

DEPARTEMENT DU NORD

Commune de Saint-Georges-de-l'AA

Rue du Guindal

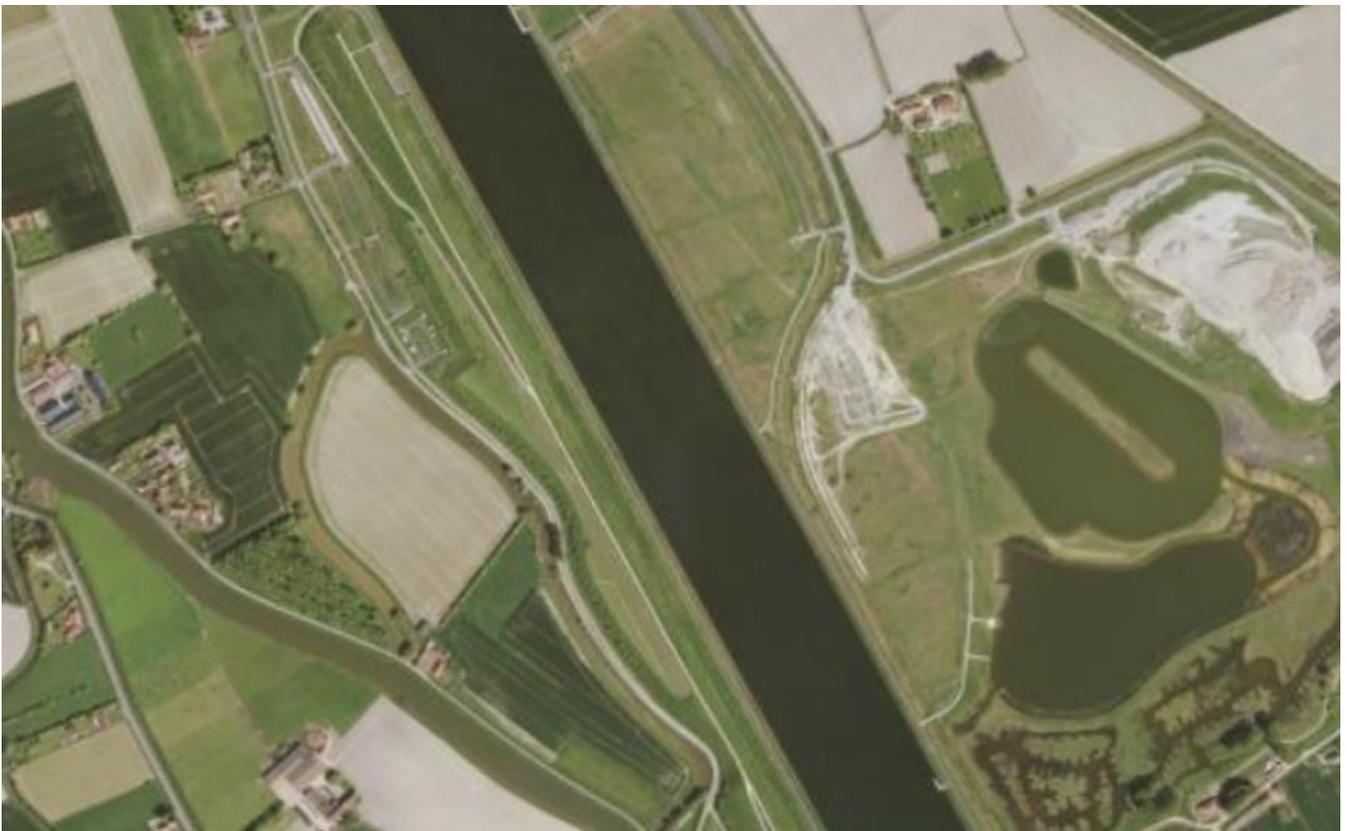
PA02

Aménageur : **SAS PLEIN AIR DES RIVES DE L'AA**

Permis d'Aménager

NOTICE

Conformément à l'art. R441.3 du Code de l'Urbanisme



I- Présentation de l'état initial du terrain

Localisation

Le projet de permis d'aménager portant sur **l'aménagement d'hébergement hôtelier type parc résidentiel de loisir**, envisagé par la SAS PLEIN AIR RIVE DE L'AA, se situe au Nord de la commune de Saint-Georges de l'AA. Le **site** sera **accessible** et desservi depuis la rue du Guindal. Le site d'étude se situe à proximité de la base nautique existante le Parc des Rives de l'AA. Le projet se développe sur des parcelles en friche.

Le Site est actuellement ceinturé par des parcelles agricoles, par la rue du Guindal à l'Est et par le bras mort.



Vue aérienne

PLU

Le site s'inscrit au sein du tissu cadastral et réglementaire de la commune de Saint-Georges-sur-l'Aa, et se présente de la manière suivante :

Commune de Saint-Georges-sur-l'AA soumise au Plan Local d'Urbanisme Communautaire de la communauté urbaine de Dunkerque :

- Secteur 1AUT



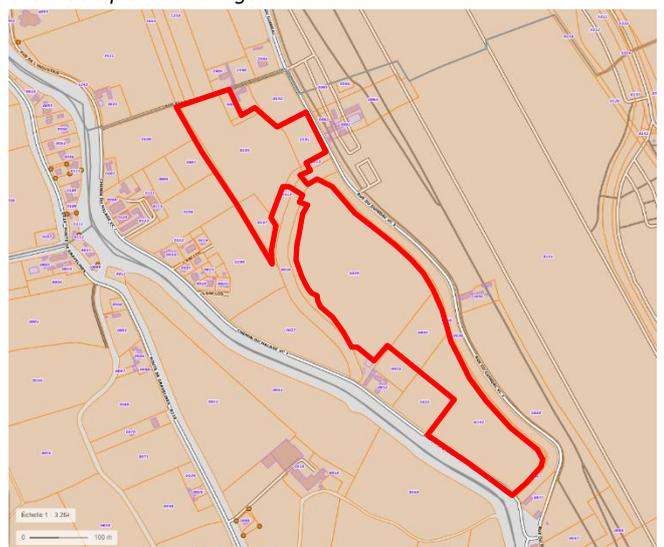
Extrait du plan de zonage

Surface

L'emprise totale à aménager couvre :

- 99 754m² de surfaces cadastrales dédiées accès sur la commune de Saint-Georges-de-l'AA

Les parcelles concernées sont référencées au cadastre section AA n°202, n°194, n°193, n°190, n°9, n°191, n°189 et en partie sur les parcelles n°200, n°199, n°197 et n°201.



Extrait du plan cadastre

Accessibilité

Le site est uniquement accessible par la commune de Saint-Georges-de-l'AA, par la rue du Guindal.

Occupation du sol

L'ensemble de la zone du projet est situé au Nord de la commune de Saint-Georges-de-l'AA, à proximité du Parc de la Rive de l'AA.

Cet ensemble est actuellement composé de pâturage.

II- Présentation du projet

a. Aménagements prévus pour le terrain, organisation et composition des aménagements nouveaux

Parti d'aménagement

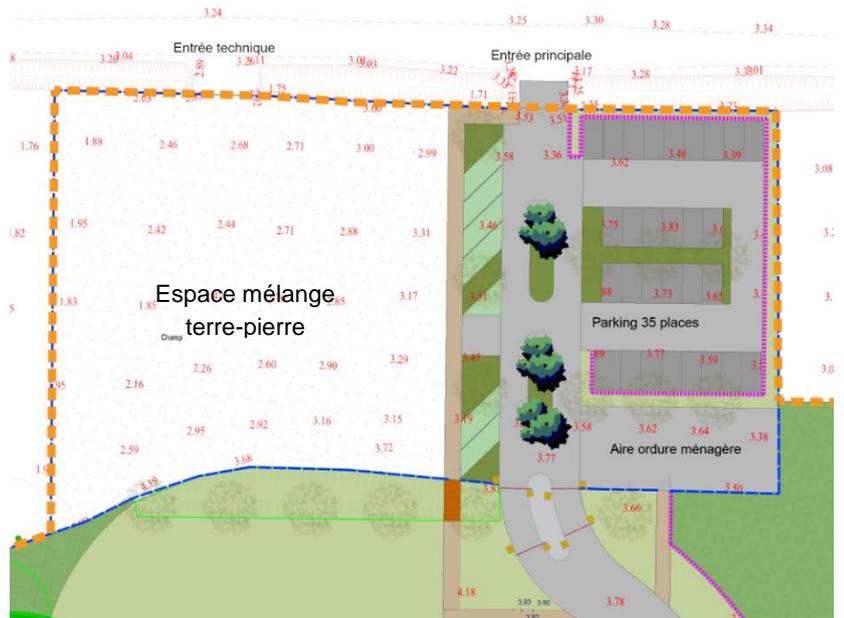


Le présent projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre de l'aménagement d'une offre touristique de résidence type **parc résidentiel de loisir avec une ouverture toute l'année induisant une exploitation permanente**. Pour se faire le projet se voit doté :

- 1- d'une part, par la création d'une nouvelle voie d'accès à réaliser depuis la rue du Guindal. La connexion se fera perpendiculairement à cette route et de sorte que la visibilité soit maximale depuis l'entrée/sortie du site.

La voie nouvelle accèdera :

- A une aire dédiée à la collecte des ordures ménagère, cette aire accueillera les différents bacs de collecte mis à disposition pour les usagers du parc résidentiel de loisir.
- A un parking paysager de 35 places pour l'accueil des visiteurs et le stationnement des résidents touristiques.
- Un espace en mélange terre pierre dédiée à la possible extension du parking, à l'accès et au retournement des poids Lourds (bus, véhicules de collectes, ...).



La voie de circulation sera suffisamment large pour être en double sens de circulation (2 x 3,5m de large).

- d'autre part, l'aménagement se composera de 234 emplacements permettant l'accueil des futurs usagers du parc résidentiel de loisir où les surfaces varient de 200 à 300m² ;
- L'aménagement d'un îlot situé à proximité de l'entrée du parc résidentiel permettra d'accueillir de nombreux équipements communs et collectifs à destination des usagers du PRL (Accueil, aire de jeux, piscine, aire de pétanque, garage vélos, ...)
- 33 places de stationnement seront disséminées sur l'ensemble du projet.

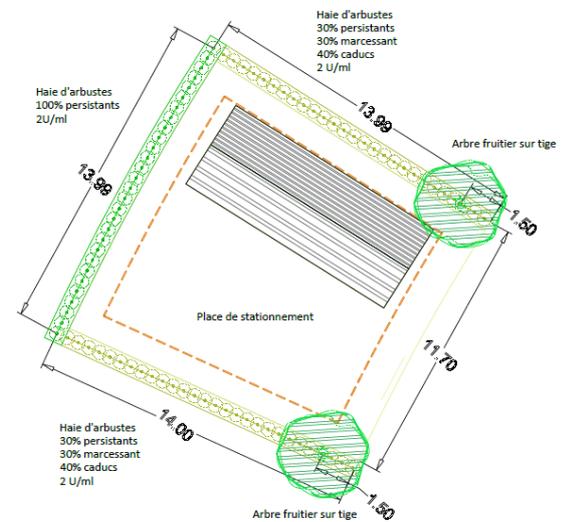


Les voiries internes sont toutes tracées en courbes afin de casser et limiter les vues au maximum. Grâce à ce principe d'aménagement, les mobil-homes s'effacent au profit des haies ceinturant les parcelles et des arbres composant ces mêmes haies (cf détail sur la plantation d'un emplacement).

Les aménagements, simples et agréables, sont complétés par des plantations arborescentes internes. Ces dernières, à taille humaine, se concrétisent par la plantation d'arbres de vergers le long des voies de dessertes avec un ratio approchant 1 parcelle = 1 arbre. L'aménagement veille à créer le maximum de nouveaux emplacements possibles sur l'emprise du projet, tout en offrant des espaces larges et conviviaux, à l'image du mail piéton verdoyant traversant une partie du site et composé de larges espaces engazonnés et de mobiliers d'agrément et ludiques. Des bassins d'infiltration seront créés au point bas du projet d'aménagement ces espaces ont une double fonction :

- 1- avec un rôle de recueil des eaux pluviales avant infiltration ;
- 2- une fonction de support à la biodiversité (semence de prairie humide et développement d'essences indigènes à ces milieux) appuyant également l'attrait esthétique et paysager des lieux.

EXEMPLE DE PARCELLE TYPE



Détail sur la plantation d'un emplacement

b. Traitement des voies et espaces publics

b.1 - Profil de voirie et stationnements

L'aménagement comprendra un traitement minéral de qualité dans l'emprise de la voie de circulation et des espaces publics, le tout comme repris en détail dans le programme des travaux.

La voirie principale, d'accès au site aura une largeur générale de 5.00m excepté à l'entrée même du site où la chaussée s'élargie à 2 x 3m50 afin d'assurer un accueil et une circulation aisé des futurs résidents assurant ainsi une circulation fluide et sécurisée. Les voiries internes auront une largeur de 4.00 m et seront accompagnées d'une noue en accotement permettant de recueillir les eaux de ruissellements.

Le corps de chaussée des voiries de circulation sera constitué pour répondre au trafic léger et permettra ponctuellement le passage d'engin pour la manipulation des mobil homes. Le revêtement sera en enrobé noir de type 0/10 porphyre noir.

L'espace de voirie a été dimensionné pour un trafic léger et les véhicules de secours et de sécurité contre les incendies.

Les piétonniers auront une largeur minimale de 2.00 m et seront en sable stabilisé délimités avec une volige bois.

En entrée de site, un parc de stationnement de 35 places, de 2,50m de largeur x 5,00m de longueur, est aménagé.

Plusieurs poches de stationnement sont prévues au sein de l'aménagement :

- 4 places de stationnement face au lot n°17
- 5 places de stationnement à proximité des lots n°36 et 37
- 4 places de stationnement face au lot n°61
- 6 places de stationnement à proximité des lots n°114 et 120
- 6 places de stationnement à proximité du lot n°170
- 8 places de stationnement face au lot n°157

Chaque emplacement se verra attribuer une place de stationnement au sein de sa parcelle.

b.2 - Traitement paysager

Le projet sera cadré par la mise en place de franges boisées sur les pourtours du site permettant d'intégrer au mieux le parc résidentiel de loisirs au sein de son environnement. Cette frange boisée sera plantée d'espèce locales et indigènes.



Principe de frange boisée



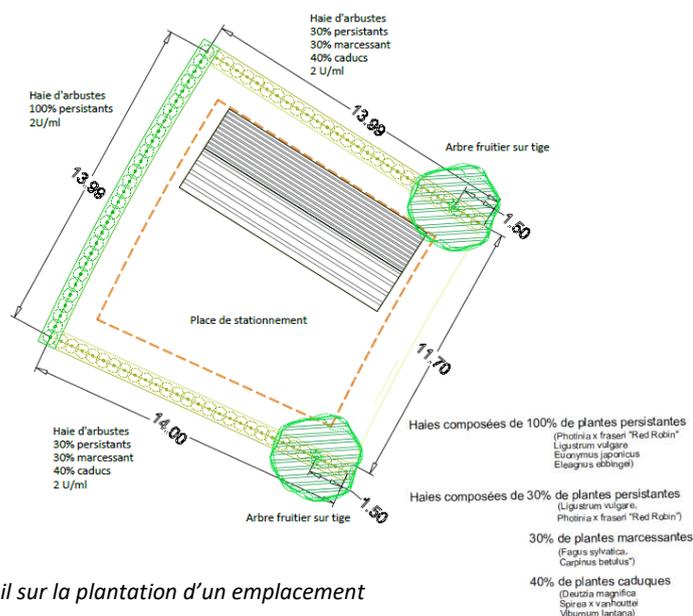
Principe d'entrée du parc résidentiel de loisir

L'entrée du parc résidentiel sera mise en valeur par l'aménagement d'un alignement d'arbres et la création d'un terre-plein central planté de cépées et d'un mélange de vivaces et de graminées. Un piétonnier accompagnera la voirie d'entrée.

Les voiries internes sont toutes tracées en courbes afin de casser et limiter les vues au maximum. Grâce à ce principe d'aménagement, les mobil-homes s'effacent au profit des haies ceinturant les parcelles et des arbres composant ces mêmes haies (cf détail sur la plantation d'un emplacement).

Les aménagements, simples et agréables, sont complétés par des plantations arborescentes internes. Ces dernières, à taille humaine, se concrétisent par la plantation d'arbres de vergers le long des voies de dessertes avec un ratio approchant 1 parcelle = 1 arbre. L'aménagement veille à créer le maximum de nouveaux emplacements possibles sur l'emprise du projet, tout en offrant des espaces larges et conviviaux, à l'image du maillage piéton verdoyant traversant le site et composé de larges espaces engazonnés et de mobiliers d'agrément et ludiques.

EXEMPLE DE PARCELLE TYPE



La végétation existante, les arbres tiges et les haies seront maintenues autant que possible.

Les limites entre les futurs emplacements seront traitées en haie libre avec l'implantation d'arbres tiges. Ces haies sont travaillées pour respecter l'intimité des résidents tout en assurant leur sécurité. Par exemple : le fond des parcelles est traité en haies persistantes alors que les haies adjacentes sont traitées avec un mélange d'essences caduques/marcescentes et persistantes.

Les espaces en dehors de la voirie, des stationnements et des futurs emplacements seront plantés.

Des liaisons seront créées depuis certaines parcelles (lot 1 à 10, 47 à 51, 164 à 166) vers les berges, ces passages seront fermés par des portillons simples en ganivelle et aménagés à travers la frange boisée aménagée en pourtour du parc résidentiel.



Principe de protection des berges par ganivelle



Principe d'aménagement des berges avec implantation de mobilier d'agrément



Principe de protection des berges par ganivelle

Ces liaisons permettront d'accéder aux berges, au nord du site, qui seront aménagées pour l'accueil des pêcheurs et des promeneurs.



Principe d'aménagement des berges

Le projet met également en avant la préservation et la plantation de végétaux en complément des berges existantes au contact de l'Aa et de son bras mort. Ces espaces seront protégés par la mise en place de ganivelle, afin de préserver le caractère paysager et naturel des abords de l'Aa.

L'ensemble des plantations en pourtour (franges boisées, bosquet humide, plantation d'arbres de hauts jets) et au sein (plantation des noues) du site participe à insérer le site dans son contexte paysager en limitant les vues entre le paysage environnant et les mobil-homes. Cet ensemble est également le support d'une biodiversité qui respecte les enjeux environnementaux diagnostiqués dans le cadre des études écologiques et de la rédaction de l'étude d'impact.

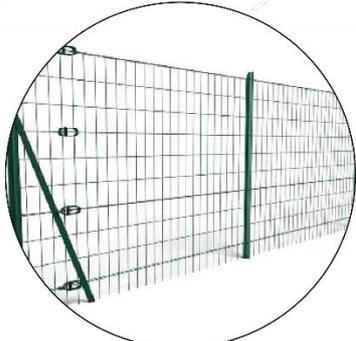
b.3 – Clôtures et portails



DÉPARTEMENT DE LA GUYANE COMMUNE DE SAINT-LOUIS-DE-MARTIN AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE	
N° de dossier : N° de permis : N° de plan :	DATE DE DÉPÔT : DATE DE DÉLIBÉRATION : DATE DE DÉLIVRANCE :
PAYSAN D'AMÉNAGEMENT PADS - PLAN MASSE	
ÉCHELLE : 1/500 DATE : 2024	



Clôture en treillis OOBAMBOO (ht : 1.80m)



Clôture en treillis souple (ht : 1.80m)



Clôture ganivelle (ht : 1,50m)



Portail roulant treillis OOBAMBOO
Passage 6,00m ; Ht : 1,75m



Portail pivotant double vantaux OOBAMBOO
Passage 3,00m ; Ht : 1,70m



Portail simple 1,50m OOBAMBOO
Ht : 1,70m



Barrière levante



DÉPARTEMENT DE LA GUYANE COMMUNE DE SAINT-LOUIS-DE-MARTIN AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE	
N° de dossier : N° de permis : N° de plan :	DATE DE DÉPÔT : DATE DE DÉLIBÉRATION : DATE DE DÉLIVRANCE :
PAYSAN D'AMÉNAGEMENT PADS - PLAN MASSE	
ÉCHELLE : 1/500 DATE : 2024	



Portail simple ganivelle
Passage 1,50m ; Ht : 1,50m



Portail double vantaux ganivelle
Passage 3,00m ; Ht : 1,50m

b.4 - Aménagement des accès aux lots

Chaque emplacement jouit de son propre accès individuel ainsi que de sa propre place de stationnement intégré au sein de la parcelle.

b.5 - Desserte en réseaux (cf PA08- Programme des travaux)

III- Compatibilité avec les Orientations d'aménagements et de programmations

SCHEMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

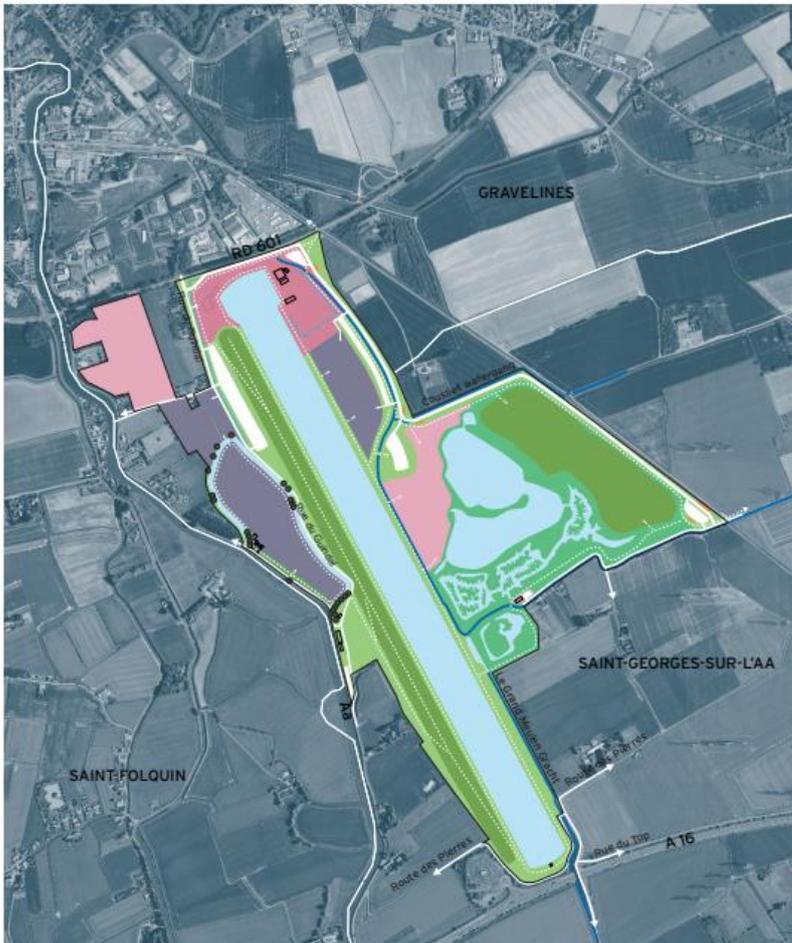


Schéma définissant des principes d'aménagement. Tracés et implantations indicatifs.

ÉNONCÉ DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

■ Orientations Programmatiques

- Développer une offre complémentaire à celle existante en matière d'équipements, d'installations et d'aménagements de sports, loisirs et détente.
- Développer une offre d'hébergements à vocation touristique diversifiée.
- Poursuivre l'aménagement du secteur à vocation naturelle et pédagogique (éducation à l'environnement) en développant le potentiel écologique du site et les aménagements d'observation de la nature.
- Poursuivre et renforcer les aménagements paysagers et les plantations dans le double objectif de création d'une ambiance paysagère et de renforcement de la biodiversité.
- Organiser les entrées du site et réaliser des espaces de stationnement nécessaires à sa fréquentation.
- Développer les chemins de randonnée pédestre et de promenade piétonne, les parcours cyclables et les pistes pour la pratique du VTT.

■ Orientations paysagères et écologiques, gestion des eaux pluviales, qualité et pérennité des espaces publics

- Aménager et gérer le site de manière à concilier au mieux préservation des milieux et activités humaines (site du PAarc identifié comme « cœur de nature », Aa et ses abords identifiés comme « corridor écologique majeur » - corridor de la vallée de l'Aa reliant la partie amont de la vallée de l'Aa au littoral en passant par le marais audomarois et les forêts de Clairmarais et d'Eperlecques).
- Porter une attention particulière à la conception et l'aménagement des collines paysagées à l'ouest du site (aménagement réalisé) et à l'est du site (aménagement en cours) qui offrent aux visiteurs des points de vue à grande échelle mais également une vue plongeante sur les équipements, installations et aménagement du PAarc en lui-même (site du PAarc identifié comme belvédère du territoire).
- Poursuivre l'aménagement de la zone naturelle composée en particulier de zones humides, mais également d'autres milieux (dunes grises, tourbières, prairies sèches et humides, marais à roselières, ensembles boisés, arboretum...) en préservant et valorisant ainsi le potentiel écologique qu'il soit faunistique ou floristique.
- Poursuivre l'aménagement des collines paysagées à l'ouest et à l'est du site afin de protéger les activités sportives du stade nautique des vents dominants et d'offrir des vues plongeantes sur les événements à partir de cheminements doux en situation de belvédère. Sur la colline est, aménager des pistes pour la pratique du VTT.
- Renforcer les plantations et les aménagements paysagers sur l'ensemble du site dans le double objectif de création d'ambiances paysagères variées et de renforcement de la biodiversité. Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Éviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Créer une lisière paysagère en limite du site d'hébergement touristique situé au contact de l'Aa et de son bras mort, afin de préserver le caractère paysager des abords de l'Aa.
- Maintenir et valoriser les trois watergangs présents sur le site :
 - le Grand Meulen Gracht (traversant le site du nord au sud, dévié lors des travaux d'aménagement déjà réalisés)
 - le Cousliet (en limite nord-est du site, également dévié lors des travaux)
 - la Wasches (en limite sud-est du site, le long de la route de l'Aa et entre les zones humides du PAarc).
- Préserver les habitats aquatiques et zones humides (fossés, mares, prairies humides, plan d'eau...) en vue de la restauration de la libre circulation piscicole (notamment l'anguille en voie de disparition).
- Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : maintien et création de fossés, noues, mares, bassins paysagers, emploi de matériaux perméables, création de toitures végétalisées ...)
- Garantir une bonne valeur d'usage de l'ensemble des espaces de fréquentation par une conception de qualité prenant notamment en considération les critères d'ensoleillement et de protection vis-à-vis des vents dominants.
- Mettre en place une signalétique uniforme conçue de manière à refléter de manière optimale l'esprit du PAarc (vaste espace de sport, loisirs, détente et nature).
- Eclairer les sites d'accès aux différents équipements et hébergements, les espaces ludiques et sportifs dont l'activité le justifie ainsi que les cheminements qui leur sont liés, en adaptant la quantité, la taille et la typologie du mobilier aux dimensions et fonctions des sites et en étant attentif aux potentiels effets néfastes sur la faune. Rechercher une bonne performance énergétique.
- 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.

La présente parcelle ne rentre dans aucune OAP spécifique, toutefois elle est présente dans des OAP plus globale est généraliste qui réponde à des enjeux de paysage et de biodiversité.

Le projet qui est ici présenté et porté par le permis d'aménager se veut vertueux et respectueux de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Actuellement l'occupation du sol est limitée à deux entités :

- 1- Le bras mort et ses berges qui constituent des milieux riches en biodiversité avec une faune et une flore, toutes deux spécifiques à ces milieux (aquatiques et humides) et développant des enjeux pour l'avifaune et les chiroptères : chasse, nidifications,
- 2- Les cultures agricoles pauvre en biodiversité de part leur représentation sous la forme d'une large plaine ouverte sans haie bocagère hormis une traversant la plaine d'est en Ouest.

Les aménagements proposés se basent sur un réseau écologique existant représenté par la présence du bras mort. Les aménagements s'appuient sur ce dernier afin de :

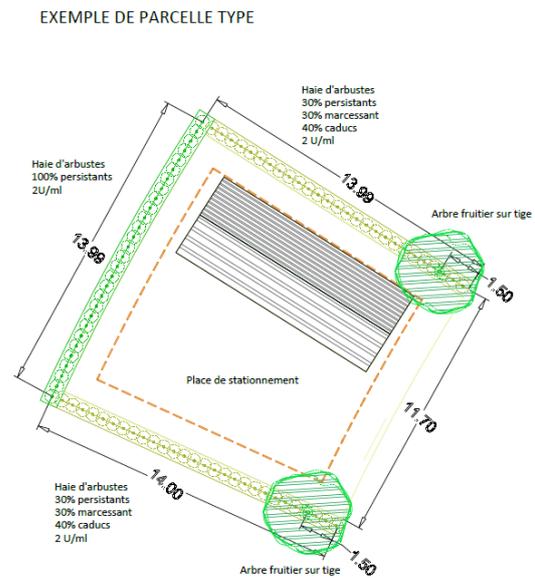
- 1- Le préserver, dans sa partie sud, par le non-aménagement d'une bande de 4,00m de large minimum de part et d'autre du bras mort ;
- 2- Le conforter par la végétalisation de cette bande par la plantation d'arbres de hauts-jets favorisant l'avifaune et l'entomofaune locale et particulièrement celle des milieux aquatiques. La préservation du milieu et son confortement sont d'autant appuyés que cette partie est non accessible au public et protégée par une clôture de type ganivelle. Cette dernière développe différents attraits : une parfaite intégration visuelle respectant le caractère naturel des lieux et une perméabilité avérée pour le passage de la faune terrestre qui transit dans différents milieux, qu'ils soient anthropiques ou naturels.
- 3- Le faire découvrir, par l'aménagement d'une promenade en bord de berge du bras mort nord. Cette promenade respecte la biodiversité en place puisqu'elle se constitue d'une simple bande engazonnée. Au-delà de la déambulation qu'elle propose et permet, elle s'agrément de mobilier en bois type pontons, bancs, proposant ainsi des espaces de repos, d'agrément et de contemplation de nature. Sur cette partie nord, la pêche y sera également autorisée.

Au-delà de préserver, conforter et développer un milieu naturel existant, le projet s'évertue à créer de nouveaux milieux qui auront pour objectif d'intégrer le site dans son environnement mais également de développer une biodiversité locale. C'est ainsi que le projet propose :

- la mise en place de franges boisées sur les pourtours du site permettant d'intégrer au mieux le parc résidentiel de loisirs en limitant les échanges visuels intérieur/extérieur et parfois la disgrâce des modénatures et couleurs des mobil-homes. Ces franges, à l'image des haies bocagères, ont intérêt plus aboutie encore que l'insertion du projet dans son paysage ; elles sont support d'une biodiversité complétant l'offre qui s'aménage en bordure du bras mort.
- L'engazonnement de l'entièreté du site en dehors des voiries et chemin d'accès. Aujourd'hui terre agricole pauvre en biodiversité du sous-sol, les futures parcelles du PRL ont pour intérêt de transformer l'actuelle occupation du sol en terrains engazonnés dont la richesse du sous-sol est support d'une biodiversité terrestre à l'image des milieux prairiaux.
- La délimitation de chacun des emplacements par la plantation de haies composées d'essences locales persistantes, marcescentes et caduques. Ces haies renforcent l'amoindrissement des perceptions visuelles des mobil-homes. Elles se plantent selon le schéma ci-dessous en interdisant les vues sur la face arrière de la parcelle par la plantation stricte de végétaux persistants alors que les limites adjacentes permettent une transparence évoluant au fil des saisons : inexistantes en saison estivale et avec une transparence en hiver. Les faces avant sont toujours ouvertes pour favoriser les vues et échanges visuels en interne du site.

Les haies sont complétées par la plantation d'arbres-tiges en leur sein. Ces arbres sont des fruitiers et ont pour rôles de :

- Favoriser les échanges conviviaux entre usagers en générant une cueillette des fruits ;
- Divertir et apporter une pédagogie par la diversité des essences de fruitiers autant dans les variétés sélectionnées que dans les cultivars développés ;
- Développer l'entomofaune et particulièrement les insectes pollinisateurs dont les fruitiers sont la source lors de leur floraison.



- L'aménagement de bassins de tamponnement des eaux pluviales qui viennent compléter les aménagements du bras mort en proposant des espaces clos (par une ganivelle) semées d'essences de milieux humides. Ici les enjeux et les aménagements qui en découlent sont similaires à ceux du bras mort : préserver, conforter et développer un milieu naturel existant riche et tourné vers les milieux dit « humides ».

Bien que quasi imperceptible depuis l'extérieur, l'aménagement interne propose un déroulé des parcelles et des voiries de dessertes sous des tracés et formes organiques, ainsi les vues sont limitées, et les jeux de perceptions visuels traduits par des avant-plans et second-plans en perpétuels mouvements. Grâce à ce principe d'aménagement, les mobil-homes s'effacent au profit des haies ceinturant les parcelles et des arbres composant ces mêmes haies donnant l'impression de déambuler au sein d'un espace naturel et paysager largement planté.

Le projet dans sa globalité apporte une nouvelle offre d'hébergement touristique qui s'organise de manière pérenne et dont l'ensemble des aménagements et équipements répondent aux besoins du site : offre de stationnement en suffisance et proportionné aux nombres d'emplacements y compris les éventuels visiteurs.

C'est l'ensemble des aménagements décrit et leurs principes de conception qui répondent à des enjeux clairement formulés au sein de l'OAP « Paysage et Biodiversité », à savoir :

- Générer des bénéfices tels qu'amélioration du cadre de vie, gestion de l'eau, épuration de l'air, fixation des sols, une certaine forme de production alimentaire, régulation du climat, ... par la transformation des terres agricoles en terres de type prairial et les nombreux végétaux plantés ainsi que la diversité des essences sélectionnées répondant toute au cahier des charges local (essences indigènes).
- Préserver et renaturer la biodiversité par ce nouvel espace relais qui se crée ;

- Améliorer l'attractivité du territoire de par l'offre de service que propose le PRL dans son ensemble.
- Identifier l'unité paysagère et en assurer sa qualité par la mise en œuvre d'un projet adapté, équilibré dans ses ensembles et proportions dont l'intégration est douce et respectueuse de la qualité écologique et paysagère du site.
- Renforcer le cœur de nature et les corridors écologique. Le présent projet favorise la biodiversité, la renforce et la développe tout comme les continuités/corridors écologiques en devenant le « pas japonais » d'une trame plus largement inscrite sur le territoire (TVB du Dunkerquois).

L'ensemble des préconisations de l'OAP est respecté au sein du présent projet d'aménagement

Le règlement du PLUC indique les choses suivantes :

- Article 1AUT03 – *Condition de desserte des terrains*

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

a) *Accès*

- *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.*
- *Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.*
- *Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe. Ces accès doivent assurer une visibilité suffisante.*
- *Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.*

b) *Voirie*

- *Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent : - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,*
- *Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation, - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.*
- *Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.*
- *Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.*
- *Les accès sont dimensionnés, dans leur largeur et giration, afin de recevoir et permettre une déambulation aisée des véhicules de secours et techniques (incendie, ramassage d'ordure ménagère, ...).*

- Une raquette de retournement est aménagée en bout de voie d'accès afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.
- Les voiries forment un système de bouclage permettant aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et de desservir les emplacements.

- Article 1AUT04 – *Condition de desserte par les réseaux*

L'alimentation en eau potable, le traitement des eaux pluviales ainsi que l'assainissement des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et tenir compte des projets prévus sur les dispositifs publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

a) Alimentation en eau potable

- *Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.*
- *La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.*

b) Assainissement

1- Eaux usées

- *Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction.*
- *Dans les zones d'assainissement collectif, toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.*
- *En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes : - la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain - le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol*
- *Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des*

eaux pluviales de toiture dans le réseau collecteur quand il existe, ou par infiltration dans le terrain.

3- Eaux pluviales

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

- *Dans le cas des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique ou industrielle, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour leur évacuation.*
 - *Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable doit être rejeté vers le milieu naturel.*
 - *Le rejet au milieu naturel par écoulement gravitaire doit être privilégié.*
 - *En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'infiltration et de rejet au milieu naturel des eaux pluviales, justifiée par le pétitionnaire, l'excédent pourrait être rejeté au réseau collectif d'assainissement. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.*
- Les eaux de ruissellement seront gérées par tamponnement avant infiltration dans le terrain. Une étude de perméabilité a été réalisée et confirme cette possibilité. Une étude détaillée des volumes, coefficient d'infiltration, ... sera effectuée.

c) Réseaux divers

- *Tous les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité, de télécommunication, etc..., doivent être enterrés.*
- *Tous les réseaux seront enterrés et ce depuis la rue du Guindal.*

- Article 1AUT13 - Espaces libres et de plantations

- *On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.*
- *Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément ou potagers, comportant des essences diversifiées.*

- *Les aires de stationnement de 16 places et plus doivent être plantées en raison d'un arbre pour 8 places. Les plantations pourront être réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour constituer un espace paysager*
- Les aménagements paysagers respecteront les critères prévus dans le règlement.