	30 hectares	Conseil Général
14	Maintien d'un accès à la zone 1AU	365 m <sup>2</sup>	Commune de Fresnoy-le-Grand

- Les zones inondables
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.
- Les bâtiments d'élevage
- Les périmètres d'isolement des entreprises soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les plantations à créer.
- Au sein des zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles (trame jardin) quels que soient les équipements, qui le cas échéant les desservent, en application de l'article L123-1-9- du code de l'urbanisme.
- Les zones d'isolation acoustique (zone de bruit) identifiées de part et d'autre de la RD 8 et de la voie ferrée.

## **TITRE 2**

# **DEFINITION ET TYPOLOGIE DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

### **LES ZONES URBAINES (U)**

*Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire de Fresnoy-le-Grand :*

- La zone UA : zone correspondant au centre du bourg
- La zone UB : Zone d'habitat périphérique. Elle comprend le secteur UBs réservé aux installations sportives et ludiques.
- La zone UC : Zone réservée aux activités commerciales
- La zone UE : zone réservée aux activités économiques.

### **LES ZONES A URBANISER (AU)**

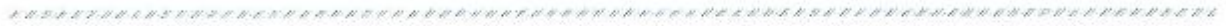
*Zone à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue sur le territoire de Fresnoy-le-Grand :*

- La zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- La zone 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
- La zone AUC : zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales
- La zone AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques.
- La zone AUM : zone mixte réservée aux équipements sportifs et ludiques et aux activités commerciales liées à es équipements.

### **LES ZONES AGRICOLES (A)**

*La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*

*Elle comprend le secteur Ae où l'implantation d'éoliennes et les ouvrages techniques qui leur sont liés sont autorisés.*



## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

*La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend le secteur Ns réservé aux installations sportives et ludiques*



# TITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### **Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.

##### **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

###### *Rappel*

*Dans l'emprise conuverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisés en application de l'article L111-3 du code rural.
- Les installations classées soumises à autorisation si elles s'avèrent indispensable à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.



## **Article UA 3 - Accès et voirie**

---

### **3.1 Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées** : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.  
Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau eaux usées/caux vannes.

### **4.3. Electricité - Téléphone**

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains ou par réseaux de façades. Dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitations, les réseaux de distribution électrique et téléphonique seront enterrés.

## **Article UA 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

### ***Rappel***

*Par dérogation à l'article R 123 10 1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissement: ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

6.1. Les constructions principales seront implantées à l'alignement sur rue. L'implantation à l'alignement de fait pourra être imposée pour des raisons d'ordonnancement urbain. En tout état de cause, les constructions ne peuvent empiéter sur l'alignement de fait en cas d'implantation sur l'une des limites séparatives.

6.2. Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions principales seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul par rapport aux limites des emprises publiques.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### ***Rappel***

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1. La distance entre les constructions non contiguës est de 3m minimum. Si l'une des 2 constructions est à usage d'habitation avec pièce principale en vis à vis, la distance est égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m. En tout état de cause, cette distance doit permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

8.2. . Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur maximum de toute construction ne peut excéder trois niveaux sur rez-de-chaussée (R + 3) ou 12 m à l'égout.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles justifiées et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

---

### *Rappel*

*La mise en place d'un périmètre de protection modifié, en remplacement de la servitude AC1, s'applique sur l'intégralité de la zone UA.*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1. Les constructions à usage d'habitation**

#### ***o Volume des constructions***

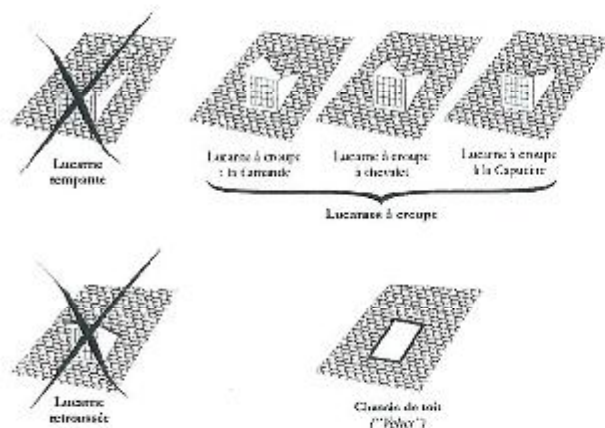
- Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### ***o Toitures***

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 40°. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 3 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 40°.

#### ***o Couverture***

- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage similaires.
- Concernant les tuiles :
  - o Sont interdites les tuiles brun chocolat ou noires et les briques flammées « léopard ».
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.



- Les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont autorisées si elles sont réalisées avec le même matériau que le parement.

• Murs

Les enduits doivent être de tonalité en harmonie avec l'environnement bâti. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- le blanc pur
- les teintes flammées,
- les briques peintes.
- les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ; les motifs fantaisie formant relief,

L'emploi de briques rouges locales et d'éléments de modénature construits avec ce matériau selon la tradition locale est encouragé.

○ *Ouverture*

- Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissés.
- Les menuiseries extérieures seront peintes (gris clair, blanc cassé, vert sombre, bleu foncé, rouge brun, bleu pastel, vert pastel...à l'exclusion des laques et vernis). Elles devront respecter le cadre bâti et s'intégrer harmonieusement tant en ce qui concerne leurs dessins que leurs couleurs dans l'architecture traditionnelle locale qui caractérise cette zone. Les menuiseries (notamment PVC) qui par leur aspect, tonalité, brillance, dessins, sections, ne correspondraient pas à ces critères pourront être interdites.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

### 11.2. Les garages et annexes

- Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé à cette règle pour faire des garages groupés.
- Les garages et annexes métalliques visibles de l'espace public sont interdits.

### 11.3. Les constructions diverses

#### Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé sauf si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

#### Les murs

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes
- Le bardage bois et les surfaces en brique sont préconisés.

### 11.4. Les clôtures sur rue

Les clôtures seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées

- soit d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur minimum et 2,20 mètres maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les murs en briques de pays sont encouragés.
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

#### Sont interdits :

- les clôtures formées de plaques de béton scellées entre deux poteaux d'ossature formant des saillies ou non sur la face externe des parois,
- le grillage apparent,

- les clôtures peintes ou réalisées en matériaux de couleur blanc pur.

#### **11.5 Les abris de jardin**

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage.

#### **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA 13 - Espaces verts et plantations**

---

La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à caractère artisanal, industriel, commercial ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires seront subordonnées à la création d'un écran de verdure continu ou ponctuel limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation. Les plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales non résineuses sont encouragées. Le thuya est interdit.

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Au sein de la trame jardin identifiée au document graphique, les constructions nouvelles à l'exception des abris de jardin.
- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z2, toutes constructions de nouveaux établissements recevant du public (immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aire de camping ou de stationnement des caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs).

#### Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisés en application de l'article L111-3 du code rural.
- Les installations classées soumises à autorisation si elles s'avèrent indispensable à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.
- Au sein du secteur UBs sont seulement autorisés :



- les installations et constructions liées aux activités sportives et ludiques sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.
- Les équipements techniques liés aux réseaux.

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

---

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

#### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les systèmes d'assainissement individuel sont admis et doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces

eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau eaux usées/eaux vannes.

#### **4.3. Electricité - Téléphone**

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains ou par réseaux de façades. Dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitations, les réseaux de distribution électrique et téléphonique seront enterrés.

### **Article UB 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

#### ***Rappel***

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

6.1. Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul par rapport aux limites des emprises publiques. L'implantation à l'alignement de fait pourra être imposée pour des raisons d'ordonnement urbain. En tout état de cause les constructions ne peuvent empiéter sur l'alignement de fait en cas d'implantation sur l'une des limites séparatives.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### ***Rappel***

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

### **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1. La distance entre les constructions non contiguës est de 3m minimum. Si l'une des 2 constructions est à usage d'habitation avec pièce principale en vis à vis, la distance est égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m. En tout état de cause, cette distance doit permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...) ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée ou 9 m à l'égout.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles justifiées et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

10.3. Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

10.4. Au sein du secteur UBs, aucune hauteur maximum n'est fixée pour les constructions et installations liées aux activités sportives sous réserve que l'intégration de la construction dans le paysage soit prise en compte.

### **Article UB 11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.1. Les constructions à usage d'habitation**

##### ***o Volume des constructions***

- Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

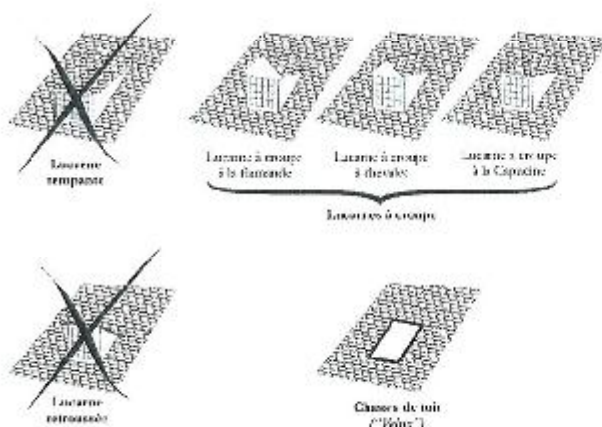
##### ***o Toitures***

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 40°. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être

acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 3 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 40°.

○ **Couverture**

- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage similaires.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.



- Les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont autorisées si elles sont réalisées avec le même matériau que le parement.

○ **Murs**

Les enduits doivent être de tonalité en harmonie avec l'environnement bâti. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- le blanc pur
- les teintes flammées,
- les briques peintes.
- les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ; les motifs fantaisie formant relief,

○ **Ouverture**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissés.

### 11.2. Les garages et annexes

- Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé à cette règle pour faire des garages groupés
- Les garages et annexes métalliques visibles de l'espace public sont interdits.

### 11.3. Les constructions diverses

#### Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé sauf si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

#### Les murs

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes
- Le bardage bois et les surfaces en brique sont préconisés.

### 11.4. Les clôtures sur rue

Les clôtures seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées

- soit d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur minimum et 2,20 mètres maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, la haie vive étant côté rue.

#### Sont interdits :

- les clôtures formées de plaques de béton scellées entre deux poteaux d'ossature formant des saillies ou non sur la face externe des parois,
- le grillage apparent,

- les clôtures peintes ou réalisées en matériaux de couleur blanc pur.

### 11.5 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage.

## **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins 1,5 place par logement pour les immeubles collectifs, 50 % des parkings doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
- 2 places de stationnement par logement y compris le garage pour les lotissements, groupes d'habitation et habitation individuelle.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

- **Pour les établissements artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme

pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

## Article UB 13 - Espaces verts et plantations

13.1. La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à caractère artisanal, industriel ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires seront subordonnées à la création d'un écran de verdure continu ou ponctuel limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

13.2. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées.

13.3. Dans les opérations d'ensemble la superficie des espaces verts destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre et de promenade doit être au moins égale à 5% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions et 10% pour les opérations comportant plus de 15 logements. Les aménagements paysagers devront contribuer à la création d'espaces verts propres à la région notamment de haies typiques du Bohainois. Le thuya y est interdit. Ces haies peuvent être de quatre types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses
- haies brises vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

<b>Espèces toujours vertes</b>	<b>Espèces à feuilles caduques</b>			<b>Ponctuellement représentées</b> (ce ne sont pas des espèces typiques de haies)
	<b>Non épineuses</b>	<b>Fusain d'Europe</b>	<b>Épineuses</b>	
Houx	Cornouiller sanguin	Néflier	Eglantier (fleur rosé)	Tilleul à larges feuilles
Lierre	(fruits noirs, feuilles ovales)	Erable champêtre	Rosé des champs (fleur blanche)	Erable sycomore
Troène d'Europe (à bien distinguer du troène du Japon à feuilles nettement plus larges)	Cornouiller mâle (fruits rouges, feuilles à extrémité plus pointue)	Chêne pédoncule	Prunellier	Erable plane
	Charme	Frêne	Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous,	Cerisier à grappes (prunus padus)
		Hêtre		Groseillier rouge
				Buis



	Noisetier		très grosses	
	Chèvrefeuille des		mûres)	
	bois (liane)		Ronce commune	
	Viorne mancienne		(à 3 folioles)	
			Groseille à	
			maquereaux	

13.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

#### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage autres que celles liées aux activités artisanales, services et commerciales,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées,
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruit, odeurs, circulation), apporterait une gêne ou un danger pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article UC2.

#### Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions: d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

- Les constructions à caractère commercial d'une superficie inférieure à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les services généraux et les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social, sportif ou commercial des établissements autorisés.
- Les constructions et installations directement liées aux services publics.
- Les dépôts de véhicules nécessaires aux activités autorisées.
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements, extensions, annexes et reconstruction après sinistre des constructions existantes (dans la limite de leur hauteur et de leur emprise).

## **Article UC 3 - Accès et voirie**

---

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Il pourra être exigé de regrouper deux accès en coin de parcelles contiguës.

L'accès sur la RD 8 sera unique et soumis aux conditions définies par l'autorisation du service gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les systèmes d'assainissement individuel sont admis et doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux

dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Electricité - Téléphone**

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains ou par réseaux de façades.

#### **Article UC 5 - Surface et forme des parcelles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

6.1. Les constructions ou installations autorisées dans la zone seront implantées à 8 mètres au moins de l'alignement du RD8. Cette distance sera ramenée à 5 mètres pour les autres voies. Toutefois, les locaux contigus ou non à usage de gardiennage, bureau, commerce, poste de transformation, distribution de carburant pourront être implantés avec un recul de 3 mètres ou à l'alignement, sauf le long de la rue Henri Matisse et de la RD 8 où elles seront implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions ou installations seront implantées à une distance de 10 mètres des limites séparatives des zones habitées avec un minimum de 5 mètres pour les autres limites séparatives, excepté pour les locaux affectés au gardiennage et pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail ou d'habitation, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec au minimum 4 mètres. La distance entre deux bâtiments devra permettre le passage des véhicules d'incendie.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **Article UC 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UC 10 - Hauteur des constructions**

---

Sauf contraintes techniques liées au mode de fabrication utilisé par l'entreprise, la hauteur à l'égout devra être égale ou inférieure à la cote 150 NGF.

### **Article UC 11 - Aspect extérieur**

---

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre ou briques creuses.

### ***11.1. Les façades***

- Il convient de favoriser les couleurs dans les tonalités de gris, marron ou vert. Le bardage bois et les surfaces en brique sont préconisés. Les enseignes seront implantées en façades des bâtiments.
- Les acrotères sont interdits.

### ***11.2 Les toitures***

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé sauf si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faitage.

### ***11.3. Les murs***

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.

### ***11.4. Dépôts et installations diverses***

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

### ***11.5. Les clôtures***

- Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.
- La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

- Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essence locale. En plus des plantations à créer, un mur plein est autorisé en limite de la zone UB et UC en matériau revêtu d'un enduit rustique.
- Les plantations en bordure de voie et des zones habitées devront atteindre une hauteur d'au moins 1m50.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres de l'architecture traditionnelle et seront acceptées après accord de toutes les parties et de l'architecte conseil.

### **Article UC 12 - Stationnement des véhicules**

---

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Le nombre de places de stationnement devra au moins être égal à la capacité maximale de postes de travail simultanés au sein de l'entreprise, en comptant une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager, pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

Pour les établissements commerciaux, il sera demandé 1 place pour 15m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Article UC 13 - Espaces verts de plantations**

---

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places répartis sur l'ensemble du parking sous formes d'îlots (petits bosquets).

Les opérations de constructions doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie. Les aménagements paysagers devront tenir compte de l'étude « Entrée de Ville » et devront contribuer à la création d'espaces verts propres à la région notamment de haies typiques du Bohainois. Le thuya y est interdit. Ces haies peuvent être de quatre types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses
- haies brises vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

<b>Espèces toujours vertes</b>	<b>Espèces à feuilles caduques</b>			<b>Ponctuellement représentées</b> (ce ne sont pas des espèces typiques de haies)
Heux Lierre Troène d'Europe (à bien distinguer du troène du Japon à feuilles nettement plus larges)	Non épineuses Cornouiller sanguin (fruits noirs, feuilles ovales) Cornouiller mâle (fruits rouges, feuilles à extrémité plus pointue) Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Viorne mancienne	Fusain d'Europe Néflier Erable champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre	<b>Epineuses</b> Eglantier (fleur rosé) Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux	Tilleul à larges feuilles Erable sycomore Erable plane Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis

Les abords des accès ainsi que les dessertes internes de la zone d'aménagement doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal de type haie vive basse permettant de marquer l'entrée de la zone agglomérée.

#### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de l'article UE2
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements non visés à l'article 2.
- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z1, toutes les constructions et les installations nouvelles susceptibles d'augmenter le nombre de personnes présentes à l'exception de celles visées à l'article UE2.
- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z2, toutes constructions de nouveaux établissements recevant du public (immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aire de camping ou de stationnement des caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs).

#### Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

- Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- Les aménagements, annexes, extensions et reconstruction après sinistre des constructions existantes (dans la limite de leur hauteur et de leur emprise).
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z1, les constructions et installations nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques.

## **Article UE 3 - Accès et voirie**

---

### ***3.1 Accès***

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès direct sur la déviation de Fresnoy est interdit.

### ***3.2 Voirie***

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

---

### ***4.1 Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ***4.2 Alimentation en eau industrielle***

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite avec l'accord des services compétents et en respectant les législations existantes.

### ***4.3 Assainissement***

- Eaux usées : Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire départemental et au code de la santé publique. En l'absence du réseau public, un

réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article UE 5 - Surface et forme des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

6.1. Les constructions liées aux activités autorisées dans la zone seront implantées à 10 m de l'alignement des voies. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes. Les locaux à usage de, bureau, service, commerce, distribution de carburant pourront être implantés avec un recul inférieur ou à l'alignement.

6.2. Sur une partie de la rue Jean-Pierre Saltiet, les constructions liées aux activités autorisées dans la zone seront implantées à 20 m de l'alignement des voies ; cette zone de recul est reportée sur le document graphique n°4.2B..

6.3. Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

7.2. Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones habitées, à une distance égale à leur hauteur.

7.3 Pour les locaux à usage de gardiennage, bureau, service, commerce, poste de transformation, distribution de carburant et à défaut d'être implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.4. Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail ou d'habitation, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec au minimum 3 mètres.
- la distance entre deux bâtiments devra respecter les accès des véhicules incendie prévus pour chaque établissement.

8.2. Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments est limitée à 15 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées.

10.2. Dans le cas de reconstruction après sinistre la hauteur d'origine pourra être conservée.

10.3. Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

## **Article UE 11 - Aspect extérieur**

---

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Sont interdits :**

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que : fausses briques, faux pans de bois, les matériaux bruts destinés à être enduits et non revêtus (parpaings bruts, briques creuses, briques plâtrières),
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région.

### **11.1. Les toitures**

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé sauf si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

### **11.2. Les murs**

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

### **11.3. Dépôts et installations diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

## **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

- **Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article UE 13 - Espaces verts de plantations**

---

13.1 La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

13.2. Il est imposé la création de rideaux d'arbres, d'écran de verdure et le cas échéant, de levées de terre dans les espaces libres intérieurs pour les bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

13.3. Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés.

13.4. Les plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales non résineuses sont encouragées.

13.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

# TITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### **Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles
- Les activités agricoles
- Les entrepôts,
- Les dépôts,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 1AU2.

##### **Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

*Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, artisanat, de bureaux ou de service compatibles avec l'habitat. Dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement sectoriel.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.



## **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

---

### **3.1° - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

### **3.2° - Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes • Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1° - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2° - Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les systèmes d'assainissement individuel sont admis et doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau eaux usées/eaux vannes.

#### 4.3°- Electricité - Téléphone

Les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains.

### **Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

#### *Rappel*

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

6.1. Les constructions principales seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public et avec un maximum de 15 mètres pour les constructions d'habitation.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### *Rappel*

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit

être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La distance entre les constructions non contiguës est de 3 m minimum. Si l'une des deux constructions est à usage d'habitation avec pièce principale en vis à vis, la distance est égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m. En tout état de cause, cette distance doit permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

#### *Rappel*

*Par dérogation à l'article R 123-16-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée ou 9 m à l'égout.

### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1. Les constructions à usage d'habitation

#### ○ *Volume des constructions*

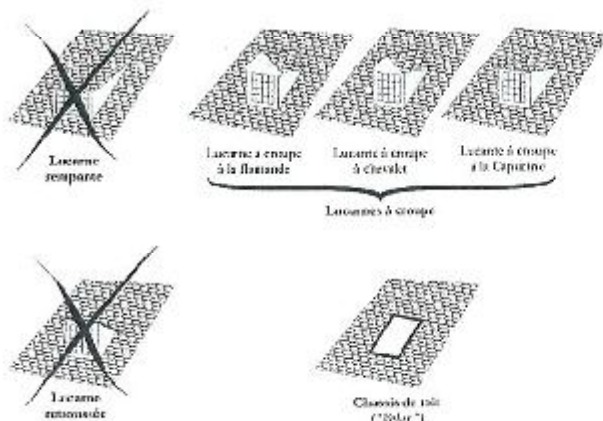
- Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### ○ *Toitures*

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 40°. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 3 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 40°.

#### ○ *Couverture*

- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage similaires.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.



- Les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci sont autorisées si elles sont réalisées avec le même matériau que le parement.

○ **Murs**

Les enduits doivent être de tonalité en harmonie avec l'environnement bâti. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- le blanc pur
  - les teintes flammées,
  - les briques peintes.
  - les pierres apparentes dispersées dans l'enduit ; les motifs fantaisie formant relief,
- **Ouverture**
- Les ouvertures seront plus hautes que larges.
  - Les linteaux seront droits ou en arc surbaissés.

**11.2. Les garages et annexes**

- Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé à cette règle pour faire des garages groupés
- Les garages et annexes métalliques visibles de l'espace public sont interdits.

**11.3. Les constructions diverses**

**Les toitures**

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé sauf si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faitage.

**Les murs**

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes
- Le bardage bois et les surfaces en brique sont préconisés.

#### **11.4. Les clôtures sur rue**

Les clôtures seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées

- soit d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur minimum et 2,20 mètres maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, la haie vive étant côté rue.

#### **Sont interdits :**

- les clôtures formées de plaques de béton scellées entre deux poteaux d'ossature formant des saillies ou non sur la face externe des parois,
- le grillage apparent,
- les clôtures peintes ou réalisées en matériaux de couleur blanc pur.

#### **11.5 Les abris de jardin**

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage.

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - au moins 1,5 place par logement pour les immeubles collectifs, 50 % des parkings doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
  - 2 places de stationnement par logement y compris le garage pour les lotissements, groupes d'habitation et habitation individuelle.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement*

*par logement.*

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

- **Pour les établissements artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

## **Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations**

---

13.1. Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées.

13.2. Dans les opérations d'ensemble la superficie des espaces verts destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre et de promenade doit être au moins égale à 5% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions et 10% pour les opérations comportant plus de 15 logements.

13.3. Les plantations à créer, inscrites au document graphique n°4.2B et reportées dans les schémas des Orientations d'Aménagement Sectoriel, devront être réalisées sous forme de haies denses d'essences locales. Le thuya est interdit. Néanmoins, conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera réalisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

13.4. Les aménagements paysagers devront contribuer à la création d'espaces verts propres à la région notamment de haies typiques du Bohainois. Ces haies peuvent être de quatre types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses
- haies brises vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

<b>Espèces toujours vertes</b>	<b>Espèces à feuilles caduques</b>			<b>Ponctuellement représentées</b> <small>(ce ne sont pas des espèces typiques de haies)</small>
Houx Lierre Troène d'Europe (à bien distinguer du troène du Japon à feuilles nettement plus larges)	<b>Non épineuses</b> Cornouiller sanguin (fruits noirs, feuilles ovales) Cornouiller mâle (fruits rouges, feuilles à extrémité plus pointue) Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Viorne mancienne	Fusain d'Europe Néflier Erable champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre	<b>Épineuses</b> Eglantier (fleur rosé) Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux	Tilleul à larges feuilles Erable sycomore Erable plane Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis

#### Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### **Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU 2.

#### **Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

*Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont admis, les équipements collectifs liés aux réseaux.

#### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle

#### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règle

#### **Article 2AU 5 - Surface et formes des parcelles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

##### *Rappel*

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

6.1. Les constructions principales seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**Rappel**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2AU 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules**

---

Il n'est pas fixé de règle

**Article 2AU 13 - Espaces verts et plantations**

---

Les plantations à créer, inscrites au document graphique n°4.2B, devront être réalisées sous forme de haies denses d'essences locales.

**Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle

## Chapitre 3

### Dispositions applicables à la zone AUC

#### **Article AUC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage autres que celles liées aux activités commerciales et de services
- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées,
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruit, odeurs, circulation), apporteront une gêne ou un danger pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.

#### **Article AUC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes. Cette zone est soumise aux prescriptions définies dans l'étude entrée de ville figurant dans les Orientations d'Aménagement Sectoriel.*

- Les services généraux et les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social, sportif ou commercial des établissements autorisés.
- Les constructions et installations directement liées aux services publics.
- Les dépôts de véhicules nécessaires aux activités autorisées.
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.

#### **Article AUC 3 - Accès et voirie**

##### *3.1. Accès*

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des

voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Il pourra être exigé de regrouper deux accès en coin de parcelles contiguës.

L'accès sur la RD 8 sera unique et soumis aux conditions définies par l'autorisation du service gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

## **Article AUC 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les systèmes d'assainissement individuel sont admis et doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces

eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Electricité - Téléphone**

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains ou par réseaux de façades.

#### **Article AUC 5 - Surface et forme des parcelles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article AUC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

6.1. Les constructions ou installations autorisées dans la zone seront implantées à 10 mètres au moins de l'alignement du RD 8. Cette distance sera ramenée à 5m pour les autres voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article AUC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions ou installations seront implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article AUC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail ou d'habitation, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec au minimum 4 mètres. La distance entre deux bâtiments devra permettre le passage des véhicules d'incendie.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **Article AUC 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AUC 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faitage.

### **Article AUC 11 - Aspect extérieur**

---

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre ou briques creuses.

#### ***11.1. Les façades***

- Il convient de favoriser les couleurs dans les tonalités de gris, marron ou vert. Le bardage bois et les surfaces en brique sont préconisés. Les enseignes seront implantées en façades des bâtiments.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

### **11.2 Les toitures**

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

### **11.3. Les murs**

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.

### **11.4. Dépôts et installations diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

Les terrains utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Des effets de masque au d'écran pourront être imposés (ex : rideau d'arbres, haie,...). Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **11.5. Les clôtures**

- Les clôtures seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Sont interdites, les clôtures pleines et les formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.
- Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

## **Article AUC 12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit

en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### Article AUC 13 - Espaces verts de plantations

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places répartis sur l'ensemble du parking sous formes d'îlots (petits bosquets).

Les opérations de constructions doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie. Les aménagements paysagers devront tenir compte de l'étude « Entrée de Ville » figurant au document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel » page 80 et suivantes et devront contribuer à la création d'espaces verts propres à la région notamment de haies typiques du Bohainois. Le thuya y est interdit. Ces haies peuvent être de quatre types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses
- haies brises vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

Espèces toujours vertes	Espèces à feuilles caduques			Ponctuellement représentées (ce ne sont pas des espèces typiques de haies)
	Non épineuses	Fusain d'Europe	Épineuses	
Houx	Cornouiller sanguin	Néflier	Eglantier (fleur rosé)	Tilleul à larges feuilles
Lierre	(fruits noirs, feuilles ovales)	Erable	Rosé des champs (fleur blanche)	Erable sycomore
Troène d'Europe (à bien distinguer du troène du Japon à feuilles nettement plus larges)	Cornouiller mâle (fruits rouges, feuilles à extrémité plus pointue)	châmpêtre	Prunellier	Erable plane
	Charme	Chêne	Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses)	Cerisier à grappes (prunus padus)
	Noisetier	pédoncule		Groseillier rouge
		Frêne		Buis
		Hêtre		



	Chèvrefeuille des bois (liane) Viorne mancienne		mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquercaux	
--	---	--	--	--

**Article AUC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

#### Article AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de l'article AUE2
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements non visés à l'article 2.

#### Article AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

- Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- Les aménagements, annexes, extensions et reconstruction après sinistre des constructions existantes (dans la limite de leur hauteur et de leur emprise).
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

#### Article AUE 3 - Accès et voirie

##### 3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès direct sur la déviation de Fresnoy est interdit.

### **3.2 Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article AUE 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Alimentation en eau industrielle**

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite avec l'accord des services compétents et en respectant les législations existantes.

### **4.3. Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire départemental et au code de la santé publique. En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la

limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article AUE 5 - Surface et forme des parcelles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

6.1. Les constructions liées aux activités autorisées dans la zone seront implantées à 10 m de l'alignement des voies. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes. Les locaux à usage de gardiennage, bureau, service, commerce, poste de transformation, distribution de carburant pourront être implantés avec un recul inférieur ou à l'alignement.

6.2. Sur une partie de la rue Jean-Pierre Saltiet, les constructions liées aux activités autorisées dans la zone seront implantées à 20 m de l'alignement des voies.

6.3. Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

7.2. Les constructions dont la hauteur est supérieure à 10 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones habitées, à une distance égale à leur hauteur.

7.3 Pour les locaux à usage de gardiennage, bureau, service, commerce, poste de transformation, distribution de carburant et à défaut d'être implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.4. Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail ou d'habitation, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec au minimum 3 mètres.
- la distance entre deux bâtiments devra respecter les accès des véhicules incendie prévus pour chaque établissement.

8.2. Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **Article AUE 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AUE 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments est limitée à 15 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées.

10.2. Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

### **Article AUE 11 - Aspect extérieur**

---

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Sont interdits :**

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, les matériaux bruts destinés à être enduits et non revêtus (parpaings bruts, briques creuses, briques plâtrières),
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région.

**11.1. Les toitures**

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

**11.2. Les murs**

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

**11.3. Dépôts et installations diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

## **Article AUE 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

- **Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **Article AUE 13 - Espaces verts de plantations**

---

13.1 La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

13.2. Il est imposé la création de rideaux d'arbres, d'écran de verdure et le cas échéant, de levées de terre dans les espaces libres intérieurs pour les bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

13.3. Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés.

13.4. Les plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales non résineuses sont encouragées.

13.5. Les plantations à créer, inscrites au document graphique n°4.2B, devront être réalisées sous forme de haies denses d'essences locales. Le thuya est interdit.

13.6 La zone de recul de 20 mètres inscrite sur une partie de la rue JP Saltiet et figurant au document graphique n°4.2B devra faire l'objet d'un aménagement paysager constitué d'essences locales. Le thuya est interdit.

**Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

#### Article AUM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage autres que celles liées aux équipements sportifs et ludiques et aux activités commerciales et de services liés à ces équipements.
- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées,
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruit, odeurs, circulation), apporteraient une gêne ou un danger pour le voisinage,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.

#### Article AUM 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

##### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

*Cette zone est soumise aux prescriptions définies dans l'étude entrée de ville figurant dans les Orientations d'Aménagement Sectoriel.*

- Les services généraux et les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social, sportif ou commercial des établissements autorisés.
- Les constructions et installations directement liées aux services publics.
- Les dépôts de véhicules nécessaires aux activités autorisées.
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements, extensions, annexes et reconstruction après sinistre des constructions existantes (dans la limite de leur hauteur et de leur emprise).

## **Article AUM 3 - Accès et voirie**

---

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Il pourra être exigé de regrouper deux accès en coin de parcelles contiguës.

L'accès sur la RD 8 sera unique et soumis aux conditions définies par l'autorisation du service gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

## **Article AUM 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées** : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les systèmes d'assainissement individuel sont admis et doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux

dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Electricité - Téléphone**

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains ou par réseaux de façades.

#### **Article AUM 5 - Surface et forme des parcelles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article AUM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

6.1. Les constructions ou installations autorisées dans la zone seront implantées à 10 mètres au moins de l'alignement du RD 8. Cette distance sera ramenée à 5m pour les autres voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article AUM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions ou installations seront implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **Article AUM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à

l'aération des locaux de travail ou d'habitation, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec au minimum 4 mètres. La distance entre deux bâtiments devra permettre le passage des véhicules d'incendie.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article AUM 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AUM 10 - Hauteur des constructions**

---

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Aucune hauteur maximum n'est fixée pour les constructions et installations liées aux activités sportives et ludiques sous réserve que l'intégration de la construction dans le paysage soit prise en compte.

### **Article AUM 11 - Aspect extérieur**

---

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être

recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre ou briques creuses.

### ***11.1. Les façades***

- Il convient de favoriser les couleurs dans les tonalités de gris, marron ou vert. Le bardage bois et les surfaces en brique sont préconisés. Les enseignes seront implantées en façades des bâtiments.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

### ***11.2 Les toitures***

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faitage.

### ***11.3. Les murs***

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.

### ***11.4. Dépôts et installations diverses***

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

Les terrains utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Des effets de masque au d'écran pourront être imposés (ex : rideau d'arbres, baie,...). Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### ***11.5. Les clôtures***

- Les clôtures seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Sont interdites, les clôtures pleines et les formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.

- Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

### **Article AUM 12 - Stationnement des véhicules**

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

Il est exigé :1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article AUM 13 - Espaces verts de plantations**

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places répartis sur l'ensemble du parking sous formes d'îlots (petits bosquets).

Les opérations de constructions doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie. Les aménagements paysagers devront tenir compte de l'étude « Entrée de Ville » figurant au document n°3 «Orientations d'aménagement sectoriel » page 80 et suivantes et devront contribuer à la création d'espaces verts propres à la région notamment de haies typiques du Bohainois. Le thuya y est interdit. Ces haies peuvent être de quatre types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses
- haies brises vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

<b>Espèces toujours vertes</b>	<b>Espèces à feuilles caduques</b>			<b>Ponctuellement représentés</b> (ce ne sont pas des espèces typiques de haies)
	<b>Non épineuses</b>	<b>Fusain d'Europe</b>	<b>Épineuses</b>	
Houx				Tilleul à larges feuilles
Lierre	Cornouiller sanguin	Néflier	Eglantier (fleur)	Erable sycomore

<p>Troène d'Europe (à bien distinguer du troène du Japon à feuilles nettement plus larges)</p>	<p>(fruits noirs, feuilles ovales) Cornouiller mâle (fruits rouges, feuilles à extrémité plus pointue) Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Vierne mancienne</p>	<p>Erable champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre</p>	<p>rosé) Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux</p>	<p>Erable plane Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis</p>
--	---	---	---	--

**Article AUM 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.

# Titre 5

## Dispositions applicables aux zones agricoles

### CHAPITRE UNIQUE

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z1, toutes les constructions et les installations nouvelles susceptibles d'augmenter le nombre de personnes présentes à l'exception de celles visées à l'article A2.
- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z2, toutes constructions de nouveaux établissements recevant du public (immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aire de camping ou de stationnement des caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs).

#### Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

***Rappel***

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone aïte de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

*Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole,



- Les constructions liées à la diversification agricole dont valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée ainsi que les ouvrages liés aux réseaux.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile.
- Les travaux, installations, affouillements et exhaussements liés au contournement de Fresnoy-le-Grand.
- Dans l'emprise du périmètre d'éloignement Z1, les constructions et installations nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **Dans le secteur Ae** : Les éoliennes et les ouvrages techniques qui leur sont liés.  
Concernant l'implantation des éoliennes :
  - un périmètre immédiat, égal à la hauteur maximale de l'éolienne, soit  $L1 = H + D/2$  (avec H : hauteur du mât de l'éolienne et D : diamètre du rotor) devra être respecté à l'intérieur duquel aucune personne ni aucun bien ne peut être exposé sauf raison professionnelle liée au fonctionnement de l'éolienne et à l'exploitation du terrain,
  - un périmètre rapproché, égal à deux fois la hauteur maximale de l'éolienne, soit  $L2 = 2(H + D/2)$  devra être respecté à l'intérieur duquel sont interdites toutes constructions (sauf celles nécessitées par l'exploitation des éoliennes) ainsi que toutes infrastructures de transport (sauf celles supportant moins de 2000 véhicules/jour). Ce périmètre dans lequel des dérogations devront être appréciées au cas par cas, vise à prévenir les risques liés à la projection des morceaux de pâles.
  - Un périmètre éloigné égal à 4 fois la hauteur maximale de l'éolienne au sein duquel les constructions d'habitation sont interdites.

## **Article A3 - Accès et voirie**

### **3.1 Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès direct sur la déviation de Fresnoy est interdit.

### **3.2 Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée permettant une desserte adaptée à la circulation publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptés; aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de, manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

## **Article A4 - Desserte en eau et assainissement**

### **1°- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2°- Assainissement**

- **Eaux usées** : Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire départemental et au code de la santé publique. En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article A5 - Surface et forme des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

6.1. Les constructions, sauf aménagements de bâtiments existants, doivent être implantés à au moins 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

6.2. De part et d'autre de la RD 8, classée route à grande circulation, les constructions devront être édifiées avec un recul d'au moins 75 mètres de l'axe de cette voie, à l'exception des cas prévus à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

### **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Sauf aménagements de bâtiments existants, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

### **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions devra permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

### **Article A9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A10 - Hauteur des constructions**

10.1. La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments est limitée à 15 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un comble éventuel (R+1+combles).

10.2. Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur d'origine pourra être conservée.

10.3. Au sein du secteur Ae, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les éoliennes et les ouvrages techniques qui leur sont liés.

10.4. Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

### **Article A11 - Aspect extérieur**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Sont interdits :**

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, les matériaux bruts destinés à être enduits et non revêtus (parpaings bruts, briques creuses, briques plâtrières),
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région.

### 11.1. Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

### 11.2. Les murs

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

### 11.3. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

11.4. Au sein du secteur Ae, il n'est pas fixé de règle pour les éoliennes et les ouvrages techniques qui leur sont liés.

## Article A12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

## Article A13 - obligation de réaliser des espaces verts

Des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère. Ces plantations peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes :

<b>Espèces toujours vertes</b>	<b>Espèces à feuilles caduques</b>			<b>Ponctuellement représentées</b> <small>(ce ne sont pas des espèces typiques de haies)</small>
	Non épineuses	Fusain d'Europe	<b>Epineuses</b>	
Houx	Cornouiller sanguin	Néflier	Eglantier (fleur rosé)	Tilleul à larges feuilles
Lierre	(fruits noirs, feuilles	Erable		Erable sycomore
Troène d'Europe				Erable plane

(à bien distinguer du tronc du Japon à feuilles nettement plus larges)	ovales) Cornouiller mâle (fruits rouges, feuilles à extrémité plus pointue) Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Viorne mancienne	champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre	Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux	Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis
--	---	---	--	--

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

# TITRE 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CHAPITRE UNIQUE

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'exception de l'article N2.
- Les éoliennes sous réserve de l'article N2.
- Au sein de la zone inondable identifiée au document graphique n°4.2.A, les constructions nouvelles.

##### Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

###### *Rappel*

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 300 mètres de part et d'autre de la RD8 et de la voie ferrée) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

*Les demandes de défrichement sont irrecevables: en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*

*Les coupes et abatages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

###### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20% des constructions existantes

- Les dépôts temporaires liés aux exploitations agricoles sous réserve de satisfaire aux règlements sanitaires et d'hygiène en vigueur
- Les annexes, garages liés à une construction d'habitation déjà existante.
- Les piscines liées à une habitation existante,
- Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- Les travaux, installations, affouillements et exhaussements liés au contournement de Fresnoy-le-Grand.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.
- Les éoliennes d'autoconsommation.

### **Article N3 - Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N4 - Desserte en eau et assainissement**

#### **4.1° Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2° Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire départemental et au code de la santé publique. En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3° Electricité - Téléphone**

Les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains.



### **Article N5 - Surface et forme des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

6.1. Les constructions, sauf aménagements de bâtiments existants, doivent être implantés à au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

6.2. De part et d'autre de la RD 8, classée route à grande circulation, les constructions devront être édifiées avec un recul d'au moins 75 mètres de l'axe de cette voie, à l'exception des cas prévus à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Sauf aménagements de bâtiments existants, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions devra permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

### **Article N9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

### **Article N10 - Hauteur des constructions**

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit. Toutefois des adaptations de hauteur pourront être autorisées lorsqu'elles sont justifiées pour raisons fonctionnelles ou techniques et à condition que l'intégration de la construction dans le paysage soit prise en compte.

10.2. Au sein du secteur Ns, aucune hauteur maximum n'est fixée pour les constructions et installations liées aux activités sportives sous réserve que l'intégration de la construction dans le paysage soit prise en compte.

10.3. Dans le cas de reconstruction après sinistre la hauteur d'origine pourra être conservée.

### **Article N11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Sont interdits :**

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, les matériaux bruts destinés à être enduits et non revêtus (parpaings bruts, briques creuses, briques plâtrières),
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région.

#### **11.1. Les toitures**

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faitage.

### **11.2. Les murs**

- Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.
- Les murs doivent présenter une unité d'aspect et de couleur sur toute la hauteur apparente.
- Sont interdits le blanc pur et les surfaces réfléchissantes

### **11.3. Dépôts et installations diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou résidus, ainsi que les installations similaires doivent être placés dans des lieux peu visibles des voies publiques ou masqués par un rideau végétal.

### **11.4. Les clôtures sur rue**

Les clôtures seront constituées

- soit d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur minimum et 2,20 mètres maximum dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille ou d'une palissade dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, la haie vive étant côté rue.

### **11.5 Les abris de jardin**

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage.

### **Article N12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N13 - obligation de réaliser des espaces verts**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

# TITRE 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme ( L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.( L. no 76-1285, 31 déc 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

( L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1°) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière
- ( L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (\*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
  - a) ( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202 III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
  - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

- **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme :** ( L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES**  
**34 HECTARES 50 ARES**

## ANNEXE

### CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

#### Prescriptions du code du patrimoine

Le livre V du code du Patrimoine relatif à l'archéologie et notamment l'article L. 524-2 modifié par la loi n°2004-804 du 9 août 2004 institue « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui : sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme,

- ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement,
- ou, dans le cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

Vous trouverez ci-joint l'arrêté ainsi que la carte de recensement des contraintes archéologiques définissant les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la Drac Il convient de rappeler que les opérations d'aménagement de type Zac, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisine systématique selon les termes du décret 2002-89 (article 1).

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 notamment l'article 8.VI relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant l'article L. 524-7 du code du Patrimoine précise les modalités de calcul de la redevance de l'archéologie préventive.

Dans le doute, le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est donc invité à prendre contact le plus en avant possible avec la Drac - service régional de l'archéologie, 5 rue Henri

Daussy, 80044 Amiens CEDEX, tél. 03.22.97.33.30.

