

VERDI

C  **EUR** ^{DE}
FLANDRE
AGGLO

Zone d'Activités Economiques de Wallon-Cappel

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

valant Règlement de Lotissement

Communauté d'Agglomération
Cœur de Flandre

222 B, Rue de Vieux-Berquin
59190 HAZEBROUCK
03 74 54 00 59

Verdi Conseil Nord de France

Agence Eleu-dit-Leauwette
Rue Blériot – Eleu dit Leauwette
62302 LENS
03 21 78 55 22

Verdi Nord de France

Agence Flandre-Littoral
Parc de l'Etoile – Rue Galilée
59760 GRANDE SYNTHE
03 28 59 60 38

Grille de Révision

04	07/10/25	Ajustements en lien avec l'évolution de l'assainissement	AR	DS
03	11/10/24	Ajout des mesures en vue de limiter les nuisances	AR	DS
02	04/09/24	Prise en compte des ajustements demandés par Cœur de Flandre Agglo	AR	DS
01	29/05/24	Première rédaction du document	AR	DS
Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.

Sommaire

1. Dispositions générales	4
1.1 Objet du règlement.....	4
1.2 Portée du règlement.....	4
2. Présentation de la zone d'activités économiques.....	5
2.1 Contexte du projet.....	5
2.2 Programme du projet sur les espaces publics	6
2.3 Objectifs du projet de Zone d'Activités Economiques.....	7
3. Prescriptions et recommandations	8
3.1 L'organisation des constructions.....	9
3.1.1 Destination des constructions	9
3.1.2 Implantation des constructions	10
3.1.3 Implantation des aires de stockage, techniques et de stationnement	12
3.1.4 Limitation des nuisances pour les riverains.....	14
3.2 L'aspect architectural	16
3.2.1 Volumétries.....	16
3.2.2 Toitures	18
3.2.3 Composition des façades.....	20
3.2.4 Signalétique et enseignes.....	23
3.3 Les équipements de la parcelle.....	25
3.3.1 Clôtures et portails	25
3.3.2 Eclairage	29
3.4 Les aménagements paysagers	32
3.4.1 Espaces libres	32
3.4.2 Intégration du stationnement.....	34
3.4.3 Essences végétales.....	36
3.4.4 Entretien des espaces verts	38
4. Simulation d'aménagement de parcelle	40

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 OBJET DU REGLEMENT

Le présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères a valeur de Règlement de lotissement.

Le présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères a pour objet à la fois de fixer les règles et conditions d'utilisation des terrains provenant de la division parcellaire, et de prolonger et promouvoir au sein des lots les engagements de qualité urbaine et paysagère de la collectivité.

Le présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères s'applique à l'intérieur du lotissement de la Zone d'Activités Economiques de Wallon-Cappel, située entre la Route Nationale RD642 et la Route d'Hazebrouck, tel que le périmètre en est défini sur les plans joints au dossier de demande de permis d'aménager.

Les superficies affichées dans le présent document n'ont qu'une valeur indicative. Seul le plan de bornage définitif du géomètre fera foi.

1.2 PORTEE DU REGLEMENT

Le présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme, applicables sur le territoire de la commune de Wallon-Cappel.

La commune de Wallon-Cappel est couverte par le PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération Cœur de Flandre.

L'opération se situe en zone 1AUE.

Le présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères doit être rappelé dans tous actes de succession de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

2. PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 CONTEXTE DU PROJET

Dans le contexte régional des Hauts-de-France, l'intercommunalité Cœur de Flandre Agglo (CFA), par sa situation, aspire à être une collectivité attractive en termes de développement économique.

En sa qualité de maître d'ouvrage, elle porte le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de Wallon-Cappel. Cela concerne une surface totale de 4,6 hectares, dont environ 1 ha de prairie humide préservée et 11 lots d'environ 1000 à 2500 m² créés à destination d'activités de type artisanat, petites industries et services.

Ce projet se veut être une opération d'intérêt intercommunal et s'inscrit comme une déclinaison de la politique de développement économique de la communauté d'agglomération.

Cœur de Flandre Agglo a engagé une étude pré-opérationnelle en 2022, dont il a résulté un diagnostic et 2 scénarii d'aménagement.

En 2023, la communauté d'agglomération a mandaté le bureau d'études Verdi pour les missions de maîtrise d'œuvre et de réalisation des dossiers réglementaires (Etude d'impact, Dossier Loi sur l'Eau, Permis d'Aménager).

2.2 PROGRAMME DU PROJET SUR LES ESPACES PUBLICS

Le projet prévoit la division de **11 parcelles** (de 1 000 à 2 500 m²) pour l'accueil d'entreprises **artisanales ou de services et de petites industries dont l'activité principale s'exerce sans accueil significatif de clientèle**. La configuration des lots à aménager permettra au maximum le regroupement de parcelles dans l'éventualité d'accueil d'entreprises cherchant des parcelles de surfaces supérieures.

Le projet comprend :

- la viabilisation des **11 parcelles** avec **aménagement des espaces publics** (voiries, trottoirs, espaces verts) liés à la desserte et **raccordement aux réseaux** secs et d'assainissement
- la création de **20 places de stationnement** sur les espaces publics
- le **traitement paysager de la frange** le long de la RD642 (respect du dossier Loi Barnier)
- la création **de noues d'infiltration et d'un bassin et de rétention** des eaux pluviales à ciel ouvert
- l'aménagement d'un **trottoir le long de la RD642** permettant de rejoindre le centre-bourg
- la préservation et **l'aménagement du chemin existant** traversant le site (Nord - Sud), avec accompagnement paysager
- **la préservation de la prairie humide.**

La prairie humide existante sera préservée en l'état. Aucun aménagement n'y est prévu. Les seules interventions d'entretien actuelles sont des fauches, celles-ci seront maintenues. Cet espace ne sera pas ouvert au public, de nouvelles clôtures seront posées afin de le protéger.

2.3 OBJECTIFS DU PROJET DE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Au-delà des objectifs économiques, le projet de la Zone d'Activités Economiques de Wallon-Cappel répond à des objectifs en matière de :

- Accessibilité et sécurité routière
- Développement des mobilités douces
- Qualité du cadre de vie (en interne et pour les riverains)
- Intégration paysagère
- Gestion intégrée des eaux pluviales
- Limitation de l'artificialisation des sols
- Préservation de la biodiversité (prairie, mare, haies).

Le programme du projet, l'organisation de la zone, et le traitement des espaces publics reflètent une démarche globale en réponse à ces objectifs et en faveur de la qualité de la Zone d'Activités Economiques de Wallon-Cappel.

Cette démarche doit être poursuivie par les acquéreurs de lots. La qualité de l'aménagement des espaces privés participera, elle aussi, à la qualité de la Zone d'Activités Economiques.

L'attention des acquéreurs est attirée sur la volonté de Cœur de Flandre Agglo de créer un espace d'activité compatible avec le contexte urbain, paysager et environnemental.

Pour ce qui concerne les espaces privés, plusieurs objectifs qualitatifs ont été retenus :

- Offrir une vitrine le long de la voie de desserte, et une image cohérente sur l'ensemble de la zone
- Assurer la qualité architecturale du bâti en privilégiant l'homogénéité, la sobriété de traitement des façades et des volumes
- Maîtriser les espaces extérieurs de stockage, de manœuvre et de stationnement ainsi que les espaces verts aménagés
- Maîtriser l'implantation du mobilier urbain de sécurité, d'éclairage, ainsi que la signalétique propre à chaque entreprise.

3. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Le présent Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères présente pédagogiquement les prescriptions et recommandations à l'attention des acquéreurs et de leurs maîtres d'œuvre, de façon à harmoniser dès les premières phases de leur conception les différents établissements. Ainsi, sont développés les thèmes suivants : l'organisation physique et fonctionnelle de la parcelle, la volumétrie et le traitement du bâti, le traitement des extérieurs, les espaces verts.

Les dispositions du présent cahier sont classées en quatre thématiques différentes :

➤ **L'organisation des constructions en orange**

➤ **L'aspect architectural en rouge**

➤ **Les équipements de la parcelle en bleu**

➤ **Les aménagements paysagers en vert**

Ces dispositions sont de trois types :

Rappels du règlement du PLUi

Ces prescriptions constituent des obligations à respecter.

Elles sont encadrées en trait plein de la couleur de la thématique concernée.

Prescriptions

Les prescriptions constituent des réglementations architecturales, urbaines et paysagères, en complément du PLUi, à respecter obligatoirement pour les programmes d'aménagement des lots de la ZAE de Wallon-Cappel.

Elles sont encadrées en trait pointillé de la couleur de la thématique concernée.

Recommandations

Les recommandations ne sont qu'incitatives mais sont à prendre en compte dans la mesure où elles marquent la qualité urbaine, paysagère et architecturale du projet.

Elles sont encadrées par un fond plein de la couleur de la thématique concernée.

Les illustrations accompagnant les dispositions sont autant d'éléments de référence à prendre en considération lors de la conception.

Il est rappelé que l'entretien et la maintenance devront être optimisés au regard de la qualité visuelle recherchée, car la tenue des espaces privés est un caractère d'homogénéité autant que la définition initiale du projet architectural, fonctionnel et paysager.

3.1 L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1 Destination des constructions

Rappel du règlement au PLUi

Caractère de la zone

La zone est dédiée aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités de bureau et aux autres activités des secteurs tertiaires et secondaires.

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Prescriptions

Activités attendues

Les lots du présent lotissement sont exclusivement destinés à l'implantation d'entreprises artisanales ou de services et de petites industries dont l'activité principale s'exerce sans accueil significatif de clientèle.

3.1.2 Implantation des constructions

Rappel du règlement au PLUi

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de la Route Nationale RD642.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport aux emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites de la Zone d'Activités Economiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 5 m, par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 4 m.

Pour les locaux de faible volume (inférieur à 20 m² d'emprise au sol) et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 mètres, la distance minimum est ramenée à 2 m.

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Regroupement parcellaire

Le regroupement parcellaire est autorisé. Dans ce cas, les marges de recul liées à la limite séparative entre les parcelles concernées disparaissent, et les autres marges de recul se rejoignent. Les clôtures et haies sur cette limite séparative ne sont alors plus obligatoires.

Prescriptions

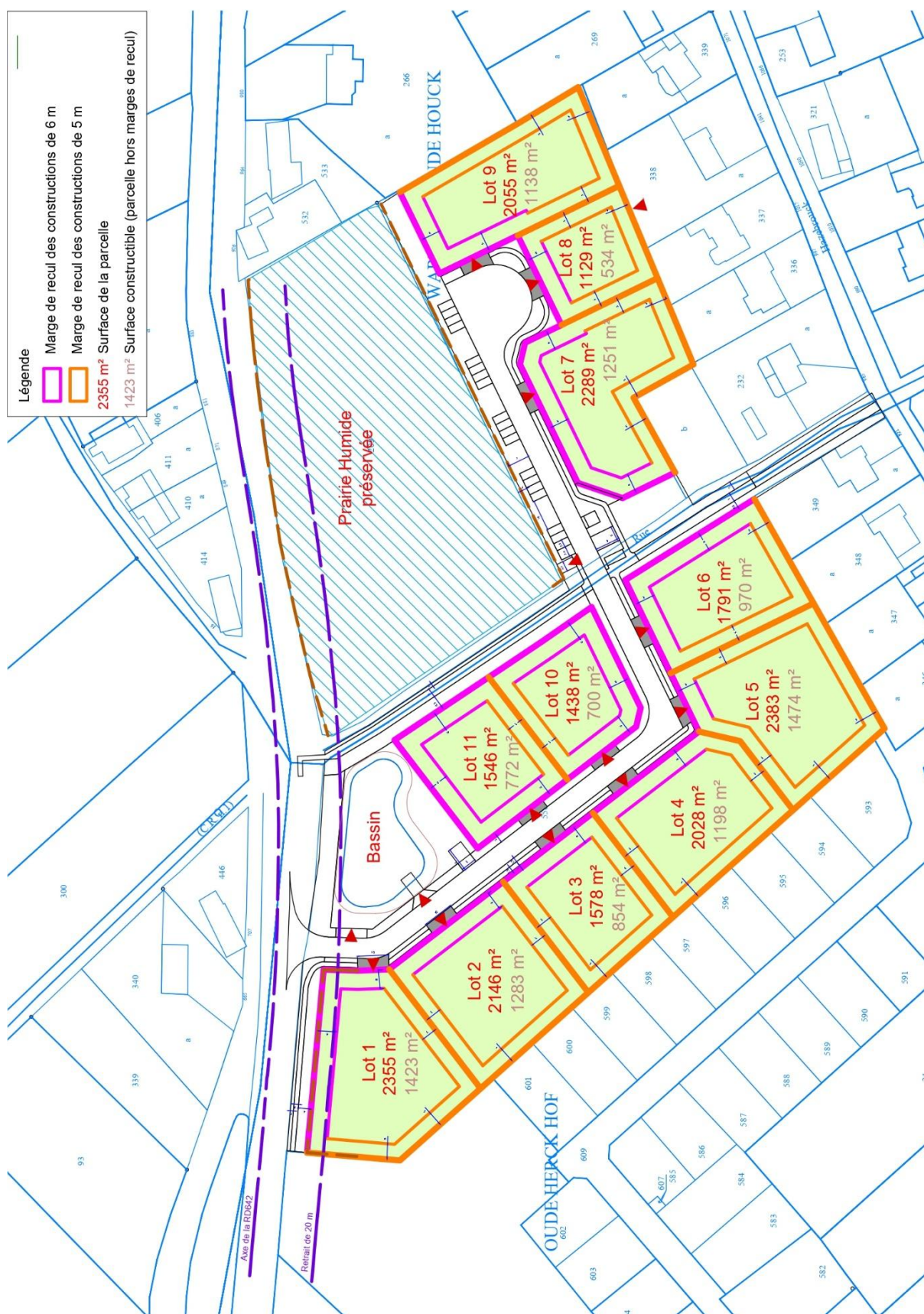
Implantation des constructions par rapport aux besoins

L'implantation des constructions doit tenir compte des besoins d'installations diverses et de chargement / déchargement. L'aménagement de la parcelle doit présenter un fonctionnement pratique adapté à l'activité qu'elle accueille tout en tenant compte du contexte urbain et paysager. Une attention sera portée sur les mesures visant le maintien de la tranquillité du voisinage.

Recommandations

L'implantation des constructions devrait tenir compte des caractéristiques climatiques locales. La compacité, la forme, l'orientation, les protections contre les vents ou le soleil peuvent permettre une optimisation énergétique des bâtiments. Les principaux objectifs sont de se protéger des vents dominants et de capter la chaleur, la stocker, la distribuer et se protéger des surchauffes.

Plan d'implantation



3.1.3 Implantation des aires de stockage, techniques et de stationnement

Rappel du règlement au PLUi

Implantation du stationnement

La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- 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 personnel et des visiteurs.

Implantation des aires de stockage et espaces techniques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

Prescriptions

Implantation des aires de stockage et espaces techniques

Les aires de stockage et espaces techniques doivent être implantés avec un recul minimum de 10 m par rapport aux limites de la Zone d'Activités Economiques.

Pour les lots 1 à 9, il est interdit d'implanter des aires de stockage, ou tout espace technique potentiellement nuisible pour les riverains, en fond de parcelle.

L'implantation des dépôts et stockage ne doit pas entraver l'écoulement des eaux. Tout entreposage anarchique/sauvage quel qu'il soit (remblais, épaves ...) est interdit.

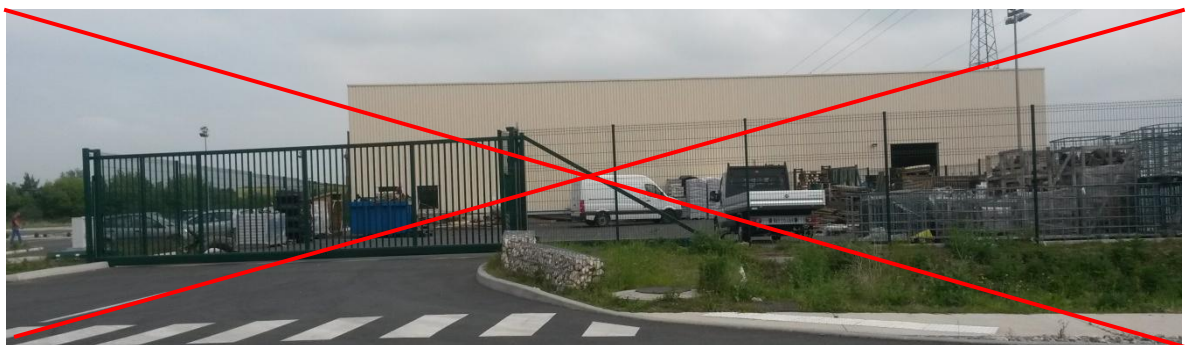
Intégration des aires de stockage et espaces techniques

Les aires de stockage et espaces techniques sont autorisés à l'air libre mais ne devront pas être visibles depuis la voirie interne, depuis la RD642 ou depuis les parcelles des logements voisins. Il est vivement conseillé de les masquer soit par un élément architectural en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive (hauteur au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur des stocks).

Aménagement des espaces de tri et de collecte des déchets

Les espaces dimensionnés pour le tri et la collecte des déchets sont isolés du sol (sol imperméabilisé) et pourvus des équipements nécessaires à leur entretien et à leur conservation, et d'une signalétique claire sur le tri sélectif.

Images références



3.1.4 Limitation des nuisances pour les riverains

Prescriptions

Limiter les impacts sur la qualité de l'air extérieur

L'acquéreur devra s'assurer de la qualité des installations de traitements de l'air et de ventilation des locaux pouvant comporter des équipements polluants.

En fonction des activités, il faut prévoir des systèmes de traitement et/ou de filtration adaptés aux polluants émis (particules, polluants gazeux et/ou odorants) et aux débits d'extraction.

Il faut également veiller à orienter les rejets atmosphériques éventuels à une distance maximale des prises d'air neuf des autres bâtiments.

Limiter les nuisances olfactives

L'organisation, l'orientation et l'implantation des constructions, des espaces intérieurs le composant, et des différents espaces extérieurs devront être réfléchies de manière à distancier les espaces sources de nuisances olfactives par rapport aux logements voisins, que ces espaces soient intérieurs ou extérieurs.

L'acquéreur devra présenter **dans son permis de construire** la liste des espaces potentiellement sources de nuisances olfactives pour les riverains, préciser clairement leur positionnement par rapport aux logements voisins, et les mesures qu'il compte mettre en place pour réduire les nuisances olfactives.

Limiter la propagation du bruit

L'organisation, l'orientation et l'implantation des constructions, des espaces intérieurs le composant, et des différents espaces extérieurs devront être réfléchies de manière à distancier les espaces sources de bruit par rapport aux logements voisins, que ces espaces soient intérieurs ou extérieurs.

L'acquéreur devra présenter **dans son permis de construire** la liste des espaces potentiellement sources de nuisances sonores pour les riverains, préciser clairement leur positionnement par rapport aux logements voisins, et les mesures qu'il compte mettre en place pour limiter la propagation du bruit, réduire les nuisances sonores et leur impact.

Recommandations

Suivant le contexte et les besoins, il est recommandé de mettre en place les mesures suivantes afin de limiter la propagation du bruit :

- Insonorisation des locaux où seront installés des équipements susceptibles d'être sources de nuisances sonores (installation de matériaux absorbants aux murs des locaux)
- Mise en place d'un mur anti bruit ou d'une zone végétalisée pour protéger les logements voisins, le cas échéant.

De manière plus générale dans le fonctionnement de l'activité, il est fortement recommandé à l'acquéreur d'appliquer des mesures de réduction des nuisances sonores et de leur impact, telles que :

- S'informer sur le niveau sonore des équipements dès la phase de leur achat, et choisir ses équipements en tenant compte de cette information (choix d'un mode de fonctionnement plus faible)
- Traitement acoustique des équipements sources de bruit comme les compresseurs, ventilateurs, climatiseurs... etc (mise en place de piège à son, locaux techniques)

- Adapter les horaires de fonctionnement de l'activité (notamment en période nocturne)
- Actions de prévention concernant les sources mobiles (extinction du moteur des PL stationnés).

Afin de favoriser la qualité de l'air intérieur comme extérieur, il est recommandé de :

- Limiter les ouvrants des bureaux sur les zones d'activité et les privilégier sur des zones végétalisées
- Prévoir éventuellement des ventilations double flux dans les bureaux avec des prises d'air éloignées des principaux rejets atmosphériques
- Prévoir une aération régulière des postes de travail par une ouverture fréquente des ouvrants et/ou la mise en place d'un système de ventilation adapté
- Substituer les produits/matériaux identifiés comme polluants par des produits moins émissifs
- Entretenir correctement et régulièrement les locaux, notamment pour éviter la présence de moisissures, ainsi que les circuits aérauliques (ventilation, climatisation) des locaux.
- Choisir les produits et/matériaux utilisés de façon pragmatique sur la base :
 - De l'étiquetage environnemental et sanitaire
 - Des fiches de données sécurité (FDS)
 - Des pictogrammes de dangers
 - Des labels environnementaux

3.2 L'ASPECT ARCHITECTURAL

3.2.1 Volumétries

Rappel du règlement au PLUi

Volumétrie générale

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

Prescriptions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au-dessus du terrain naturel est de 10 mètres.

Hauteur des stockages

Si les stockages sont entreposés à l'intérieur de bâtiments ou à l'air libre et encadrés par des murs, la hauteur de ces éléments bâtis ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux, et leur traitement architectural devra s'inscrire dans le même esprit.

Recommandations

La volumétrie devrait rester sobre, basée sur l'association de volumes simples.

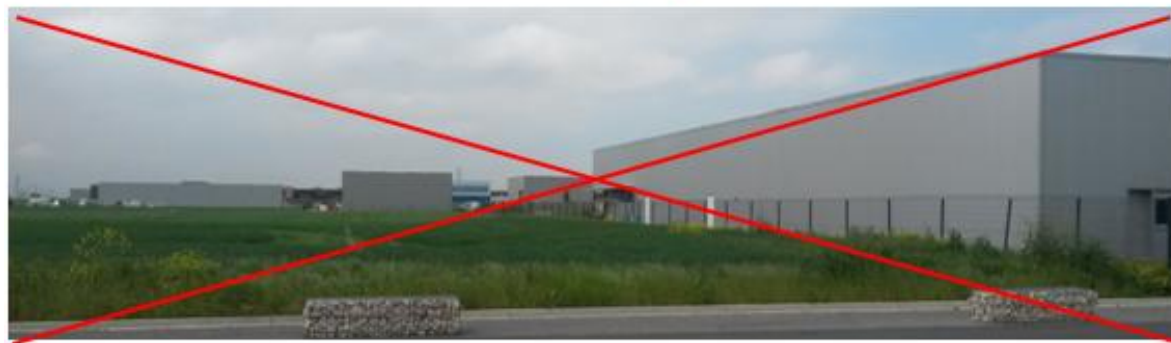
Le bâtiment peut être conçu en plusieurs volumes afin d'éviter tout effet massif, en considérant chacun des volumes comme partie intégrante de l'ensemble. Les volumes peuvent être différenciés selon les activités (bureaux, stockage...), tout en préservant une harmonie générale.

La recherche d'optimisation du foncier est à privilégier en positionnant les espaces de bureaux en étages élevés (à partir de R+1) afin de réduire la surface construite de RDC.

Les volumétries peuvent participer à ménager des rapports d'échelle entre les différentes parties du bâtiment (souligner l'accueil ou les parties administratives...).

La prise en compte des caractéristiques morphologiques et climatiques locales est la base d'une conception architecturale visant une optimisation énergétique du bâtiment. Compacité, forme du bâtiment, orientation, ouverture au soleil, organisation des espaces intérieurs, surface et types de baies vitrées, système de captage des calories solaires, protections contre les vents, protections solaires, etc... sont des points à intégrer dès l'élaboration des premières esquisses. Ainsi, lorsqu'elle est possible, une cohérence architecturale permettra de réaliser des bâtiments « très basse énergie » pour un coût limité.

Images références



3.2.2 Toitures

Rappel du règlement au PLUi

Forme de la toiture

Les toitures seront de type terrasse.

Colorimétrie de la toiture

Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

Éléments techniques

Les éléments techniques (traitement d'air, antennes) doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Prescriptions

Fonction environnementale de la toiture

En respect de l'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, il est obligatoire de mettre en œuvre un dispositif de production d'ENR ou de couverture de toit végétalisé sur au moins 30% de la surface de toiture des bâtiments présentant une emprise au sol de plus de 1000 m².

Recommandations

La toiture mérite d'être traitée avec soin, au même titre que les façades. De manière générale et toujours dans le respect de l'harmonie du secteur et de la construction, il est recommandé de développer une réelle réflexion architecturale de cette cinquième façade : jeu avec les volumes, toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques etc.

Les édicules qui pourraient être nécessaires à l'activité devraient respecter une cohérence d'ensemble avec la construction pour s'intégrer parfaitement à l'ensemble bâti. Ils devraient être les moins élevés possibles. Il est conseillé de choisir des matériaux et coloris cohérents, si possible les mêmes que ceux utilisés pour la façade du bâtiment. Un traitement paysager est recommandé pour une intégration parfaite de l'élément sur la parcelle.

Les acrotères ne devraient pas dépasser un mètre. Leur traitement peut apporter plus de contemporanéité à la construction ; les matériaux, coloris, traitement en plein ou en vide devraient cependant veiller à une parfaite intégration au volume bâti.

Les auvents peuvent également apporter plus de contemporanéité à la construction ; les matériaux, coloris devraient toutefois être en cohérence avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air devraient être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Images références



3.2.3 Composition des façades

Rappel du règlement au PLUi

Intégration des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings est interdit.

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonnerie (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.).

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment.

Colorimétrie

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé.

L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

Prescriptions

Matériaux

Les différents types de matériaux de façades ou coloris doivent être limités à 4 au maximum, non compris le matériau de couverture mais y compris le matériau des huisseries.

L'utilisation excessive de matériaux réfléchissants (hors vitrage) de type aluminium ou tout autre métal ou surface produisant un « effet miroir » en façade est interdite. Ces éléments ne pourront être utilisés que ponctuellement pour souligner certains éléments architecturaux.

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, ils seront réalisés avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Colorimétrie

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements.

Recommandations

L'implantation, les volumes, matériaux et coloris du bâtiment, couplés à des aménagements paysagers de qualité peuvent permettre une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement. Les façades devraient résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, mérite de faire l'objet du plus grand soin.

La qualité des façades en regard de la RD642 et de la voie de desserte interne devrait faire l'objet d'une attention accrue du fait de l'effet « vitrine » attendu.

Les percements pourront être traités de façon à animer la façade (effet de glissement, ordonnancement, failles horizontales ou verticales, ...) et faire l'objet d'une composition harmonieuse, et non simplement découler de la fonctionnalité du bâtiment.

Les portes d'accès techniques (livraison, issues de secours...) devraient être traitées avec le même matériau et/ou la même teinte utilisée en façade, de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

Tout élément technique extérieur (climatiseur, pompe à chaleur, dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelable, descentes d'eaux pluviales, grilles de ventilation, chéneaux...) mérite de faire l'objet d'une bonne intégration (volumétrie, teinte, matériaux...), susceptible d'en limiter la perception depuis les voies.

Images références



3.2.4 Signalétique et enseignes

Rappel du règlement au PLUi

Implantation des enseignes

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande paysagère le long de la RD642 est interdite.

Prescriptions

Implantation des enseignes

En aucun cas, l'enseigne ne sera en débord de toiture.

Il est interdit de disposer des pré-enseignes sur l'espace public.

Nombre d'enseignes

Le nombre d'enseignes sur la construction est limité à 2.

Dimensions des enseignes

Les dimensions des enseignes posées sur façades ne peuvent excéder 15% de leur surface. Si la façade présente une surface inférieure à 5 m², les dimensions des enseignes ne peuvent excéder 25% de leur surface.

Format des enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les enseignes sur mâts, scellées au sol, en totem ou en drapeau sont interdites.

Sur façade, les enseignes de type bandeau sont interdites.

Les enseignes de type caisson sur façade sont autorisées avec un maximum d'épaisseur de 120 mm.

Colorimétrie

Les couleurs vives sont interdites sauf si elles sont employées ponctuellement en cohérence avec la charte graphique de l'entreprise qui s'y installe.

Recommandations

Les enseignes devraient être intégrées à la composition et au volume du bâtiment, non surdimensionnées.

Les couleurs seront laissées au choix des entreprises mais devraient être harmonieuses et en cohérence avec la charte graphique. Leur dimensionnement et leur position ne devraient pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée. Les enseignes surchargées sont à éviter.

L'implantation d'autre élément de pré-enseigne est fortement déconseillée sur la parcelle.

Les matériaux employés pour la signalétique devraient être choisis solides et inaltérables.

Images références



3.3 LES EQUIPEMENTS DE LA PARCELLE

3.3.1 Clôtures et portails

Rappel du règlement au PLUi

Autorisation d'édification de clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire.

Composition générale des clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale. Toutes les espèces exotiques et invasives sont à proscrire. Les haies doivent être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures (y compris pour les haies) est limitée à 2 m.

Clôtures en limite des espaces publics

En limite de la zone d'activités économiques et en bordure des différentes voies publiques, les clôtures seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés. Aucun autre type de clôture ne sera autorisé.

Les plantations devront être implantées à au moins 0,50 mètre du domaine public et ne devront pas empiéter sur celui-ci.

Clôtures en limite séparative

Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.

Les éléments suivants sont interdits :

- Maçonnerie, soubassement et mur-bahut d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres
- Mur d'intimité supérieur à 5 mètres de longueur (mesurés à partir de la construction), et/ou en matériaux différents de ceux de la construction
- Clôture en tôle, plaques béton et préfabriquées.

Colorimétrie des clôtures

La tonalité des clôtures et portail doit se rapprocher des teintes de gris, de brun ou de vert.

Portails et portillons

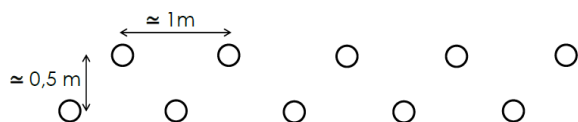
Les portails et portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Prescriptions

Haies constituant les clôtures en fond de parcelle

Les clôtures en fond de parcelle sont obligatoires.

Elles doivent être constituées a minima d'une haie vive plantée sur 2 rangs.



Ces haies seront plantées et doublées d'un grillage rigide par l'aménageur de la ZAE de Wallon-Cappel.

L'acquéreur devra l'entretien de ces haies et clôtures, et leur remplacement le cas échéant.

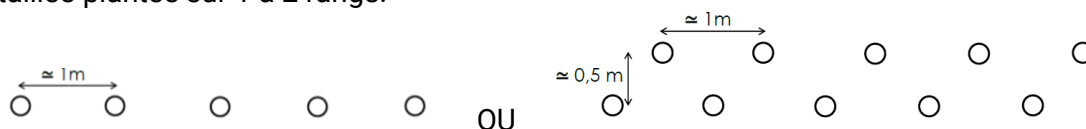
En cas de dépérissement d'un sujet planté, l'acquéreur devra la plantation d'un sujet équivalent en remplacement.

En cas de dégradation de la clôture grillagée, l'acquéreur devra la réparation ou le remplacement le cas échéant avec un équipement équivalent.

Haies constituant les clôtures en limite des espaces publics et en limite séparative

Les clôtures en limite des espaces publics et en limite séparative sont obligatoires.

Sauf en fond de parcelle, ces clôtures doivent être constituées a minima d'une haie vive ou taillée plantée sur 1 à 2 rangs.



L'acquéreur devra assurer la plantation et l'entretien de ces haies, ainsi que le remplacement des plants dépérissants le cas échéant.

La mise en place et l'entretien d'éventuelles clôtures grillagées est également à la charge de l'acquéreur.

En cas de regroupement parcellaire, les clôtures et haies sur la limite séparative entre les parcelles regroupées ne sont plus obligatoires.

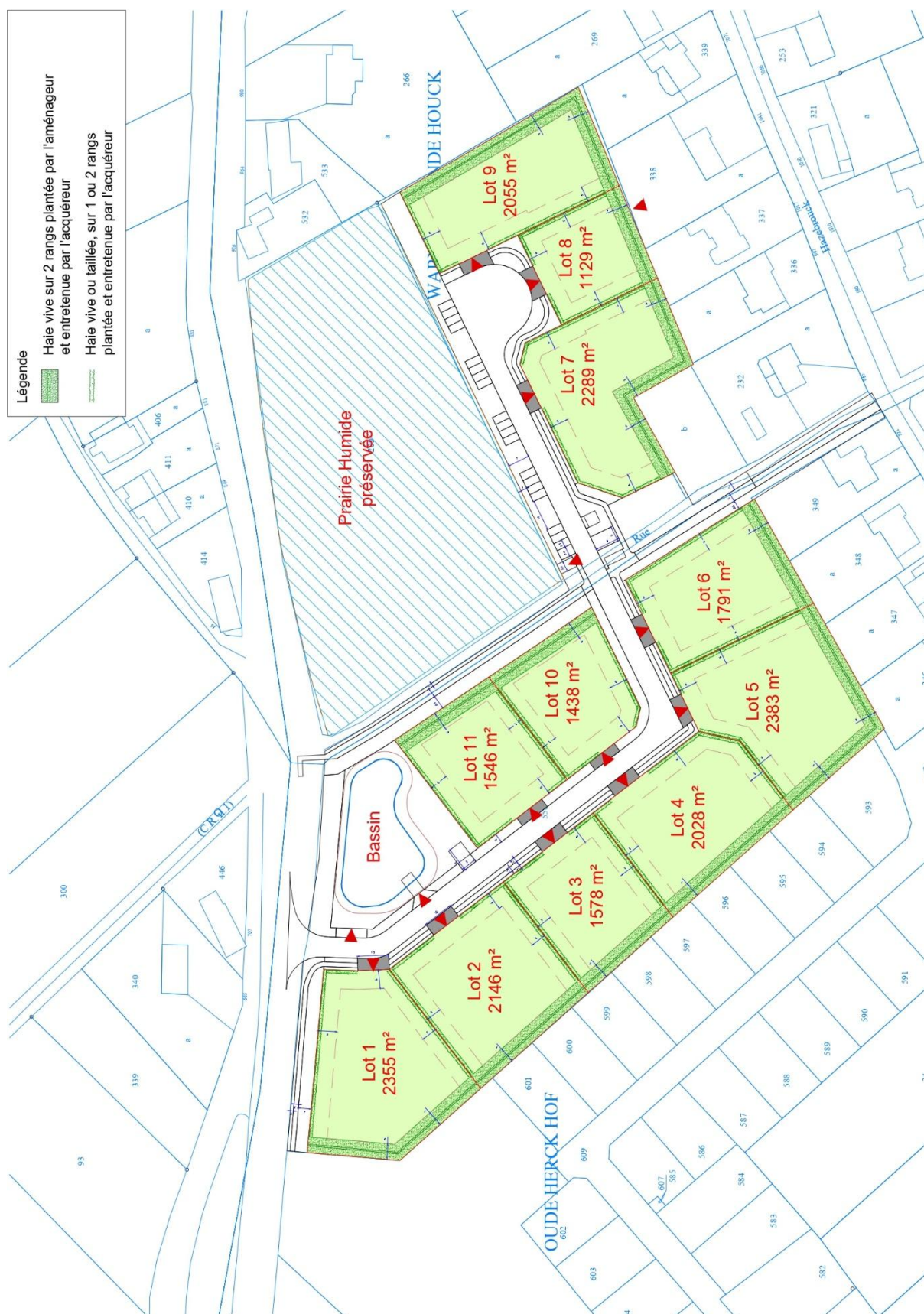
Recommandations

Il est recommandé d'intégrer les coffrets techniques de façon à les « fondre » dans la composition de l'ensemble de la clôture.

Il est recommandé la mise en place de murets techniques d'encadrement de l'accès, suivant les recommandations ci-dessous :

- Au sein des accès, il peut être inséré un muret aux dimensions conseillées de 2 m de long par 2 m de haut.
- Ce muret est à implanter préférentiellement à côté du portail d'entrée afin de marquer celle-ci.
- Dans tous les cas, le muret est à aligner avec la clôture et sa conception devrait être entièrement intégrée à la composition d'ensemble de la clôture et de l'entrée de façon à former un ensemble homogène.

Plan des clôtures



Images références



3.3.2 Eclairage

Prescriptions

Orientation du spectre lumineux

Il est obligatoire de choisir un dispositif d'éclairage permettant d'éviter la pollution lumineuse dans le paysage nocturne. Le spectre lumineux doit être obligatoirement orienté vers le sol.

Ampoules à LED

L'utilisation des ampoules à LED sur les mats d'éclairage est obligatoire.

Recommandations

L'intensité lumineuse de l'éclairage de la parcelle devrait être adaptée en fonction des horaires de fréquentation du site.

La hauteur des feux ne devrait pas être supérieure à 8 m et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

Les dispositifs d'éclairage solaire pour les éclairages extérieurs sont à privilégier (éclairages des aires de stationnements, de l'entrée, de l'accès piéton, de l'enseigne...).

Il est recommandé de choisir un dispositif d'éclairage permettant de limiter l'intrusion de la lumière dans le paysage nocturne. Le système évitera le gaspillage d'énergie, permettra de réduire les phénomènes d'éblouissements.

L'éclairage des enseignes sera autant que possible réalisé au moyen de LED.

Si existant, le muret d'entrée pourra être équipé d'un éclairage intégré et discret, si possible techniquement, à LED.

Les mats d'éclairage devraient avoir un coloris (gris clair RAL 2900) et un design sobres, similaires au modèle présent sur l'espace public.

Illustration des principes

Recommandations générales

Bon



- éclairage le plus efficace
- dirige la lumière là où c'est nécessaire
- l'ampoule est masquée
- réduit l'éblouissement
- limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines
- aide à préserver le ciel nocturne

Mauvais

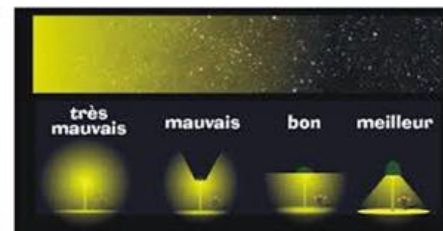


- gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- l'ampoule est visible
- gêne le voisinage

Très mauvais



- gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- gêne le voisinage et en plus...
- mauvaise efficacité de l'éclairage
- gaspillage très important



Pollution lumineuse



3.3.3 Assainissement

Rappel du règlement au PLU

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Prescriptions

Gestion des eaux pluviales des lots

La gestion des eaux pluviales des lots est réalisée par les ouvrages mis en place sur le domaine public, qui gèrent également les eaux pluviales des espaces publics. Les futurs acquéreurs peuvent donc rejeter directement leurs eaux pluviales via les boîtes de branchement prévues à cet effet.

Collecte des eaux pluviales propre au Lot 7

Pour le lot 7, les eaux pluviales de toitures seront collectées via un réseau distinct de celui collectant les autres eaux pluviales (voiries, stationnement...). Deux boîtes de branchement différentes sont ainsi mises à disposition par l'aménageur. La boîte de branchement prévue pour les eaux de toitures permettra d'amener ces eaux vers la mare, afin d'assurer la continuité de l'alimentation en eau de la prairie humide.

Recommandations

Sur chaque lot, il est recommandé de procéder à une récupération des eaux de toiture. L'eau récupérée peut être réaffectée à des usages qui ne nécessitent pas d'eau potable (WC, arrosage, nettoyage...).

3.4 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

3.4.1 Espaces libres

Rappel du règlement au PLUi

Traitement général des espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'aménagement paysager.

Coefficient Biotope de surface

Coefficient Biotope de Surface : 0,2

Traitement des marges de reculs

Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres d'essences locales.

Intégration paysagère des bâtiments et du stockage

La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

Recommandations

Sur chaque lot, il est conseillé d'approcher les 20% d'espaces verts de pleine terre sur la surface totale du terrain.

Les espaces piétons, chemins doux et abords des bâtiments doivent être préférentiellement perméables et de couleur claire pour se différencier de la chaussée en enrobé.

Un traitement paysager des marges de recul pourra se composer d'arbres de haute tige et/ou cépées plantés en petits bosquets, en réponse à ceux existants dans le cadre environnant et à ceux qui sont plantés sur les espaces publics de la ZAE.

Le traitement paysager de la parcelle pourra aussi comprendre quelques massifs plus ornementaux à l'avant des parcelles afin d'accompagner les espaces d'accueil et les façades des bâtiments.

Pour la strate herbacée, on privilégiera des prairies fleuries en gestion différenciée.

Images références



3.4.2 Intégration du stationnement

Rappel du règlement au PLUi

Aménagements paysagers sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

Les aires de stationnement devront être plantées :

- soit à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules
 - soit à raison de 4 m² de plantations de massifs arbustifs par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation avec une protection efficace contre les chocs des véhicules.
- Les plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Revêtement des places de stationnement

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

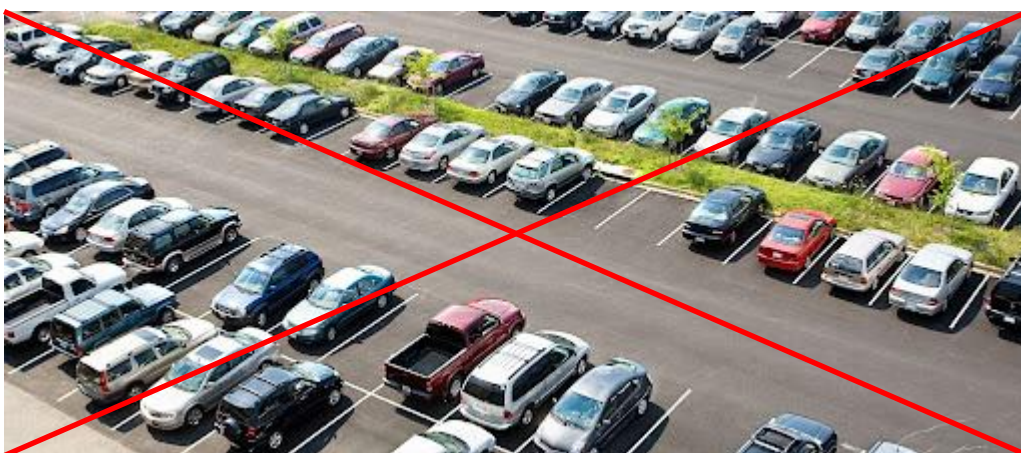
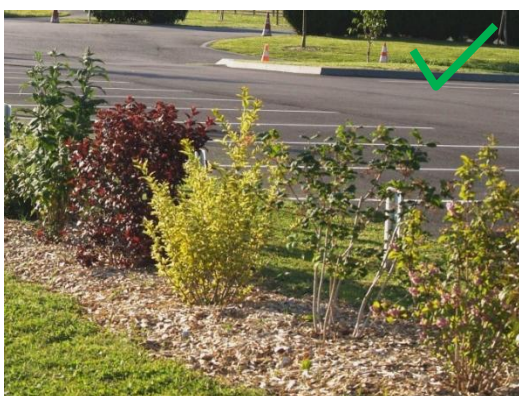
Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espaces verts.

Prescriptions

Aménagements paysagers sur les aires de stationnement

Les poches de stationnement ne doivent pas excéder 20 places. En cas de besoin, les poches de stationnement doivent se succéder, scindées par des haies arbustives.

Images références



3.4.3 Essences végétales

Rappel du règlement au PLUi

Essences locales obligatoires

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées en annexe.

Prescriptions

Essences locales obligatoires

L'emploi de végétaux bénéficiant de la marque collective « Végétal local » ou ESCODO « Espèce d'origine contrôlée » est obligatoire.

La plantation des thuyas, cyprès et lauriers est interdite.

Recommandations

Il est recommandé de constituer des haies avec une strate arbustive bien garnie et composée d'essences productrices de baies et drupes comme le prunellier, l'églantier...

Il est conseillé de composer les espaces avec une grande diversité d'essences afin d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison des arbres et arbustes pour pouvoir répondre aux besoins du plus grand nombre d'espèces animales.

L'utilisation des espèces invasives est interdite ainsi que les arbres à potentiel allergisant. Se référer à :

- Ludovic Thebault, Le guide des sentinelles. Pollin'air, Atmo, Haut-de-France, 80p, disponible sur : <http://www.pollinair.fr/images/pdf/Pollinair-HautsDeFrance-Guide-Interieur-150x210.pdf>

- Guide des Plantes exotiques envahissantes du Nord-Ouest de la France du Conservatoire Botanique de Bailleul, disponible sur : <https://www.cbnbl.org/plantes-exotiques-envahissantes-du-nord-ouest-france>

Les végétaux devraient avoir la taille minimale à la plantation définie ci-dessous :

- 8/10 (circonférence du tronc en cm à 1m de haut) minimum pour les arbres isolés (baliveaux), et strate arborée de haie bocagère
- 100/125 ramifié (hauteur en cm) pour les arbustes isolés et les haies.

Avant la plantation, il est conseillé de réaliser un travail du sol en profondeur sur 50 cm pour assurer une bonne reprise des végétaux.

Les arbustes sont préférentiellement achetés en racines nues. Les racines ne doivent jamais être exposées à l'air ni au soleil. Comme il est peu probable que la plantation se fasse le jour de l'achat ou de la livraison, un stockage des plants en jauge est vivement conseillé. Lors de la plantation, le pralinage des racines est recommandé. Cette opération consiste à enrober, avant la plantation, les racines d'un arbre ou d'un arbuste avec un mélange boueux à base d'argile, de bouse de vache et d'eau, permettant aux racelles de ne pas se dessécher et d'optimiser la reprise des végétaux.

Liste des essences locales

Les arbres :

- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ;
- If (*Taxus baccata*) ;
- Erable champêtre (*Acer campestre*) ;
- Marronnier ;
- Saule blanc (*Salix alba*) ;
- Saule marsault (*Salix caprea*) ;
- Saule osier (*Salix viminalis*) ;
- Cytise ;
- Hêtre (*Fagus salvetica*) ;
- Merisier (*Prunus avium*) ;
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) ;
- Platane ;
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*) ;
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ;
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) ;
- Orme (*Ulmus campestris*) ;
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*) ;
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ;
- Pommier ;
- Poirier ;
- Cerisier ;
- Noisetier (*Corylus avellana*) ;
- Charme commun (*Carpinus betulus*) ;

Les arbustes :

- Fusain d'Europe (*Evonimus europea*) ;
- Bourdaine (*Frangula alnus*) ;
- Prunellier (*Prunus spinosa*) ;
- Aubépine ;
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*) ;
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*) ;
- Tilleul petites feuilles (*Tilia cordata*) ;
- Eglantier (*Rosa canina*) ;
- Viorne obier (*Viburnum opulus*) ;
- Lilas ;
- Houx (*Ilex aquifolium*) ;

Les plantes tapissantes :

- Lierre (*Hedera helix*) ;
- Houblon (*Humulus lupulus*) ;
- Clématite (*Clematis vitalba*) ;
- Ronces ;
- Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*) ;
- Glycine ;
- Vigne vierge ;
-

3.4.4 Entretien des espaces verts

Rappel du règlement au PLUi

Entretien des haies

Les haies devront être entretenues régulièrement.

Prescriptions

Remplacement des plantations

En cas de dépérissement d'un sujet planté, l'acquéreur doit le remplacer avec un sujet équivalent afin de maintenir la qualité des aménagements paysagers et assurer leur durabilité.

Utilisation des produits phytosanitaires

Il est interdit d'utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts.

Recommandations

L'entretien des espaces verts à l'intérieur des parcelles est à la charge du propriétaire.

Il est recommandé de protéger les jeunes plants dès leur plantation à l'aide de manchon de protection (en matière biodégradable si possible) et tuteur.

L'utilisation de bâches plastiques au pied des plants est à éviter. Il est préférable de privilégier l'utilisation du bois déchiqueté, de la paille, des déchets végétaux... L'emploi de tels matériaux biodégradables assure une protection des plants contre la végétation concurrente pendant les premières années de la vie de la haie et permet ensuite le développement spontané des liants végétaux et d'une strate herbacée, indispensable au bon fonctionnement de la haie qui prendra un aspect plus naturel.

Les espaces doivent être gérés de façon différenciée (cf. <http://www.gestiondifferentiee.org>).

« La Gestion Différenciée fait évoluer le modèle horticole standard en intégrant à la gestion des espaces verts un souci écologique. Elle permet de gérer au mieux le patrimoine vert d'une ville avec des objectifs précis et en tenant compte des moyens humains. Elle crée de nouveaux types d'espaces plus libres correspondant à une utilisation contemporaine aux fonctions plus variées ».

Par exemple, cela se traduira par le fauchage tardif des prairies, l'exportation des produits de tonte ou de fauche, un mode de fauchage des prairies du centre à périphérie pour la protection de la faune, le contrôle de la végétation des espèces de zones humides à fort développement.

Images références



4. SIMULATION D'AMENAGEMENT DE PARCELLE

Ci-dessous est présentée une simulation d'aménagement d'une parcelle, permettant d'illustrer en partie les prescriptions et recommandations du présent cahier.

