



ARISTAR

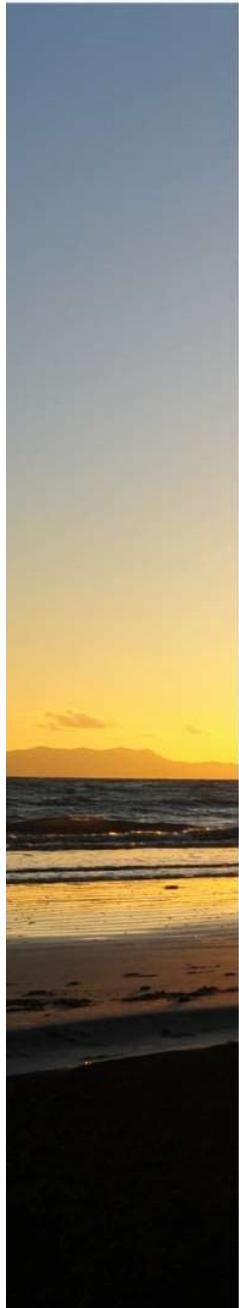
---

Aménagement du Parc d'Activités du Fond Squin

Etude Loi Barnier au titre de l'article L111-8 du code  
de l'urbanisme

---





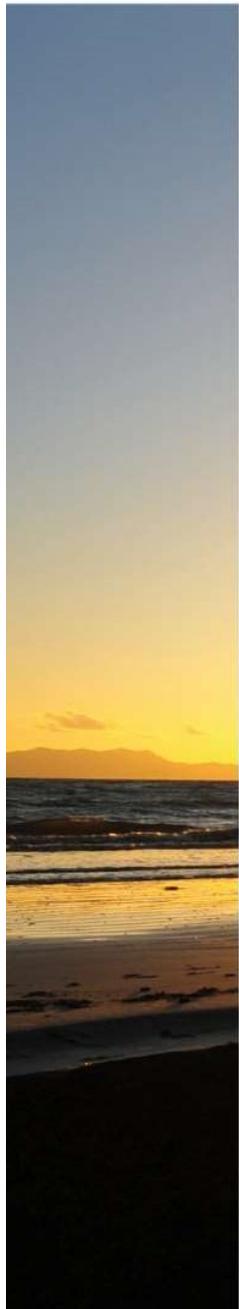
|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....  | 5         |
| 1.2 LOCALISATION DU PROJET .....   | 7         |
| <b>2. DIAGNOSTIC .....</b>   | <b>10</b> |
| 2.1 DESSERTE DU PROJET .....   | 10        |
| 2.2 DOCUMENT D'URBANISME.....  | 11        |
| 2.3 OCCUPATION DES SOLS.....   | 13        |
| 2.4 PERCEPTIONS VISUELLES ACTUELLES DU SITE, TOPOGRAPHIE (SOURCE ARIETUR)..... | 14        |
| 2.5 RESEAUX .....  | 30        |
| <b>3. BILAN DES ENJEUX.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>4. DESCRIPTION DU PROJET : GENERALITES ET MAITRISE FONCIERE.....</b>        | <b>41</b> |
| 4.1 EMPRISE ET ETAT PARCELLAIRE DU PROJET .....                                | 41        |
| 4.2 DESCRIPTION DU PROJET.....   | 42        |
| 4.2.1 DESCRIPTION GLOBALE .....  | 42        |
| 4.3 JUSTIFICATION DU PROJET .....  | 44        |
| <b>5. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES.....</b>                                   | <b>47</b> |
| 5.1 DEFINITION .....   | 47        |
| 5.2 NUISANCES .....  | 47        |
| 5.3 SECURITE ROUTIERE.....   | 50        |
| 5.4 COMPOSITION URBAINE (PARTIE REDIGEE PAR ARIETUR) .....                     | 51        |
| 5.4.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....   | 51        |
| 5.4.2 ACCES.....   | 52        |
| 5.4.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....   | 53        |
| 5.4.4 TERRASSEMENTS .....  | 54        |
| 5.4.5 SENS DES CONSTRUCTIONS.....  | 57        |

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 5.4.6 | ASPECT EXTERIEUR .....              | 58 |
| 5.4.7 | ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT ..... | 59 |
| 5.4.8 | QUALITE PAYSAGERE.....              | 61 |

## Liste des documents

|                |  |    |
|----------------|--|----|
| DOCUMENT N° 1  | : LOCALISATION DE LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM.....            | 7  |
| DOCUMENT N° 2  | : LOCALISATION DU PROJET SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM..... | 8  |
| DOCUMENT N° 3  | : PERIMETRE DU PROJET DE ZACOM A SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM .....          | 9  |
| DOCUMENT N° 4  | : RESEAU ROUTIER DU SECTEUR ETUDIE : AXES PRINCIPAUX .....                 | 10 |
| DOCUMENT N° 5  | : EXTRAIT DU PLU AU DROIT DU PROJET .....                                  | 11 |
| DOCUMENT N° 6  | : EXTRAIT DES SERVITUDES AU DROIT DU PROJET.....                           | 12 |
| DOCUMENT N° 7  | : OCCUPATION DU SOL SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM.....      | 13 |
| DOCUMENT N° 8  | : TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE – PROFIL DU TERRAIN .....                    | 14 |
| DOCUMENT N° 9  | : ELEMENTS PAYSAGERS .....   | 15 |
| DOCUMENT N° 10 | : PERCEPTION LOINTAINE .....   | 16 |
| DOCUMENT N° 11 | : PERCEPTION LOINTAINE .....   | 17 |
| DOCUMENT N° 12 | : PERCEPTION LOINTAINE .....   | 18 |
| DOCUMENT N° 13 | : PERCEPTION LOINTAINE .....   | 19 |
| DOCUMENT N° 14 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 20 |
| DOCUMENT N° 15 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 21 |
| DOCUMENT N° 16 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 22 |
| DOCUMENT N° 17 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 23 |
| DOCUMENT N° 18 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 24 |
| DOCUMENT N° 19 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 25 |
| DOCUMENT N° 20 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 26 |
| DOCUMENT N° 21 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 27 |
| DOCUMENT N° 22 | : PERCEPTION PROCHE .....  | 28 |
| DOCUMENT N° 23 | : PATRIMOINE VEGETAL EN PRESENCE .....                                     | 29 |
| DOCUMENT N° 24 | : RESEAU DE DISTRIBUTION D’EAU POTABLE .....                               | 30 |
| DOCUMENT N° 25 | : RESEAU DE DISTRIBUTION D’ELECTRICITE HAUTE ET BASSE TENSION .....        | 31 |
| DOCUMENT N° 26 | : RESEAU GAZ .....   | 32 |

|   |    |
|---|----|
| DOCUMENT N° 27 : RESEAU TELECOM.....  | 33 |
| DOCUMENT N° 28 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES. ....                                 | 34 |
| <b>DOCUMENT N° 29</b> : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT.....  | 35 |
| DOCUMENT N° 30 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES.....                              | 37 |
| <b>DOCUMENT N° 31</b> : LOI BARNIER.....  | 38 |
| <b>DOCUMENT N° 32</b> : ENJEUX ET CONTRAINTES SUR LE SITE .....                               | 40 |
| DOCUMENT N° 33 : ETAT PARCELLAIRE SUR L'EMPRISE DU PROJET DE PA FOND SQUIN .....              | 41 |
| DOCUMENT N° 34 : SCHEMA DU PROJET (PLAN MASSE).....   | 43 |
| DOCUMENT N° 35 : LES PARCS D'ACTIVITES EXISTANTS OU ENVISAGEABLES A MOYEN ET LONG TERME ..... | 46 |
| <b>DOCUMENT N° 36</b> : ENJEUX ET CONTRAINTES SUR LE SITE .....                               | 49 |
| DOCUMENT N° 37 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....  | 52 |
| DOCUMENT N° 38 : CONCEPTION DES ACCES .....   | 52 |
| DOCUMENT N° 39 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS .....   | 54 |
| DOCUMENT N° 40 : VUES DU PROJET .....   | 55 |
| DOCUMENT N° 41 : VUES DU PROJET .....   | 56 |



# 1. PREAMBULE

---

## 1.1 Contexte réglementaire

### ***Étude au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme***

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

### **Article L.111-6 du code de l'urbanisme**

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»

### ***Article L.111-7 du code de l'urbanisme***

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.»

Les dispositions réglementaires issues de la présente étude seront intégrées au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Durant ces dernières années, certaines zones de projet le long d'axes à grande circulation (parfois en entrée de ville) ont connu des implantations anarchiques (principalement commerciales) sans souci d'aménagement, de prescriptions urbanistiques et d'intégration par rapport aux villes. Leur

existence se révèle parfois préjudiciable pour les communes, entravant leur fonctionnement et générant des prescriptions paysagères inesthétiques ou peu valorisantes.

**La présente étude a donc pour but d'étudier les possibilités d'aménagement du Parc d'Activité du Fond Squin, en extension des zones d'activités existantes Fond Squin A et Fond Squin B, située au nord-ouest du tissu urbain, entre la RD943 et la RD943E1.**

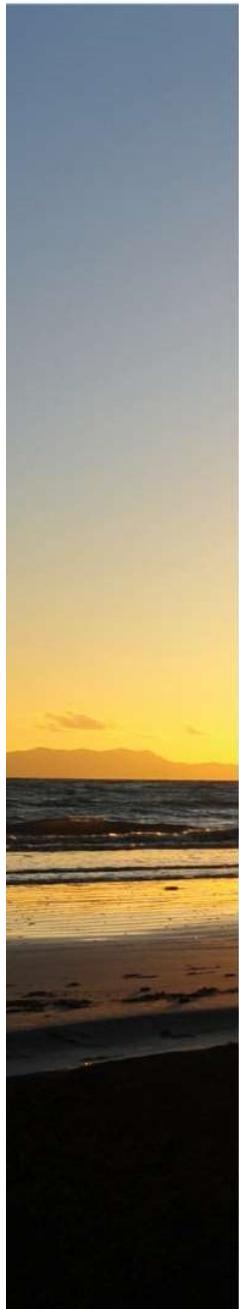
L'analyse du projet sera effectuée au regard de cinq critères de référence énoncés par la loi : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**L'analyse de ces 5 critères nous conduit à proposer les marges de recul suivantes : un recul de 45 mètres à l'axe de la RD943 et un recul de 35 m à l'axe de la RD943E1.**

**En effet, ces reculs permettront une intégration dans l'alignement et les hauteurs de bâtis existants. La perception visuelle et topographique du site sera ainsi respectée. L'orientation des bâtiments et leur implantation s'intégrera dans la topographie.**

**L'aménagement paysager des franges permettra également une bonne intégration visuelle et une perception visuelle réduite avec les reculs proposés.**

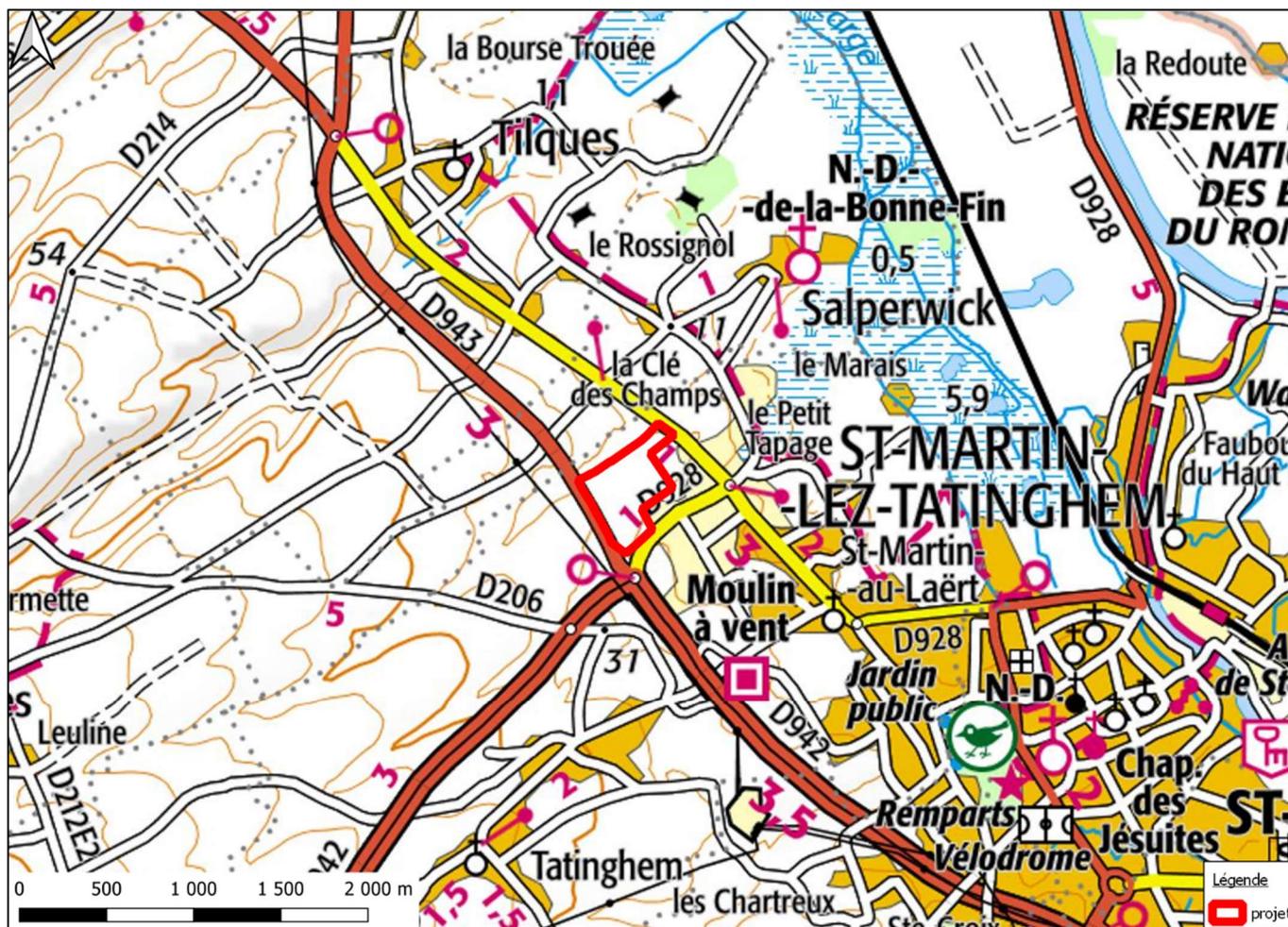
**Ces reculs permettront également d'éviter une incidence trop forte du bruit.**





Les terrains concernés par le projet sont situés rue de la rocade, sur la commune de Saint-Martin-Lez-Tatinghem. Il s'agit d'une extension des ZAC existantes de Fond Squin A et Fond Squin B.

Le projet se situe à proximité du rond-point d'échange permettant l'accès aux rocades vers Saint-Omer-Arques ou l'A26 ou Calais-Dunkerque.



Document n° 2 : Localisation du projet sur la commune de Saint-Martin-Lez-Tatinghem



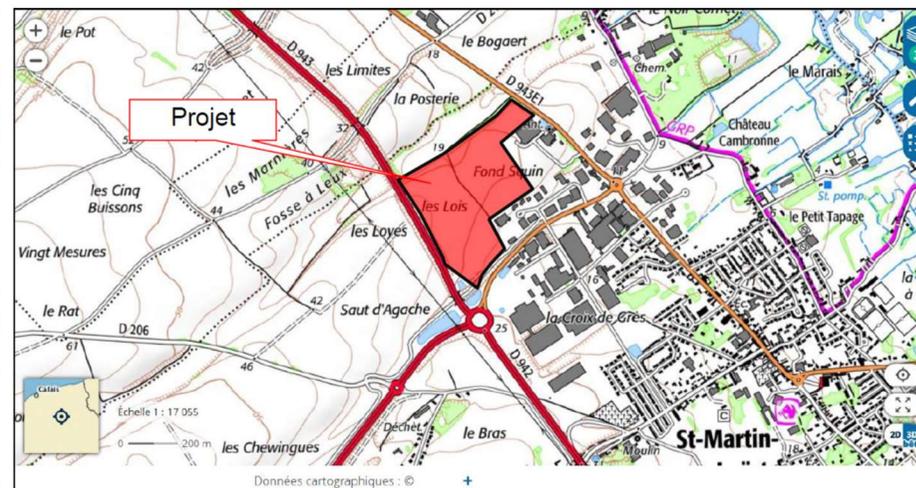
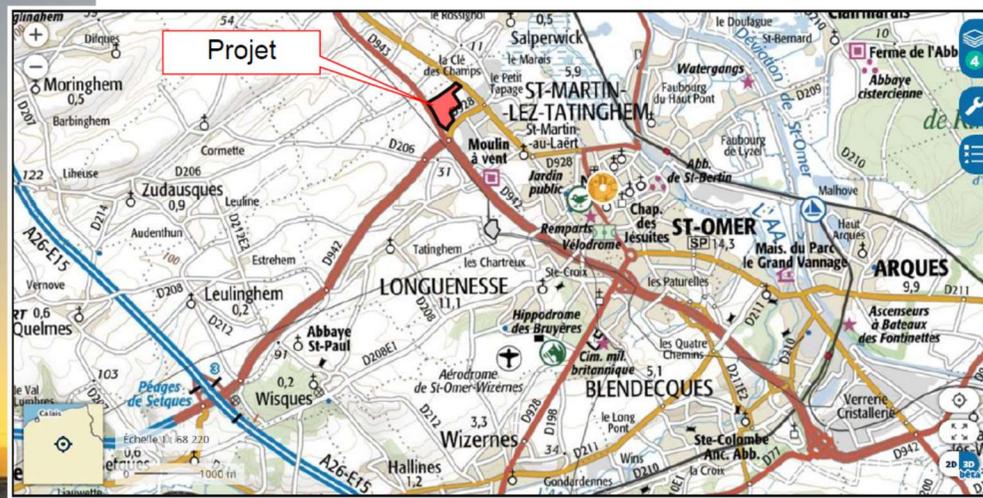
## 2. DIAGNOSTIC

### 2.1 Desserte du projet

#### ✓ Réseau viarie à l'échelle de la commune de Saint-Martin-Lez-Tatinghem et desserte du projet

Les réseaux principaux et secondaires desservent le secteur avec un haut niveau de service :

- La RD942 et la RD943 par l'ouest et le giratoire principal, mettant l'accès à l'A26 à 5km et moins de 5mn de route via l'échangeur de Setques ;
- La RD943E1 par l'est et le giratoire avec la rue de Calais, permettant une desserte plus orientée vers les zones d'activités et commerciales existants à l'est et les secteurs habités de Saint-Omer / Saint-Martin-lez-Tatinghem.



#### Document n° 4 : Réseau routier du secteur étudié : axes principaux.

L'accès du projet se fera par la RD928 (rue de la rocade) avec l'aménagement d'un rond-point.

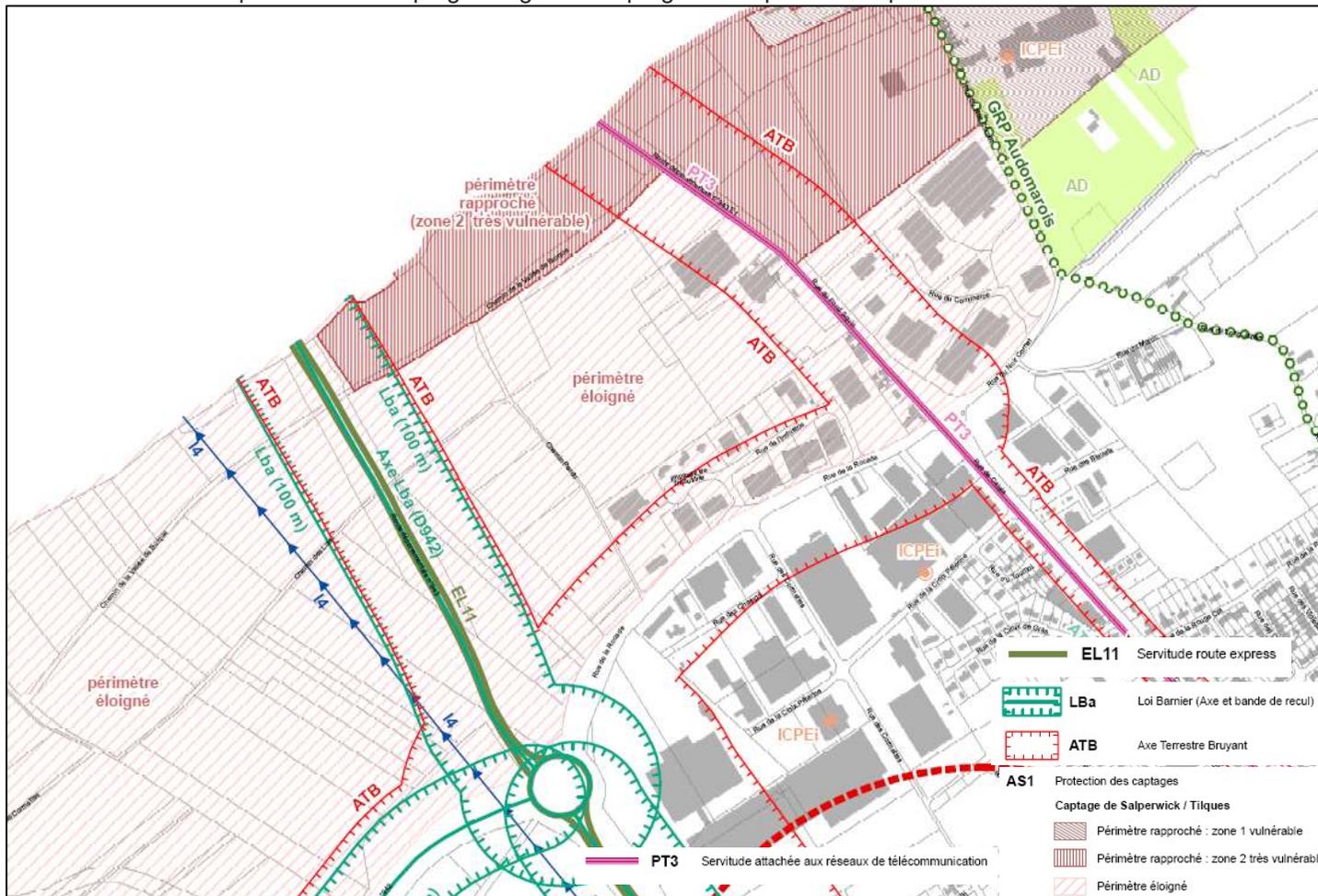
Une liaison douce sera mise en œuvre pour connecter le projet au centre-ville de la commune de Saint-Martin-Lez-Tatinghem (centre-ville de l'ancienne commune de Saint-Martin-au-Laert).

Le premier arrêt de bus se situe rue du Noir Cornet, à 500 m.



On recense des servitudes d'utilité publique sur le site :

- Loi Barnier pour la RD943
- Axe Terrestre Bruyant pour la RD943, la RD943E1 et la RD928
- Périmètre de protection de captage éloigné du captage de Salperwick/Tilques



Document n° 6 : extrait des servitudes au droit du projet

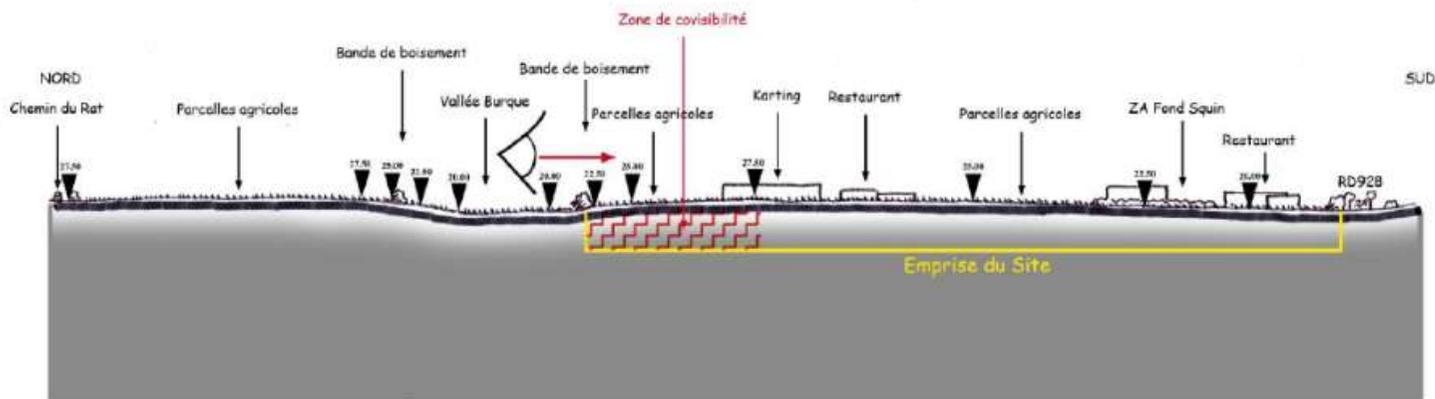


Actuellement, la zone est occupée par des espaces agricoles cultivés. 3 exploitants sont concernés. Une étude d'impact agricole a été réalisée afin d'évaluer la compensation destinée à maintenir le niveau de l'économie agricole du territoire.

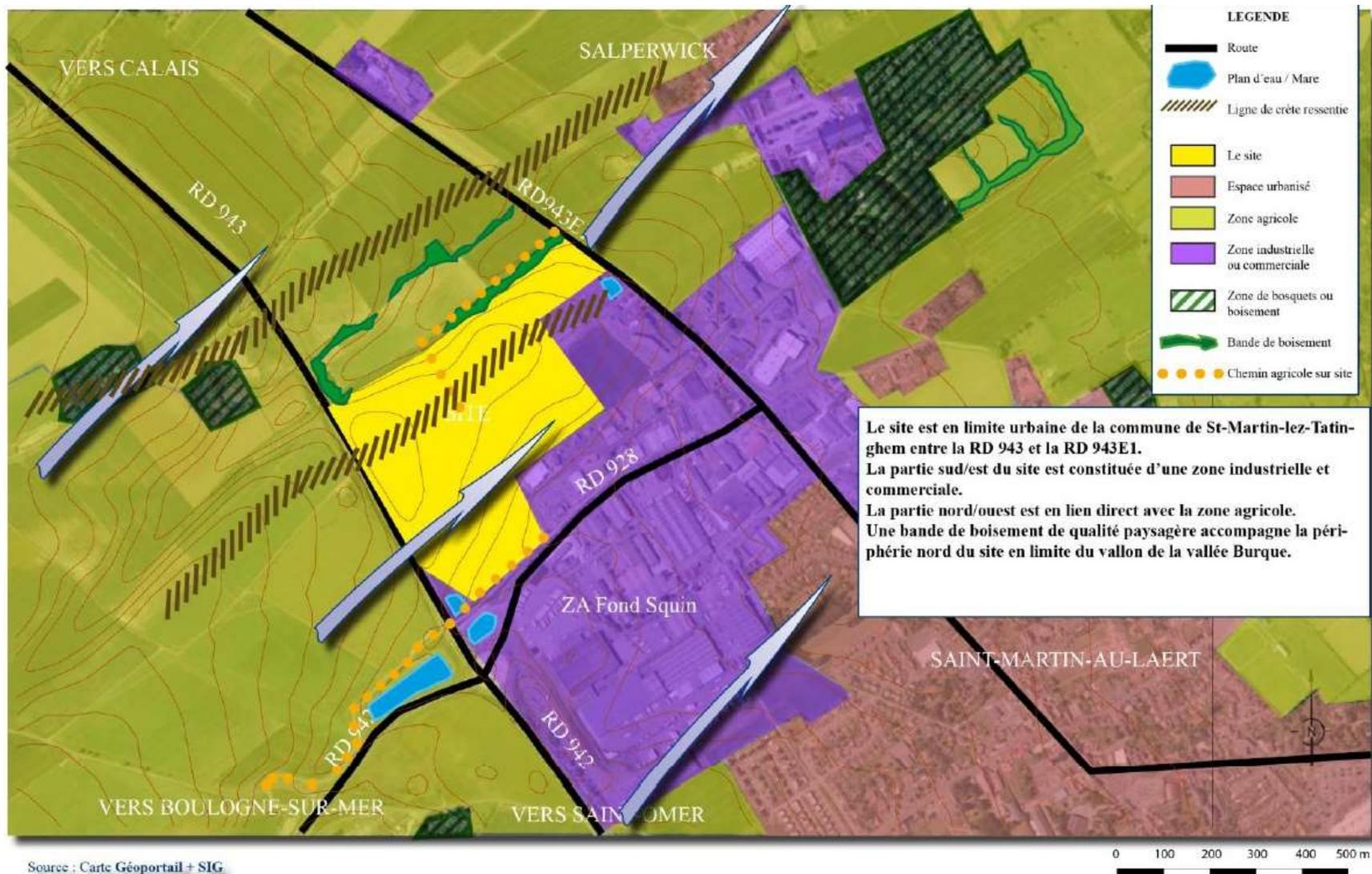
## 2.4 Perceptions visuelles actuelles du site, topographie (source Arietur)



Une zone de covisibilité est présente liée à la rupture de la bande de boisement existante, ce qui donne une vision importante sur la zone Nord du site entre l'altitude 22.50 et l'altitude 27.50 (Coteau sud de la vallée Burque)



Document n° 8 : topographie et hydrographie – profil du terrain



Document n° 9 : éléments paysagers

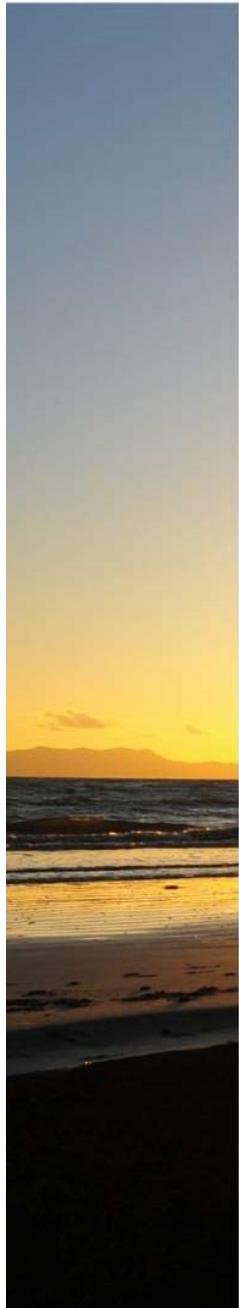


| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Sud sur le site à partir du rond-point de la RD 942.**  
 Le site est peu visible de ce point de vue, il n'y a donc pas de covisibilité et donc d'intégration particulière à faire.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange urbaine existante



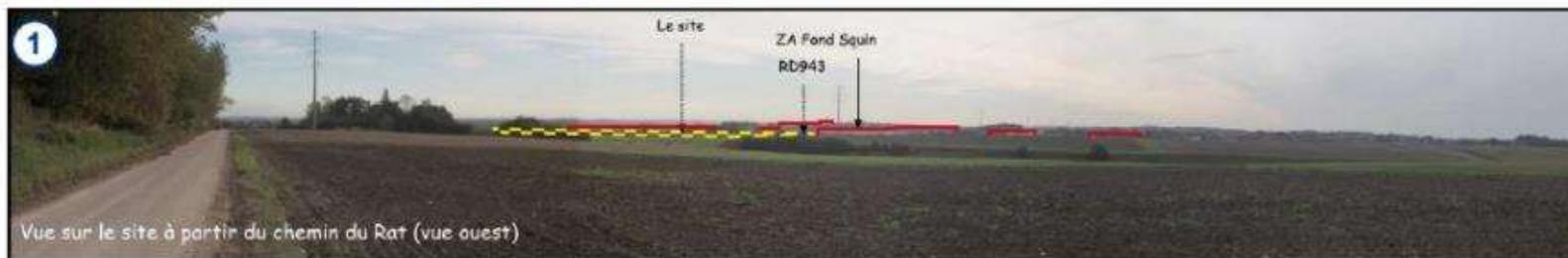
**Document n° 10 : perception lointaine**





| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Ouest sur le site à partir du chemin du Rat.**  
 Le site est peu visible de ce point de vue, il n'y a donc pas de covisibilité et donc d'intégration particulière à faire.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange urbaine existante

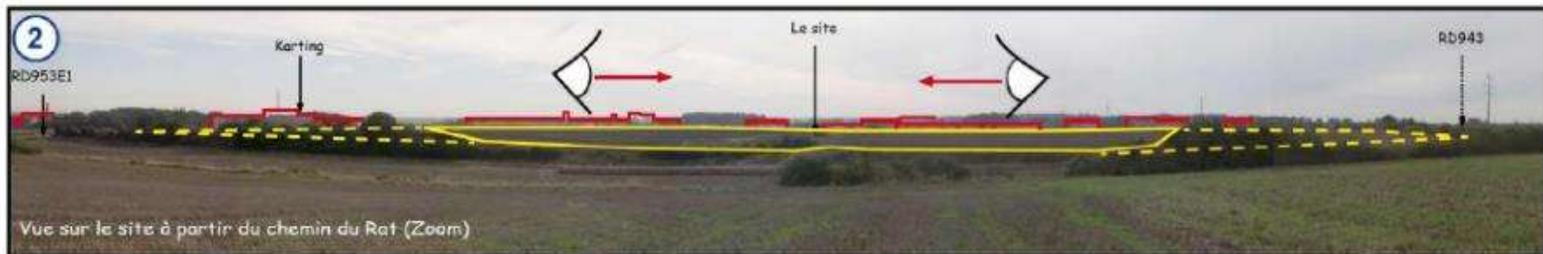


Document n° 11 : perception lointaine



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Nord sur le site à partir du chemin du Rat.**  
 Le site est visible de ce point de vue, mais caché à plus de 50% par la présence d'un bande de boisement existante, par contre les 50% restant donnent une vue directe sur le site.  
 Il faudra traiter cette covisibilité dans le cadre du futur projet sur cette partie nord du site.  
 De ce point de vue, le site, dans sa partie centrale s'inscrit dans une frange urbaine existante.

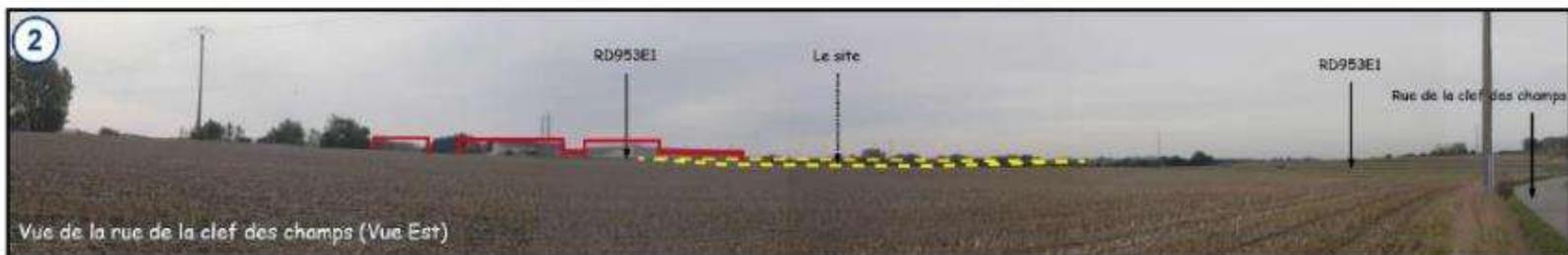
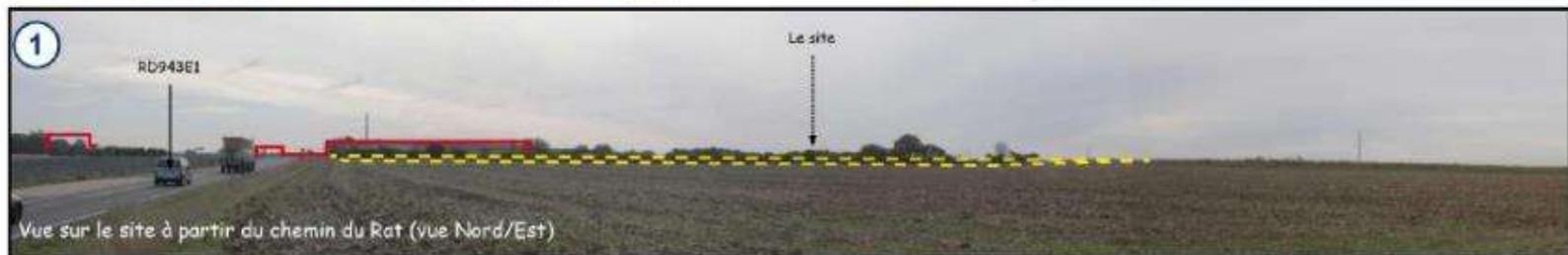


Document n° 12 : perception lointaine



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Est sur le site à partir de la rue de la Clef des Champs en entrée de Salperwick**  
 Le site n'est pas visible de ce point de vue, il n'y a donc pas de covisibilité, toutefois une intégration particulière sera à faire dans le cadre de la loi Barnier d'entrée de ville pour l'intégration des futurs volumes bâtis.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange urbaine existante, à gauche du point de vue.

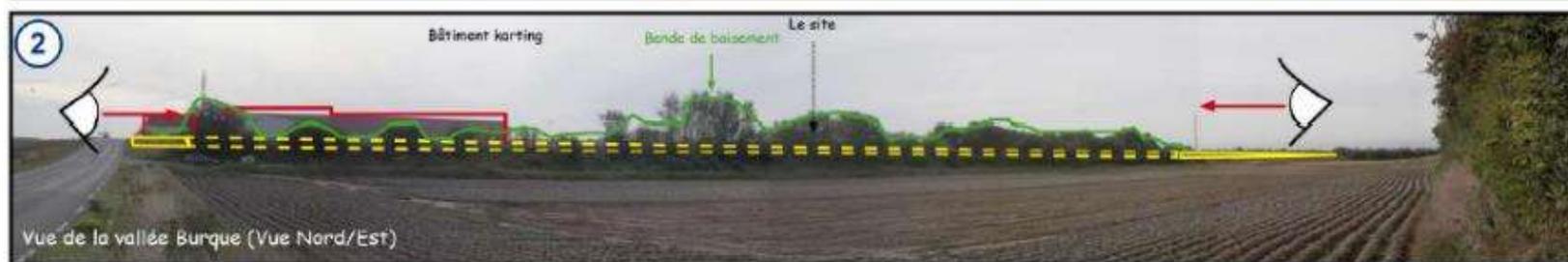


Document n° 13 : perception lointaine



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Nord/Est sur le site à partir du long de la RD 943E1.**  
 Le site est visible de ce point point de vue, mais caché à plus de 80% par la présence d'un bande de boisement existante, par contre les 20% restant donnent une vue directe sur le site.  
 Il faudra traiter cette covisibilité dans le cadre du futur projet sur cette partie du site.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange urbaine existante, à gauche de l'image.



**Document n° 14 : perception proche**



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Nord sur le site à partir du long de la RD 943E1.**  
**Vue sur le site.**  
**Plaine agricole en présence**  
**Bande de boisement en présence à maintenir et à conforter dans le cadre de l'intégration paysagère du futur projet.**



**Document n° 15 : perception proche**



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

Vues Sud et Ouest sur le site à partir du centre du site  
 Vue sur le site.  
 Plaine agricole en présence  
 Bande de boisement en présence à maintenir et à conforter dans le cadre de l'intégration paysagère du futur projet.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange urbaine existante, en partie Sud et Est



Document n° 16 : perception proche



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

Vues Ouest/Nord et Nord sur le site à partir du centre du site  
 Vue sur le site.  
 Plaine agricole en présence  
 Bande de boisement en présence à maintenir et à conforter dans le cadre de l'intégration paysagère du futur projet.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange urbaine existante, en partie Sud.



Document n° 17 : perception proche



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

Vues Est et Est/Sud sur le site à partir du centre du site  
 Vue sur le site.  
 Plaine agricole en présence  
 Bande de boisement en présence à maintenir et à conforter dans le cadre de l'intégration paysagère du futur projet.  
 De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange agricole existante, en partie Nord.

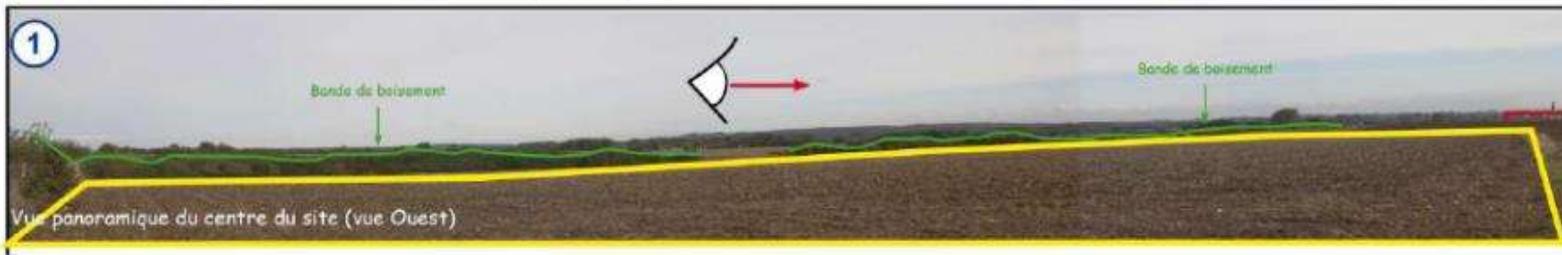


Document n° 18 : perception proche



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Ouest sur le site**  
**Vue sur le site.**  
**Plaine agricole en présence**  
**Bande de boisement en présence à maintenir et à conforter (covisibilité à traiter) dans le cadre de l'intégration paysagère du futur projet.**  
**De ce point de vue, le site s'inscrit dans une frange agricole existante, en partie Nord et une frange urbaine existante, en partie Sud.**



**Document n° 19 : perception proche**



| LEGENDE   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | Le site avec covisibilité         |
|  | Le site sans covisibilité         |
|  | Frange apparente du bâti existant |

**Vue Nord sur le site**  
**Plaine agricole en présence**  
**Bande de boisement en présence à maintenir et à conforter dans le cadre de l'intégration paysagère du futur projet.**  
**Vue Est sur le site**  
**Vue sur le site et sur la partie nord de la ZA du Fond Squin**  
**Plaine agricole en présence**



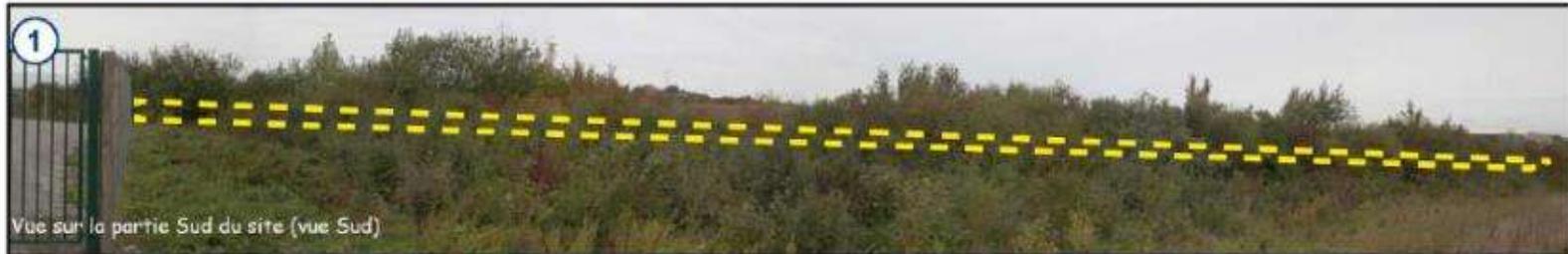
**Document n° 20 : perception proche**



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

1 - Vue Sud sur le site à partir de la rue de la Rode. Le site est peu visible de ce point de vue à cause de la présence d'une bande de boisement existante à conserver

2- Vue Sud sur le site à partir de la RD943. Le site se distingue sur sa partir sud en lien direct avec la frange urbaine existante du Fond Squin



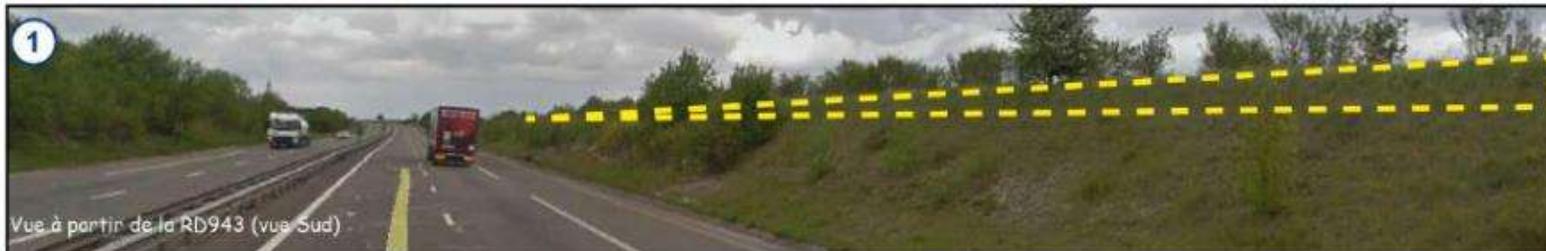
**Document n° 21** : perception proche



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | Le site avec covisibilité         |
|         | Le site sans covisibilité         |
|         | Frange apparente du bâti existant |

**1 - Vue Sud sur le site à partir de la RD943.**  
 Le site ne se distingue pas par la présence du talus d'accotement de la RD943

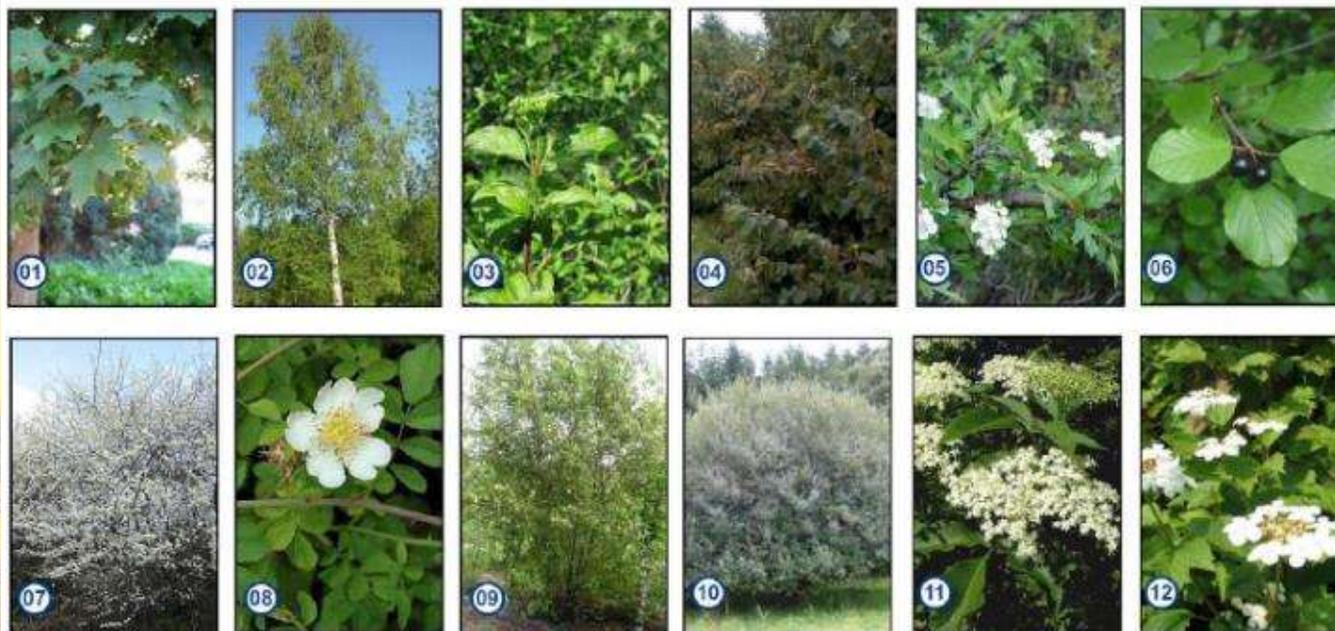
**2- Vue Nord sur le site à partir de la RD943.**  
 Le site ne se distingue pas par la présence du talus d'accotement de la RD943



**Document n° 22 : perception proche**



Liste des essences en présence sur le site, essentiellement dans la bande de boisement au nord du site, en limite du vallon de la vallée Burque.

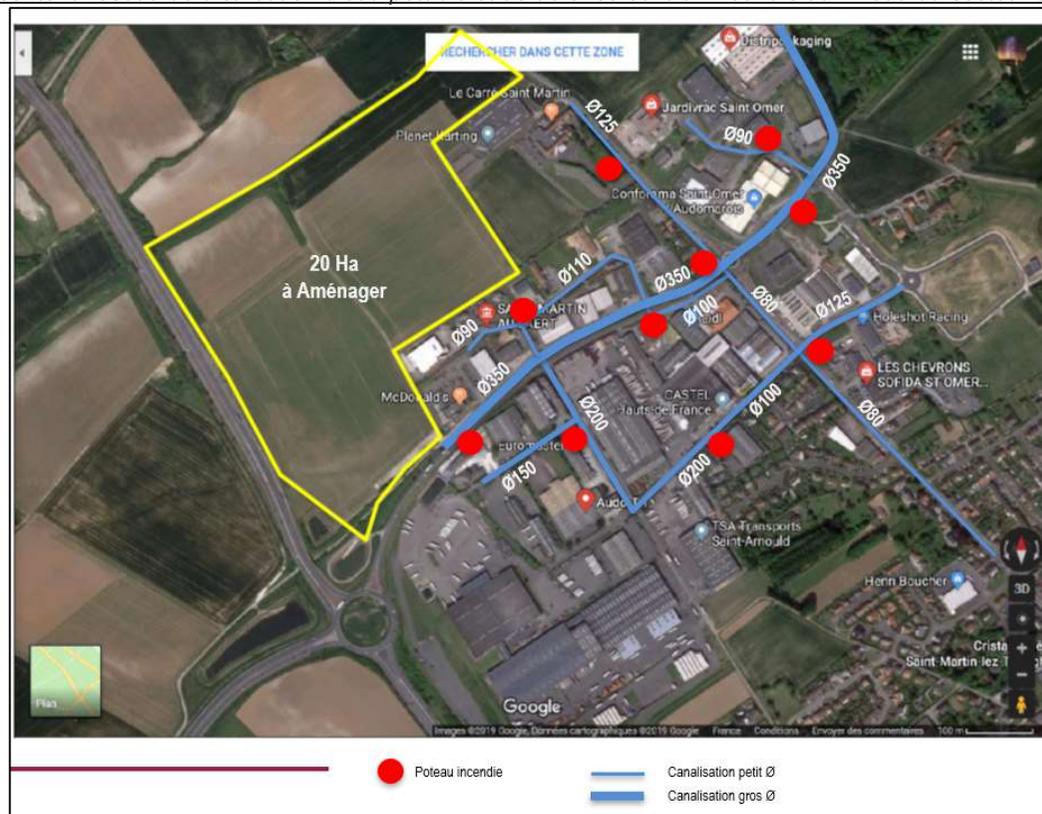


- 01- Erable sycomore
- 02- Bouleau
- 03- Cornouiller sanguin
- 04- Noisetier
- 05- Aubépinier
- 06- Bourdaine
- 07- Prunellier
- 08- Rosa arvensis
- 09- Saule Marsault
- 10- Saule
- 11- Sureau
- 12- Viorne obier

Document n° 23 : patrimoine végétal en présence

### Réseau d'eau potable

Le plan ci-dessous représente le réseau de distribution d'eau potable et de défense contre l'incendie au niveau du secteur d'étude :



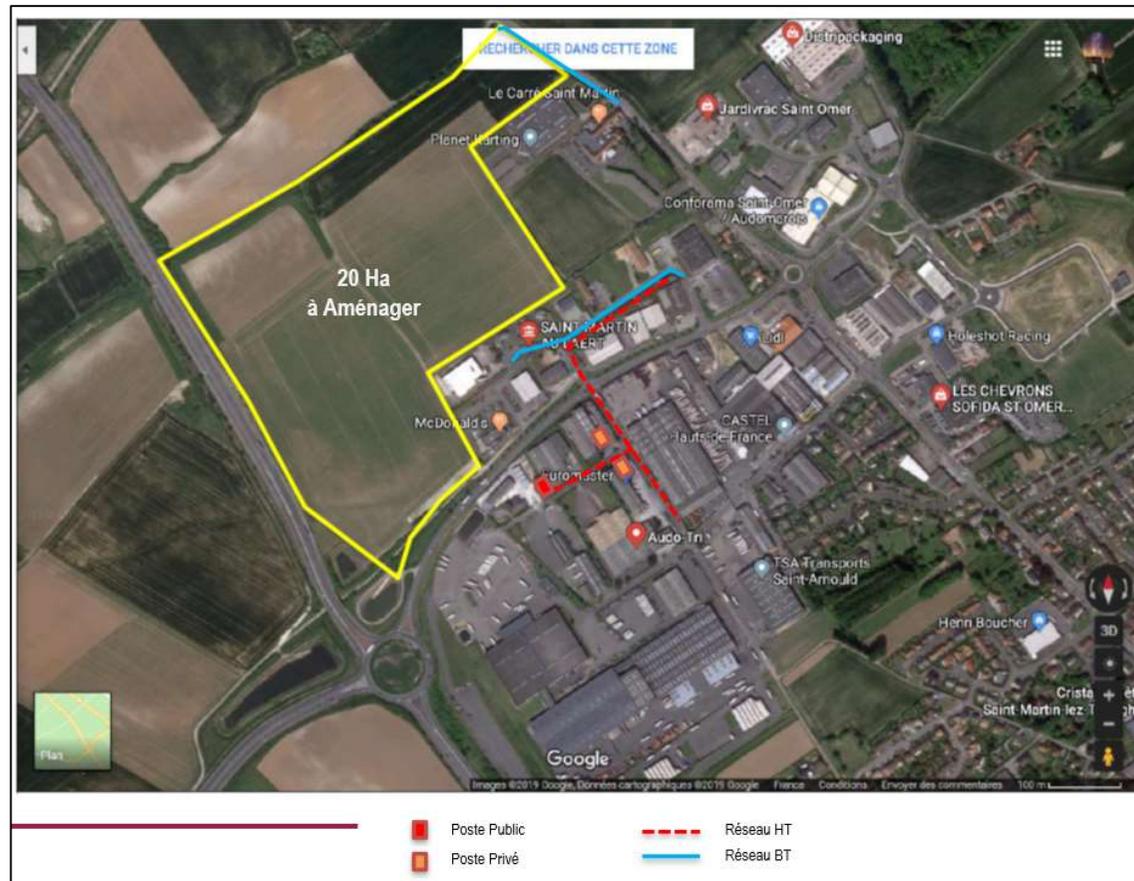
#### Document n° 24 : Réseau de distribution d'eau potable

Une extension du réseau eau potable sera réalisée pour l'alimentation en eau potable de la zone et la défense incendie. La défense incendie sera couverte par la pose de poteaux Ø150 sur une canalisation Ø200. Chaque acquéreur, en fonction de son activité, devra compléter le volume nécessaire à leurs besoins.

## Réseaux secs (gaz, électricité, télécommunications, ...)

Concessionnaire contacté : Enedis

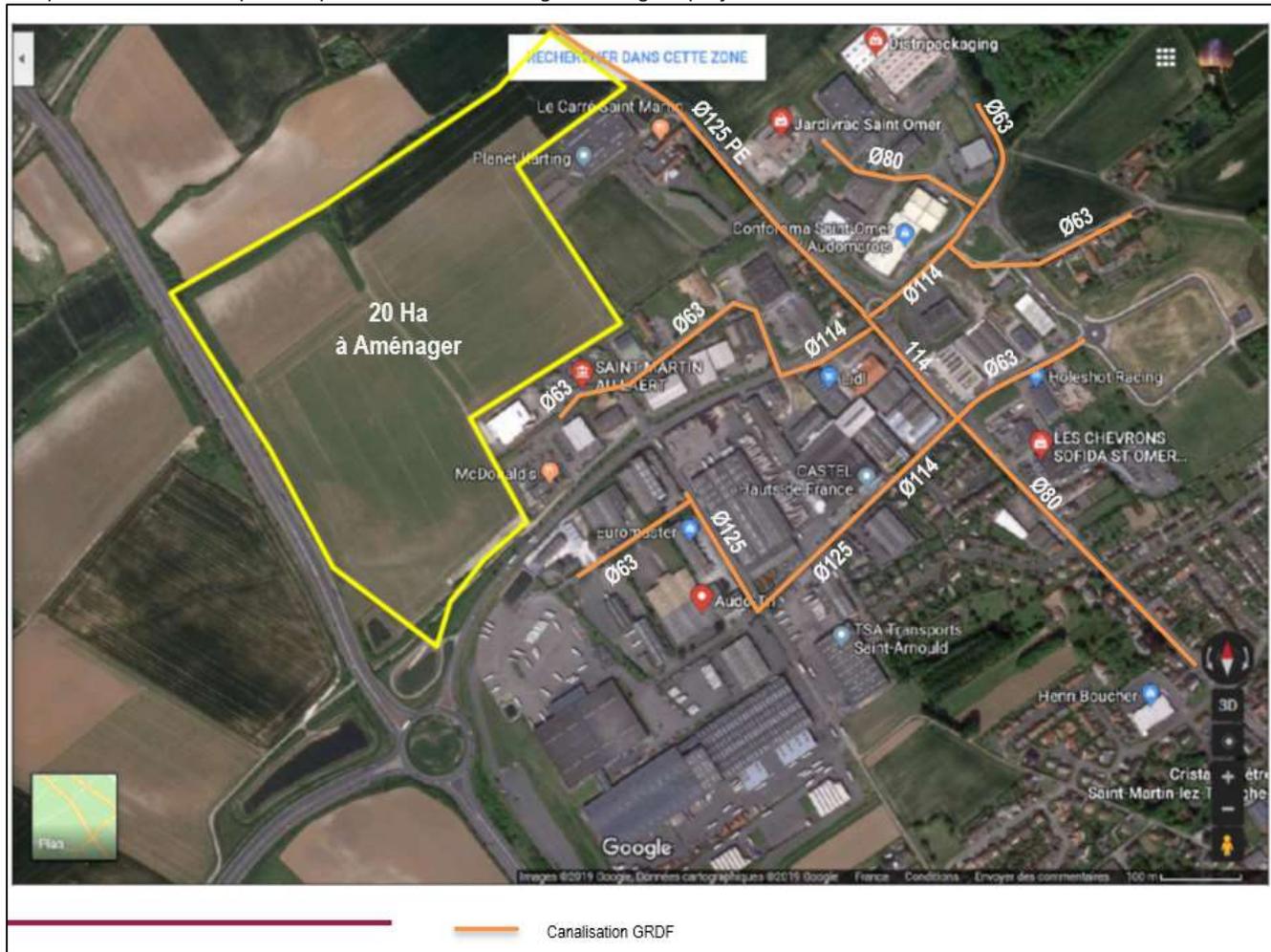
Les plans obtenus indiquent la présence de réseaux basse tension le long du projet. En cas de manque de puissance, une extension de réseau sera étudiée avec ENEDIS (ou réorganisation du schéma de desserte)



Document n° 25 : Réseau de distribution d'électricité haute et basse tension

Concessionnaire contacté : GrDF

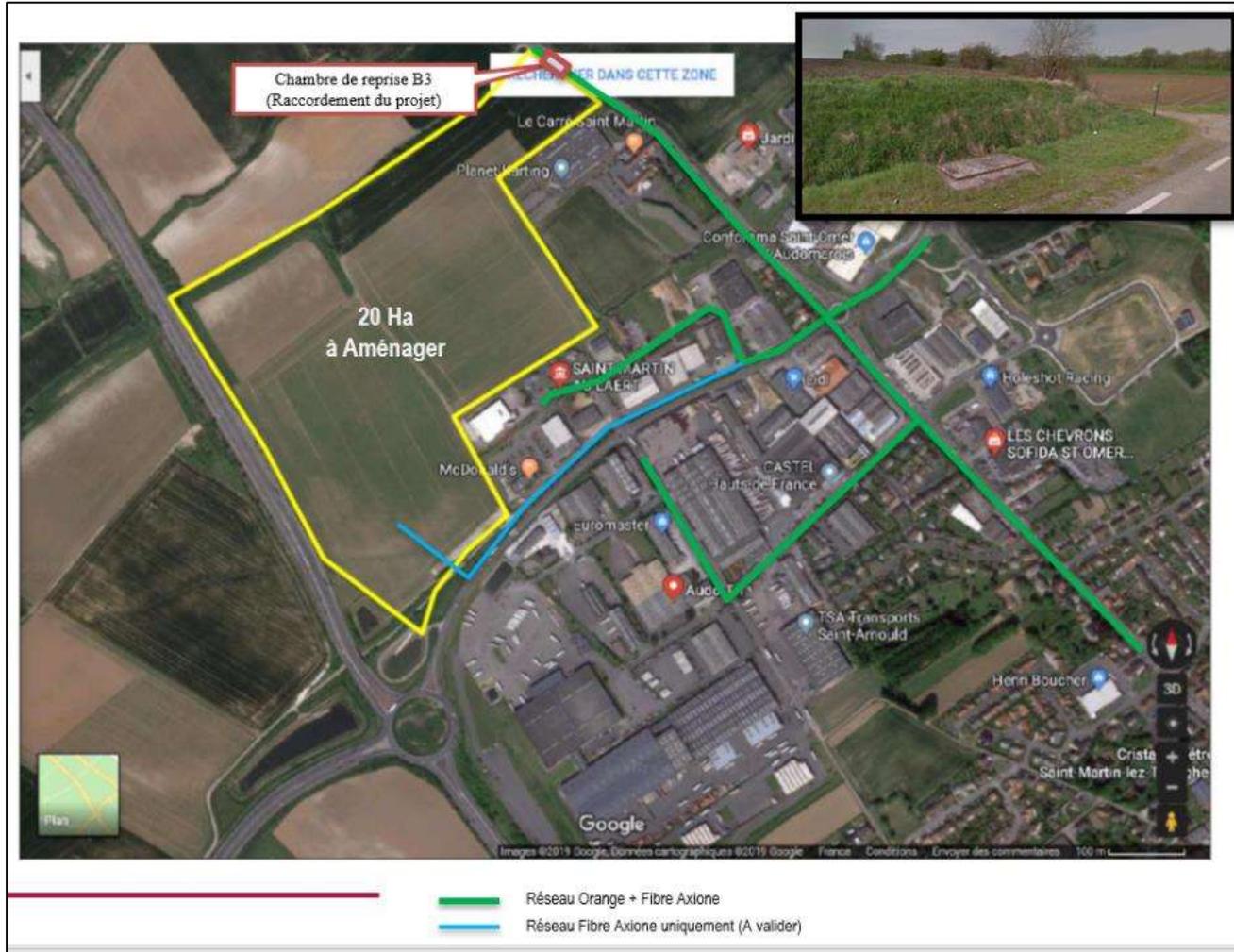
Les plans obtenus indiquent la présence de réseaux gaz le long du projet :



Document n° 26 : Réseau gaz

Concessionnaire contacté : Orange - fibre

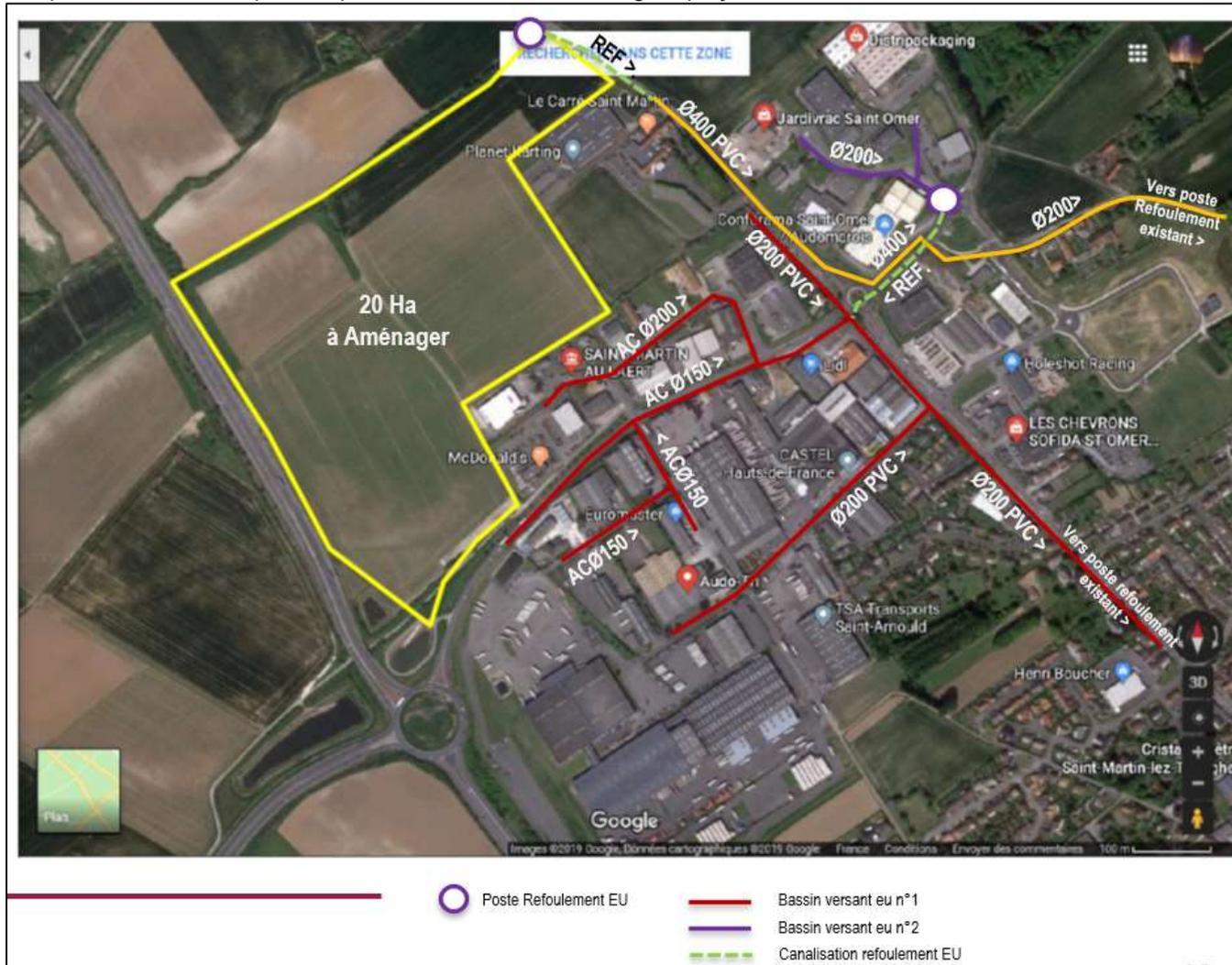
Les plans obtenus indiquent la présence d'une chambre de reprise à proximité du projet :



Document n° 27 : Réseau télécom

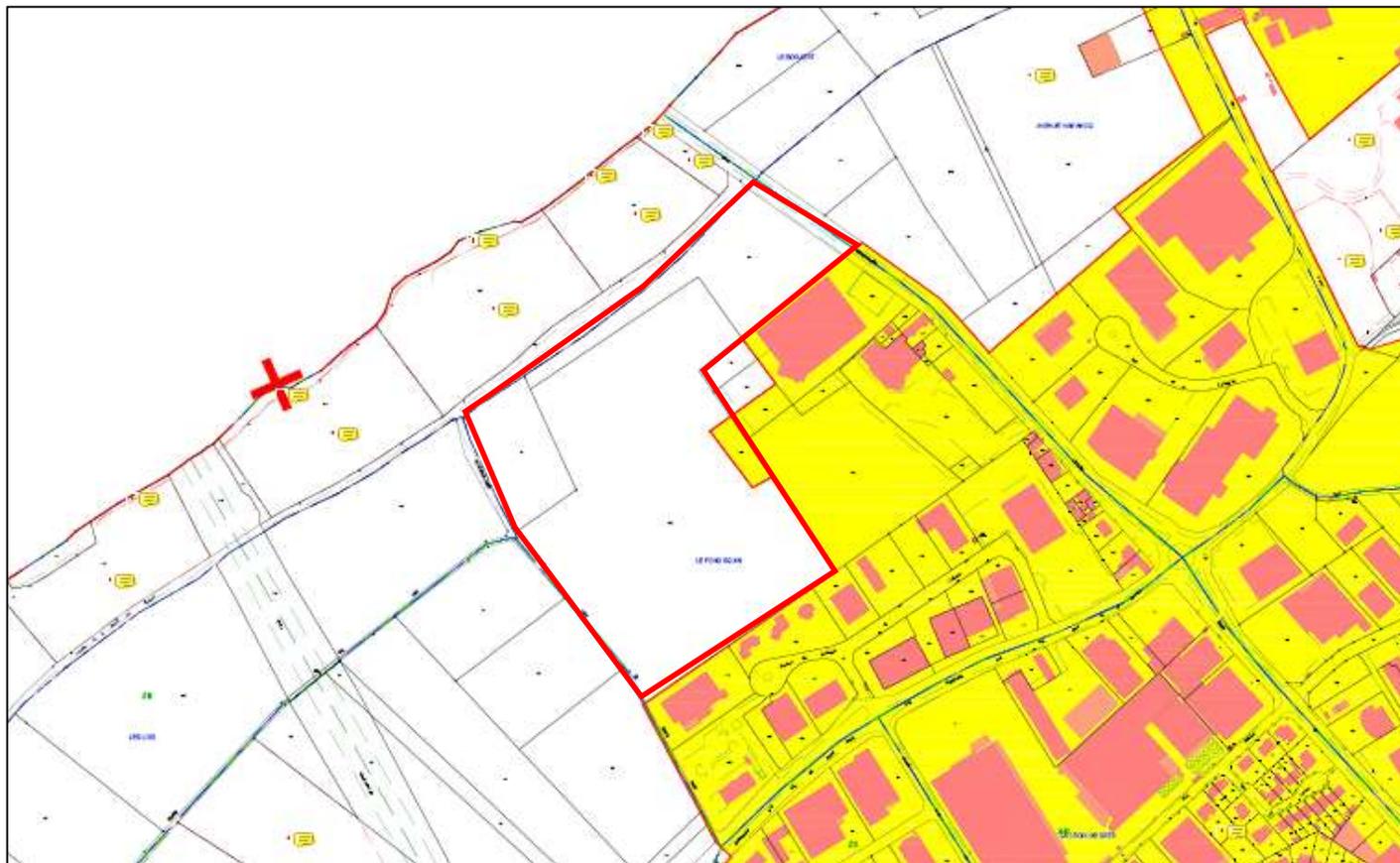
## Réseau d'assainissement des eaux usées / Zonage d'assainissement

Les plans obtenus indiquent la présence de réseaux le long du projet :



Document n° 28 : Réseau d'assainissement des eaux usées.

**Le zonage d'assainissement de la commune sera à adapter, car le périmètre d'étude ne fait pas partie d'un zonage collectif, hormis une petite partie :**

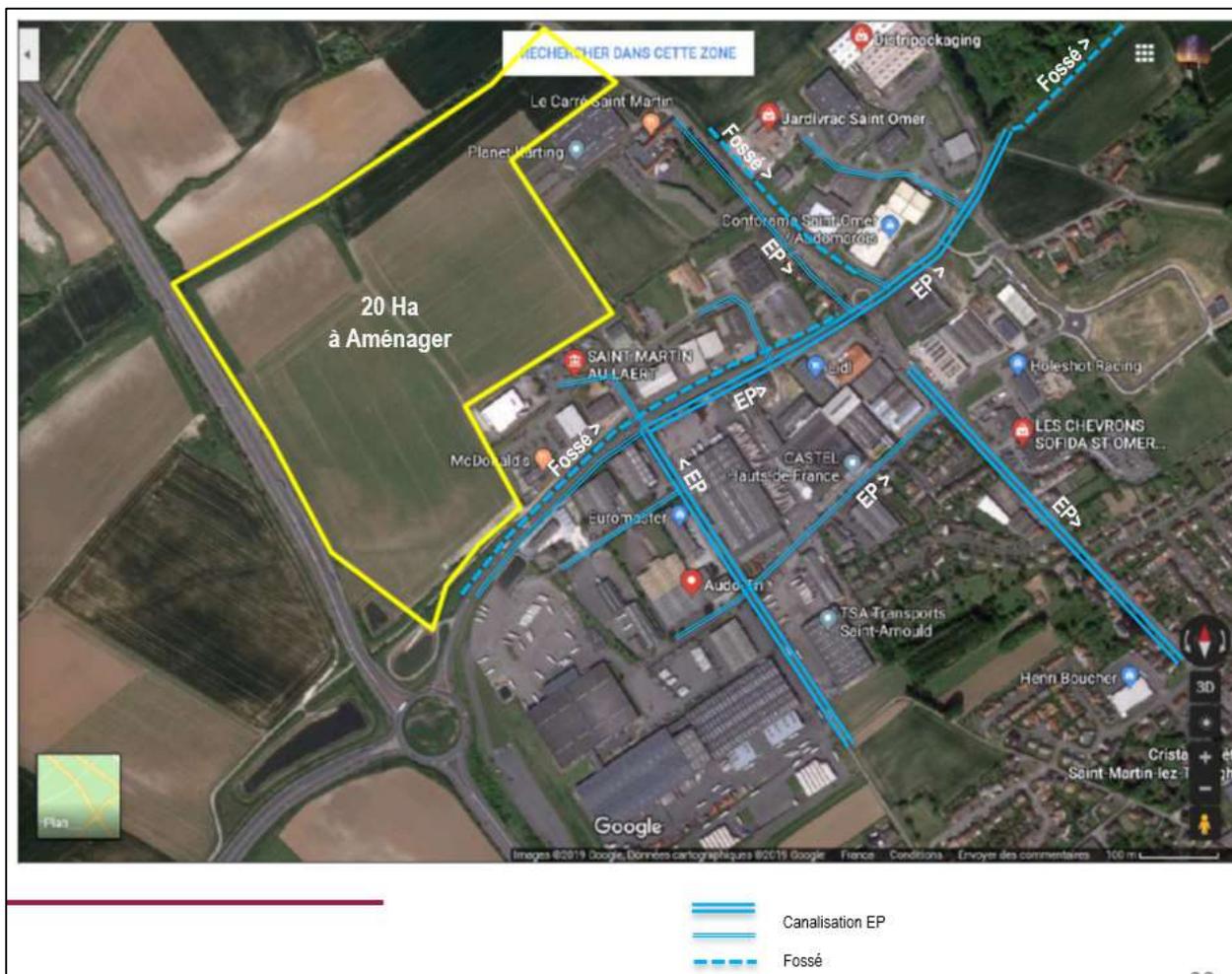


**Document n° 29 :** Zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Martin-au-Laërt

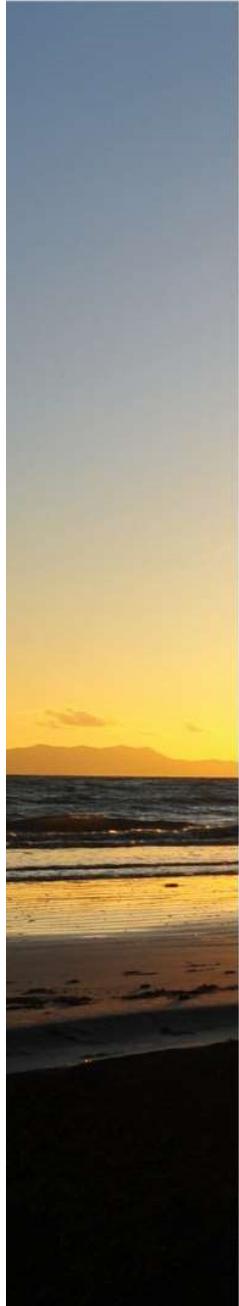
Les effluents d'eaux usées du secteur étudié sont acheminés à la station d'épuration de Saint-Omer située rue de la station sur la commune de SAINT-OMER, pour y être traités avant rejet.  
La station d'épuration de Saint-Omer, d'une capacité de 78 300 EH (sur la base de 60g.e.h/jour) est de type boues activées en aération prolongée.

## Réseau d'assainissement des eaux pluviales

Les plans obtenus indiquent la présence de réseaux long du sud du projet (RD943E1, Rue de la Rocade).  
Hormis les eaux de toitures et des parkings VL des emprises privées qui seront infiltrées à la parcelle, le rejet des eaux pluviales (voiries et parkings) du projet se fera à débit régulé au réseau d'assainissement de la Rue de la Rocade après tamponnement sur site pour la période de retour 50 ans, à 2 l/s/ha de débit de fuite.



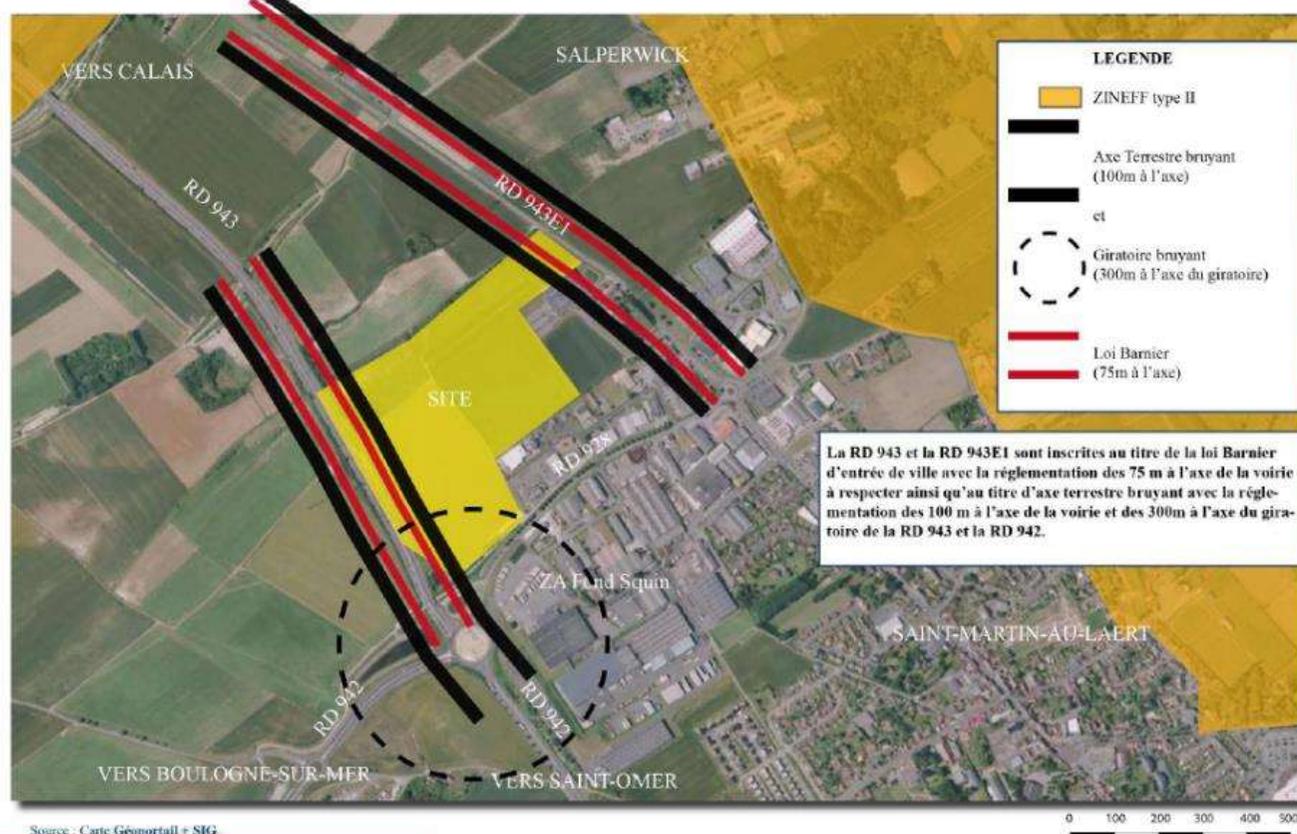
**Document n° 30** : Réseau d'assainissement des eaux pluviales



### 3. BILAN DES ENJEUX

La carte révèle que notre site d'étude est concerné par la Loi Barnier. La RD 943 et la RD943E1 sont inscrites au titre de la loi Barnier d'entrée de ville avec la réglementation des 75 m à l'axe de la voirie à respecter au titre d'axe terrestre bruyant avec la réglementation des 100 m à l'axe de la voirie et des 300 mètres à l'axe du giratoire de la RD943 et RD942.

**Un recul de 45 mètres à l'axe de la RD943 et un recul de 35 m à l'axe de la RD943E1 est demandé dans le cadre de la Loi Barnier. Les justifications de cette demande sont détaillées dans la suite de ce dossier vis-à-vis des critères environnementaux et paysagers.**



Document n° 31 : loi Barnier

En effet, ces reculs permettront une intégration dans l'alignement et les hauteurs de bâtis existants. La perception visuelle et topographique du site sera ainsi respectée. L'orientation des bâtiments et leur implantation s'intégrera dans la topographie. L'aménagement paysager des franges permettra également une bonne intégration visuelle et une perception visuelle réduite avec les reculs proposés.

Ces reculs permettront également d'éviter une incidence trop forte du bruit.

D'autre part, dans le cadre du projet les aménagements suivants sont prévus :

### 1. Un accès aisé des usagers et des riverains :

Le projet sera connecté à l'urbanisation existante par de multiples liaisons douces, dont une nouvelle mise en place le long de la RD 928 (Rue de la Rocade).

Un des enjeux du projet est de la création privilégiée de liaisons douces piétonnes internes au Parc d'Activités et permettant de le mailler avec les zones d'activités alentours.

Les modes doux de déplacements assureront la liaison avec les zones urbanisées existantes.

Le cadre de vie du projet est un élément majeur. En plus de favoriser les connexions douces internes et aux équipements publics avoisinants, le projet mettra en œuvre un aménagement paysager de qualité.

Un arrêt de bus sera prévu au sein du Parc d'Activité à moyen terme (besoins à évaluer à mi-remplissage des îlots de la zone, à moyen terme (horizon 2025 supposé).

### 2. La perception du projet :

Le projet s'appuie sur la topographie du site pour créer une extension urbaine du bourg.

Les impacts sur le paysage et sur le milieu urbain seront dus essentiellement à la modification de la vocation du site, passant d'un caractère agricole ouvert à un espace périurbain bâti. Cette modification sera toutefois limitée en raison de la faible sensibilité du paysage actuel et de la continuité urbaine avec les zones industrielles du Fond Squin A et B.

#### Participer au développement de la biodiversité dans une zone de faible intérêt écologique :

- Renforcement du continuum écologique existant au nord : bande boisée et arbustive renforcée et élargie au nord, création d'une bande arbustive et arborée à l'ouest et à l'est, maillage écologique à l'intérieur du projet le long des voies de desserte et des liaisons douces ;
- Propositions d'aménagements paysagers de qualité et variés : accompagnement des voiries et aires de stationnement (alignements d'arbres, plates-bandes plantées ou couvertes de gazon, noues et bassins de tamponnement plantés).
- Choix d'espèces d'arbres et d'arbustes, d'hélophytes de la région (en majorité), non invasives et adaptées au contexte local.
- Choix d'une gestion différenciée et respectueuse de l'environnement des espaces verts : tonte et fauche tardives, non utilisation de produits phytosanitaires.

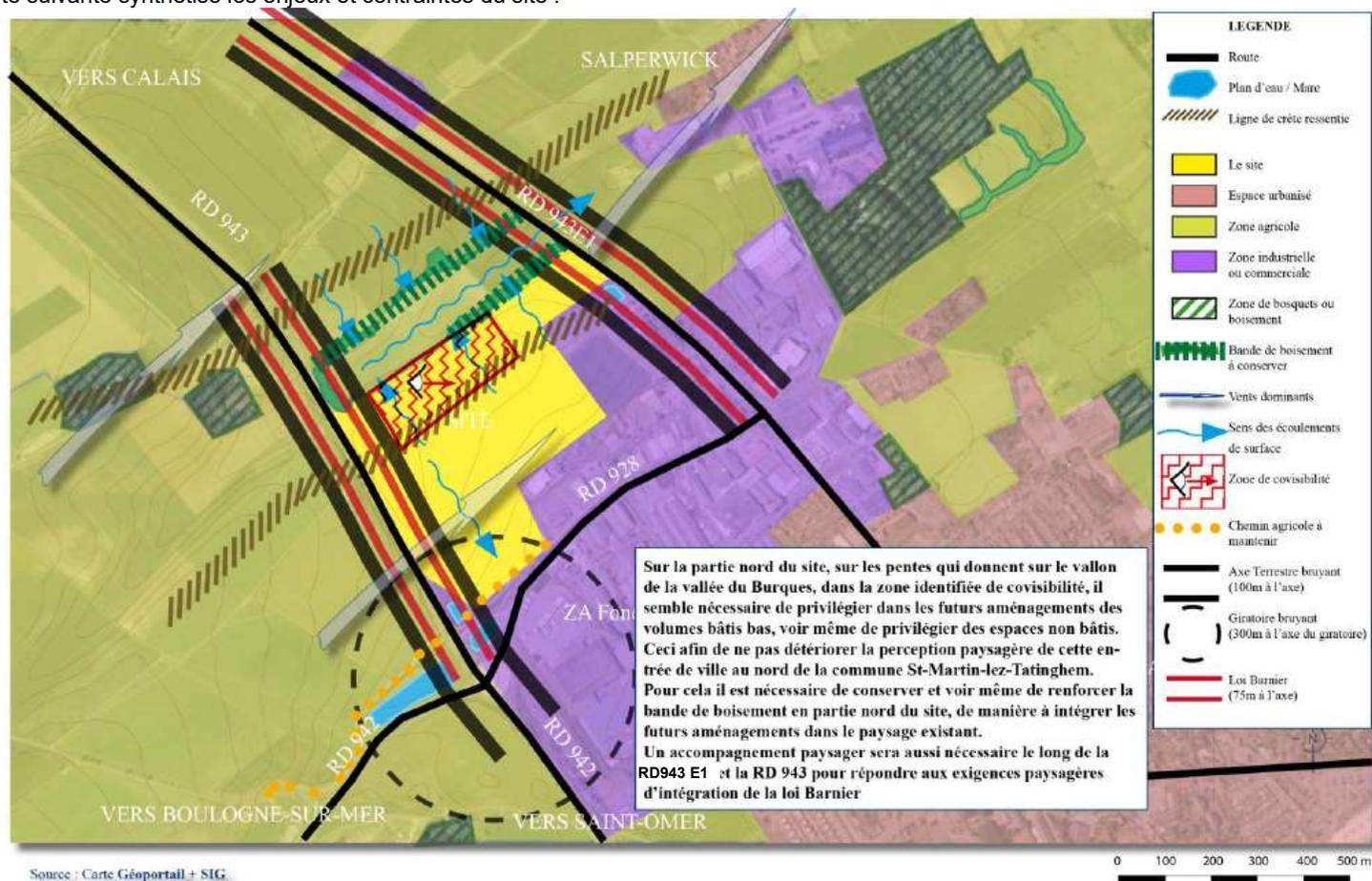
### 3. Le développement de la biodiversité et la préservation de l'environnement :

#### Valorisation de l'eau dans le paysage du projet et protection de la ressource en eau :

- Les ouvrages de recueil, de tamponnement des eaux de pluies prendront l'aspect de noues, de bassins végétalisés, ...

- L'infiltration des eaux de toitures sera mise en œuvre pour les eaux de toitures.
- conservation des haies présentes sur le site, en particulier les grandes haies bocagères au nord et au sud et les haies le long de la D943.
- renforcement des connexions écologiques arborées et arbustives en développant des haies le long des limites du site, mais également à l'intérieur de celui-ci dans le cadre de l'aménagement. La présence d'espaces verts de type pelouses et prairies serait également un plus pour la biodiversité et la valorisation de connexions écologiques locales.

La carte suivante synthétise les enjeux et contraintes du site :



**Document n° 32 : Enjeux et contraintes sur le site**

## 4. DESCRIPTION DU PROJET : GENERALITES ET MAITRISE FONCIERE

### 4.1 Emprise et état parcellaire du projet

La surface totale aménagée sera de 19,4 ha. Le plan ci-dessous présente l'emprise parcellaire du projet :

- Section ZB pour les parcelles n°186 (6,34 ha), 154 (15,07 a), 21 (54,85 a), 54 (1,38 ha), 149 (2,49 ha)
- Section ZE pour les parcelles n°21 (1,1 ha), 22 (1,11 ha), 23 (1,63ha), 42 (10,38 a), 44 (1,97 ha), 46 (50,11 a), 48 (1,34 ha)



**Document n° 33** : Etat parcellaire sur l'emprise du projet de PA Fond Squin

## 4.2 Description du projet

### 4.2.1 Description globale

Le projet consiste en l'aménagement d'un Parc d'Activités sur la commune de Saint-Martin-Lez-Tatinghem, en extension des zones d'activités de Fond Squin A et Fond Squin B.

La surface totale aménagée sera de 19,4 ha avec l'aménagement de 5 îlots constructibles :

- Un îlot principal pour les grandes activités ;
- Plusieurs îlots de moyennes surfaces à vocations de petites activités ;

Le projet sera connecté à l'urbanisation existante par de multiples liaisons douces, dont une nouvelle mise en place le long de la RD928 (Rue de la Rocade).

Les travaux comprennent :

- la création d'espaces verts
- La création de bâtiments
- La création de voirie lourde et de liaisons douces
- La création de 60 places de parking mutualisée pour les petites et moyennes activités. Ce parking pourra également servir d'aire de covoiturage.
- La création de réseaux enterrés (électricité, eau potable, télécom, ...),
- La gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives (noues paysagères, infiltration, ...)
- La réalisation d'un accès sécurisé véhicules et piétons depuis la RD928 par la création d'un giratoire sur la rue de la rocade
- la création d'une nouvelle voie d'accès à l'emplacement d'un bâtiment tertiaire existant

Un traitement paysager de qualité sera mis en place :

- Création d'une bande paysagère le long de la RD943 ;
- Maintien et renforcement de la haie au nord du site par élargissement de celle-ci ;
- Création d'une bande paysagère le long et de la RD943E1 et en limite du projet à l'est ;
- Traitement paysager des axes de déplacement et des interfaces avec les espaces alentours et les infrastructures voisines.

La perception de la zone commerciale depuis la départementale RD943 sera valorisante et permettra de préserver les vues paysagères.



Document n° 34 : Schéma du projet (plan masse)

### 4.3 Justification du projet

La Commune de SAINT-MARTIN-LES-TATINGHEM constitue l'entrée nord-ouest de l'agglomération de SAINT-OMER. Elle s'est développée le long de la route de Calais (RD 943) et le long de la route de Boulogne. Ces deux voies de circulation se rejoignent au centre de la Commune pour converger vers SAINT-OMER.

La commune de SAINT-MARTIN-LES-TATINGHEM se présente à la fois comme un pôle important de développement commercial avec un hypermarché et plusieurs grandes et moyennes surfaces spécialisées, et un pôle d'activités industrielles, artisanales et logistiques.

A l'Ouest du territoire communal, des terrains ont été repris en zone d'urbanisation future 2AU au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-les-Tatinghem, de manière à compléter l'offre foncière pour des entreprises déjà implantées sur la commune et soucieuses de s'étendre, ou en accueillir de nouvelles.

Ces terrains, d'une superficie d'environ 19,4 hectares, sont situés au Nord Ouest du territoire communal, délimités à l'Est par la RD 943 (prolongement de la rocade vers Calais), à l'Ouest par la rue de Calais, le bowling et le karting, et au Sud par la zone d'activités du Fond Squin et la rue de la rocade.

Cette opportunité de création d'une zone d'activités viendrait en extension de celles déjà existantes (zone du Fond Squin notamment).

Au regard de sa position stratégique en entrée Nord du pôle urbain, ce secteur d'environ 19,4 ha est voué à l'accueil d'activités économiques et d'entreprises locales soucieuses de s'y implanter ou de s'y développer.

#### **L'extension de la zone d'activités de Fond Squin répond aux objectifs du SCOT du Pays de Saint-Omer :**

**Ce document a été approuvé le 26 juin 2019.** Le S.C.O.T. permet la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par des prescriptions réglementaires. Le PADD a pour objet la définition des grandes orientations et objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'environnement issus de la volonté des élus et des partenaires.

L'analyse économique du territoire met en évidence plusieurs constats :

- La population active qui évolue plus rapidement que le nombre d'emplois. En conséquence, la fonction résidentielle du territoire s'est renforcée avec une progression du nombre d'actifs travaillant en dehors du territoire.
- Une forte concentration de l'emploi dans le pôle urbain de Saint-Omer. des pôles d'emplois secondaires à Aire-sur-la-Lys et Lumbres.
- Le développement des zones d'activités à proximité des infrastructures majeures.

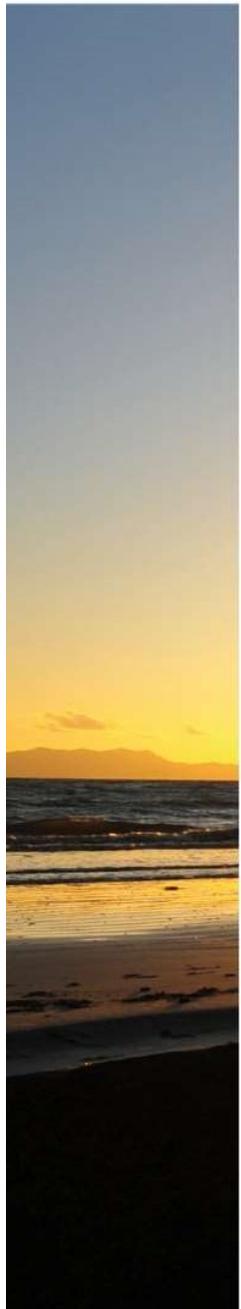
En conséquence, le PADD préconise :

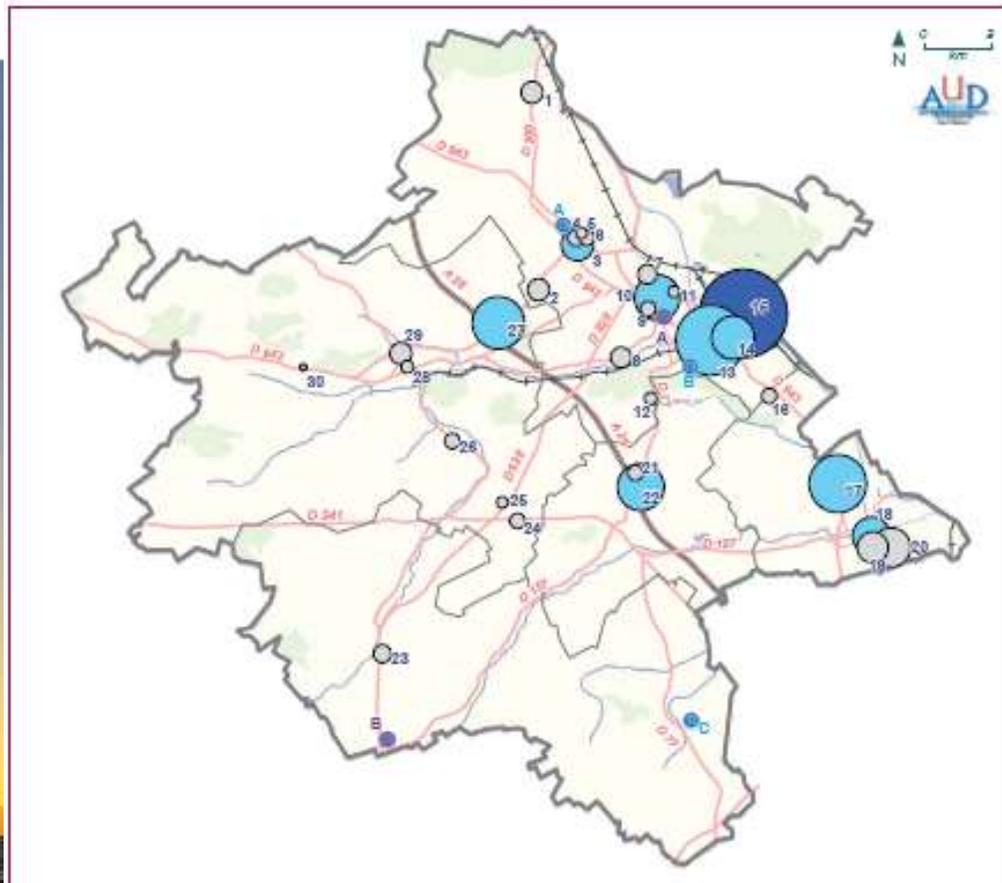
- Créer les conditions d'un nouvel essor économique et social

- Améliorer l'accueil des investisseurs

Les études réalisées dans le cadre du SCOT préconisent de :

- Valoriser les évolutions du territoire au profit du développement économique
  - Poursuivre le développement des parcs d'activités existants
  - Autoriser la création de nouvelles zones à proximité d'infrastructures majeures du territoire
- Aménager et qualifier les zones d'activités
- Organiser les créations ou extensions de zones à vocation économiques





|  |   |  |                         |                                  |
|--|---|--|-------------------------|----------------------------------|
|  | Zone d'envergure nationale                |  | Limites intercommunales | <b>Surface en ha</b><br><br><br> |
|  | Zone d'envergure régionale                |  | Canal navigable         |                                  |
|  | Zone d'envergure locale                   |  | Réseau ferroviaire      |                                  |
|  | Parcs d'activités envisagés à moyen terme |  | Autoroute               |                                  |
|  | Parcs d'activités envisagés à long terme  |  | Réseau viain principal  |                                  |

|             |                                  |             |                      |
|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------|
| <b>N°</b>   | <b>Nom des zones d'activités</b> |             |                      |
| <b>CASO</b> | <b>CCPA</b>                      | <b>CCPL</b> |                      |
| 1           | 16                               | 24          | ZAL le Charliou      |
| 2           | 17                               | 26          | ZAL de Cléty         |
| 3           | 18                               | 28          | ZAL le Gré           |
| 4           | 18                               | 27          | PA Porte du littoral |
| 5           | 18                               | 28          | ZAL des Raheuts      |
| 6           | 20                               | 28          | ZAC des Sars         |
| 7           |                                  | 30          | Zone de la Raiderie  |
| 8           |                                  |             |                      |
| 9           | <b>CCLM</b>                      |             |                      |
| 10          | 21                               |             |                      |
| 11          | 22                               |             |                      |
| 12          | <b>CCCF</b>                      |             |                      |
| 13          | 23                               |             |                      |
| 14          |                                  |             |                      |
| 15          |                                  |             |                      |

|   |   |
|---|---|
| <b>Parcs d'activités envisagés à moyen terme</b>                                    | <b>Parcs d'activités envisagés à long terme (plus de 10 ans)</b>                        |
| <b>A</b> Extension de la zone d'activités du Fonds Squin -CASO- Envergure régionale | <b>A</b> Réserve foncière de "La Verte Écuille Bois Richébé" -CASO- Envergure régionale |
| <b>B</b> Réserve foncière de l'Arbre Hardi -CASO- Envergure régionale*              | <b>B</b> Création de la zone d'activités de la Sècheasse -CCCF- Envergure locale*       |
| <b>C</b> Création du Parc d'activité du Haut-Canton -CCCF- Envergure locale*        |   |

\*Après réalisation d'études d'opportunité plus poussées et si nécessaire une modification ou révision du présent SCoT

Document n° 35 : les parcs d'activités existants ou envisageables à moyen et long terme

## 5. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

### 5.1 Définition

Les nuisances relèvent de 3 thèmes importants : le bruit, l'air et l'eau. Il s'agit en effet de rechercher les formes urbaines les plus efficaces pour protéger les riverains du bruit, de limiter l'étalement urbain le long des axes de communication et d'assurer une desserte par les réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau.

### 5.2 Nuisances

#### Nuisances sonores

Le site d'étude est impacté par les nuisances sonores générées par les axes routiers (RD942, RD943E1 et RD928). Le site prend place dans un contexte urbain, en extension d'une zone d'Activité existantes.

Le projet ne comprendra pas de logements. Il est prévu la mise en place d'activités artisanales ou tertiaires. Au regard de ces éléments, il est préconisé la mise en place d'une bande de recul de 35 m et 45 m.

Une étude acoustique a été réalisée par le bureau d'étude ARMONI en février 2021. Cette étude a conclu que l'ensemble des émergences sont réglementaires. Les habitations sont éloignées ou masquées par le relief ou d'autres bâtiments, limitant l'impact acoustique sur les riverains.

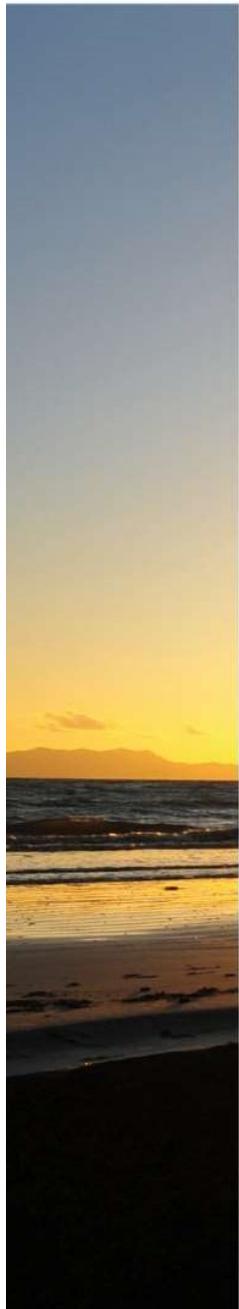
Les bruits de circulation générés, sont en corrélation avec le trafic sur les grands axes menant à l'agglomération.

Cette étude précise que le projet ne devrait pas engendrer d'émergence spectrale. Les accès à la Zone d'activité du Fond Squin se font sur un axe existant ; l'impact acoustique est ainsi minimisé.

#### Gestion des eaux pluviales

##### LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DEVRONT INTEGRER LES ENJEUX SUIVANTS :

- Prendre les précautions nécessaires quant au risque de pollution des eaux superficielles et souterraines pendant le chantier ;
- Maintenir les conditions actuelles d'écoulement des eaux météoriques ;
- Préserver les ressources en eau souterraines (qualité, quantité).



Pour la partie nouvellement urbanisée du projet, les dispositifs constructifs de collecte et rétention des eaux pluviales répondent aux problèmes de gestion quantitative (limiter les débits aux exutoires et les volumes ruisselés). **Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées.**

**Le réseau de collecte des eaux pluviales sera constitué essentiellement de noues végétalisées, et lorsque nécessaire pour des raisons techniques (franchissement de voirie ou d'accès aux parcelles, surprofondeur locale, ...), par des canalisations. Il est dimensionné pour gérer sans débordement l'événement pluvieux critique de période de retour 50 ans.**

### Qualité de l'air

La mise en place du projet n'aura pas d'impact sur la qualité de l'air et n'engendrera pas de microclimat au regard du contexte d'un projet urbain de zone d'activités (et non industriel) qui ne générera donc pas de flux polluants atmosphériques particuliers et concentrés. La qualité de l'air du secteur étudié peut être considérée comme bonne à très bonne actuellement.

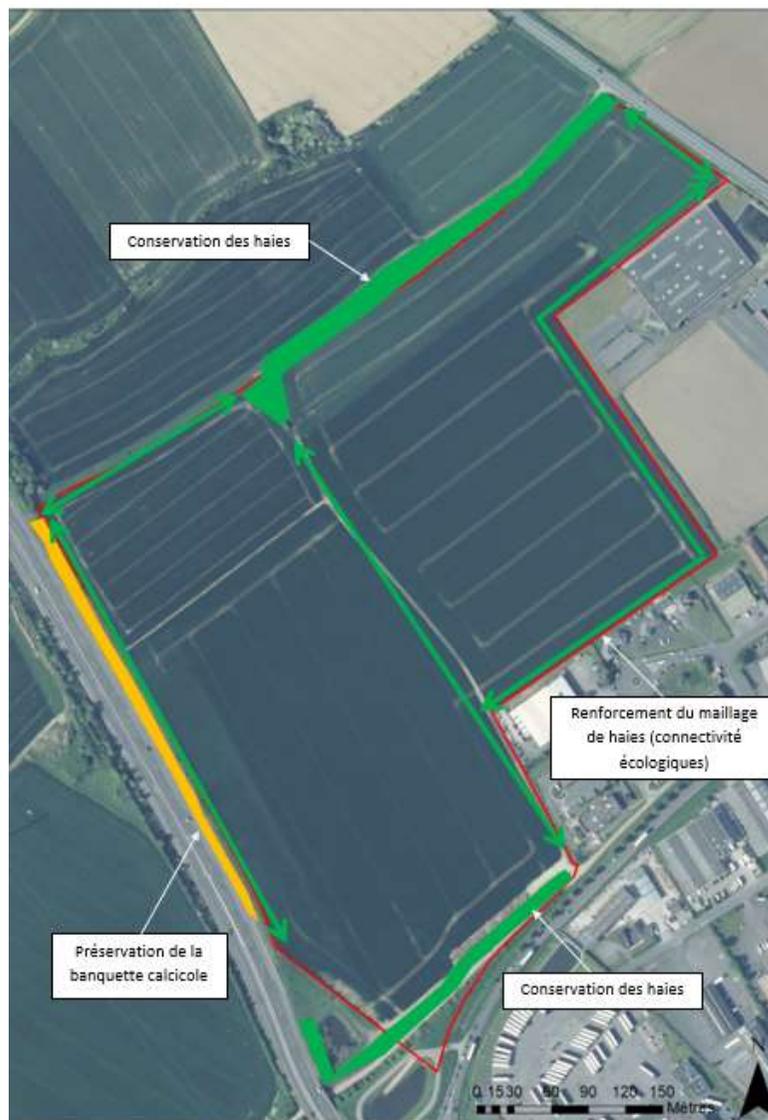
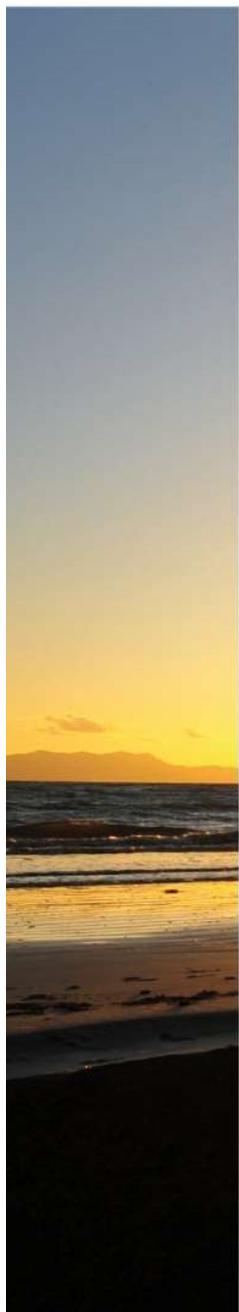
### Faune/flore

Le diagnostic habitats, faune et flore permet de conclure à l'absence d'enjeux majeurs sur le site, hormis pour le groupe des oiseaux. Les haies présentes sur le site seront conservées, en particulier les grandes haies bocagères au nord et au sud et les haies le long de la D943.

Les connexions écologiques arborées et arbustives seront renforcées en développant des haies le long des limites du site, mais également à l'intérieur de celui-ci dans le cadre de l'aménagement. La présence d'espaces verts de type pelouses et prairies sera également un plus pour la biodiversité et la valorisation de connexions écologiques locales.

Le talus calcicole présent sera préservé.

La carte page suivante reprend les principes d'aménagement à retenir pour la préservation du patrimoine naturel dans le projet d'aménagement conformément aux éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme au plan réglementaire B du PLUi du Pôle territorial de Longuenesse.



**Document n° 36** : Enjeux et contraintes sur le site

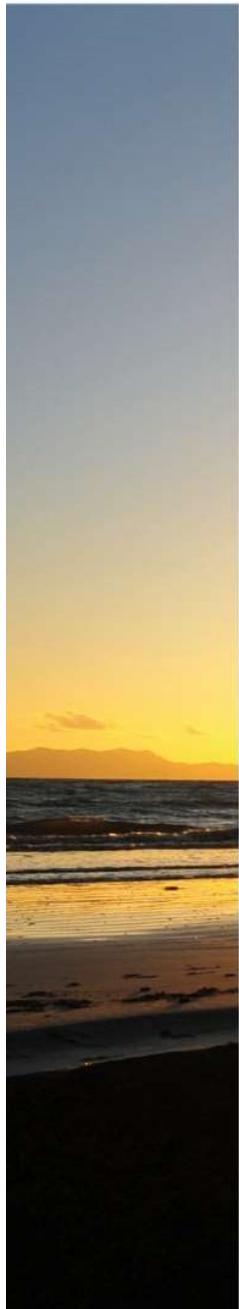
## 5.3 Sécurité routière

La zone sera desservie par la mise en place de 2 accès le long de la RD928 :

- un accès par giratoire permettant de sécuriser l'accès depuis la RD928
- un second accès avec voie d'insertion et interdiction de tourne à gauche depuis la ZA

Une étude de circulation a été réalisée dans le cadre du projet et a montré que l'implantation du projet s'intègre dans un contexte déjà saturé ou en voie de saturation. Les impacts de l'ajout du projet sont assez faibles par rapport à la situation actuelle du trafic, mais ils deviennent plus importants à terme, à l'horizon 2030.

Le projet sera connecté à l'urbanisation existante par une liaison douce mise en place le long de la RD928 via la rue Schumann.



## 5.4 Composition urbaine (partie rédigée par Arietur)

### 5.4.1 Principes d'aménagement



Les aménagements suivront les principes généraux suivants :

- Renforcement paysager des franges (sur une bande de 15m et 2,5 m selon les localisations)
- Haie périphérique pour chaque lot
- Maitrise de la hauteur des gabarits
- Couleurs homogènes
- Stationnements paysagers,
- Plantations au choix : 1 arbre, buisson, arbuste / 100m<sup>2</sup> de terrain libre
- Implantation du bâtiment au plus proche du terrain Naturel

Organiser les espaces libres en fonction des usages diversifiés :

- Accueil, livraison PL, stockage etc...

Prendre en compte la perception depuis l'espace public :

- Implanter en partie visible les bâtiments d'accueil et de représentation
- Reporter en fond de parcelle les aires de stockage

Anticiper les évolutions et les extensions des bâtiments

Aménager les bâtis et aménagements extérieurs dans un souci de conception Bio climatique et écologique

#### Objectifs

- Offrir une image boisée valorisante pour l'ensemble de la Zone D'activités
- Assurer l'unité et l'harmonie des façades privées le long des voies publiques
- Assurer et améliorer la continuité des corridors écologiques

## Document n° 37 : principes d'aménagement



### 5.4.2 Accès

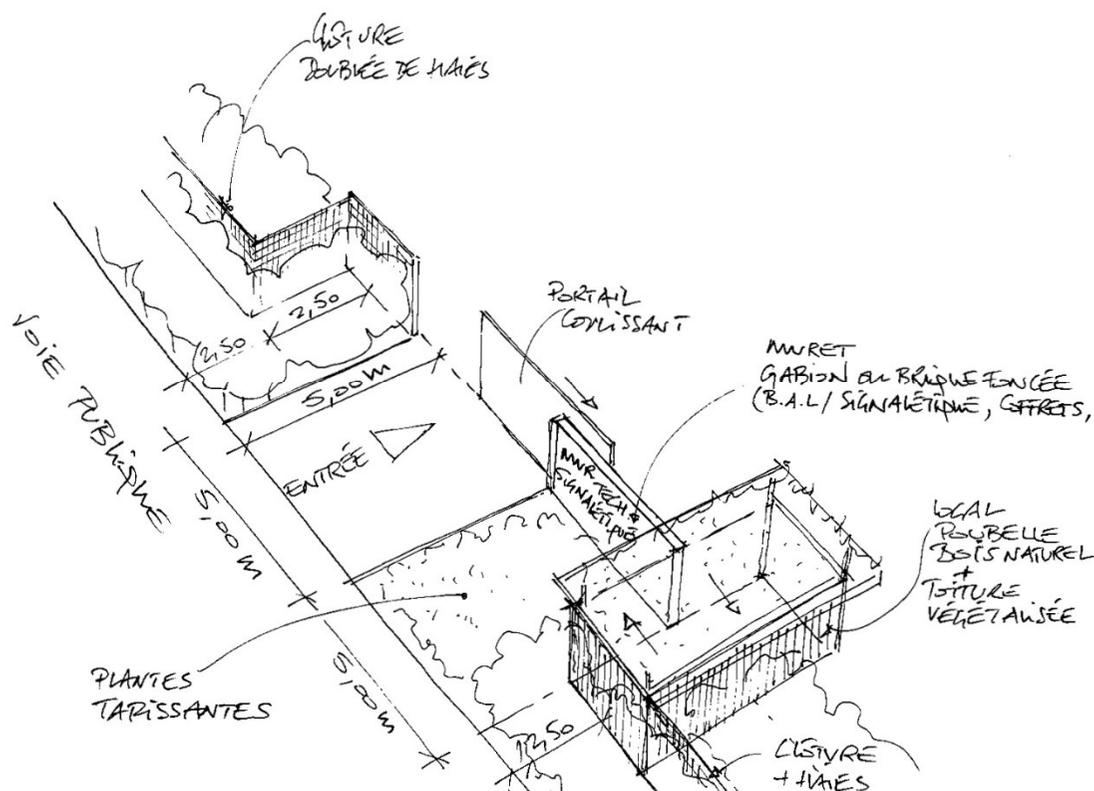
Les accès doivent être conçus selon les modalités suivantes :

- Portail en retrait de 5 m par rapport à l'espace public
- ASPECT : largeur 5m, hauteur 180 mm maximum. Les portails seront coulissants. La largeur de 5 m pourra être augmentée sur justificatif de la nécessité liée à l'activité du projet.
- Le portail sera inséré dans un mur d'une hauteur identique au portail. Ce mur doit servir à intégrer tout équipement Technique (coffrets, interphonie, éclairage, boîte aux lettres etc...)

Et à l'enseigne qui doit rester discrète, limitée à 15 % de la façade de ce mur. (L'enseigne principale étant sur la façade du bâtiment)

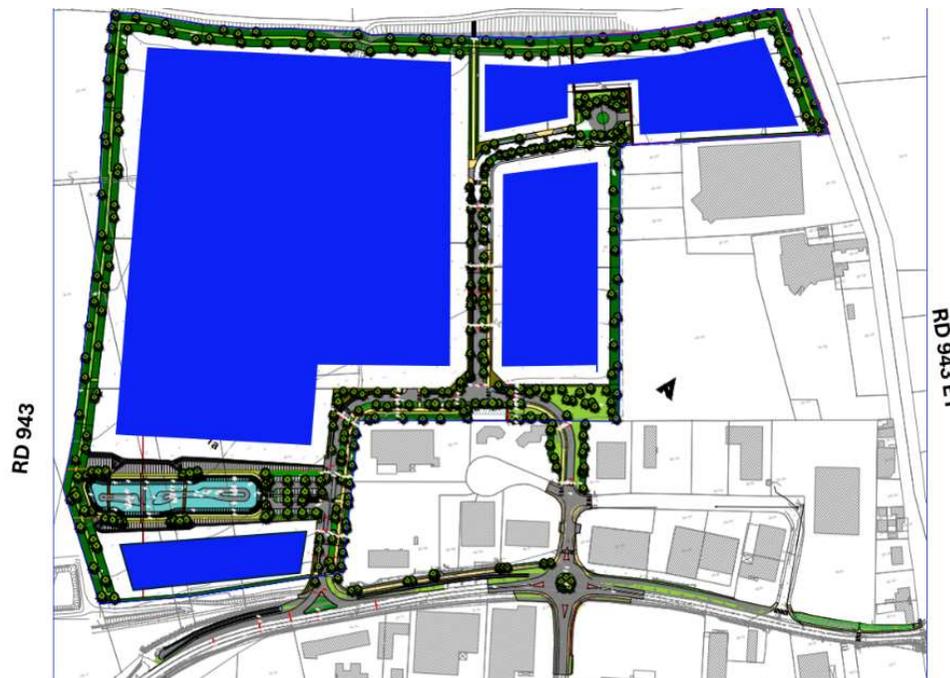
Le local poubelle, dimensionné suivant les contraintes règlementaires, sera obligatoirement implanté au droit des accès, directement accessible aux services de ramassage depuis la voirie par portail de même aspect que le portail principal (même RAL)

Le local poubelle pourra être couvert (toiture plate, si possible Végétalisée). Son parement sera obligatoirement en bois naturel  
Traitement du sol d'accès : en béton désactivé ou enrobé.



## Document n° 38 : conception des accès

### 5.4.3 Hauteur des constructions



- Les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement, doivent tenir compte des impacts visuels proches et lointains.

La hauteur maximale (hauteur absolue) autorisée est de 14 m.



HAUTEUR ABSOLUE 14 M

#### 5.4.4 Terrassements

Les terrassements liés aux aménagements des parcelles devront respecter les conditions ci-après :

- Limiter l'impact des bâtiments et des talus de déblai / remblais paysager et environnemental en intégrant au mieux le projet (bâtiment et surfaces revêtues) dans la pente naturelle ;
- Tout talus inévitable de déblai / remblai sera minimisé et situé en dehors des emprises des bandes boisées périphériques.

**Document n° 39** : hauteurs des constructions

## ENJEUX D'INTEGRATION PAYSAGERE

Sur la RD 943, nécessité de répondre aux exigences paysagères d'intégration de la loi Barnier



Document n° 40 : vues du projet

## ENJEUX D'INTEGRATION PAYSAGERE

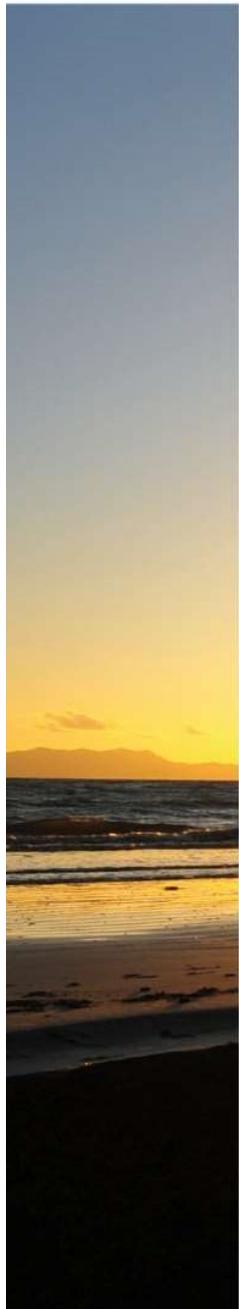
Sur la RD 943E1, nécessité de répondre aux exigences paysagères d'intégration de la loi Barnier



Document n° 41 : vues du projet

#### 5.4.5 Sens des constructions

- Les bâtiments préférentiellement devront s'orienter de façon homogène sur leur plus grande longueur, en tirant bénéfice de l'orientation solaire. Ces sens de constructions devront toutefois respecter au mieux les courbes de niveaux afin de limiter les terrassements. (Préférer les déblais aux remblais).
- Les bâtiment s'installeront dans les parties de terrain les moins pentues pour limiter les terrassements
- Les espaces horizontaux extérieurs seront limités aux strictes aires de manœuvre nécessitant une parfaite planéité
- D'une manière générale, l'implantation du bâti et l'aménagement de la parcelle devra limiter les espaces perdus



## 5.4.6 Aspect extérieur

Une liberté architecturale est laissée aux concepteurs, mais quelques principes seront à respecter :

- Unité d'aspect et de matériaux, volumes de bâtis simples, avec hauteurs adaptées, couleurs discrètes et sombres qui se fondent particulièrement bien dans le paysage
- Unité de couleur, pas de mosaïque de couleur sur les façades
- Les façades d'une même construction doivent être traitées en harmonie entre elles et rester dans la sobriété.
  
- Les matériaux choisis doivent participer à la qualité de la construction
- Toute toiture devra faire l'objet d'une valorisation des eaux de pluie (écoulement naturel des eaux de toiture dans des massifs drainants et plantés, stockage en vue de leur réutilisation pour l'arrosage des plantations, toiture végétalisée recommandée)
- Tout type de dispositif destiné aux économies d'énergie, à la gestion des eaux pluviales, est recommandé.
- Tout dispositif précité devra être intégré en harmonie avec la construction et sans incidence sur le paysage
- Les aires de stockage des constructions ne seront pas visibles des voies (plantations, murets etc...)
- Les enseignes principales seront obligatoirement sur la façade des constructions. (Pas d'enseigne sur les façades donnant sur la RD 943 et la RD 943E1).
- Pour les clôtures, il est demandé un dispositif NON PLEIN (grille, clairevoie), et ces clôtures seront doublées obligatoirement d'une haie arbustive non monospécifique

Et issue d'un mélange d'essence locales.

Pour se fondre au mieux dans la végétation, les clôtures n'auront pas de fondation visible, seront sans poteau béton et sans redents.

Il est préconisé que les clôtures soient de type grillage galvanisé maille 100 x 100 mm ou 100 mm x 50 MM ou RAL (NOIR) avec poteaux métalliques RAL (NOIR)

- Les clôtures doivent préserver la végétation existante, se fondre dans la végétation
- La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m. Une dérogation pourra toutefois être appliquée sur justification sécuritaire.



CAPSO

Aménagement du Parc d'Activités du Fond Squin

## 5.4.7 Architecture et environnement

- Tout projet devra faire l'objet d'une simulation des volumes de façades telles que perçues depuis l'espace public
- Tout projet devra adapter sa volumétrie à la topographie et aux usages
- Un vocabulaire architectural contemporain devra être privilégié, préférer les lignes de composition horizontale pour limiter la hauteur des bâtiments
- Intégrer l'ensemble des composants des façades (ouvertures, enseignes, équipements techniques, silos, locaux techniques...)
- Mettre en oeuvre un nombre limité de matériaux et de couleurs en façade, par ordre d'importance : Bardage métallique, bois naturel
- Le projet devra limiter l'emploi de l'enduit (les jeux d'enduit sont proscrits)
- Les matériaux composites sont interdits, les couleurs vives et claires sont proscrites (hormis les enseignes)
- Tout contraste marqué de forme et de couleur est interdit
- Toute signalétique ostentatoire, lumineuse ou dépassant l'acrotère est interdite
- Les ouvertures seront traitées en continuité des teintes de façades
- Les façades seront traitées en continuité des aménagements des espaces extérieurs
- Les préoccupations climatiques et environnementales devront faire partie intégrante de la conception du projet dans son ensemble (par exemple : façades végétalisées, plantation d'arbres d'ombrage sur les façades exposées au Sud, création de micro-habitats pour la petite faune sauvage, îlots de fraîcheur, recueil des eaux en pied de façade par des massifs arbustifs et/ou tranchées drainantes, optimisation de l'éclairage naturel, optimisation de l'éclairage artificiel nocturne, isolation thermique renforcée etc...)



- Pour rappel, 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 façade)
  - Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture et leur couleur être fondue dans la couleur de la toiture visible
  - Toute superstructure visible est interdite (climatiseur, silo, réservoir, édicule d'ascenseur, garde corps pour l'entretien de la toiture etc...)
  - Toute évolutivité des construction devra être anticipée autant que se peut
  - Le plan de masse du projet sera optimisé afin de prendre en compte les confort d'été et d'hiver (orientation par rapport au soleil, implantation par rapport à la pente du terrain, compacité des volumes, éviter les effets de masque sur les bâtiments voisins etc...)
  - Intégrer les éléments solaires passifs et les espaces tampons vis à vis des orientations solaires
  - Les éclairages extérieurs seront limités aux seules normes sécuritaires et d'accessibilité
  - L'usage d'éco-matériaux, de matériaux bio sources et de matériaux issus de la filière locale seront à privilégier

RAL 7021

RAL 7022

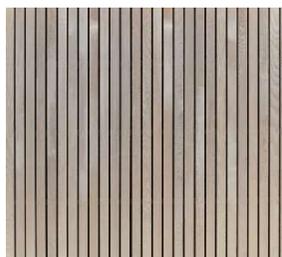
RAL 7043

RAL 9004

RAL 9005

RAL 9011

RAL 9017



## 5.4.8 Qualité paysagère



- L'aménagement des espaces paysagers devra être orienté vers une harmonisation avec l'architecture du bâtiment
- Le long des franges du site, une bande boisée de 15 m minimum devra être aménagée (ou renforcée) le long de la RD 943, RD 943 E1, et le long de la limite Nord (Vallée de Burque). Bande boisée type champêtre composée de mélanges d'arbres et arbustes denses
- Les autres limites de chaque lot devront être généreusement plantées (2,5m), mais avec une haie moins dense et ne faisant pas écran végétal mais composant avec le bâti.

- Toutes les aires de stationnement de surface seront obligatoirement paysagées avec la plantation d'un arbre tige pour 5 places de stationnements. Et pour les parkings de plus de 6 stationnements.

D'une manière générale, tout espace extérieur libre (hors bâtiment, stationnements et aires de manœuvre) devra être valorisé par un travail végétal. Tout aménagement minéral non écologique et non justifié par l'activité du bâtiment projeté est proscrit (pour les sols imperméables, privilégier des sols respectueux de l'environnement de type enrobé à liant végétal)

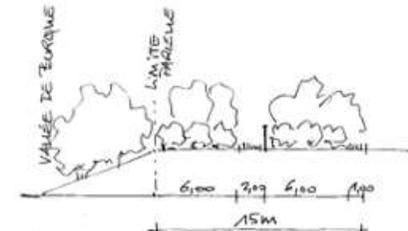
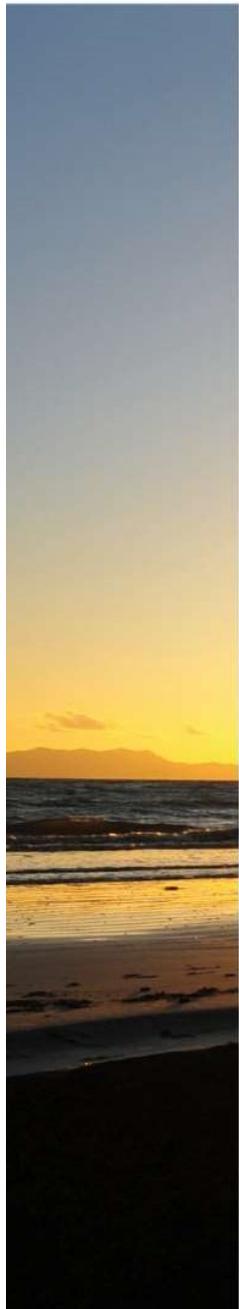
- Les surfaces potentiellement polluées devront être imperméables et leurs eaux dirigées vers le réseau d'assainissement pluvial public ou stockées dans des bassins de rétention étanches en vue de leur évacuation (selon normes Et contraintes sanitaires). Des équipements d'interception des pollutions de voirie seront mis en œuvre (séparateur à hydrocarbures, vannes etc...),

Les eaux de voiries, parking, trottoirs feront l'objet d'une rétention sur site pour la période de retour 1 mois avec rejet à débit régulé de 2 l/s/ha au réseau pluvial public.

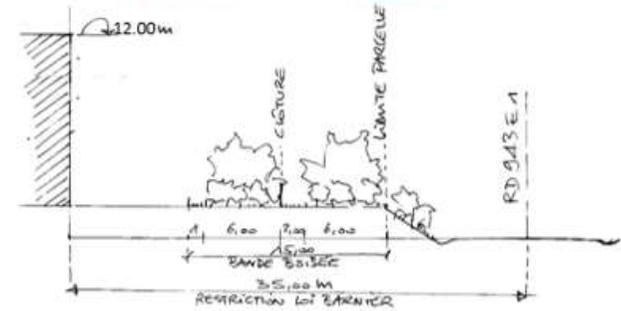
- Les eaux de toiture devront être infiltrées des eaux et/ou valorisées
- Les potentiels bassins de rétention devront impérativement être paysagés
- La mise en place de surfaces libres végétales laissées en prairies avec une fauche tardive sera préférée à toute surface extérieure engazonnée nécessitant un entretien régulier



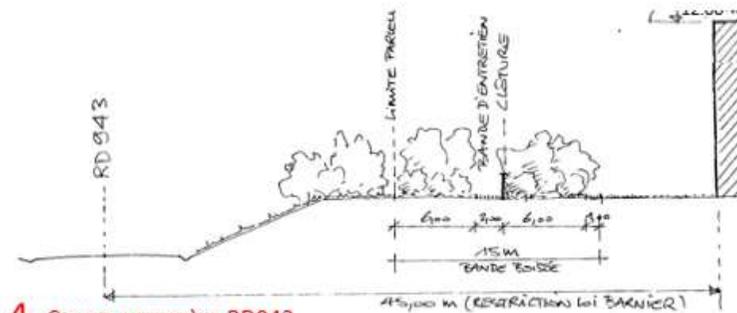
- 01- Erable sycomore
- 02- Bouleau
- 03- Cornouiller sanguin
- 04- Noisetier
- 05- Aubépinier
- 06- Bourdaine
- 07- Prunellier
- 08- Rosier arvensis
- 09- Saule Marsault
- 10- Saule
- 11- Sureau
- 12- Viorne obier



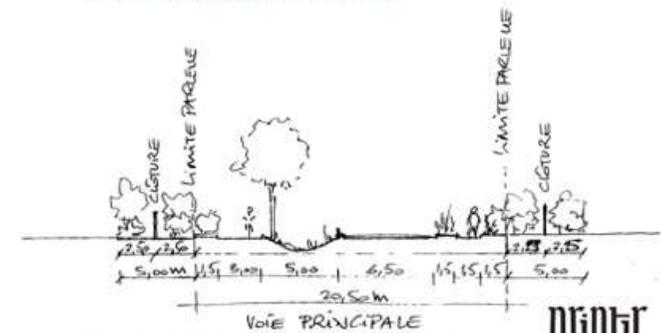
1. Coupe paysagère Vallée du Burque



2. Coupe paysagère RD943E1



4. Coupe paysagère RD943



3. Coupe paysagère Voie principale



## Exemples et références d'aménagements paysagés



### Exemple de palette végétale (Parc Naturel Régional)

#### ARBRES

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Aulne glutineux            | ( <i>Alnus glutinosa</i> )      |
| Bouleau pubescent          | ( <i>Betula pubescens</i> )     |
| Bouleau verruqueux         | ( <i>Betula pendula</i> )       |
| Charme                     | ( <i>Carpinus betulus</i> )     |
| Châtaignier                | ( <i>Castanea sativa</i> )      |
| Chêne pédonculé            | ( <i>Quercus robur</i> )        |
| Chêne sessile              | ( <i>Quercus petraea</i> )      |
| Erable champêtre           | ( <i>Acer campestre</i> )       |
| Erable sycomore            | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )  |
| Erable plane               | ( <i>Acer platanoïdes</i> )     |
| Hêtre                      | ( <i>Fagus sylvatica</i> )      |
| Merisier                   | ( <i>Prunus avium</i> )         |
| Noyer commun               | ( <i>Juglans regia</i> )        |
| Peuplier tremble*          | ( <i>Populus tremula</i> )      |
| Poirier sauvage            | ( <i>Pyrus pyraster</i> )       |
| Pommier sauvage            | ( <i>Malus sylvestris</i> )     |
| Saule blanc                | ( <i>Salix alba</i> )           |
| Saule osier                | ( <i>Salix alba vittelina</i> ) |
| Saule des vanniers         | ( <i>Salix viminalis</i> )      |
| Sorbier des oiseleurs      | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )     |
| Tilleul à petites feuilles | ( <i>Tilia cordata</i> )        |
| Tilleul à grandes feuilles | ( <i>Tilia platyphyllos</i> )   |

#### ARBUSTES

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ajonc d'Europe*         | ( <i>Ulex europaeus</i> )                     |
| Aubépines **            | ( <i>Crataegus monogyna et C. laevigata</i> ) |
| Argousier*              | ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )               |
| Bourdaie                | ( <i>Frangula alnus</i> )                     |
| Cornouiller sanguin °   | ( <i>Cornus sanguinea</i> )                   |
| Eglantier               | ( <i>Rosa canina</i> )                        |
| Fusain d'Europe         | ( <i>Euonymus europaeus</i> )                 |
| Genêt à balais*         | ( <i>Cytisus scoparius</i> )                  |
| Groseillier noir        | ( <i>Ribes nigrum</i> )                       |
| Groseillier rouge       | ( <i>Ribes rubrum</i> )                       |
| Groseillier épineux     | ( <i>Ribes uva-crispa</i> )                   |
| Houx                    | ( <i>Ilex aquifolium</i> )                    |
| Néflier                 | ( <i>Mespilus germanica</i> )                 |
| Nerprun purgatif        | ( <i>Rhamnus catharticus</i> )                |
| Noisetier               | ( <i>Corylus avellana</i> )                   |
| Orme champêtre***       | ( <i>Ulmus minor</i> )                        |
| Orme des montagnes***   | ( <i>Ulmus glabra</i> )                       |
| Prunellier*°            | ( <i>Prunus spinosa</i> )                     |
| Saule cendré*           | ( <i>Salix cinerea</i> )                      |
| Saule marsault*         | ( <i>Salix caprea</i> )                       |
| Saule roux*             | ( <i>Salix atrocinerea</i> )                  |
| Saule à trois étamines* | ( <i>Salix triandra</i> )                     |
| Sureau noir*            | ( <i>Sambucus nigra</i> )                     |
| Troène commun*          | ( <i>Ligustrum vulgare</i> )                  |
| Viorne lantane          | ( <i>Viburnum lantana</i> )                   |
| Viorne obier            | ( <i>Viburnum opulus</i> )                    |

#### ARBRES FRUITIERS

|           |             |
|-----------|-------------|
| Pommiers  | de variétés |
| Poiriers  | régionales  |
| Cerisiers |             |
| Pruniers  |             |

#### ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Buis                   | ( <i>Buxus sempervirens</i> )      |
| Chèvrefeuille des bois | ( <i>Lonicera periclymenum</i> )   |
| Cytise                 | ( <i>Laburnum anagyroides</i> )    |
| Groseillier sanguin    | ( <i>Ribes sanguineum</i> )        |
| If                     | ( <i>Taxus baccata</i> )           |
| Lierre commun          | ( <i>Hedera helix</i> )            |
| Seringat               | ( <i>Philadelphus coronarius</i> ) |

#### PLANTES COUVRE-SOLS

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Alchemille       | ( <i>Alchemilla mollis</i> )     |
| Bruyère d'hiver  | ( <i>Erica darleyensis</i> )     |
| Bugle rampant    | ( <i>Ajuga reptans</i> )         |
| Géranium vivace  | ( <i>Geranium macrorrhizum</i> ) |
| Petite pervenche | ( <i>Vinca minor</i> )           |
| Lamier           | ( <i>Lamium maculatum</i> )      |
| Lierre commun    | ( <i>Hedera helix</i> )          |
| Nepeta           | ( <i>Nepeta mussinii</i> )       |