
MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°3

Notice de présentation

Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°3 le :	14/01/2025
Enquête publique :	du 28/04/ 2025 au 28/05/2025
Approuvé le :	xx/xx/xxxx



SOMMAIRE

A.	Présentation du contexte réglementaire de la CCHF	5
B.	Choix de la procédure de modification de droit commun	5
C.	Présentation de l'objet de la modification de droit commun	6
D.	Présentation des modifications apportées	8
1.	Les évolutions du règlement écrit.....	8
2.	Les évolutions des O.A.P.....	12
3.	Les évolutions du plan de zonage n°1.....	29

AVERTISSEMENT

La présente modification de droit commun n°3 du P.L.U.i. de la C.C.H.F. ne tient pas compte de la procédure d'actualisation préalablement engagée, à savoir :

- **la modification de droit commun n°2, dont l'objet est l'actualisation du règlement de la zone UE ;**

Si elle a été approuvée, les évolutions du P.L.U.i. qui en découlent viendront également compléter le dossier de la modification de droit commun n°3 lors de sa phase d'approbation.

A. Présentation du contexte réglementaire de la CCHF

La CCHF est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu depuis le 1^{er} janvier 2015.

Elle est dotée d'un PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 juillet 2022. Il couvre l'intégralité des 40 communes composant l'EPCI et exprime un projet d'aménagement et de développement à l'horizon 2035.

Une première actualisation du PLUi a été menée en 2023 (modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2023) afin de corriger une erreur matérielle relative au zonage se référant à la zone commerciale des Remparts de Bergues, à Quaëdypre.

Une autre a été réalisée en 2024 (modification de droit commun n°1 approuvée le 13/02/2024), pour :

- mettre à jour certaines des dispositions ;
- clarifier certaines règles dont l'application n'était pas aisée au regard du contexte locale ;
- prendre en compte des nouveaux projets ;
- corriger des erreurs matérielles, car ne correspondant pas à la réalité du terrain ;
- compléter et actualiser certaines pièces du dossier (SUP).
- ...

Depuis la mise en œuvre du PLUi, certains sites de projet d'aménagement connaissent des évolutions modifiant les principes d'aménagement retenu dans le PLUi, et en particulier les orientations d'aménagement et de programmation. C'est notamment le cas du site de projet de la Croix Rouge B, à Quaëdypre.

La présente notice vient compléter le rapport de présentation du PLUi.

B. Choix de la procédure de modification de droit commun

Les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications projetées n'ayant pas, non plus, pour unique objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- d'induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, les procédures de révision et de révision simplifiée ne sont pas les procédures à mettre en œuvre.

La procédure de modification de droit commun s'avère la procédure à mettre en œuvre pour modifier le PLUi approuvé en juillet 2022, et modifié en 2024.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le recours à cette procédure est possible lorsqu'il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Cette procédure peut, également, être engagée quand les modifications projetées ont pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Elle est codifiée aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

C. Présentation de l'objet de la modification de droit commun

La CCHF a engagé la présente procédure de modification en vue de modifier les conditions d'aménagement du site de projet de la Croix Rouge B, sur la commune de Quaëdypre.

Depuis les premières réflexions portant sur l'aménagement de cette zone, plusieurs éléments se combinent :

- Les attentes des porteurs de projet qui ont évolué,
- La multiplicité des documents à prendre en compte pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (le permis d'aménager, le PLUi, le PLU de Quaëdypre) avec un constat, celui d'un besoin de clarifier et de rendre compatible entre elles les règles pour respecter les principes d'aménagement définis sur ce site de projet à vocation économique,
- La volonté de la collectivité de modifier le parti d'aménagement retenu pour mieux correspondre au projet en cours de réflexion. Les nouvelles orientations de ce projet sont : une réduction de la partie dédiée aux commerces, une réorganisation des vocations des différents îlots, une plus grande autonomie entre le projet et la zone d'activité de la Croix Rouge.
- L'ambition de la collectivité d'engager avec les porteurs de projets une réflexion qui aboutira à un projet commun partagé, avec un cadre réglementaire laissant plus de place à la créativité.

L'essence du projet de la Croix Rouge B reste la même qu'à son origine :

- la partie Ouest est dédiée à l'accueil de commerces et de loisirs. Il s'agit ici de développer une offre de commerces et de services complémentaires à l'offre commerciale existante sur site et dans les communes. Les commerces de détail alimentaire (autre que super et hypermarché) ne sont pas autorisés. L'offre de loisirs permettra de développer des activités, individuelles ou collectives, de nature variée (culture, sport, etc).
- la partie Est est dédiée à l'accueil d'activités artisanales et de services.

Pour mettre en œuvre sa nouvelle vision de ce site de projet, la collectivité a décidé de lancer cette procédure qui consiste à :

- modifier le règlement pour mettre en cohérence les règles applicables sur ce site. Certaines des dispositions figurant dans l'OAP sont ré-intégrées dans le règlement. D'autres dispositions réglementaires sont introduites pour répondre à l'ambition de la collectivité quant à l'évolution de ce site de projet.
- élaborer une nouvelle OAP pour le site de la Croix Rouge B, plus souple et moins prescriptive, sans changer la destination des zones mais comportant deux volets distincts pour chacune des vocations économiques du site : Dominante Commerces et Loisirs à l'Ouest et Dominante Artisanat à l'Est.

La partie Est dédiée à l'activité artisanale ne connaît pas d'évolution dans son organisation spatiale .

L'aménagement spatial de la partie Ouest de la zone, à dominante Commerce et Loisirs, est revu afin :

- De modifier la destination des 3 ilots de la partie Commerces et Loisirs (et de réduire la surface dédiée au commerce par rapport au projet initial) ;
 - o Commerce : au nord
 - o Loisirs : au centre
 - o Commerce, Loisirs et Services : au sud
- De réorganiser la desserte du site de projet dans sa globalité dont l'accès unique sera assuré par la voie de desserte principale, aussi appelée barreau. Les différentes voies secondaires seront dédiées à la desserte des ilots selon les orientations figurant dans le schéma de l'OAP.

La protection et la mise en valeur du cimetière du Commonwealth est maintenue, tout comme les aménagements paysagers le long du barreau (gestion hydraulique) ainsi que la préservation des zones humides situées au nord, est et sud du site de projet.

Il n'y a pas de modification de la surface constructible inscrite à l'origine dans le projet.

Pour faciliter la lecture et la cohérence entre les pièces du document, l'OAP de la Croix rouge B présentera deux chapitres distincts qui vont correspondre aux 2 vocations économiques du projet, intitulés :

- I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs ;
- II - Partie Est- Dominante Artisanat.

D. Présentation des modifications apportées

1. Les évolutions du règlement écrit.

Le règlement de la zone AUE est modifié dans plusieurs de ces articles.

Remplacement d'une phrase générique

La mention « sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP » est remplacée par « sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique, les règles ci-dessous s'appliquent. » afin de clarifier l'application des règles et de faire référence à la catégorie des OAP concernées.

Cette modification est apportée aux articles 3, 4, 5, et 6.

Insertion de règles de hauteur pour la zone AUE1a (article 3) **- ré-intégration de règle de l'OAP dans le règlement -**

La zone AUE1a de la croix rouge B était régie par la règle générale du PLUi qui autorisait une hauteur à l'égout du toit de 15 mètres avec possibilité d'atteindre 18 mètres pour des installations spécifiques. La modification apportée consiste à reprendre les dispositions du permis d'aménager délivré et mettre en cohérence les hauteurs autorisées.

Une distinction est faite selon dans le secteur de la zone AUE1a :

- Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre :

Pour les constructions à destination commerciale et de loisirs, la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 10 mètres.

- Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :

Pour les constructions destination d'entrepôt, artisanat et industrie : la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 12 mètres, à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions à destination de bureau : la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 7 mètres, à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 3- c)

Les modifications portent sur :

- la suppression de la référence au cahier de préconisations architecturales et paysagères (ce dernier étant intégré dans le corps de l'OAP),
- la mise en cohérence des dispositions du PLUi avec celles du permis d'aménager
- l'intégration du nouveau projet d'aménagement

La règle est différenciée selon le secteur de la zone AUE1a.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre :</p> <p>En compatibilité avec le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport à l'emprise de la nouvelle voie principale : <ul style="list-style-type: none"> o avec un recul compris entre 20 et 30 mètres pour les constructions à vocation de commerces o Avec un recul compris entre 15 et 25 mètres pour les constructions à vocation de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie <p>- par rapport à l'emprise des voies secondaires et autres avec un recul minimum de 5 mètres.</p>	<p>Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux bassins de rétention le long de la voie principale de desserte <p>Les constructions devront respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport à la limite parcellaire des bassins de rétention.</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport à l'emprise des voies secondaires : Les constructions devront être implantées : <ul style="list-style-type: none"> o à l'alignement <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> o avec un recul de 3 mètres mini par rapport à l'alignement de la voie secondaire de desserte des lots ; <p>Sauf exception de la portion située entre la servitude du cimetière militaire et la RD110, les constructions devront être implantées avec un recul de 11 mètres mini par rapport à l'alignement.</p> <p>Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport à la voie principale de desserte : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres mini par rapport à la limite du lot. - par rapport à l'emprise des voies secondaires et autres voies : Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies secondaires et autres voies de desserte des lots ; - par rapport au watergang : Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite du lot afin de garantir la servitude de passage existante.

Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 3- d)

Les modifications portent sur :

- la mise en cohérence des règles avec le permis d'aménager
- la prise en compte du nouveau projet d'aménagement

La règle est différenciée selon le secteur de la zone AUE1a.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distances par rapport aux limites de zones <p>Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 10 mètres.</p>	<p>Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit sur l'une ou les limites séparatives - soit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

<p>- Distances par rapport aux limites séparatives des terrains Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.</p>	<p>Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre : Les constructions pourront s'implanter - soit sur l'une ou les limites séparatives - soit un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, Sauf exception, le long du watergang, elles devront respecter un recul mini de 6 mètres (servitude de passage).</p>
---	--

Modification des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4)

- ré-intégration de règle de l'OAP dans le règlement -

La modification consiste à :

- supprimer le paragraphe « a) *Intégration des constructions* » qui fait un renvoi vers le cahier de préconisations architecturales et paysagères. Ce dernier étant intégré dans le corps de la nouvelle OAP, cette référence n'a pu lieu d'être.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>a) Intégration des constructions L'aspect extérieur des constructions doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.</p>	<p>a) Intégration des constructions L'aspect extérieur des constructions doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.</p>

- ré-intégrer les dispositions relatives aux clotures pour le passage de la petite faune, uniquement pour la zone **AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>a) Clôtures Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Elles devront être constituées : soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage, soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie, En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par : soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage, soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,</p>	<p>a) Clôtures Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Elles devront être constituées : soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage, soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie, En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par : soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage, soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie, Pour la zone 1AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre : Les clôtures disposeront de petites ouvertures permettant le passage de la petite faune. Ces ouvertures d'une taille d'environ 15 centimètres sur 15 centimètres seront prévues tous les 10 à 15 mètres. Elles peuvent être réalisées par simple découpe ou par la mise en place de</p>

	systemes plus perfectionnes permettant d'allier usage, esthetique et communication.
--	---

Modification des règles relatives au traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5)
- ré-intégration de règle de l'OAP dans le règlement -

La modification consiste à

- supprimer le paragraphe « Pour la zone AUE1a – Croix Rouge B - Quaëdypre » qui fait un renvoi vers les OAP et le cahier de préconisations architecturales et paysagères. Ce dernier étant intégré dans le corps de la nouvelle OAP, cette référence n'a pu lieu d'être.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aménagement des espaces libres et des plantations doit respecter les Orientations d'Aménagement du PLU et le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.	Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aménagement des espaces libres et des plantations doit respecter les Orientations d'Aménagement du PLU et le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

- ré-intégrer les dispositions relatives au paysagement des aires de stationnement pour les zones AUE1a-a et AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique », les règles ci-dessous s'appliquent.</p> <p>50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.</p> <p>La construction ou l'extension^{49F41F} de constructions à usage d'activité doit faire l'objet d'aménagement d'écrans paysager le long des limites de l'unité foncière.</p> <p>La création d'aires de stationnement nouvelles (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un arbre au minimum pour 4 places de stationnement - un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public <p>Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.</p>	<p>Sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique », les règles ci-dessous s'appliquent.</p> <p>50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.</p> <p>La construction ou l'extension^{49F41F} de constructions à usage d'activité doit faire l'objet d'aménagement d'écrans paysager le long des limites de l'unité foncière.</p> <p>La création d'aires de stationnement nouvelles (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un arbre au minimum pour 4 places de stationnement - un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public <p>Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.</p> <p>Pour les Zone AUE1a-a et AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre : les cheminements et les espaces de stationnement feront l'objet d'un accompagnement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Les continuités écologiques seront recherchées (mise en relation avec l'accompagnement paysager des limites).</p>

Modification des règles relatives au stationnement (article 6)

La modification consiste à supprimer le paragraphe « Pour la zone AUE1a – Croix Rouge B - Quaëdypre » qui fait un renvoi vers le cahier de préconisations architecturales et paysagères. Ce dernier étant intégré dans le corps de la nouvelle OAP, cette référence n'a plus lieu d'être.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aménagement des aires de stationnement doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.	Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aménagement des aires de stationnement doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

Modification des règles relatives aux accès et voirie (article 7)

La modification consiste à préciser les modalités d'accès depuis la voirie départementale qui borde le site au sud ; l'accord du Conseil Départemental du Nord étant nécessaire.

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : un seul accès sera créé sur la RD 110.	Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : Des accès et sorties seront autorisés sur la RD110 après accord du Conseil Départemental du Nord.

2. Les évolutions des O.A.P.

L'OAP « Site de la Croix Rouge b » est modifiée comme suit :

- Création de deux chapitres distincts pour tenir compte des 2 vocations au sein de la zone :
 - o Dominante Commerces et Loisirs pour la partie à l'ouest de la voie principale de desserte du site
 - o Dominante Artisanat pour la partie à l'est de cette même voie.
- Intégration du cahier des préconisations architecturales et paysagères dans le corps de l'OAP pour harmoniser et mettre en cohérence les dispositions réglementaires

La structure de l'OAP reste la même.

Actualisation du paragraphe « Présentation générale du Site » de l'OAP

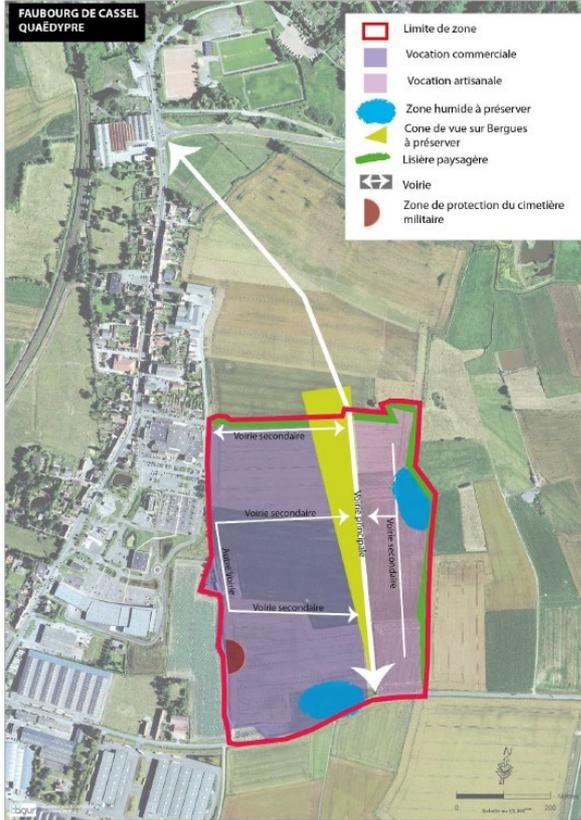
PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
La future zone à urbaniser se situe au Faubourg de Cassel, au nord de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Elle est délimitée : -au nord : le prolongement de la rue de la Chapelle, -à l'ouest : l'actuel chemin rural n°9 « Doodman Straete », -à l'est : la branche du watergang « le Schelvliet », limite d'urbanisation « naturelle », -au sud : la RD110. D'une superficie de 29 hectares environ, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.	D'une superficie de 29 hectares environ, la zone à urbaniser se situe au Faubourg de Cassel, au nord de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Elle est délimitée : -au nord : le prolongement de la rue de la Chapelle, -à l'ouest : l'actuel chemin rural n°9 « Doodman Straete », -à l'est : la branche du watergang « le Schelvliet », limite d'urbanisation « naturelle », -au sud : la RD110. La Communauté de Communes des Hauts de Flandre, en lien avec la commune de Quaëdypre, et associant partenaires institutionnels, habitants et représentants du monde économique, a mené une étude d'aménagement (comprenant

La Communauté de Communes des Hauts de Flandre, en lien avec la commune de Quaëdypre, et associant partenaires institutionnels, habitants et représentants du monde économique, a mené une étude d'aménagement (comprenant plusieurs thématiques : paysage, hydraulique, flux, acoustique, architecture...) afin de définir les grands principes d'aménagement de ce secteur.

plusieurs thématiques : paysage, hydraulique, flux, acoustique, architecture...) afin de définir les grands principes d'aménagement de ce secteur.

Ce secteur à vocation économique est composé de deux parties :

- à l'ouest : une partie à dominante Commerces et Loisirs,
- à l'est : une partie à dominante Artisanat.



Actualisation du paragraphe « Orientations programmatiques »

**Pour le Site de la Croix Rouge B,
I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :**

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Développer une offre de foncier économique destinée à accueillir des commerces et des activités artisanales.</p>	<p>- Développer une offre de foncier économique destinée à accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des commerces et services complémentaires à l'offre commerciale existante sur site ; • des activités de loisirs destinées à des pratiques individuelles ou collectives de nature variée (culture, sport, etc.). <p>- Les commerces de détail alimentaire (autre que super et hypermarchés) sont interdits.</p>

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
Développer une offre de foncier économique destinée à accueillir des commerces et des activités artisanales.	Développer une offre de foncier économique destinée à accueillir des activités à dominante artisanale.

Actualisation du paragraphe « Principes d'organisation spatiale »

Pour le Site de la Croix Rouge B,

I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Intégrer le site du cimetière militaire dans l'aménagement de la zone ;</p> <p>Assurer une bonne transition entre le pôle commercial et d'activités à l'ouest, et le parc économique communautaire.</p>	<p>Composer 3 ilots à vocation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Commerce : au nord- Loisirs : au centre- Commerce Loisirs et Services : au sud <p>Pour l'ilot Sud : intégrer le site du cimetière militaire dans l'aménagement de la zone ;</p> <p>Volumes bâtis, surfaces de stationnement, espaces paysagers devront s'articuler de manière à engendrer un projet harmonieux et fonctionnel, à l'échelle de l'ilot.</p>

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Intégrer le site du cimetière militaire dans l'aménagement de la zone ;</p> <p>Assurer une bonne transition entre le pôle commercial et d'activités à l'ouest, et le parc économique communautaire.</p>	<p>Volumes bâtis, sites de stockage, surfaces de stationnement, espaces paysagers devront s'articuler de manière à engendrer un projet harmonieux et fonctionnel, à l'échelle de la parcelle et plus largement de la zone à dominante artisanale.</p> <p>Les implantations devront être définies au regard des « fronts visuels » auxquels chaque façade participera, notamment le long des voies d'accès et des limites de zone.</p> <p>Une attention particulière pourra être portée à l'orientation des bâtiments à usage de bureaux ou de locaux sociaux, afin de favoriser le confort d'ambiance et d'exploiter au mieux l'énergie du soleil.</p> <p>L'organisation des espaces extérieurs sera étudiée au regard de l'ensoleillement et de l'exposition aux vents dominants, afin de privilégier pour les sites d'usages (pause des salariés, entrées...) une bonne orientation.</p>

Actualisation du paragraphe « Principes de desserte tous modes confondus et d'organisation du stationnement »

**Pour le Site de la Croix Rouge B,
I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :**

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>DESSERTE DU PROJET</p> <p>Assurer une bonne desserte externe et interne du site ; Qualifier les ensembles « voies de desserte/cheminements doux » par un accompagnement paysager soigné.</p> <p>STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle et ne devra pas être imperméabilisé. Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.</p>	<p>DESSERTE DU PROJET</p> <p>Les accès à ces 3 ilots sont assurés depuis la voie principale de la desserte de la zone 1AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre, depuis la RD110, et par des voies secondaires de desserte.</p> <p>Chaque ilot dispose de sa propre desserte sauf les ilots Nord -Commerce et centre -Loisirs qui utiliseront la voie de desserte située entre les 2 ilots.</p> <p>STATIONNEMENT La surface de parking au sol doit respecter les dispositions réglementaires en vigueur, conformément à la loi Alur (ou toutes lois et documents opposables qui s'y substitueraient).</p> <p>Les espaces de stationnement des véhicules motorisés devront être aménagés avec soin. Des parcours directs, agréables et éclairés pourront être mis en place entre les sites de stationnement et le parcours piéton longeant les façades principales des bâtiments.</p> <p>Les places de stationnement spécifiques (PMR, électriques, familles) seront regroupées à proximité des accès aux bâtiments.</p> <p>Les aires de stationnements devront dans la mesure du possible être perméables.</p> <p>Dans toute la mesure du possible, un local vélos à destination des salariés sera intégré au bâti et facilement accessible depuis l'entrée du site. Sa conception devra permettre des manœuvres et un stationnement aisé des vélos. Son dimensionnement sera défini au regard des besoins identifiés, ainsi que de ceux qui pourraient voir le jour dans le cadre d'une politique incitative en faveur du développement des modes de transport actifs. À défaut, un parc à vélos (local fermé) ou un abri vélos (arceaux protégés de la pluie) pourra être mis en oeuvre, pouvant être mutualisé avec l'abri vélos à destination des clients. Aisément accessible depuis l'entrée du site, sa localisation au plus proche de l'entrée des bâtiments sera recherchée. Intégrés au plan d'aménagement d'ensemble des espaces extérieurs, les abris</p>

	<p>vélos seront étudiés en cohérence avec l'architecture des bâtiments et le design du mobilier d'éclairage et de signalétique.</p> <p>ACCES LIVRAISON : Pour le déchargement sur voie, un emplacement spécifique sera indiqué sur chaussée et ne devra pas obstruer la circulation des clients, des véhicules de livraisons ou de secours.</p> <p>Les zones de livraisons seront intégrées autant que possible au bâtiment et rendues non visibles depuis le barreau de contournement, grâce à des plantations d'arbres de moyen développement, de cépées et d'arbustes.</p>
--	---

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>DESSERTE DU PROJET</p> <p>Assurer une bonne desserte externe et interne du site ; Qualifier les ensembles « voies de desserte/cheminements doux » par un accompagnement paysager soigné.</p> <p>STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle et ne devra pas être imperméabilisé. Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.</p>	<p>DESSERTE DES LOTS Limiter le nombre des accès. Le rapprochement des accès à des parcelles adjacentes sera recherché.</p> <p>Organiser les parcours cyclistes en dehors des voies de circulation des véhicules motorisés ou à défaut bien les identifier et les sécuriser</p> <p>STATIONNEMENT AU SEIN DES LOTS Les espaces de stationnement des véhicules motorisés devront être aménagés avec soin. Des parcours directs, agréables et éclairés seront privilégiés entre le ou les sites de stationnement et les entrées des différents bâtiments à l'usage des salariés et des clients. Pour les cheminements menant aux places réservées aux personnes à mobilité réduite, une réflexion particulière en termes de gabarit et d'aménagement est souhaitable.</p> <p>Dans toute la mesure du possible, un local vélos à destination des salariés sera intégré au bâti et facilement accessible depuis l'entrée du site. Sa conception devra permettre des manœuvres et un stationnement aisé des vélos. Son dimensionnement sera défini au regard des besoins identifiés, ainsi que de ceux qui pourraient voir le jour dans le cadre d'une politique incitative en faveur du développement des modes de transport actifs. À défaut, un parc à vélos (local fermé) ou un abri vélos (arceaux protégés de la pluie) pourra être mis en oeuvre, pouvant être mutualisé avec l'abri vélos à destination des visiteurs. Aisément accessible depuis l'entrée du site, sa localisation au plus proche de l'accueil de l'entreprise sera recherchée. Intégrés au plan d'aménagement</p>

	d'ensemble des espaces extérieurs, les abris vélos seront étudiés en cohérence avec l'architecture des bâtiments et le design du mobilier d'éclairage et de signalétique.
--	---

Actualisation du paragraphe « Orientations paysagères et écologiques et Gestion des eaux pluviales »

**Pour le Site de la Croix Rouge B,
I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :**

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Préserver certains éléments de paysage, et notamment ceux ayant un rôle dans le fonctionnement hydraulique du site : Branche du Schelviet, zones humides identifiées...</p> <p>Accompagner le pourtour du site par une lisière paysagère afin de maintenir un corridor écologique et de créer une zone tampon avec la zone agricole environnante.</p> <p>La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.</p> <p>Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : réalisation de noues paysagères le long des voies de desserte, emploi de matériaux perméables pour les espaces de stationnement, création de toitures végétalisées...</p> <p>Privilégier autant que possible les revêtements perméables (enrobés ou bétons drainants, pavés en ciment ou briques dont les joints sont perméables, dalles engazonnées...).</p> <p>Mettre en place des clôtures perméables à la micro-faune (maille large ou ouverture en partie basse). Privilégier la plantation de haies séparatives aux essences variées.</p>	<p>Préserver certains éléments de paysage, et notamment ceux ayant un rôle dans le fonctionnement hydraulique du site : zones humides identifiées...</p> <p>Accompagner le pourtour du site par une lisière paysagère afin de maintenir un corridor écologique et de créer une zone tampon avec la zone agricole environnante.</p> <p>La frange Nord se compose d'une haie mixte (arbustes et arbres) permettant d'atténuer le front bâti.</p> <p>Si des parkings en ouvrage sont réalisés, ils seront édifiés avec au moins une de leur façade habillée de plantes grimpantes ou au moins une façade végétalisée.</p> <p>Assurer la pérennité des végétaux notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.</p> <p>La palette végétale des aménagements paysagers s'inscrit dans la gamme naturelle régionale basée sur l'observation du patrimoine végétal avoisinant, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Petasite fragans, - Carpinus betulus, - Carex pendula, - Persicaria amplexicaulis, - Prunus spinosa, - Sambucus nigra, - Comus sanguinea, - Viburnum opulus, - Ligustrum vulgare, - Viburnum lantana, - Euonymus europeanus, - Hedera helix, - Fagus Sylvatica. <p>Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : réalisation de noues paysagères le long des voies de desserte, emploi de matériaux</p>

	<p>perméables pour les espaces de stationnement, création de toitures végétalisées...</p> <p>Privilégier autant que possible les revêtements perméables (enrobés ou bétons drainants, pavés en ciment ou briques dont les joints sont perméables, dalles engazonnées...).</p>
--	---

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Préserver certains éléments de paysage, et notamment ceux ayant un rôle dans le fonctionnement hydraulique du site : Branche du Schelvliet, zones humides identifiées...</p> <p>Accompagner le pourtour du site par une lisière paysagère afin de maintenir un corridor écologique et de créer une zone tampon avec la zone agricole environnante.</p> <p>La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.</p> <p>Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : réalisation de noues paysagères le long des voies de desserte, emploi de matériaux perméables pour les espaces de stationnement, création de toitures végétalisées...</p> <p>Privilégier autant que possible les revêtements perméables (enrobés ou bétons drainants, pavés en ciment ou briques dont les joints sont perméables, dalles engazonnées...).</p> <p>Mettre en place des clôtures perméables à la micro-faune (maille large ou ouverture en partie basse). Privilégier la plantation de haies séparatives aux essences variées.</p>	<p>Préserver certains éléments de paysage, et notamment ceux ayant un rôle dans le fonctionnement hydraulique du site : Branche du Schelvliet, zones humides identifiées...</p> <p>Accompagner le pourtour du site par une lisière paysagère afin de maintenir un corridor écologique et de créer une zone tampon avec la zone agricole environnante.</p> <p>Dans la bande de retrait côté barreau, l'espace public sera paysager : plantations basses (vivaces, arbustes de faible développement) pour maintenir la vue vers Bergues.</p> <p>Dans les bandes de retrait du bâti à l'Est, les plantations arbustives devront être, de préférence, de type haie bocagère avec au minimum cinq essences différentes pour chaque linéaire.</p> <p>Une frange végétale est imposée en limite de parcelle privée le long du Watergang.</p> <p>Assurer la pérennité des végétaux notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.</p> <p>La palette végétale des aménagements paysagers s'inscrit dans la gamme naturelle régionale basée sur l'observation du patrimoine végétal avoisinant, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Petasite fragans, - Carpinus betulus, - Carex pendula, - Persicaria amplexicaulis, - Prunus spinosa, - Sambucus nigra, - Comus sanguinea, - Viburnum opulus, - Ligustrum vulgare, - Euonymus europeanus, - Hedera helix, - Fagus Sylvatica.

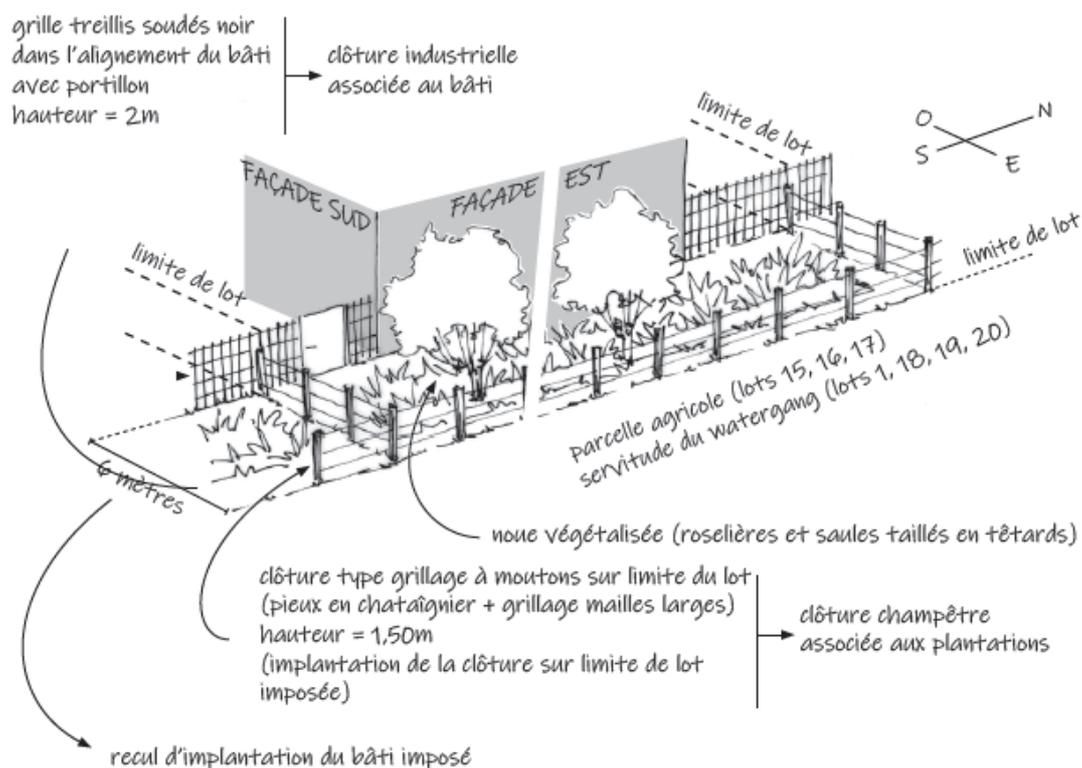
	<p>Intégrer la biodiversité au bâti : le projet architectural pourra être étudié de manière à favoriser le développement de la faune et de la flore. Les actions menées à l'échelle du bâti pourront venir ainsi compléter celles mises en oeuvre sur les espaces extérieurs.</p> <p>Les toitures végétalisées sont préconisées, elles permettent de diminuer le volume d'écoulement des eaux pluviales et reconstituent un écosystème favorable à la biodiversité.</p> <p>Par ailleurs, la végétalisation des façades de certains bâtiments est encouragée, leur intérêt étant similaire. L'intégration lors de la conception des bâtiments, de nichoirs, gîtes et abris pour la petite faune est souhaité.</p> <p>Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : réalisation de noues paysagères le long des voies de desserte, emploi de matériaux perméables pour les espaces de stationnement, création de toitures végétalisées...</p> <p>Privilégier autant que possible les revêtements perméables (enrobés ou bétons drainants, pavés en ciment ou briques dont les joints sont perméables, dalles engazonnées...).</p>
--	---

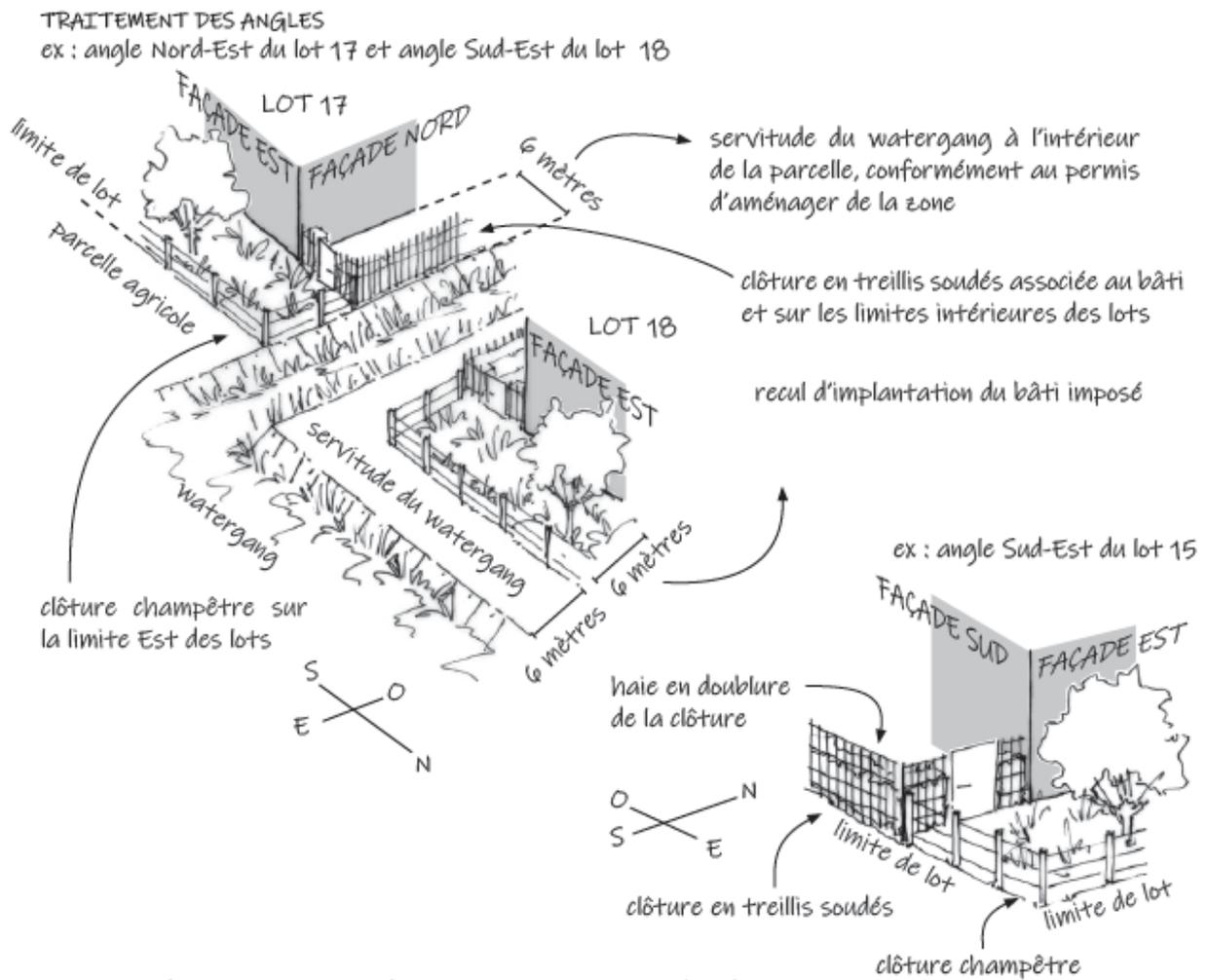
+ intégration d'une « *fiche conseil pour les aménagements paysagers et les implantations des clôtures sur les limites Est et Nord de la zone d'activités artisanales de la Croix rouge B* »

Fiche conseil pour les aménagements paysagers et les implantations de clôtures sur les limites Est et Nord de la zone d'activités artisanales de la Croix Rouge B

En complément des exigences en matière de qualité architecturale, les principes formulés et illustrés ici visent à répondre aux enjeux d'intégration paysagère de la zone d'activités dans les paysages agricoles du secteur. C'est pourquoi il est proposé de reconstituer des motifs paysagers très présents dans ces secteurs de Flandre, tels que les roselières et les saules têtards, accompagnés d'une clôture champêtre faisant écho aux clôtures des pâtures. Les éléments d'enceinte sécuritaire, de type plus industriel, sont quant à eux implantés en retrait, dans le prolongement des façades bâties.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER À PRODUIRE SUR LA LIMITE EST DES LOTS 1, 15, 16, 17, 18, 19 ET 20





Actualisation du paragraphe « Prescriptions relatives aux constructions »

**Pour le Site de la Croix Rouge B,
I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :**

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Maintenir un cône de vue vers les points de repères, notamment ceux de Bergues (monuments et ceinture boisée qui sont des points d'émergence dans le paysage, des éléments visuels de référence) ;</p> <p>Privilégier le regroupement et l'intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti, dans les murets de clôture ou les clôtures végétales).</p> <p>Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.</p>	<p>Les volumétries de chaque bâtiment devront composer un ensemble cohérent et proposer une lecture architecturale simple. Les éventuelles extensions qui seront construites ultérieurement seront traitées en harmonie avec les bâtiments construits lors de l'implantation originelle du bâtiment.</p> <p>De manière générale, la sobriété architecturale sera recherchée, pouvant cependant donner lieu à des propositions innovantes.</p> <p>Concernant la façade principale du bâtiment : le traitement devra être homogène afin de créer une unité architecturale sur l'ensemble de la zone.</p>

<p>Privilégier l'utilisation de matériaux de construction sobres et économes en énergie, pérennes et d'entretien aisé.</p> <p>Tendre vers un traitement homogène des clôtures donnant sur l'espace public.</p>	<p>Les accès clients devront être facilement identifiables grâce à des éléments architecturaux particuliers et identiques sur l'ensemble de l'îlot : lisses verticales, marquises, auvent, etc.</p> <p>Quel que soit le programme développé, les détails devront privilégier la simplicité qualitative, avec un soin de traitement qui exprime avant tout une élégance constructive. Ils devront participer à la composition générale de la façade plutôt que de procéder par accumulation de langages esthétiques différents.</p> <p>Concernant les pignons : Les pignons devront être traités dans la continuité des façades principales.</p> <p>Concernant les façades arrière : elles devront faire l'objet d'une attention particulière car elles peuvent constituer des fronts bâtis le long des différentes voies de desserte. Elles doivent permettre de façonner une vitrine dynamique de l'îlot).</p> <p>Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.</p>
--	--

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Maintenir un cône de vue vers les points de repères, notamment ceux de Bergues (monuments et ceinture boisée qui sont des points d'émergence dans le paysage, des éléments visuels de référence) ;</p> <p>Privilégier le regroupement et l'intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti, dans les murets de clôture ou les clôtures végétales).</p> <p>Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.</p> <p>Privilégier l'utilisation de matériaux de construction sobres et économes en énergie, pérennes et d'entretien aisé.</p> <p>Tendre vers un traitement homogène des clôtures donnant sur l'espace public.</p>	<p>Les volumétries de chaque bâtiment, répondant en premier lieu au mieux à ses fonctions et usages, devront composer un ensemble cohérent et proposer une lecture architecturale simple. Les éventuelles extensions qui seront construites ultérieurement seront traitées en harmonie avec les bâtiments construits lors de l'implantation originelle de l'activité.</p> <p>De manière générale, la sobriété architecturale devra être recherchée, pouvant cependant donner lieu à des propositions innovantes. La conception de bâtiments bioclimatiques est encouragée.</p> <p>Concernant la façade sur voie de desserte : Les bâtiments sont accessibles depuis la voie secondaire parallèle au barreau de contournement. La façade principale donne sur cette voie et devra être soigneusement traitée. Marquant l'accès aux bâtiments, le traitement des façades principales devra être homogène afin de créer une unité architecturale sur l'ensemble de la zone.</p> <p>Concernant la façade arrière sur plaine agricole : La qualité des façades Est et la frange végétale associée contribuent à l'insertion du projet dans son environnement. Elles garantissent une visibilité de la zone et ne doivent pas nuire au</p>

	<p>paysage. Elles ne doivent pas être considérées comme un arrière de bâtiment mais comme un front bâti s'intégrant dans le territoire. Elles constituent la vitrine de la zone économique.</p> <p>Maintenir un cône de vue vers les points de repères, notamment ceux de Bergues (monuments et ceinture boisée qui sont des points d'émergence dans le paysage, des éléments visuels de référence)</p> <p>Privilégier le regroupement et l'intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti, dans les murets de clôture ou les clôtures végétales).</p> <p>L'emploi de matériaux réfléchissants est proscrit.</p> <p>Intégrer les enseignes aux volumes bâtis avec des modes de fixation simples et peu visibles. Le positionnement, la composition et le gabarit des enseignes seront partie prenante du projet architectural. Les enseignes lumineuses clignotantes, scintillantes ou défilantes sont proscrites.</p> <p>Traiter de façon homogène les clôtures donnant sur l'espace public. Toutes les clôtures seront implantées en limite parcellaire. Dans la mesure du possible, une seule clôture entre deux activités voisines sera réalisée, privilégiant ainsi le principe de mutualisation du système de séparation entre entreprises.</p> <p>Les clôtures seront en panneaux rigides en treillis soudé droit composé de fils galvanisés plastifiés et de couleur noire (RAL NOIR – 9005). La hauteur des clôtures, des portails d'accès et portillons d'entrée doit être identique. Cette hauteur est fixée à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures ne pourront pas être surmontées de bavolets anti-intrusion ou de picots défensifs.</p> <p>Les dispositifs de sécurité et de contrôle d'accès (barrière automatique, portique...) pourront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux clôtures. Les éléments techniques des locaux administratifs (coffrets électriques et gaz, boîtes aux lettres, digicodes, interphones...) pourront être regroupés (par exemple dans une seule colonne adjacente au portail d'accès et/ou au portillon d'entrée).</p> <p>La réalisation d'un projet spécifique en adéquation avec le souhait d'une image particulière liée à l'activité de l'entreprise pourra être cependant envisagée, sous réserve de l'avis</p>
--	--

	favorable de la commission technique chargée de l'accompagnement des porteurs de projet.
--	--

Actualisation du paragraphe « Assainissement et Gestion des déchets ménagers »

Pour le Site de la Croix Rouge B,

I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.</p> <p>Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire.</p> <p>Respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers relatives :</p>	<p>Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire.</p> <p>Respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au mode de collecte sélective des déchets ménagers (ordures ménagères, flux recyclables, verre), selon les principes du porte à porte ou des points d'apports - à la configuration des voies d'accès et/ou à la localisation des points d'apport. <p>Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer le gestionnaire et la collectivité.</p>

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.</p> <p>Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire.</p> <p>Respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au mode de collecte sélective des déchets ménagers (ordures ménagères, flux recyclables, verre), selon les principes du porte à porte ou des points d'apports - à la configuration des voies d'accès aux logements et/ou à la localisation des points d'apport. 	<p>Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.</p> <p>Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire.</p> <p>Respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au mode de collecte sélective des déchets ménagers (ordures ménagères, flux recyclables, verre), selon les principes du porte à porte ou des points d'apports - à la configuration des voies d'accès et/ou à la localisation des points d'apport. <p>Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer le gestionnaire et la collectivité.</p>

<p>Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer le gestionnaire et la collectivité.</p>	<p>Assurer le tri sélectif des déchets industriels banals (DIB) ou de déchets industriels spéciaux (DIS). Dans le cas d'équipements extérieurs au bâtiment, ils devront s'intégrer aux aménagements paysagers de la parcelle afin de ne pas nuire à l'esthétique du site. Les aires de stockage ne seront, en aucune manière, visibles depuis les espaces publics de l'axe primaire. Afin de limiter la production de déchets, les entreprises pourront intégrer une démarche d'éco-conception dans les processus industriels.</p>
--	--

Actualisation du paragraphe « Gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables »

**Pour le Site de la Croix Rouge B,
I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :**

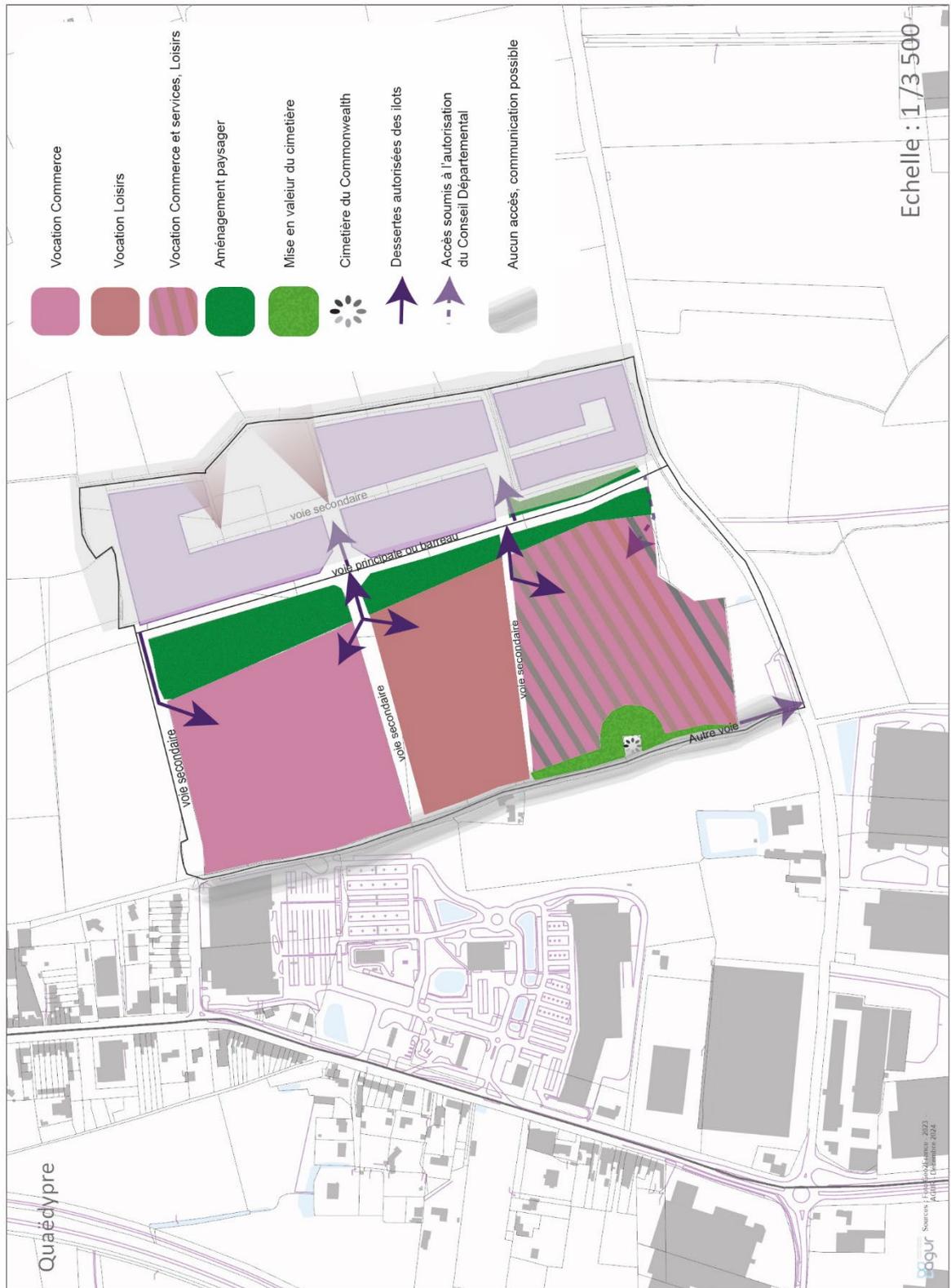
PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Privilégier le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...)</p> <p>Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie.</p>	<p>Privilégier le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...)</p> <p>Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie. Au sein de chaque îlot, l'éclairage des espaces de circulation, des cheminements et des aires de stationnement pourra être étudié de manière à assurer la sécurité des personnes tout en mettant en valeur l'aménagement des espaces extérieurs. Les systèmes d'éclairage pourront être étudiés en adéquation avec le parti pris architectural et partie prenante du projet d'aménagement paysager.</p>

II - Partie Est- Dominante Artisanat :

PLUI en vigueur	Projet de modification de droit commun n°3
<p>Privilégier le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...)</p> <p>Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie.</p>	<p>Privilégier une conception bioclimatique</p> <p>Privilégier le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...)</p> <p>Etudier l'éclairage dans le double objectif de mise en valeur du bâtiment et de mise en sécurité de l'entreprise.</p> <p>Les systèmes installés sur les façades des bâtiments pourront être choisis en harmonie avec le mobilier d'éclairage des espaces extérieurs. Ils pourront être étudiés en cohérence avec les choix de signalétique.</p> <p>Les spots positionnés sur les façades le seront sur une même ligne, à une hauteur à définir au regard des effets recherchés en termes fonctionnels et esthétiques.</p> <p>Les lampadaires pourront avoir une hauteur comprise entre 3 à 6 mètres ; la couleur de leurs mâts pourra être choisie dans une gamme chromatique sobre en adéquation avec les façades et les clôtures, le blanc étant proscrit. Les piétonniers pourront être mis en valeur par des encastrés de sol (type balisage) ou des bornes lumineuses.</p> <p>Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie.</p>

Intégration d'un schéma d'aménagement

Pour le Site de la Croix Rouge B,
I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs :



II - Partie Est- Dominante Artisanat :

