

Chapitre II. Règlement applicable à la zone 1AUe

* * *

La zone 1AUe est une zone peu ou non équipée destinés à l'accueil d'activités économiques et commerciales. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à planter.

Cette zone est couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRI) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AUe 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions agricoles et forestières
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 1AUe 2 - occupations et utilisations admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.

Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par un aléa faible. Pour l'aléa résiduel sur le secteur des Sorgues, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m en aléa faible et +0,50 m en aléa résiduel. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 - accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile à grand gabarit

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

Article 1AUe 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense contre l'incendie :

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

Assainissement

a/ Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

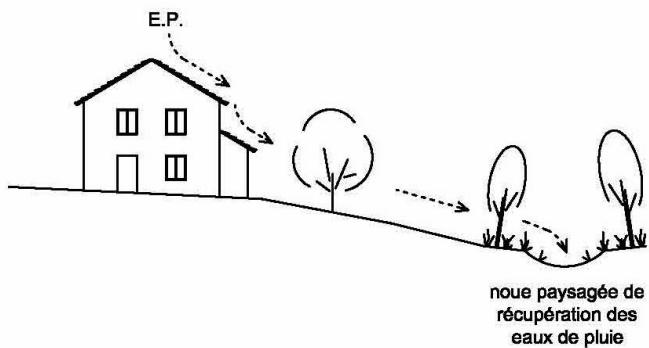
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



Réseaux divers

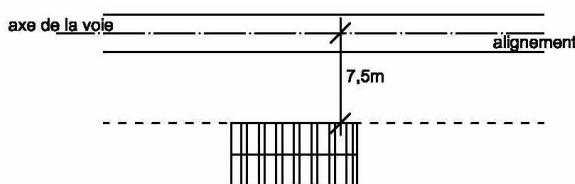
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisé en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Article 1AUe 5 - caractéristiques des terrains

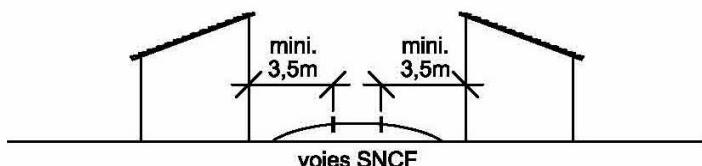
Non règlementé.

Article 1AUe 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.



A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.



Article 1AUe 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 2,5 mètres au minimum.

Article 1AUe 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autre d'au moins 5 mètres.

Article 1AUe 9 - emprise au sol

Sa définition est décrite dans l'article 17 des dispositions générales.

L'emprise au sol est limitée à 80 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Article 1AUe 10 - hauteur des constructions

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 15 mètres, hors tout.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Article 1AUe 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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. Les projets faisant preuve d'une architecture contemporaine sont autorisés sous réserve d'être en adéquation avec les règles édictées dans le règlement du SPR présent en annexe du PLU.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

Composition générale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Façades :

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Toitures :

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieillies, au minimum sur les premiers rangs et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

Clôtures :

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites sur les deux faces.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Divers :

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article 1AUz 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles , correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les besoins minimums sont fixés comme suit :

- hôtel : 1 place par 30m² de surface de plancher
- restaurant : 2 places pour 30 m² (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
- commerce à surface de vente inférieure à 300 m² : 1 place pour 30m² de surface de vente
- commerce à surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
- bureau : 1 place pour 40 m²
- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

Article 1AUe 13 - espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

Les circulations et les stationnements devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **80 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

Les espaces verts ou jardins sont obligatoires pour tout projet nouveau et pour tout projet sur et dans un bâtiment existant. Ils devront représenter au minimum **20 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m² de jardin.

Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés.

Cas particuliers :

Les toitures terrasses ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie avec un débit de fuite calibré en fonction des prescriptions du schéma d'assainissement pluvial en vigueur.

Les opérations :

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisé avec des matériaux drainants et ou perméables

Pour les permis d'aménager un lotissement, les espaces communs devront comporter 20 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé : la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour six places de stationnement sur la surface totale du parking.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du

terrain concerné.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

Chapitre III. Règlement applicable à la zone 1AUz

* * *

La zone 1AUz est une zone peu ou non équipée destinés à l'accueil d'un pôle d'activités économiques. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à planter.

Cette zone est couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRI) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AUz 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions agricoles et forestières
- Les constructions destinées à l'hôtellerie
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 1AUz 2 - occupations et utilisations admises sous condition

Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par un aléa faible. Pour l'aléa résiduel sur le secteur des Sorgues, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m en aléa faible et +0,50 m en aléa résiduel. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUz 3 - accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile à grand gabarit

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

Article 1AUz 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense contre l'incendie :

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

Assainissement

a/ Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

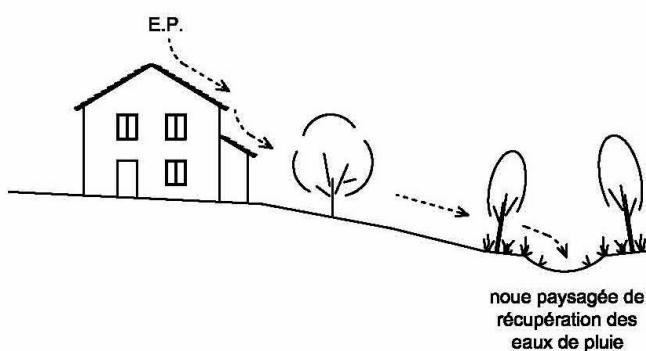
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



Réseaux divers

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisé en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Article 1AUz 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUz 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article 1AUz 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUz 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 5 mètres.

Article 1AUz 9 - emprise au sol

Sa définition est décrite dans l'article 17 des dispositions générales.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUz 10 - hauteur des constructions

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur maximum de 15 m à l'égout du toit.

Lorsque leurs caractéristiques l'imposent, certains éléments techniques pourront excéder ces hauteurs : antennes, cheminées, pylône, dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables...

Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques et pour certaines superstructures industrielles.

Article 1AUz 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Composition générale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Façades :

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Clôtures :

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être composées d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Divers :

L'intégration des panneaux solaires photovoltaïque se fera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Afin de limiter leur impact visuel, les éléments techniques ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Article 1AUz 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles , correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les besoins minimums sont fixés comme suit :

- Pour les commerces et activités de services : 1 place pour 30m² de surface de vente,
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions destinées à l'industrie, aux entrepôts et aux équipements publics d'intérêts collectifs : le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin de l'établissement.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

Article 1AUz 13 - espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

1 - Les espaces verts ou jardins sont obligatoires pour tout projet nouveau et pour tout projet sur et dans un bâtiment existant. Ils devront représenter au minimum **10 %** de la surface du terrain.

2 - Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés. Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

3 - Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

4 - La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citerne.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement sur la surface totale du parking ou équipées d'ombrières photovoltaïques.

Cas particuliers :

- Les toitures terrasses ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie avec un débit de fuite calibré en fonction des prescriptions du schéma d'assainissement pluvial en vigueur.
- Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.