

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU NORD

TINCQUES

DOSSIER LOI BARNIER

PLUI ARRÊTÉ LE **05.12.19**
ET LE **06.05.21**

PLUI APOUVÉ LE **21.07.22**

Dossier réalisé avec
le bureau d'études :



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU NORD DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS
EN DATE DU 21 JUILLET 2022, LE PRÉSIDENT, MICHEL SEROUX



Préambule	3
1 Cadre règlementaire de la Loi Barnier	3
2 Périmètre de demande de dérogation retenu	4
Contexte de l'étude et présentation du site	6
1 Localisation du projet	6
2 Desserte et accessibilité	9
2.1 Desserte routière	9
2.2 Desserte en transports collectifs et modes doux.....	12
3 Contexte territorial : une implantation stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois	14
4 Abords du site.....	15
5 Contexte paysager et occupation du site	17
5.1 Occupation du sol et relief	17
5.2 Vues sur le site et ses abords	19
6 Risques et nuisances	21
6.1 Prise en compte des phénomènes de nuisances sonores liés à la RD 939	21
6.2 Nuisances et risques liés aux activités industrielles : secteur de projet non concerné	22
6.3 Risques majeurs	22
6.4 Retrait/gonflement des argiles : risque faible.....	23
6.5 Cavités souterraines : secteur de projet non concerné	23
6.6 Risque sismique : niveau faible	23
6.7 Risque inondation : secteur de projet non concerné.....	23
7 Contexte réglementaire	25
7.1 Zonage réglementaire	25
7.2 Servitude d'utilité publique.....	25
7.3 Application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme	26
Présentation du projet et réponses aux exigences de la Loi Barnier	27
1 Présentation du projet	27
2 Prise en compte de la sécurité	27
2.1 Accès et desserte.....	27
3 Prise en compte des nuisances	27
3.1 Mesures concernant les nuisances sonores.....	27
3.2 Mesures concernant la gestion des eaux pluviales.....	27
4 Prise en compte de l'urbanisme, de la qualité architecturale et paysagère.....	28
4.1 Aménagement parcelle	28
4.2 Aménagement paysager	28





5	Synthèse de l'insertion du projet dans son environnement	28
6	Conclusion et propositions réglementaires	29
6.1	Objectifs	29
6.2	Propositions réglementaires	29





Préambule

1 Cadre réglementaire de la Loi Barnier

L'article L.111-1-4 (« Loi Barnier ») abrogé et désormais retranscrit au travers des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme a instauré une mesure de non-constructibilité des terrains immédiatement situés de part et d'autre des grandes infrastructures routières, de manière à ce qu'une étude préalable en définisse les modalités d'urbanisation dans le respect d'exigences qualitatives.

Le texte précise :

Art. L.111-6

« 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. »

Art. L.111-7

« 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. »

Art. L.111-8

« 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. »

Art. L.111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu 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. »

Art. L.111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »





La commune de Tincques est concernée par cette mesure sur une zone urbaine à vocation économique sur un des côtés de la RD 939 impliquant une bande d'inconstructibilité de 100 m vis-à-vis de l'axe routier.

2 Périmètre de demande de dérogation retenu

Le périmètre de demande de dérogation à la loi Barnier retenu concerne un terrain situé au Sud la RD 939, en entrée de ville Ouest de la commune de Tincques. Il s'inscrit dans un projet global d'extension de la zone d'activités Ecopolis.

Ce terrain est intégré dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** sectorielle « Tincques – Zone économique – RD 939 », issue du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Nord des Campagnes de l'Artois.

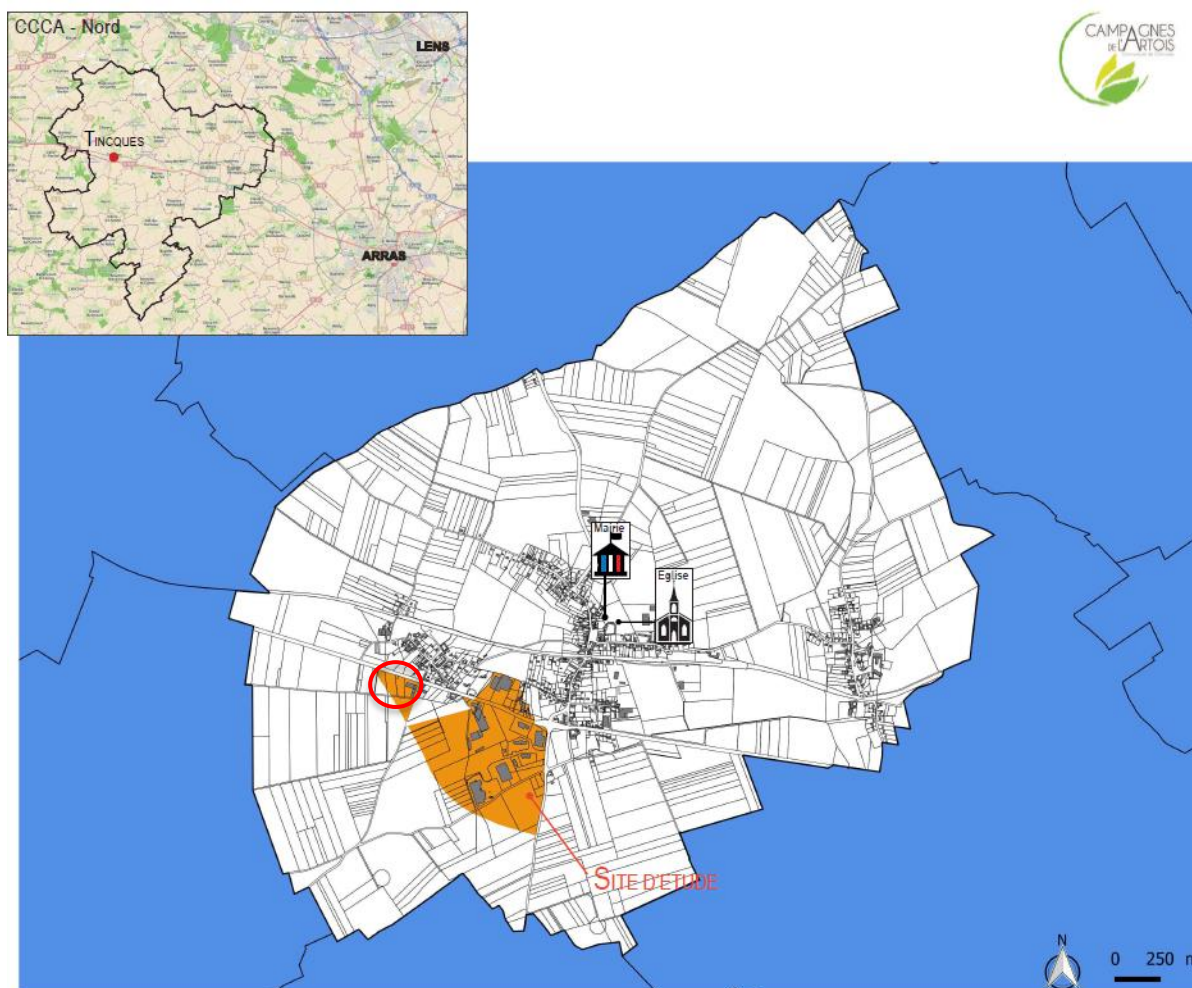


Figure 1 : Localisation du périmètre de l'OAP sectorielle « Tincques – Zone économique – RD 939 » et du terrain concerné par la demande de dérogation à la Loi Barnier – Source : Antea Group





Figure 2 : Localisation du périmètre de demande de dérogation à la Loi Barnier – Source : AnteaGroup





Contexte de l'étude et présentation du site

1 Localisation du projet

La commune de Tincques est traversée par la RD 939, axe majeur qui relie Arras à la côte d'Opale.



Figure 3 : Localisation de la commune de Tincques dans la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois – Source : Antea Group





Localisé au Sud de la RD 939, en prolongement de la zone d'activités Ecopolis, le terrain d'environ 1,5 ha est destiné à accueillir des activités économiques.

Le site est délimité :

- Au Nord, par la RD 939 ;
- Au Sud et à l'Ouest par des espaces agricoles ;
- A l'Est, par un terrain occupé par un concessionnaire de matériel agricole (Roussel Agri 62).

Le site de projet est positionné sur une partie des parcelles cadastrales ZI 2, ZI 3, ZI 4, ZI 5, ZI 55, ZI 56¹.



Figure 4 : Localisation du site de projet – Source : Antea Group



Figure 5 : Vue sur le site de projet depuis la RD 939 – Source : Antea Group

¹ Source : www.cadastre.gouv.fr





Figure 6 : Vue sur le site de projet depuis le chemin rural situé en limite Sud – Source : Antea Group





2 Desserte et accessibilité

2.1 Desserte routière

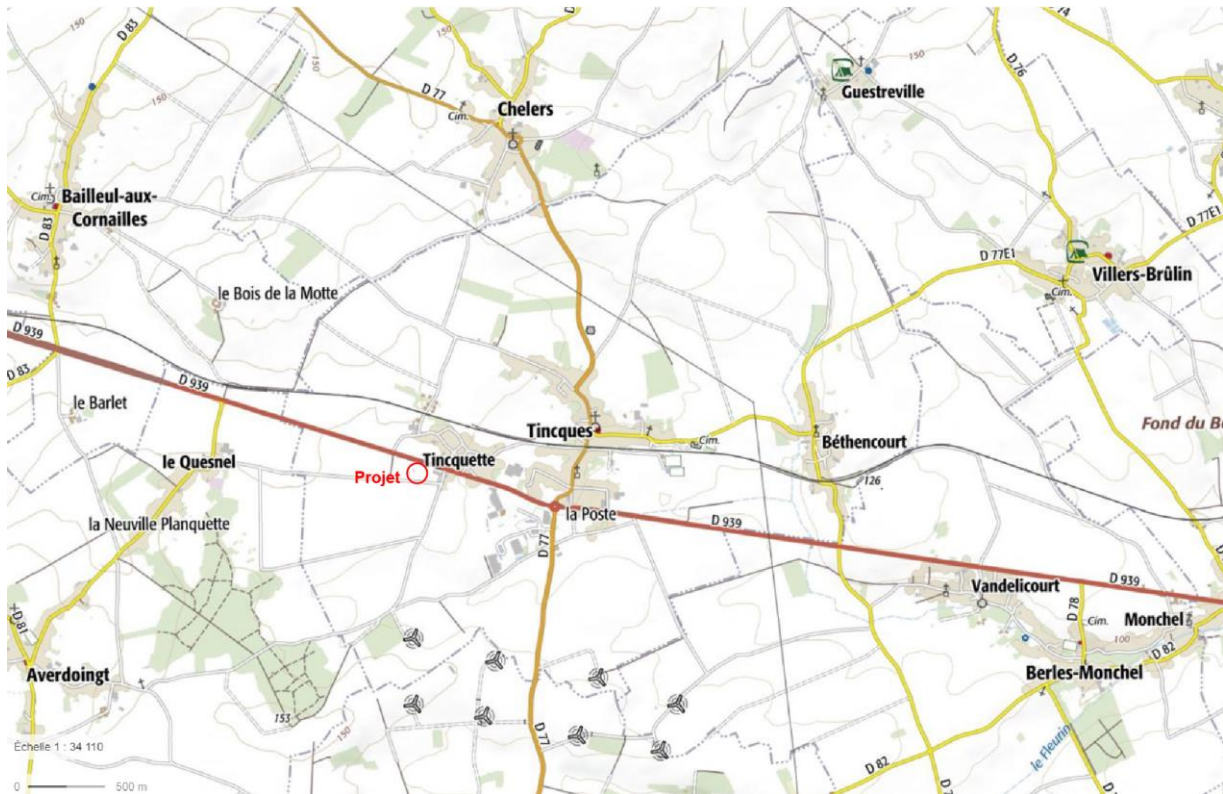


Figure 7 : Desserte et accessibilité – Source : Antea Group / Fond de plan : Géoportail





Le site dispose aujourd'hui d'un point d'accès direct à la RD 939 depuis le terrain occupé par l'entreprise Roussel Agri 62.

La RD 939 est un axe structurant de desserte intercommunale et un axe historique entre Arras et le Littoral. Il permet de relier le secteur de projet à Arras en 30 minutes et Saint-Pol-du-Ternoise en 15 minutes.

L'axe est très fréquenté avec environ 12 000 véhicules/jours relevés à proximité du site dont 1569 poids lourds/jours². Ce fort trafic est lié à des déplacements pendulaires domicile-travail quotidiens et des déplacements touristiques importants sur les périodes de week-end et de vacances.

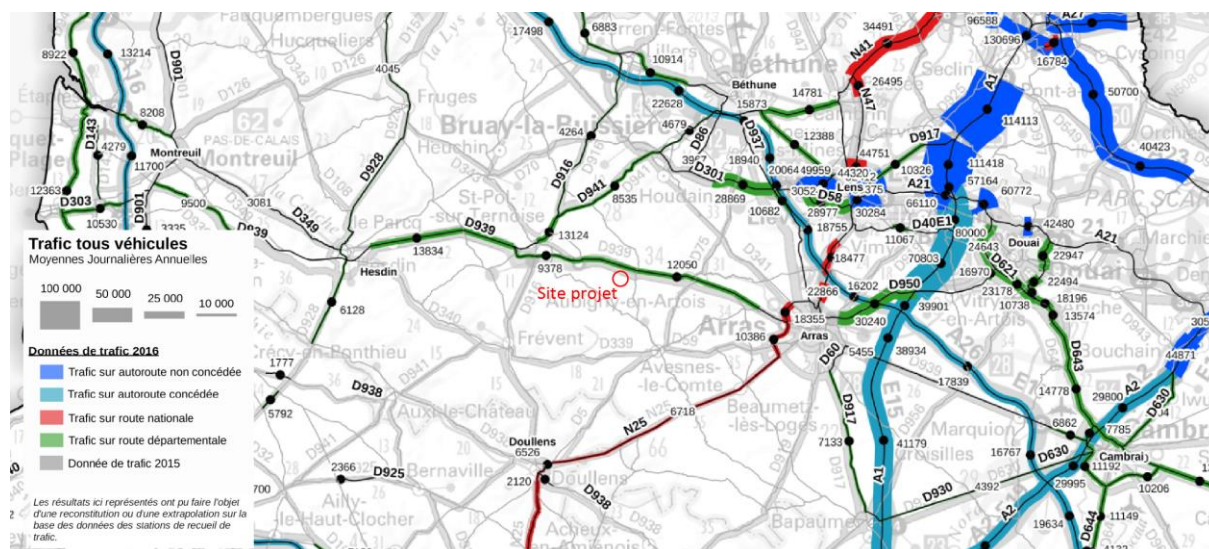


Figure 8 : Carte de recensement de la circulation tous véhicules dans la région des Hauts-de-France, Extrait et localisation du projet – Source : DREAL 2016

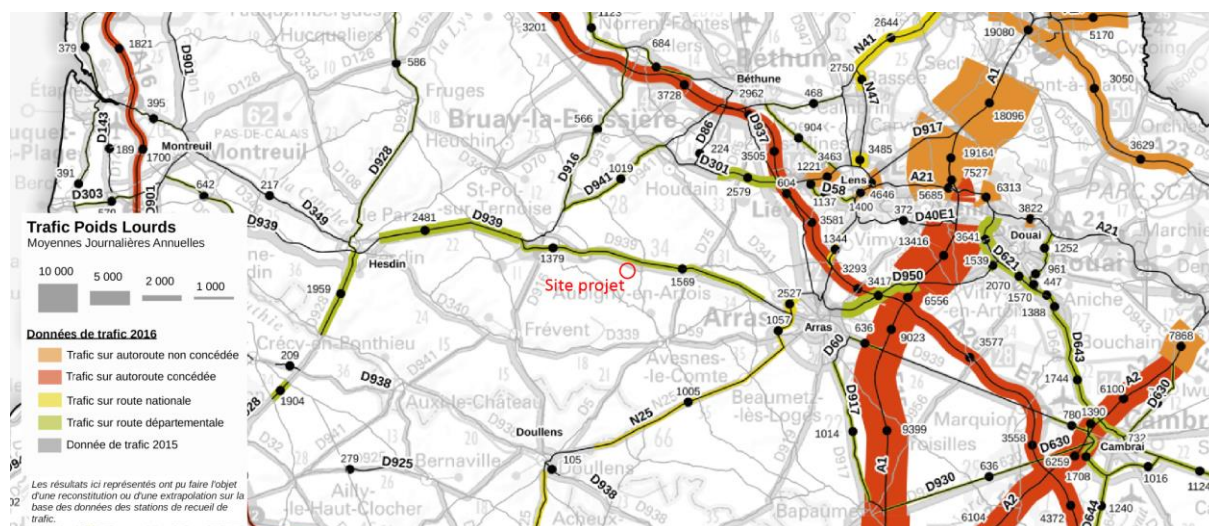


Figure 9 : Carte de recensement de la circulation poids lourds dans la région des Hauts-de-France, Extrait et localisation du projet – Source : DREAL 2016

Le secteur de projet est localisé sur un tronçon de la RD 939 constitué d'une 1x2 voies, entre les deux intersections RD 939 / rue Baptiste Poulain.

Le secteur de projet dispose d'un deuxième accès potentiel au Sud-Est du terrain de l'entreprise Roussel Agri 62, accessible depuis un chemin rural.

² Source : DREAL 2016 – Recensement de la circulation dans les Hauts de France, Trafic en moyenne journalière annuelle





Figure 10 : Repérage des accès au site – Source : Antea Group / Vue aérienne : Google Maps



Figure 11 : Accès au site depuis la RD 939, via l'accès existant au terrain de l'entreprise Roussel Agri 62 – Source : Google Maps



Figure 12 : Accès potentiel au site depuis le Sud-Est du terrain de l'entreprise Roussel Agri 62 – Source : Google Maps



2.2 Desserte en transports collectifs et modes doux

La commune de Tincques est desservie par une gare TER de la ligne Arras-Boulogne, permettant de joindre en moins de 30 minutes les gares de Saint-Pol-sur-Ternoise et d'Arras, nœud ferroviaire donnant accès aux trains reliant les grandes agglomérations régionales et capitales européennes.

Elle est desservie par une dizaine de trains journaliers du lundi au vendredi de 5h à 19h.

Si le département du Pas-de-Calais dispose d'une offre en autocars, le TER reste la seule desserte de transports en commun sur la commune.

Aucune voie cyclable n'est présente aux abords du site.



Figure 13 : Réseau ferroviaire TER Nord-Pas-de-Calais – Source : TER SNCF

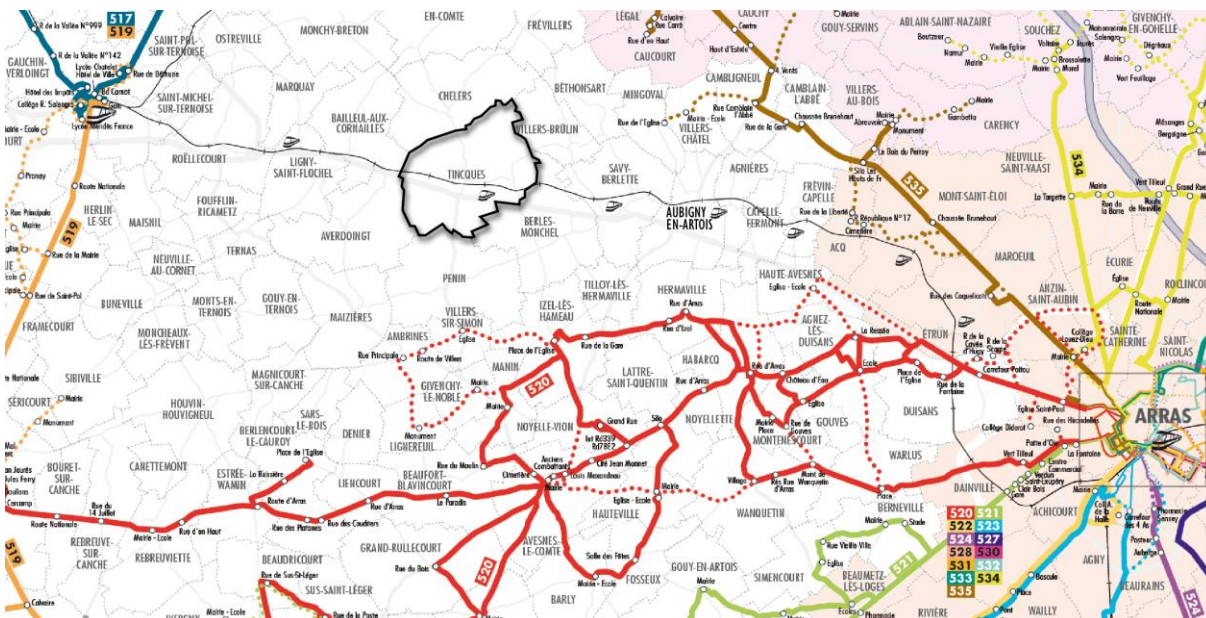


Figure 14 : Localisation de la commune de Tincques sur le plan du réseau de transport interurbain du Pas-de-Calais (extrait) OSCAR – Source : Département du Pas-de-Calais

Localisé au Sud du bourg, à 25 minutes à pied depuis la gare, le site de projet est relativement éloigné de la desserte ferroviaire.



Figure 15 : Carte isochrone, 25 minutes à pied depuis la gare – Source : Géoportail / Réalisation : Antea Group





3 Contexte territorial : une implantation stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois

Le site de projet s'inscrit sur la commune de Tincques en prolongement de la zone d'activités existante Ecopolis, implantée le long de l'axe vitrine que constitue la RD 939.

Forte de cette desserte, Tincques fait partie avec les communes d'Aubigny-en-Artois, Savy-Berlette et d'Avesnes-le-Comte des quatre pôles structurants du PLUi du Nord de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois. Ces communes sont en effet positionnées aux carrefours des axes principaux du territoire, emplacements stratégiques pour l'implantation de zones d'activités.

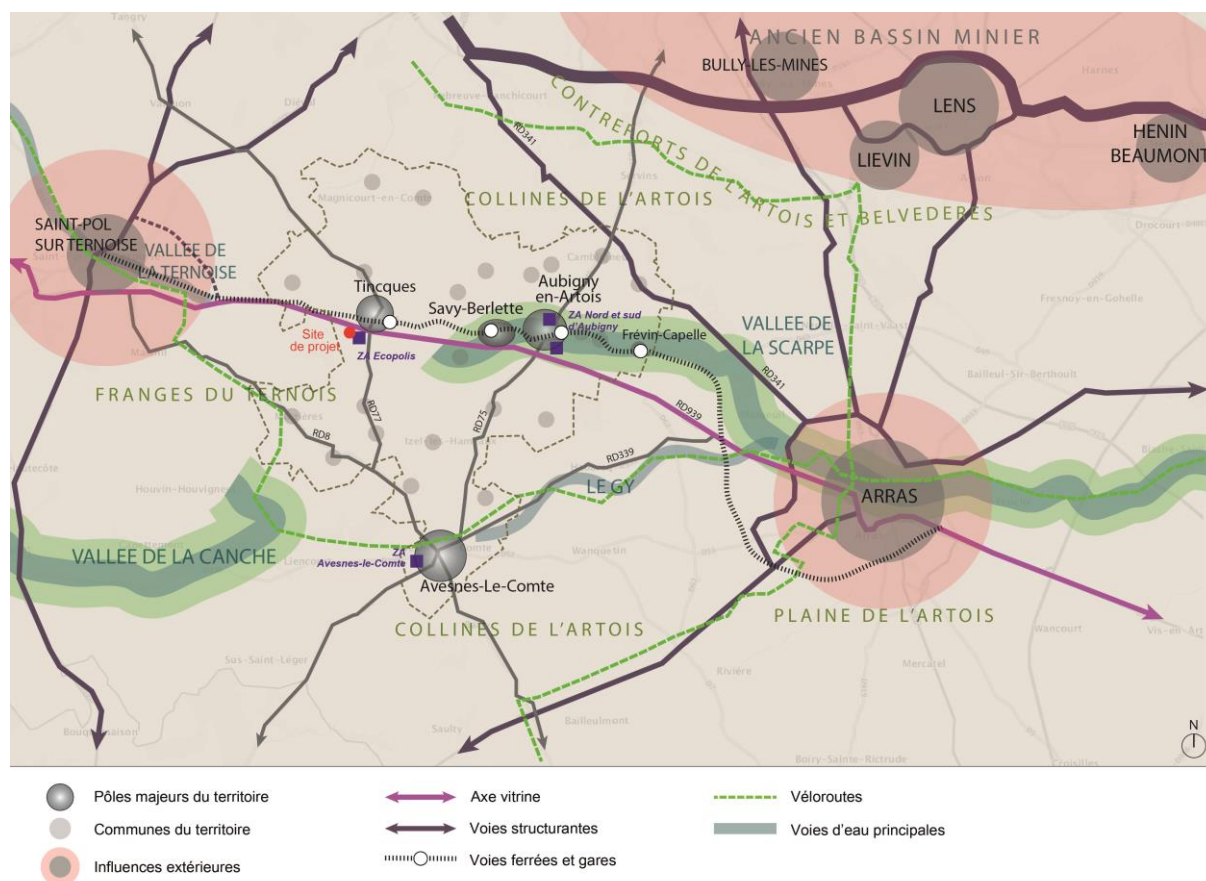


Figure 16 : La Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois, un territoire organisé autour d'axes structurants et de 3 pôles – Source : Antea Group





4 Abords du site

Le site de projet s'inscrit dans un espace à dominante agricole, à l'Ouest de zones à vocation d'activités économiques, dont le secteur en développement Ecopolis.

Ces zones regroupent les activités suivantes :

- Roussel Agri 62 (concessionnaire de matériel agricole)
- Chrétien Tincques (magasin de matériaux de construction)
- Tondonegoce (jardinerie)
- Les portails des Hauts-de-France (société spécialisée dans la fabrication de menuiserie intérieure et extérieure)
- ACM (société spécialisée dans la vis d'Archimède et le matériel de parcs et jardins)
- Azaé Artois (aide à domicile et femme de ménage)
- IPM Potato group (filiale dédiée à l'innovation en matière de variétés de pommes de terre)
- Elanplast SC (entreprise de fabrication de plastique)
- Stockage logistique DHOT (service de stockage d'archives)
- Crèche La Comptine de Fantine
- Les Délices Des Sept Vallées (pâtisserie)
- Pas-de-Calais Habitat (bailleur social)
- MRJ Façade (entreprise spécialisée dans l'isolation intérieure et extérieure)
- BTP Consultants (entreprise d'assistance à maîtrise d'ouvrage / opérations de construction)
- Plateforme Multi-Services ZA Ecopolis
- Ostwind (entreprise de développement/conception/exploitation de parcs éoliens)
- Antenne de la Communauté de Communes de l'Atrébatie (administration)
- Boulangerie-Pâtisserie Tincquoise
- Station-service Esso
- Chez Legris (brasserie-restaurant et hôtel économique)

Le secteur de projet est proche des secteurs d'habitat. Les premières habitations sont situées à moins de 150 mètres au Nord-Est du site, le long de la rue Baptiste Poulain.

En s'inscrivant à l'Ouest de la zone d'activités existante, et de part ce positionnement le long de la RD 939, le site de projet revêt un caractère d'entrée de ville fort impliquant un traitement paysager spécifique.

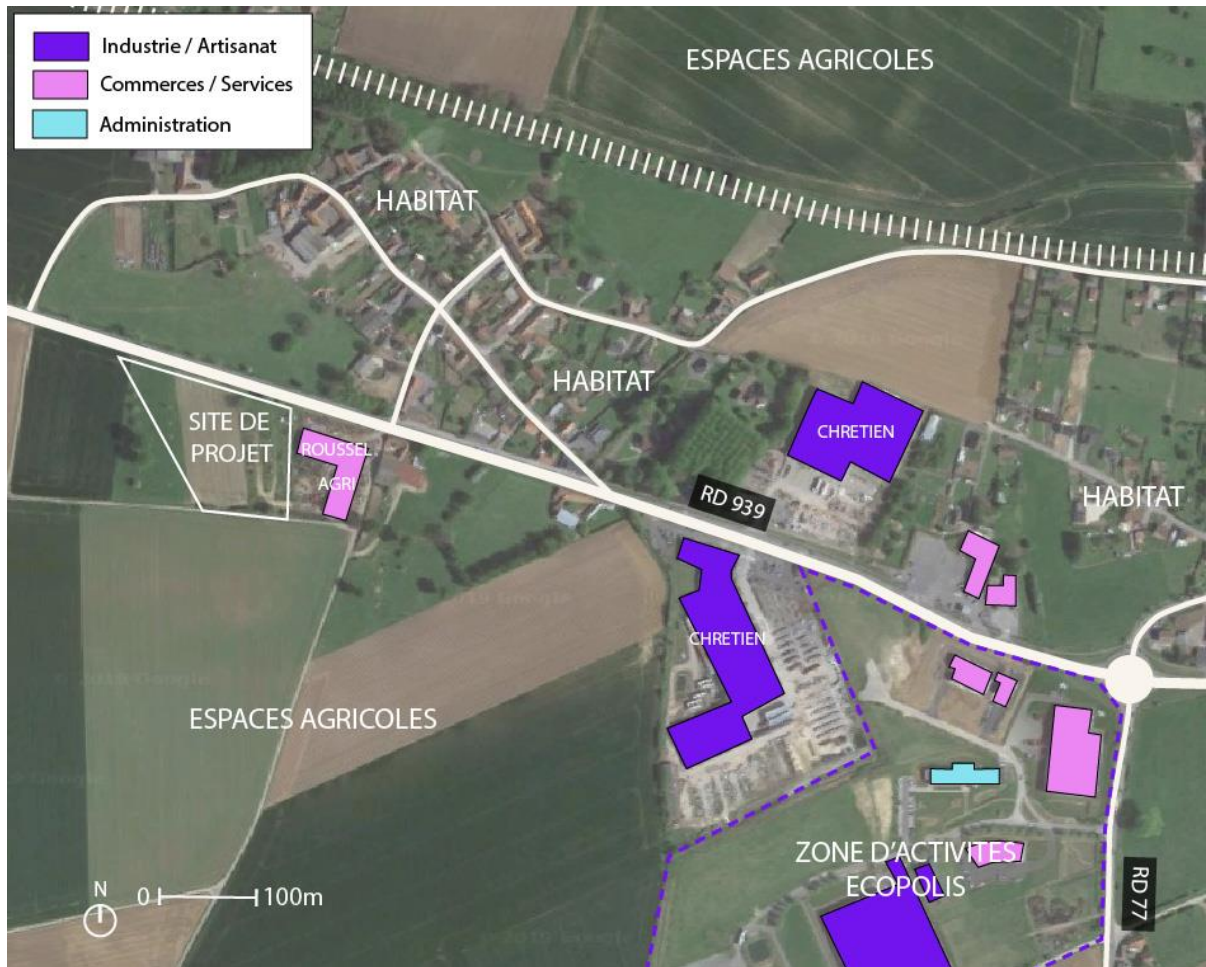


Figure 17 : Contexte urbain aux abords du site – Source : Antea Group





5 Contexte paysager et occupation du site

5.1 Occupation du sol et relief

Situé en zone agricole, le secteur de projet est constitué et entouré de différents types de cultures.

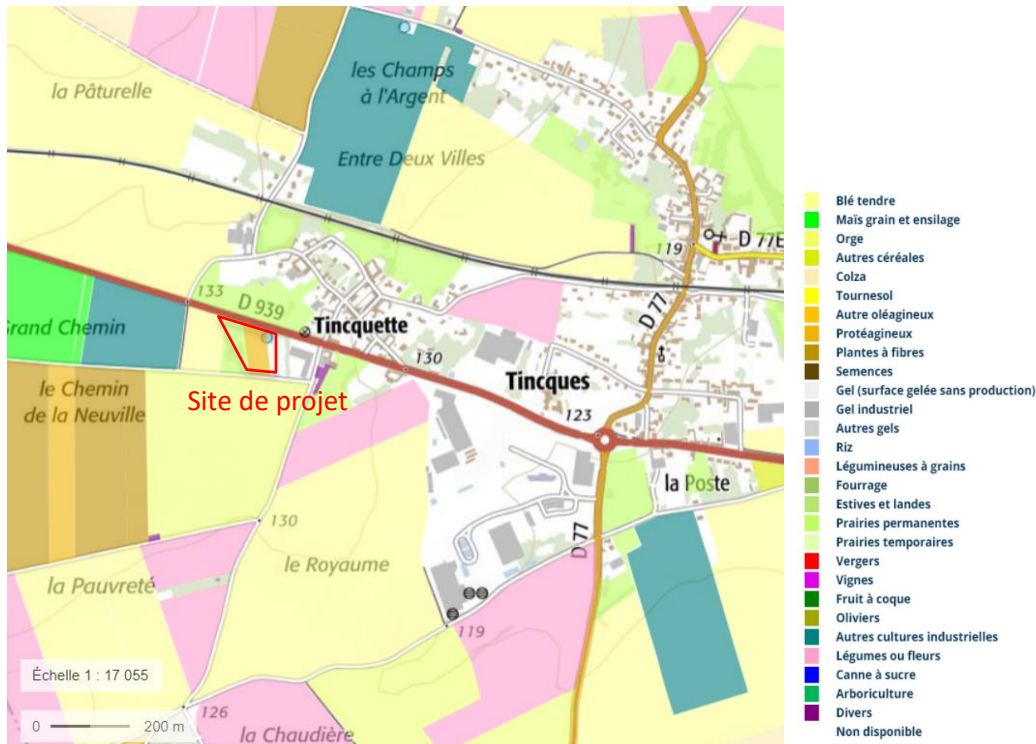


Figure 18 : Occupation du sol sur le secteur de projet – Source : Registre parcellaire graphique 2017

Le site de projet est un terrain plat et ouvert. La RD 939 est en léger surplomb par rapport au site ce qui le rend d'autant plus visible depuis cet axe.

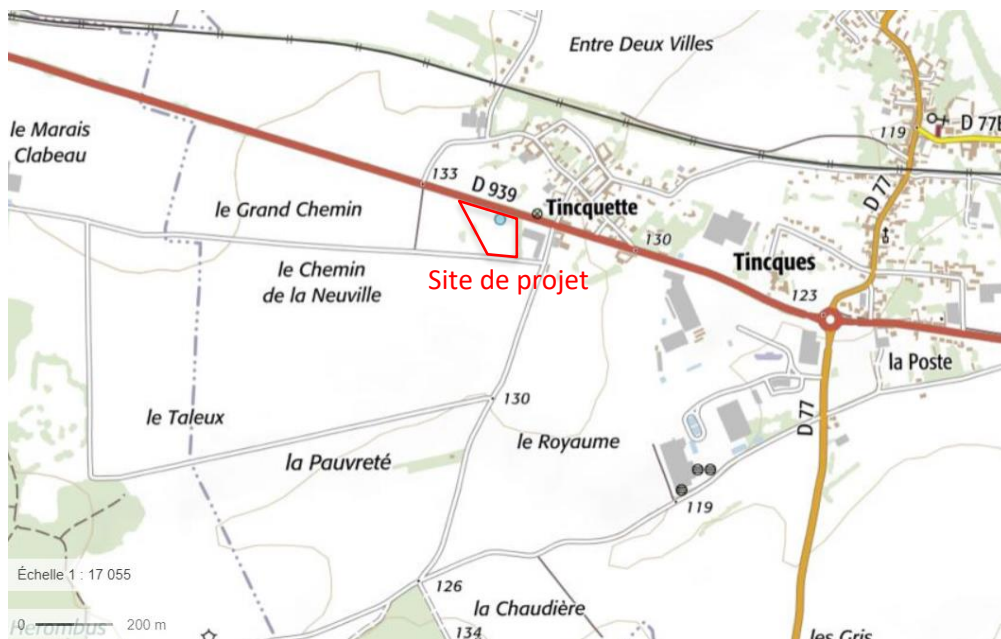


Figure 19 : Contexte topographique du site – Source : IGN





Un réservoir d'eau est présent sur le secteur de projet. Il est visible depuis la RD 939.

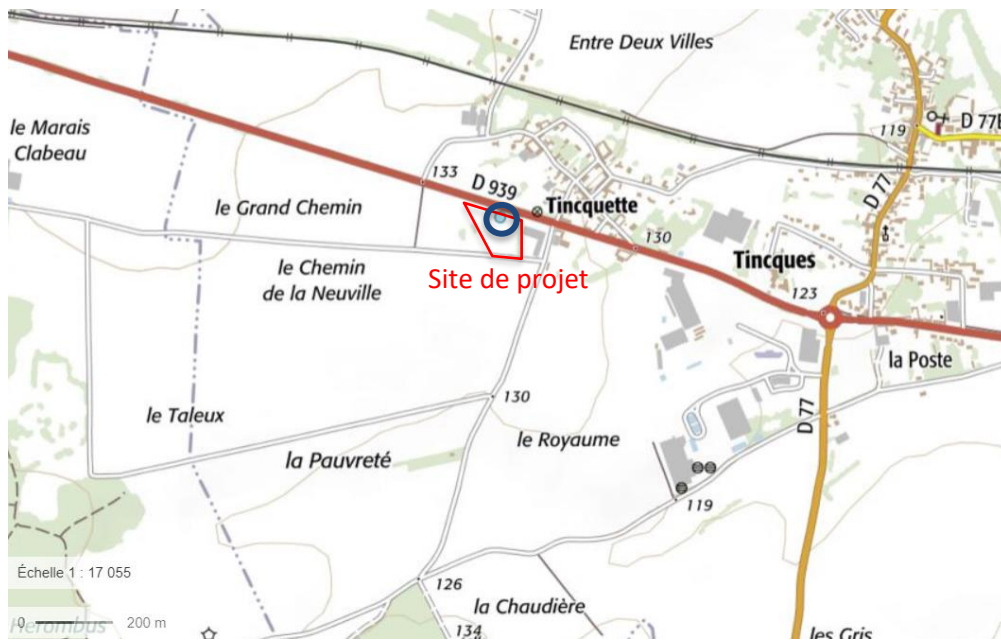


Figure 20 : Localisation du réservoir d'eau – Source : IGN



Figure 21 : Vue sur le réservoir d'eau depuis la RD 939 – Source : Google Maps





5.2 Vues sur le site et ses abords

Le site de projet est bordé par un alignement d'arbres relativement espacés qui longe la RD 939. Il est néanmoins visible depuis la RD 939 sur une distance de plus de 500m à l'Ouest de l'entrée de ville, et depuis la rue Baptiste Poulain au Nord de la RD 939.

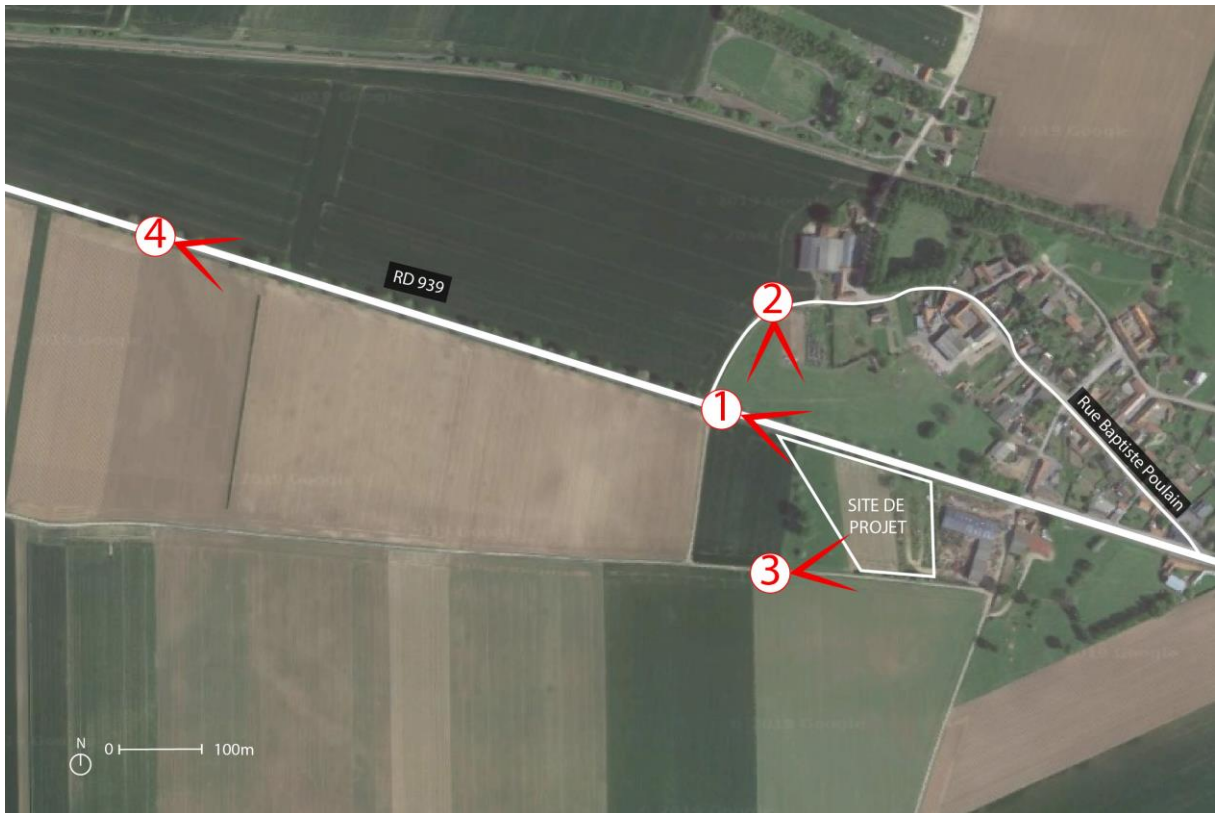


Figure 22 : Plan de localisation des vues – Source : Antea Group



Figure 23 : Vue n° 1 Perception du site de projet en entrée de ville – Source : Google Maps





Figure 24 : Vue n° 2 Perception du site de projet depuis le Nord de la rue Baptiste Poulain – Source : Google Maps



Figure 25 : Vue n° 3 Perception du site depuis le chemin rural au Sud – Source : Google Maps



Figure 26 : Vue n° 4 Perception éloignée d'entrée de ville depuis la RD 939 – Source : Google Maps





6 Risques et nuisances

6.1 Prise en compte des phénomènes de nuisances sonores liés à la RD 939

La RD 939 est considérée comme une voie de catégorie 3 dont l'empreinte sonore est estimée à 100 mètres de part et d'autre de son axe. Ainsi, lorsqu'une construction est prévue dans un secteur affecté par le bruit reporté dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le constructeur doit respecter certaines normes en termes d'isolement acoustique de façade.

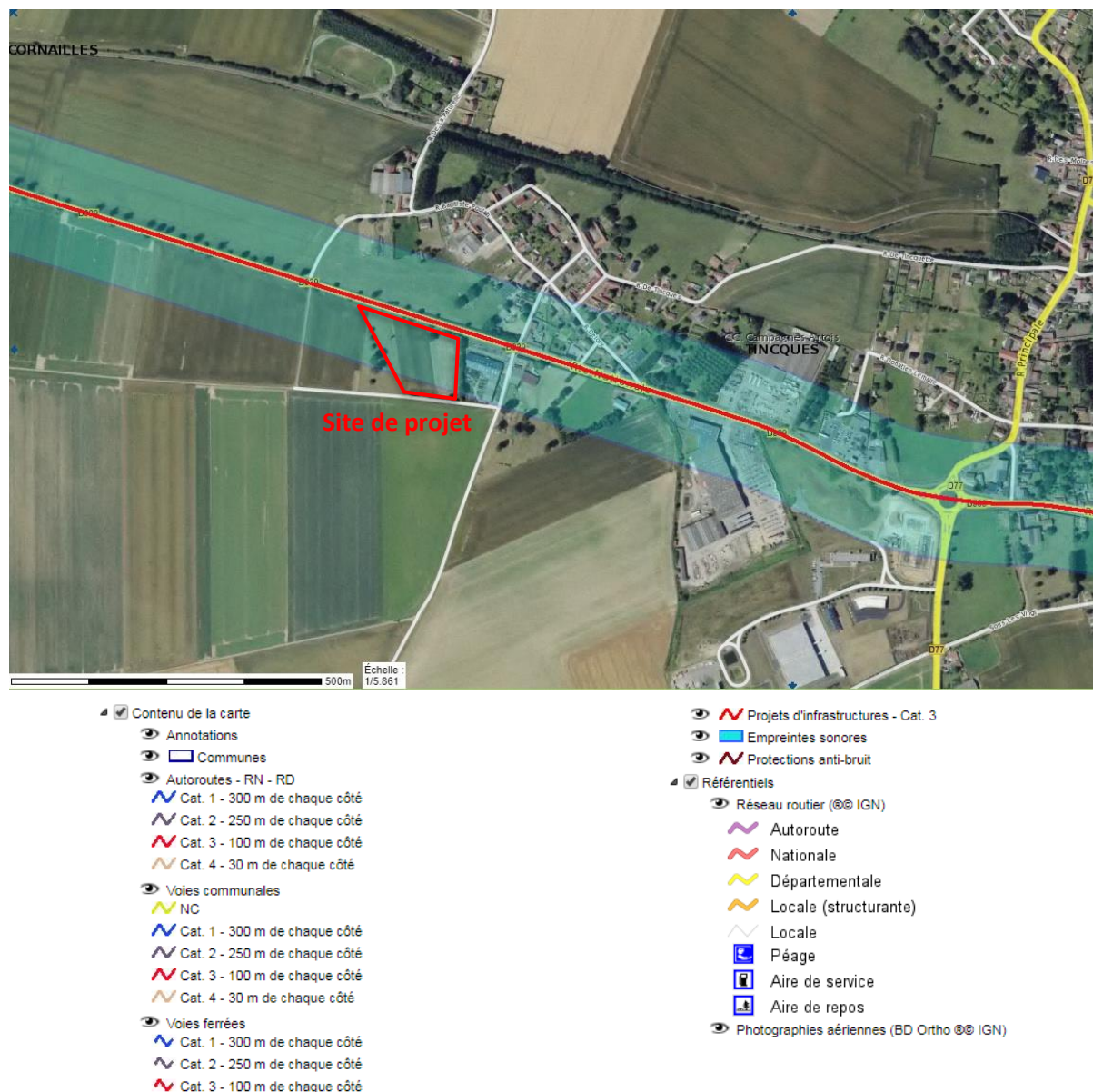


Figure 27 : Classification sonore des infrastructures de transport – Source : DDTM 62





6.2 Nuisances et risques liés aux activités industrielles : secteur de projet non concerné

5 sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS, inventaire des sites industriels et activités de services. Aucun n'est répertorié à proximité du secteur de projet.

2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont localisées sur la commune de Tincques, à plus de 600 mètres à l'Est du site de projet. Elles ne relèvent pas d'un seuil SEVESO.



Figure 28 : Carte de localisation des activités BASIAS et des ICPE sur la commune de Tincques – Source : Géorisques

6.3 Risques majeurs

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs mis à jour en 2012 indique que toutes les communes du département du Pas-de-Calais sont concernées par les risques suivants :

- Munitions anciennes de guerre ;
- Transport de Matières Dangereuses.





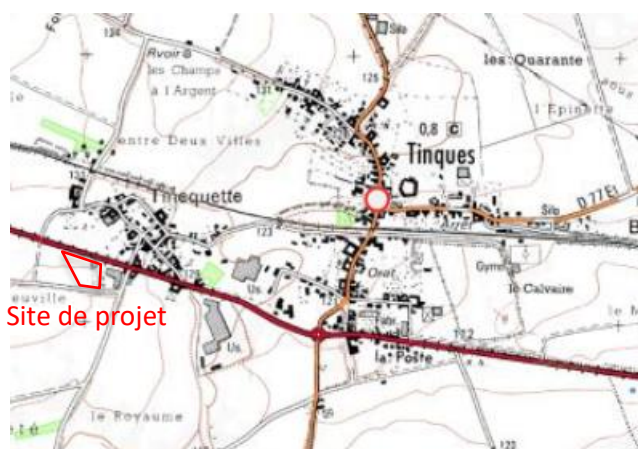
6.4 Retrait/gonflement des argiles : risque faible

Le site présente un risque faible lié au retrait/gonflement des argiles. Des études géotechniques préalables devront être engagées avant l'aménagement et la réalisation des projets qui définiront les modalités de leur réalisation.



Figure 29 : Risques retrait/gonflement d'argile – Source : InfoTerre

6.5 Cavités souterraines : secteur de projet non concerné



Le porter à connaissance pour la réalisation du PLUi identifie la présence d'un souterrain sur la commune de Tincques, au 3 place de l'Eglise.

Le site de projet n'est concerné par aucune cavité souterraine.

Figure 30 : Cavité souterraine identifiée sur la commune de Tincques – Source : InfoTerre

6.6 Risque sismique : niveau faible

La commune de Tincques est concernée par l'aléa sismique de niveau 2 (faible).

6.7 Risque inondation : secteur de projet non concerné

La commune de Tincques est concernée par un arrêté catastrophes naturelles (CATNAT) concernant les inondations et coulées de boue (prescrit en date du 10/08/1998), et par un arrêté CATNAT pris pour les inondations, coulées de boue et mouvement de terrain (prescrit en date du 29/12/1999).





La commune de Tincques est concernée par les enveloppes approchées des inondations potentielles cours d'eau de plus d'un hectare. Le site de projet n'est pas concerné par ce risque.

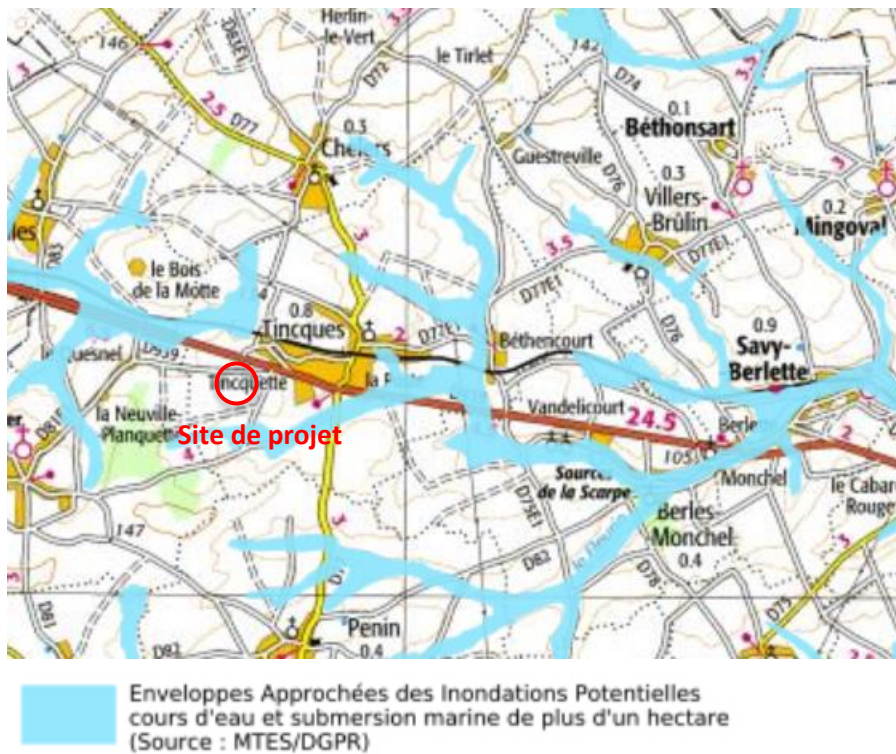


Figure 31 : Risque inondation potentielle cours d'eau de plus d'un hectare – Source : Géorisques





7 Contexte réglementaire

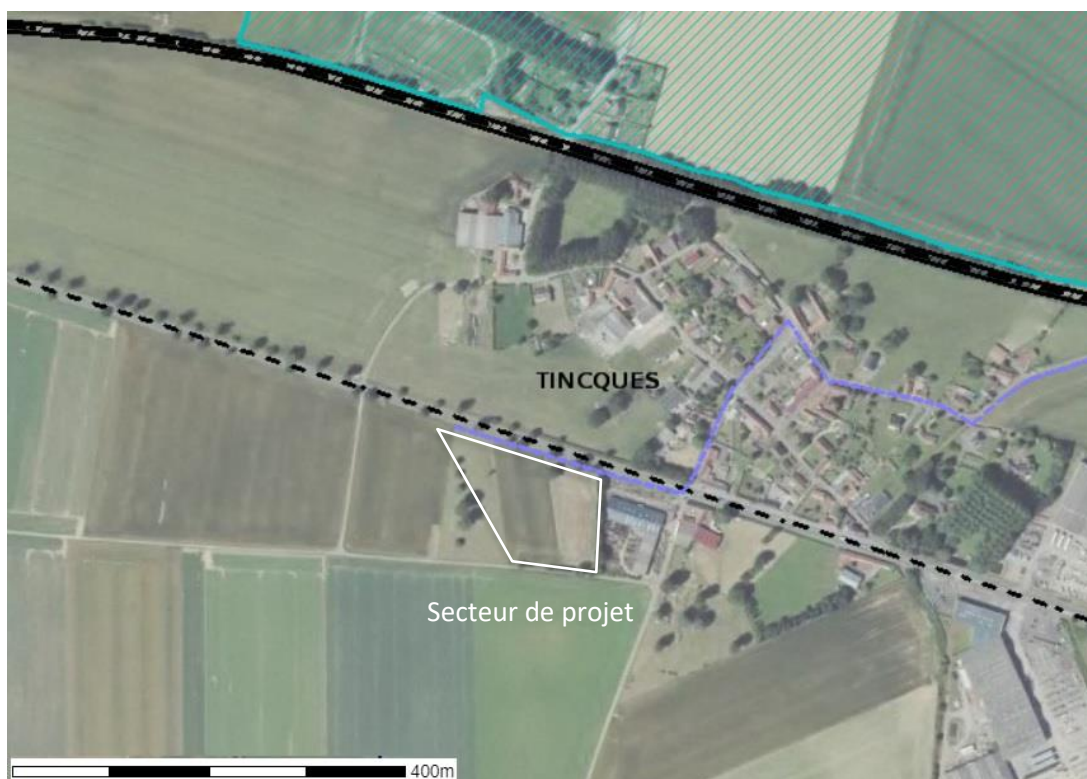
7.1 Zonage réglementaire

Le zonage du PLUi du Nord des Campagnes de l'Artois classe en zone UE les terrains concernés par le site de projet. La zone UE est définie au projet de règlement comme une zone ayant « vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, de commerces et de services ». Elle vise à permettre le développement de l'entreprise présente sur le site.

7.2 Servitude d'utilité publique

Le site de projet est concerné par la servitude d'utilité publique suivante :

- Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express (RD 939) et des déviations d'agglomération (décret du 05/09/1974).
- PT3 Réseaux de télécommunication : ligne téléphonique Câble régional FO 62.244.



- PT3 Réseaux de télécommunication
 - Tracé du réseau
- Servitudes d'alignement
 - EL7 Alignement
 - Routes nationales départementales ou communales
 - EL11 Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express
 - Routes express et déviations
 - T1 Chemin de fer
 - Tracé de voie
 - Zone de protection
- AS1 Protection des eaux potables
 - Captage
 - Périmètres AS1
 - Périmètre immédiat
 - Périmètre rapproché
 - Périmètre éloigné

Figure 32 : Servitudes d'utilité publique – Source : DDTM Pas de Calais





7.3 Application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.111-6 L.111-7 du Code de l'Urbanisme indiquent :

« 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.»

« 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. »

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme mentionne néanmoins :

« 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 ».

La présente étude vise à proposer des règles de recul dérogeant au recul de 100 mètres au Sud de la RD 939 afin de rendre possible le projet d'extension de l'espace d'entreposage de l'entreprise Roussel Agri 62 prévu à ses abords.

Elle s'inscrit ainsi dans l'article L.111-8 prévoyant la possibilité de proposer au sein des documents d'urbanisme des règles différentes en démontrant leur compatibilité 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.

Ainsi le projet, les mesures prises en compte et leur traduction réglementaire sont décrites dans les chapitres suivants.





Présentation du projet et réponses aux exigences de la Loi Barnier

1 Présentation du projet

Le projet consiste en une extension à ciel ouvert de l'espace d'entreposage du concessionnaire de matériel agricole Roussel Agri 62 vers les terrains situés à l'Ouest de son emprise actuelle. Il s'agit aussi de permettre la construction éventuelle de bâtiment pour son développement.

2 Prise en compte de la sécurité

2.1 Accès et desserte

Le site de projet est desservi par l'accès existant au terrain de l'entreprise Roussel Agri 62. Il n'est pas créé d'accès supplémentaire direct depuis la RD 939.

Les flux principaux transiteront par cet accès principal.

Si besoin, un accès secondaire peut être aménagé au Sud-Est du terrain de l'entreprise Roussel Agri 62, depuis un chemin rural qui constitue un accès marginal au site.

La vocation du projet n'impactera pas significativement les flux de circulation aux heures de pointe du matin et du soir.

3 Prise en compte des nuisances

3.1 Mesures concernant les nuisances sonores

Le projet d'extension ne générera pas de nuisances sonores et ne nécessite donc pas de mesures de protection sonores spécifiques.

3.2 Mesures concernant la gestion des eaux pluviales

Le projet d'extension de l'espace d'entreposage n'imperméabilisera pas les sols. L'entreposage du matériel agricole sera réalisé sur les terrains existants et à ciel ouvert. Il ne nécessite donc pas de mesures de gestion des eaux pluviales spécifiques. Si la construction éventuelle d'un bâtiment est réalisée, le règlement du PLUi s'applique, il prévoit notamment : « *Toute construction doit obligatoirement collecter et évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur l'unité foncière sauf en cas de risque de pollution avéré des milieux ou dans les périmètres d'aléas d'inondation et de cavités souterraines. Toutes les techniques, réutilisation des eaux pluviales, d'infiltration ou de ralentissement des écoulements doivent être envisagées pour collecter et traiter les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, notamment les techniques alternatives (puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, etc.), sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau public de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (réseau séparatif pluvial) ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur l'unité foncière, de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur* ».





4 Prise en compte de l'urbanisme, de la qualité architecturale et paysagère

4.1 Aménagement parcelle

Compte tenu de sa vocation d'entrepôt à ciel ouvert, le projet d'extension ne nécessite pas de traitement architectural et urbain spécifique à la parcelle.

En cas de construction, le règlement de la zone UE du PLUi contient différentes dispositions visant à garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, par exemple :

- « La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche ».
- « Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
 - L'utilisation de matériaux dégradés ;
 - Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi ».

4.2 Aménagement paysager

L'aménagement paysager des accès et limites de la parcelle doit permettre une intégration du projet d'extension dans son environnement.

Les alignements d'arbres existants sont conservés et un masque végétal constitué d'une haie dense d'arbres et arbustes est planté sur les limites de la parcelle afin de limiter au maximum les vues sur l'espace d'entrepôt. L'effet visuel sera sobre et homogène sur l'ensemble du linéaire de la RD 939.

Les aménagements paysagers au niveau des accès à la parcelle participeront à créer un « filtre végétal » en avant plan.

5 Synthèse de l'insertion du projet dans son environnement



Figure 33 : Insertion du projet dans son environnement – Source : Antea Group





6 Conclusion et propositions réglementaires

6.1 Objectifs

Le projet vise à créer une vitrine urbaine de qualité avec :

- L'aménagement qualitatif des accès à la parcelle ;
- La qualité du premier plan paysager au droit de la RD 939.

6.2 Propositions réglementaires

Les documents réglementaires devront ainsi intégrer les principes liés à la qualité de l'aménagement paysager et à la réduction du recul :

1. L'implantation de l'espace d'entreposage

Les règles permettront l'implantation de l'espace d'entreposage et la construction éventuelle de bâtiment avec **un recul de 25 m de l'axe de la RD 939.**

2. Le traitement paysager

Les marges de recul et espaces libres devront comporter des plantations de haies végétales denses composées d'arbres de haute-tige et d'arbustes.

3. Les clôtures

Les clôtures sont facultatives, et les murs bahuts ne seront pas autorisés sur le secteur pour renforcer le cadre paysager et végétal. Seuls les murets techniques seront autorisés au droit des accès des parcelles.

Les clôtures seront doublées de haies d'arbres et arbustes composées d'essences locales.