

**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PONT A MARCQ
POUR LE SITE AGFA
REUNION D'EXAMEN CONJOINT
PROCES-VERBAL**

DATE : 10 janvier 2025, 9h30

OBJET : examen conjoint dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Pont à Marcq pour le site AGFA

PERSONNES PRESENTES :

	Présent :	Excusé :	Contacts :
Departement	Nathalie Fagot		nathalie.fagot@lenord.fr
CCI		Judith Gaston	j.gaston@grand-lille.cci.fr
CA		Renald Lefebvre	renald.lefebvre@npdc.chambagri.fr
DDTM	Marc Belgrand Dorothee Letombe		marc.belgrand@nord.gouv.fr dorothee.letombe@nord.gouv.fr
SCOT	Cyrille Vanneufville		cvanneufville@adu-lille-metropole.org
VERDI	Ludovic Tomczak		ltomczak@verdi.fr
Pévèle Carembault	Magalie Boyez Fourmestraux		mboyezfourmestraux@pevelecarembault.fr
Pévèle Carembault	Hélène Danguy		hdanguy@pevelecarembault.fr
Pévèle Carembault	Marion Gazet		mgazet@pevelecarembault.fr
Mairie de Pont à Marcq		Romain HYEANS	dgs@ville-pontamarcq.fr

En préambule, il est rappelé le cadre de la procédure :

La **déclaration de projet va permettre de démontrer l'intérêt général du projet de requalification de la friche AGFA et permettre d'adapter les règles du PLU**. En effet, le PLU datant de 2005, il ne permet pas la mise en œuvre d'un projet innovant en matière de sobriété foncière (gabarits, hauteurs, mutualisation des stationnements...) et de qualité environnementale.

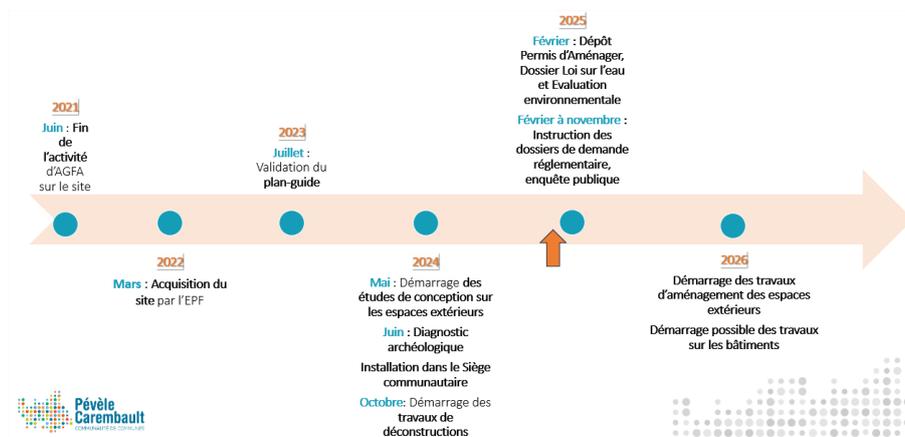
Cette procédure ne remet néanmoins pas en cause le PADD puisque la zone restera classée en zone de développement d'activité économique.

Il est également précisé que **la procédure n'a pas été soumise à évaluation environnementale mais que le projet fait l'objet d'une étude d'impact (car il fait plus de 10 hectares)**.

1. PRESENTATION DU PROJET

Le projet est situé sur la commune de Pont-à-Marcq, sur l'avenue du général de Gaulle (départementale), à proximité immédiate du centre-ville, des équipements publics mais aussi du golf de Mérignies. Il bénéficie d'une bonne accessibilité routière. Pévèle Carembault travaille sur les mobilités douces autour du site et sur l'accès à la gare de Templeuve pour améliorer l'accessibilité du site en mode actif.

Concernant la genèse et le calendrier du projet :



Le foncier a été acheté par l'EPF en 2022 pour l'emprise Agfa. Une partie des parcelles au sud-ouest du site appartient à des propriétaires privés et doit être achetée par Pévèle Carembault pour y faire du maraichage. Au total, l'opération d'aménagement (hors maraichage) s'étend sur 11 hectares d'emprise industrielle et 5 ha cultivés en UE.

La déconstruction a commencé au mois d'octobre 2024 et prendra fin en juillet 2025. Le choix des bâtiments à démolir a été fait en fonction de l'état sanitaire des bâtiments, de leur qualité architecturale et ou de leur configuration technique.

Une démarche de réemploi des matériaux issus de la déconstruction a été amorcée pour les futurs projets.

Les études archéologiques sont purgées, il n'y avait pas de vestiges sur le site.

Les études de maîtrise d'œuvre aménagements extérieurs sont aujourd'hui en phase AVP. Les dossiers réglementaires seront déposés en février 2025 pour instruction jusque fin 2025. Pévèle Carembault organisera une enquête publique sur le PA et l'étude d'impact du projet au 3^{ème} trimestre.

Fonctionnement du site 4 secteurs :

- **La boucle logistique avec une circulation poids lourds** : activités de production (agencement circulaire, ameublement, métiers autour du travail du bois...)
- **Le cœur actif préservé des flux automobiles** et qui accueillera les activités ouvertes au public (restaurant, sports, loisirs, culture...)

- **Activité pâturage et maraichage** : mise en œuvre des actions phares du PAT label 2 pour y développer tous les éléments du circuit-court : production sur place, transformation dans la cuisine centrale et distribution sur site (700 à 800 emplois créés)
- **Frange paysagère, espace de promenade** qui va encercler le site et favoriser les mobilités douces et les activités de loisirs plein-air

Les grandes orientations du projet sont :

- **Concilier développement économique et préservation de l'environnement** (moins d'artificialisation, plus de densité, de verticalité, mutualisation des stationnements...) grâce à des aménagements propices à la biodiversité et infiltration des eaux pluviales au maximum (2 ha sur les 18ha vont être utilisés pour la gestion de l'eau = laisse de la place pour la biodiversité)
- **Recourir un minimum aux énergies fossiles** = étude en cours pour la mise en œuvre d'un réseau de chaleur géothermie

Concernant le **montage opérationnel financier**, les principaux partenaires sont actuellement la Caisse des Dépôts, la Banque des Territoires et la Région. Ils concourent au plan de financement pour 144 millions d'euros comprenant l'aménagement des espaces communs, la mise en place du système énergétique, la réhabilitation des bâtiments et les constructions neuves.

Des subventions extérieures seront sollicitées auprès des partenaires institutionnels pour financer le projet.

Intérêt général du Projet : un projet qui ...

- Répond à la demande de foncier et d'immobilier économique
- Privilégie une approche vertueuse de renouvellement urbain et recyclage foncier
- Favorise la densité des programmes, par rapport à des zones d'activités économiques « classiques »
- Permet une couture urbaine en raccrochant le site à la ville de Pont à Marcq
- Crée un lieu de destination pour les habitants du territoire
- Protège la biodiversité et assure la qualité paysagère du site
- Gère les eaux pluviales de manière intégrée, malgré l'état des sols peu perméables (2 hectares sanctuarisés sur le site pour favoriser l'infiltration plutôt que le rejet dans les réseaux).

Mise en compatibilité du PLU :

Au regard de l'existence d'autres zones UE dans la commune, il a été décidé de **créer un sous-secteur UEa** pour **permettre l'adaptation du règlement de la zone au projet**. Une zone A sera également créée. Le détail des modifications a été envoyé préalablement aux PPA et peut être résumé comme suit :

- **Création d'une zone agricole (A) en lieu et place d'une zone « UE » et « UB »** pour la **mise en place d'un espace maraichage / pâturage** de 18 000 m² au sein du site et favoriser un circuit-court entre la production agricole, la transformation alimentaire (cuisine centrale) et la distribution / consommation,
- **Création d'un secteur spécifique au sein de la zone UE (UEa)** correspondant au périmètre du projet de requalification du site AGFA pour permettre la **mise en œuvre du projet tel que défini dans le plan-guide de l'étude urbaine** (en matière de

destinations, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs...)

- **L'autorisation de nouvelles d'activités** : Autoriser les activités **d'hébergement** (si liées à des activités économiques programmées sur le site), les **commerces et activités de services** (hors cinémas)
- **L'assouplissement des règles de d'implantation** : **Réduire les reculs** vis-à-vis des voies et entre les bâtiments pour optimiser l'occupation de l'espace au sol
- **Les gabarits des bâtiments** : **Permettre de monter en hauteur** certains bâtiments en cœur et fond de site (les bâtiments en front à rue restent limités à 12m)
- **L'organisation du stationnement** : **Supprimer la règle du stationnement à organiser sur la parcelle** pour permettre son organisation en foisonnement
- **L'utilisation de matériaux** : **Supprimer l'article qui proscrie l'utilisation de certains matériaux** afin de permettre la démarche de réemploi issus de la déconstruction, Préciser les **typologies de clôtures** (constituées de haies vives)

II. Remarques de personnes publiques associées :

- **Question DDTM** : *Y a-t-il un exploitant actuellement sur les parcelles destinées au maraichage (objet du passage en zone A) ? Via un bail rural ? Un exploitant a-t-il déjà été choisi pour exercer une activité future de maraichage ?*

→ Il y a un exploitant et 4 propriétaires différents. A ce jour, ces terrains sont utilisés pour la culture du blé. Pévèle Carembault est consciente que dans le droit rural, il n'est pas possible d'évincer un exploitant pour en mettre un autre. L'idée est donc de mandater un négociateur foncier pour travailler sur cette question (échange de terres par exemple...) et de favoriser au maximum la voie amiable.

- **Remarque de la DDTM** : *Il faut bien distinguer ce qu'on autorise déjà dans tout ce qui est autorisé en UE de ce qui est autorisé en UEa. On vient ajouter les autorisations du UEa aux autorisations du UE. Par ailleurs, il serait illégal de modifier des règles de la zone UE dans la mesure où la procédure concerne uniquement la création d'un sous-secteur UEa et d'une zone A.*

→ Le règlement viendra apporter des précisions sur les destinations et sous destinations autorisées. Au regard de la date d'approbation du PLU, il convient de maintenir la référence à l'ancienne nomenclature.

- **Question DDTM** : *Dans l'article 2, il faudrait ajouter une précision sur la nature des « activités économiques programmées sur le site » pour vérifier les activités autorisées*

→ La rédaction de cet article sera effectivement précisée pour être plus exhaustif et se basera sur les 5 destinations valables avant la réglementation de 2016

- **Le Département** *interroge sur la rédaction de l'article 6 : « Quelle est la différence entre la limite d'emprise et l'alignement ? »*

→ La rédaction de cet article sera effectivement précisée pour plus de clarté.

Commenté [21]: Revoir la rédaction de la phrase « il convient de distinguer ce que l'on autorise en zone UE de ce qui sera autorisé en zone UEa »

Commenté [22]: Il n'y avait pas de sous destination dans l'ancienne nomenclature. On doit rester sur les 9 destinations possibles

Commenté [23]: Il y a 9 destinations possibles dans les PLU non modernisés.

- **Question DDTM** : la modification de l'article 8 n'apparaît pas dans la notice de présentation
 - La modification de l'article 8 n'apparaît effectivement pas dans la notice de présentation car il ne s'agit pas d'une modification. En effet, les règles de sécurité incendie s'appliquent à l'opération directement. L'erreur vient de la présentation, elle sera modifiée.
 - **Question DDTM** : il faudrait être + clair sur le fait que les matériaux de réemploi sont interdits en zone UE mais pas en zone UEA
 - L'article sera modifié en ce sens. Le règlement viendra apporter des précisions.
 - **Remarque du Département** : il faudrait laisser une possibilité pour l'implantation des clôtures de plus de 2 mètres en cas d'impératif technique comme indiqué mais aussi en cas d'obligation réglementaire et/ou sécuritaire.
 - L'article sera modifié en ce sens.
 - **Remarque DDTM** : il faudrait ajouter pour l'article UEa = en sus les plantations pourront être regroupées en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme et l'enlever de la zone UE (car la DP ne vise pas à modifier la zone UE mais à ajouter une zone UEa)
 - L'article sera modifié en ce sens
 - **Remarque DDTM** : dans l'article UEA 2 : on ne retrouve pas la notion d'entrepôt qu'on a à l'article 12 dans le stationnement
 - En lien avec les modifications de l'article 2, l'article 12 sera complété
 - **Remarque du SCOT** : le projet est compatible avec les grandes orientations du SCOT notamment sur la stratégie économique autour d'Ennevelin / Avelin / Pont-à-Marcq. Il faut s'assurer que le règlement permette bien la réalisation des ambitions environnementales et énergétique (exemple : du photovoltaïque, mini éolienne, géothermie...)
 - L'article 2 précisera que les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur sont autorisés en zone UEa.
- Il convient de préciser qu'en lien avec la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les documents d'urbanisme ne peuvent interdire les constructions et installations ayant cette finalité.
- **Question de la DDTM** : page 27 de la notice, il est indiqué que « la ZAE Pévèle Parc a ainsi été mise de côté ». Est-elle bien abandonnée ?
 - La zone est classée en 2AUE au PLU d'Ennevelin.

III. Remarques précédentes

- **Avis MRAE** : Dans un avis en date du 20 août 2024, la MRAE indiquait à Pévèle Carembault qu'elle ne soumettait pas la procédure de Déclaration de Projet à Evaluation

Environnementale. Néanmoins, certaines réserves ont été émises, notamment au sujet de la compatibilité entre la vocation souhaitée pour le site et une éventuelle pollution.

→ Afin de répondre au mieux aux inquiétudes émises dans le cadre de cet avis, Pévèle Carembault a mandaté un bureau d'étude spécialisé pour effectuer des campagnes de sondage de pollution : en septembre 2024 puis en janvier 2025 (sous des bâtiments démolis). Ces études sont en cours d'analyse. A l'issue de ces analyses, un plan de gestion du site sera proposé en février 2025 par le BE. Ce plan de gestion sera intégré à l'étude d'impact (mesures à prendre en cas de pollution des sols). Il sera également annexé à cette procédure de déclaration de projet et notamment au stade de l'enquête publique.

- **Remarque CCI** : Dans un avis en date du 24 octobre 2024, la CCI interrogeait Pévèle Carembault sur sa stratégie de développement économique à l'échelle du territoire intercommunal.

→ Dans un contexte de ZAN, la stratégie de développement de Pévèle Carembault est guidée par deux clés d'entrée.

1) La première étant une entrée **sobriété foncière / RU** :

o **Densifier les ZAE :**

- Cibler les parcelles entières non bâties dans les ZAE existantes et y placer des emplacements réservés (ER) pour éviter spéculation foncière et s'assurer du « remplissage » des ZAE
- Adapter le règlement écrit dans les ZAE pour pouvoir densifier les parcelles déjà occupées
- Adapter le règlement écrit dans les ZAE en AAC pour intégrer les enjeux environnementaux autour de l'eau

o **Réhabiliter les friches économiques :**

- Cibler les friches de + ou - grande taille, identifier l'opportunité de reconversion pour de l'activité économique ou pour une autre destination, travail avec l'EPF, et OAP dans le PLUi
- Repérer les futures friches potentielles, notamment celles placées à des endroits stratégiques (ex : à proximité d'une autre activité économique) et y placer des emplacements réservés (ER) pour anticiper et éviter les situations de friche longue durée, les changements de destination...

o **Trier et prioriser les projets de zones d'extension économiques :**

- Ne pas retenir les zones 2AUe
- Arbitrages multicritères sur les zones 1AUe en vigueur, à abandonner ou à créer
 - Abandon de la zone 1AUe de 5 ha à Bachy
 - Extension de ZAE pour réindustrialisation : permettre le développement d'activités déjà installées (Bostik, Hoyez...)
 - Diminution de -53% de la zone UE de Wahagnies
 - Abandon de la zone de la Planque a Ennevelin

- **Repérer les gisements fonciers à vocation éco dans la tache urbaine :**
 - Ceux étant déjà en zonage UE, en renouvellement urbain (tache urbaine) et non consommateur d'ENAF
 - Veiller en termes de zonage à la possibilité de maintien de petites activités économiques de centre-bourg dans ces gisements (mixité fonctionnelle des tissus urbains)

2) Une 2eme entrée « hiérarchisation des sites » :

- Orienter les entreprises sur ces sites en fonction de leurs besoins et critères : surface nécessaire, souhait de localisation...
- ... mais également :
 - De leur ambition / vocation : rayonnement régional, intercommunal ou communal ;
 - De leur typologie d'activités : industrielle, tertiaire, mixte, artisanale... ;
 - De leur impact : environnemental, risques et nuisances...
- Exemple de deux projets à ambition régionale- liste des PER :
 - AGFA à Pont à Marcq
 - AKIEM à Ostricourt

La DDTM propose un accompagnement pour déterminer les meilleurs outils à utiliser afin de mettre en œuvre cette stratégie de développement économique et atteindre les différents enjeux (limiter la rétention foncière dans les ZAE existantes, densifier les ZAE...).

**Modifications proposées au règlement à la suite de la réunion d'examen conjoint/
remarques PPA**

En noir : Rédaction actuelle (version PLU 2008)

En rouge : Rédaction proposée dans la version envoyée en juillet 2024

En vert : Complément/ modification de rédaction proposée à la suite des remarques des PPA

**ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

• **Page 22**

« **Sont admis :**

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou maïodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

- ~~Les constructions principales, les annexes et extensions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient en lien avec les activités économiques programmées sur le site.~~
- ~~Les constructions principales, les annexes et extensions à vocation de commerce et activités de service à l'exception des cinémas. L'hébergement hôtelier est autorisé sous réserve d'être en lien avec les activités économiques programmées sur le site~~

En plus, dans le secteur UEa, sont admis :

- les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux activités suivantes : constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (théâtre, crèche, etc...), hébergement hôtelier, bureaux, commerces et activités de services (restauration, sport, etc...) à l'exception des cinémas.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités de production programmées sur le site et/ou en lien avec des installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur.

Commenté [21]: Il convient de supprimer cette notion afin de distinguer ce qui est autorisé en zone UE et ce qui sera autorisé en zone Uea à moins qu'on autorise également en zone Uea tout ce qui est autorisé en UE

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Page 24**

« Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En secteur UEa :

~~Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :~~

~~– Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer.~~

~~– Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer~~

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise des voies publiques.
- Soit en limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ce recul peut être supérieur à 1 mètre uniquement pour répondre à des contraintes réglementaires et sécuritaires (DECI).

[...] »

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Page 25**

«

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

A l'exception du secteur UEa, sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôle rouillées...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

~~Dans le secteur UEa:~~

~~En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune...~~

~~La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum pour raison d'impératif technique.~~

~~Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe).~~

Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique ou réglementaire, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune...

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum sauf en cas d'obligation réglementaire et/ou sécuritaire.

Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe). »

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l'arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l'exception du secteur UEa ; Sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personne et des visiteurs

Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l'échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l'incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

~~L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.~~

A l'échelle du lot privé (sauf pour les bâtiments existants), l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de places de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

~~• Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement à l'exception de l'hébergement hôtelier et des entrepôts :~~

• Constructions à destination de bureaux, commerces et activités de services ou autres activités artisanales ou industrielles autorisées par le présent règlement :

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

• Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d'hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. »

• Construction à usage d'entrepôts :

Pour les constructions à usage d'entrepôts, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher. »

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, un nombre suffisant de place de stationnement doit être prévu afin de correspondre aux besoins. »

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Sur le secteur UEa, ces plantations pourront être regroupés en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Dans le secteur UEa, les dispositions suivantes sont également ajoutées :

Les espaces paysagers de pleine terre y compris ceux participant à la gestion des eaux pluviales doivent représenter au minimum 20% de l'emprise foncière du secteur UEa.

Les toitures des constructions principales devront être végétalisées si elles ne sont pas le support d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque/solaire thermique...) sauf impossibilité technique démontrée sur les bâtiments existants et les toitures de type SHED. »