

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future à vocation économique où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Le sous-secteur 1AUe1 correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem pour lequel un dossier spécifique Loi Barnier a été réalisé.

*Le sous-secteur 1AUe2 correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem (Fond Squin) pour lequel un dossier spécifique Loi Barnier a été réalisé.*

### **ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits excepté ceux énumérés à l'article 1AUe 2.

Sont notamment interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et les aires d'accueil de camping-car.
- Les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation.

Dans le sous-secteur 1AUe2, les commerces sont interdits.

## **ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité, y compris ceux comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

2 - L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

3 - Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et d'hébergement hôtelier, **hormis dans le sous-secteur 1AUe2 où les commerces sont interdits.**

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

5 – Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux.

6 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :**

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols

- Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUe-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

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

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Si un terrain est desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

4.-. Les accès directs des lots depuis la RD928 sont interdits. La zone sera accessible uniquement depuis la rue de Hollande.

5.-. Sur le **secteur 1AUe1**, aucun accès sur la RD 942 ne pourra être créé.

6.-. Sur le **sous-secteur 1AUe2**, aucun accès sur la RD 943 ne pourra être créé.

## II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - La largeur de chaussée devra permettre le passage des poids lourds.

3 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

4 - Sur **l'ensemble du secteur 1AUe1**, sont autorisés toutes voies nécessaires à l'accès des aménagements en lien avec la défense incendie.

En secteur 1AUe1, l'aménagement d'aire de stationnement est possible à partir de 40 mètres depuis l'axe de la RD 942.

## **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### I - Desserte en eau

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

### II - Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau public de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Eau industrielle : aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### III - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon

des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

En sus, sur **le secteur 1AUe1**, un traitement paysager qualitatif sera apporté pour tout ouvrage technique ou aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales.

En sus, sur le sous-secteur **1AUe2** :

En domaine privé

- les eaux de toiture devront être infiltrées
- les eaux de parking VL (sans pré-traitement) devront être infiltrées
- Reprise des eaux de ruissellement des voiries PL, pré-traitement, tamponnement à 2l/s/ha via un système de noue, puis évacuation dans la noue située en domaine public

- En domaine public

- Reprise des eaux de ruissellement des voiries dans la noue publique
- Les eaux devront être tamponnées dans la noue avec mise en place de cloisonnements, type batardeaux, et débit de fuite de 2l/s/ha pour faciliter l'infiltration sur le linéaire de l'ouvrage.

Les eaux devront être dans un bassin de stockage avant rejet au réseau public et/ou dans un fossé selon la topographie du site.

IV - Eaux usées

1 – Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 – En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

3 – Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3 – En fonction des activités, le raccordement au réseau d'assainissement pourra être assujéti à la rédaction d'une convention avec l'exploitant du réseau d'assainissement et de la station d'épuration.

VI – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### I - Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois peuvent être admises sur les marges de reculement des constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, coffrets techniques, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions concernées devront être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)

A l'exception du secteur 1AUe1 où les constructions peuvent s'implanter à une distance de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle)

- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)

A l'exception du sous-secteur 1AUe2 où les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 45 mètres par rapport à l'axe de la voie (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle)

- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943

A l'exception du sous-secteur 1AUe2 où les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD943e1 (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle).

- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

Sur Wizernes, la façade de toute construction doit être édifiée avec un recul de 20 mètres de l'axe de la RD928. Une étude loi Barnier est jointe au dossier au titre des articles L.111-6 à 10 du code de l'Urbanisme (ancien article L.111-1-4).

Sur Zouafques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la RD943 et 40 mètres de l'axe de l'A26. Une étude loi Barnier est jointe au dossier au titre des articles L.111-6 à 10 du code de l'Urbanisme (ancien article L.111-1-4).

Sur le **secteur 1AUe1**, aucun stationnement n'est possible dans une bande de 40 mètres depuis l'axe de la RD942.

## II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

a) Lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (dispositions conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la limite de la zone 1AUe.

b) Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum.

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 1AUe 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature établies en superstructure ne peut excéder 75 % de la surface de l'unité foncière.

### **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point soit de l'alignement opposé, soit de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Pour le calcul de cette hauteur n'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, etc ...

#### **II - Hauteur absolue**

Les constructions ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage à l'exception du secteur 1AUe1 où la hauteur maximale est de 10 mètres.

Dans le sous-secteur 1AUe2, la hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

### **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

#### **I - Aspect extérieur**

1 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat.

Les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

2 – Les matériaux utilisés doivent participer à la qualité de la construction. Il est interdit d'employer en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être peints ou recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs de parpaings non recouverts devront être peints.

3.- L'utilisation de tout type de dispositif destiné aux économies d'énergie, à la gestion des eaux pluviales, etc...est autorisée sous conditions que ces dispositifs soient intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural soit minimisée.

En sus, sur le **secteur 1AUe1**, les bâtiments quels que soient leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, etc., doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Dans le périmètre des voies classées en axes terrestres bruyants, les constructions devront utiliser des matériaux offrant une isolation acoustique. Concernant la qualité architecturale, il conviendra de veiller à l'aspect des constructions en ayant recours à des matériaux, des couleurs et des formes qui s'intégreront dans le milieu environnant en formant un ensemble bâti cohérent. Sur ce secteur, les couleurs vives sont interdites. Sont autorisées les gammes de certaines couleurs allant des teintes grises au blanc et noir (cf. liste des RAL ci-contre). L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

<del>RAL 9001</del>	RAL 9002	RAL 9006
RAL 9007	<del>RAL 9010</del>	RAL 9018
RAL 9022	RAL 9023	

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	<del>RAL 7021</del>
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

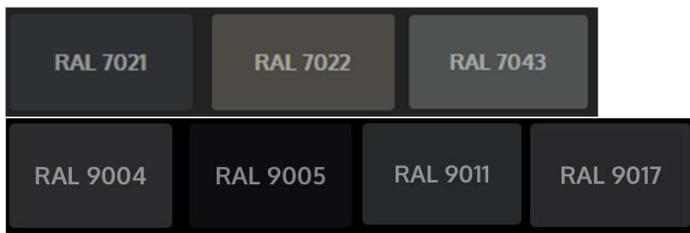
En sus dans le sous-**secteur 1AUe2** :

Un vocabulaire architectural contemporain devra être privilégié : préférer les lignes de composition horizontale pour limiter la hauteur des bâtiments.

En façade, mettre en œuvre un nombre limité de matériaux et de couleurs, par ordre d'importance : bardage métallique, bois naturel. Les matériaux composites sont interdits. Les couleurs vives et claires sont proscrites. Le projet devra limiter l'emploi de l'enduit, les jeux d'enduits sont proscrits. Seuls les RALS foncés ci-dessous sont autorisés.

Les mosaïques de couleur en façades sont interdites.

Les ouvertures seront traitées dans les mêmes teintes que les façades.



Les toitures végétalisées sont fortement conseillées. Les toitures devront présenter obligatoirement un aspect plat, quelque soit le point de vue depuis l'espace public (toiture deux pentes autorisée à condition de réaliser des acrotères, toiture à une seule pente, toiture de forme convexe).

Les parties visibles du toit depuis l'espace public seront obligatoirement végétalisées ou d'aspect métallique (couleur dito bardage de façades).

Toute superstructure visible est interdite (climatiseur, silo, réservoir, édicule d'ascenseur, garde-corps pour l'entretien de la toiture...)

Les éclairages extérieurs seront limités aux seules normes sécuritaires et d'accessibilité.

### I - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

1 – Les clôtures pleines sont autorisées :

- si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.
- afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 – Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 – Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 – Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

#### **En sus, sur le secteur 1AUe1 :**

- Les clôtures des limites parcellaires latérales devront obligatoirement être accompagnées de plantations ou de haies vives d'essences locales.
- La tonalité des clôtures et portails devra se rapprocher des teintes de gris à bruns mais également de vert.

#### **En sus, sur le sous-secteur 1AUe2 :**

- Les clôtures seront à claire voie et doublées d'une haie arbustive non-monospécifique. La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve de justification sécuritaire.
- Le portail sera implanté en retrait de 5m par rapport à l'alignement. Il sera coulissant et la hauteur sera de 1.80m maximum. Les portails pleins sont interdits.

La largeur du portail sera de 5m, celle-ci pourra être augmentée sur justificatif de la nécessité liée à l'activité du projet.

Le portail sera inséré dans un mur d'une hauteur et longueur identique au portail. Ce mur doit servir à intégrer les équipements techniques (coffrets, téléphonie, éclairage, boîte aux lettres...).

### III- Local poubelles

Sur le sous-secteur **1AUe2** : un local poubelles sera prévu pour chacun des lots et sera dimensionné suivant les contraintes réglementaires. Il sera obligatoirement implanté au droit des accès.

Le local poubelles pourra être couvert par une toiture plate, si possible végétalisée.

Les façades du local poubelles seront obligatoirement en bois naturel éventuellement doublé d'un écran végétal pour parfaire son intégration.

Le sol sera en béton désactivé ou en béton.

## **ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois,
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus.

**En sus, sur le secteur 1AUe1**, aucun espace de stationnement n'est autorisé dans une bande de 40 mètres depuis l'axe de la RD 942.

## **ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage

- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 - Lorsque la zone 1AUe est contiguë à une zone d'habitat ou à une zone de protection de site (zone N), les marges de recul, tant en front à rue qu'en limite séparative, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres au minimum.

Des aménagements paysagers doivent favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

2 - Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

3 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

4 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

5- En lien avec l'étude loi Barnier réalisée **sur le secteur 1AUe1**, la bande d'inconstructibilité devra faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques.

Ces traitements paysagers devront être réalisés en privilégiant des espèces locales (cf. dossier loi Barnier)

En sus, la création d'aire de stationnement dans une bande de 40 à 50 mètres depuis la RD942 ainsi que tout ouvrage nécessaire à la gestion hydraulique sur le secteur 1AUe1 fera l'objet d'un traitement paysager adapté.

6- En lien avec l'étude loi Barnier réalisée **sur le sous-secteur 1AUe2**, les franges avec le RD943 et RD943E1 ainsi qu'avec le chemin de la Vallée de la Burque devront faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques : une bande boisée de 15m minimum devra être aménagée (ou renforcée). Les autres franges devront également faire l'objet d'un traitement paysager.

Les autres limites de lots seront plantées sur une largeur de 2,5 mètres.

Les potentiels bassins de rétention devront impérativement être paysagés.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUe- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.