

Annexe  
PA N° 474 093 0001

Département de la Marne

PA10

Vu pour être annexé  
à notre arrêté en  
date de ce jour

À *St Brice Courcelles*  
Le 30 NOV. 2009  
Le Maire,

REIMS METROPOLE



Le Maire,  
M. LESCOUET



REISMETROPOLE

51 474 09 J0001

# LOTISSEMENT "PARC D'ACTIVITES DE LA MALLE" à Saint-Brice-Courcelles

## Permis d'aménager

Règlement en complément des règles  
d'urbanisme en vigueur

Mai 2009

La Présidente de la Communauté



*Adeline Hapan*

S.A.S. DUMAY URBA - INFRA  
30, avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: [dumay@dumay.fr](mailto:dumay@dumay.fr)



# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	<b>PAGE 1</b>
	. Article 1 - Objet du lotissement .....	page 1
	. Article 2 - Champ d'application du règlement .....	page 1
	. Article 3 - Affectation de la surface lotie .....	page 1
	. Article 4 - Autorisations administratives .....	page 1
	. Article 5 - Modifications des règles imposées par le règlement .....	page 1
	. Article 6 – Sanctions .....	page 2
	. Article 7 - Autorisation et affichage .....	page 2
	. Article 8 – Bornage des lots privatifs .....	page 2
<b>II.</b>	<b><u>MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS</u></b> .....	<b>PAGE 2</b>
	<b>Section 1 – Généralités</b> .....	<b>page 2</b>
	. Possibilités maximales d'occupation du sol .....	page 2
	. Développement durable et aspects énergétiques .....	page 2
	. Gestion des déchets .....	page 3
	<b>Section 2 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b> .....	<b>page 3</b>
	. Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites.....	page 3
	. Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	page 3
	. Article 3 - Accès et voirie .....	page 4
	. Article 4 - Desserte par les réseaux .....	page 5
	. Article 5 - Caractéristiques des terrains .....	page 7
	. Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	page 8
	. Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	page 8
	. Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	page 8
	. Article 9 - Emprise au sol .....	page 9
	. Article 10 - Hauteur maximum des constructions .....	page 9
	. Article 11 - Aspect extérieur .....	page 9
	. Article 12 - Stationnement .....	page 12
	. Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés .....	page 13
	. Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol .....	page 16
<b>III.</b>	<b><u>ANNEXE</u></b> .....	<b>PAGE 17</b>
	. Schéma d'aménagement du dispositif d'accueil privatif	



# 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – OBJET DU LOTISSEMENT

Le lotissement concerne le "Parc d'Activités de la Malle", pouvant accueillir des **activités industrielles, de bureaux, artisanales, tertiaires, de services, de formation, d'enseignement, de recherche.**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous certaines conditions définies par le règlement ci-après.

## ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le périmètre concerné étant classé en zone urbaine UX ainsi qu'en zone Ne, secteur naturel destiné à la mise en place de noues de régulation des eaux pluviales du Parc d'Activités de la Malle.

Il est opposable à quiconque détient à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement "**Parc d'Activités de la Malle**" à **Saint-Brice-Courcelles**, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du présent dossier de permis d'aménager (cf. pièces n°PA3, PA4 et PA8).

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Son existence doit être rappelée dans tous les actes de vente, de location d'un lot, et de succession.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

## ARTICLE 3 – AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE

La superficie totale approchée à lotir s'élève à **153 370 m<sup>2</sup>**, affectée comme suit :

- Surfaces privatives :	106 590 m <sup>2</sup>
- Surfaces communes :	46 780 m <sup>2</sup>
<i>dont :</i>	
Espaces verts :	17 270 m <sup>2</sup> (11,3 %)
Voiries :	13 480 m <sup>2</sup>
Noues :	14 680 m <sup>2</sup>
Collecteur EP	1 350 m <sup>2</sup>

Le nombre maximum de lots privatifs est fixé à **19**.

La division de ces lots figurés sur le plan de règlement et le plan des travaux est **indicative**.

## ARTICLE 4 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Toute installation ou travaux effectués dans le périmètre du lotissement sont soumis à la législation et à la réglementation en vigueur en matière d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux,...).

## ARTICLE 5 – MODIFICATIONS DES REGLES IMPOSEES PAR LE REGLEMENT

Les dispositions réglementaires édictées par le présent règlement ne peuvent être modifiées que par le biais d'un arrêté modificatif.

## **ARTICLE 6 – SANCTIONS**

Les infractions à la réglementation relative aux lotissements seront constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L.480-3, L.480-4 et L.480-4-1 nouveaux (ordonnance du 8 décembre 2005) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 7 – AUTORISATION ET AFFICHAGE**

Le lotissement devra respecter les prescriptions prévues par les articles R.315-3 et suivants et R.315-42 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 8 – BORNAGE DES LOTS PRIVATIFS**

Les acquéreurs devront vérifier la présence des bornes avant acquisition du terrain. Un plan de vente sera annexé à l'acte, indiquant leur position exacte. **Après acquisition du lot, la remise en place éventuelle des bornes sera à la charge des acquéreurs.**

Dans certains cas (alignement rectiligne), les bornes de façades pourront être décalées de 2 mètres vers l'intérieur des lots, tout en restant sur la limite séparative (protection lors des travaux).

# **2 : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS**

## **Section 1 – Généralités :**

Les occupations et utilisations du sol situées dans le périmètre à lotir devront respecter selon la localisation des lots privatifs les règles en vigueur édictées dans **la zone urbaine UXb**.

**Les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent toutefois à l'ensemble du périmètre à lotir.**

### **. Possibilités maximales d'occupation du sol :**

La Superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de plancher développée possible devra être obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots. La S.H.O.N. totale maximale du lotissement est fixée à **99 000 m<sup>2</sup>** (C.O.S. de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> avec bonification de 10 % pour les constructions ou réhabilitations remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable).

### **. Développement durable et aspects énergétiques :**

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

Le pétitionnaire veillera à intégrer les principes du bon usage des matières premières et de l'énergie nécessaires à la construction et au fonctionnement de son bâtiment.

Il intégrera à sa réflexion la possibilité d'aides à l'installation d'équipements destinés à une autoconsommation d'énergie et l'amortissement de leur installation à moyen et long terme (10 ans minimum).

Il sensibilisera et impliquera les personnes présentes sur le site du Parc d'Activités dans cette démarche.

### **Aspect énergétique :**

#### **Dispositifs particuliers :**

Un soin particulier sera apporté à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie.

En particulier, on veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse des réseaux de transports de chaleur, ainsi que des bâtiments en général.

En cas de fonctionnement de l'établissement se traduisant par des rejets de chaleur importants, des dispositifs de récupération pourront être mis en place.

#### **Installation de production d'énergie destinée à une autoconsommation :**

L'implantation d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent de plus de 15 m sur le site est interdite.

### **Gestion des déchets :**

La Communauté d'Agglomération de Reims fournit des bacs dans la limite des 500 litres. Au-delà, le pétitionnaire devra acquérir à ses frais les contenants nécessaires à la collecte des déchets et adaptera leur volume à sa consommation moyenne.

Le tri des déchets ménagers (containers verts) et recyclables (containers jaunes) est obligatoire pour la partie administrative du bâtiment ou de l'activité et fortement conseillée pour le reste de l'activité sur la parcelle.

La présence d'aires de stockages des déchets de l'activité est autorisée sous réserve :

- d'une réflexion à l'intégration dans la parcelle dès l'avant projet de construction,
- d'une position non visible depuis la voie principale de desserte,
- d'une collecte des déchets dans des contenants adaptés et étanches,
- d'une gestion appropriée de la collecte et de l'évacuation de ces déchets,
- d'une gestion des eaux de ruissellement éventuelles selon le type de déchets.

---

## **Section 2 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- . Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2,
- . Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat,
- . Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- . Les terrains de camping et de caravanes,
- . Les habitations légères de loisirs et toute construction (abris, cabanes, modulaires) édifiée à l'aide de matériaux légers,
- . Le stationnement de caravanes isolées et/ou groupées quelle qu'en soit la durée,
- . L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- . Les aires de jeux et de sports en plein air ouvertes au public,
- . Le changement de destination des bâtiments d'activités en habitat,
- . Les dépôts extérieurs de ferrailles, de matériaux (gravats de chantiers, béton ...) et matériels de chantiers, véhicules de transport de béton, grue., de déchets (pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, carcasses ...).

### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Rappels :**

- . En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,

. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- . Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- . Les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions à usage d'activités de services, de formation, enseignement, recherche,
- . Les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs,
- . Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les lots d'une surface supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>, à condition :
  - qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'entreprise sur un vide sanitaire et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements. La surface de l'habitation ne devra pas excéder 100 m<sup>2</sup> de SHON et ne pas dépasser 10% de la SHON totale construite,
- . La reconstruction, en cas de sinistre, des bâtiments d'activités,
- . Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de services, tertiaires, de bureaux, de formation, d'enseignement, de recherche et les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- . Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).
- . Les clôtures.

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 3. ACCÈS ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès :**

- . Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- . Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied et sur le boulevard des Tondeurs.
- . Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- . Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- . Lorsque l'activité de l'entreprise le justifie, le pétitionnaire pourra aménager (à sa charge et avec l'autorisation écrite du gestionnaire de la voie publique : Direction de la voirie) un accès dédié aux voitures particulières et un accès dédié aux véhicules utilitaires de type Poids Lourds.
- . Les accès aux parcelles des îlots sont regroupés le plus possible par 2 et dans ce cas doivent se greffer sur un espace d'accueil commun à 2 parcelles. Ces accès seront traités de façons homogènes et identiques sur l'ensemble du Parc d'Activités de la Malle conformément au plan de règlement.
- . L'aménagement **d'un espace d'accueil** privatif sur les lots dont l'accès se fait par l'avenue de la Malle est obligatoire. L'acquisition de parcelle implique l'acquisition obligatoire de la surface de cet espace. En cas de détérioration, c'est l'acquéreur qui prend en charge la réfection de cet espace d'accueil.

- La profondeur de l'espace d'accueil par rapport à la limite de lot donnant sur la voirie de desserte principale devant permettre un stockage des Poids Lourds hors chaussée principale est définie au Plan de composition (PA.3 et PA.8.2).
- L'espace d'accueil comporte des aménagements spécifiques à la charge de chaque acquéreur. Ceux-ci sont décrits à l'article 11.9. Ils doivent respecter **le schéma d'aménagement du dispositif d'accueil** annexé à la fin du présent règlement.
- L'entretien de l'espace d'accueil est à la charge des acquéreurs. Ceux-ci veilleront en permanence à maintenir un aspect soigné de cet espace et procéderont rapidement aux réfections nécessaires afin de résorber les dégradations survenues.

. **La création d'accès privatifs pour les îlots 5 et 6** est interdite sur la partie de la voirie de desserte principale concernée.

. **L'accès des îlots 5, 6, 8, 9 et 10** se fera par la voirie de desserte secondaire comme indiqué sur le plan de composition du parc d'activités (flèches indicatives). Le bateau sur le domaine public sera réalisé par la collectivité à la demande de l'acquéreur et facturé à celui-ci.

. **L'accès à l'îlot n°4, lot J**, pourra se faire au sein du giratoire, en créant une branche routière conformément aux règles de l'art en vigueur. Le raccordement du giratoire avec la voirie interne à la parcelle n'est possible que sous réserve de mettre en œuvre tous les moyens humains ou matériels pour soustraire le stationnement des véhicules liés à l'activité de la parcelle desservie à l'emprise publique du giratoire quel que soit sa durée et sa nature.

. **Un accès piétons et cycles**, indépendant de l'accès poids lourd, devra être prévu.

. Les seules voies d'accès du "Parc d'activités de la Malle" sont les **avenues de la Malle et des Coïdes et le chemin des Temples** via l'échangeur des Coïdes.

- L'accès sur la voie desservant le Parc du château de la Malle sera interdit, à l'exception de l'accès réservé aux piétons et cycles.
- L'accès sur la voie desservant le Parc du château de la Malle est interdit aux véhicules utilitaires de type PL autres que les véhicules de services liés au fonctionnement du château de la Malle, de son parc et aux véhicules assurant l'entretien des noues du Parc d'activités de la Malle.

### 3.2. Voirie :

. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 m dont au moins 6,5 m de chaussée circulaire.

. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

. Les lots devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les lots seront desservis par une voie interne existante ou à créer.

## ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Eau potable :

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et satisfaire aux besoins de défense incendie. Le raccordement sur le branchement réalisé par Reims Métropole en attente est à la charge du pétitionnaire. Celui-ci prendra contact avec le Service d'eau potable de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole pour établir les modalités de raccordement.

. Une consommation industrielle importante relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Tout forage, pour quelques utilisations que se soit (géothermie, piézométrie, alimentation de process, ...), devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et d'une déclaration auprès de la Mairie. Certaines restrictions en matière de forage sont notamment prévues à l'article 5.3 du présent règlement.

***Optimisation environnementale** : l'économie d'eau potable devra être favorisée dès que cela est possible par l'utilisation de matériels adaptés, de systèmes de réduction du débit, de programmation, d'utilisation d'eaux pluviales après validation des services d'eau potable ainsi que du service sanitaire et que son utilisation répond aux réglementations sanitaires en vigueur.*

#### **4.2. Eaux usées :**

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le raccordement sur le branchement en attente réalisé par Reims Métropole est à la charge du pétitionnaire. Celui-ci prendra contact avec le Service « Raccordement et Contrôle » de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole pour établir les modalités de raccordement.

. L'évacuation des eaux vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou au réseau d'eaux pluviales, est interdite.

. L'évacuation des eaux usées industrielles et résiduaires dans le réseau public d'eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

. Des aires de lavage et des bacs de décantation pour assurer la vidange des véhicules, devront être réalisés en étant parfaitement étanches.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire.

#### **4.3. Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge la collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou l'utilisation des eaux pluviales et leur traitement.

. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées n'est admis.

. Le rejet des parcelles du Parc d'Activités se fait dans **les noues publiques contiguës aux limites de lots.**

**Pour les îlots 6 et 7**, les parcelles n'ayant pas de limite de lot contiguë à une noue doivent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau privé de collecte prévu à cet effet et tel que figuré aux plans de composition PA.4 et au plan des travaux d'équipements PA.8.2. Ce réseau public traverse les îlots 6 et 7 avec **une servitude en terrain privé** figurée au plan de composition n°PA.4.

**Le rejet de l'îlot 8** se fait sur le réseau public sous voirie par le branchement en attente réalisé par Reims Métropole. Le pétitionnaire prendra contact avec le Service compétent de Reims Métropole pour établir les modalités de raccordement.

#### **4.4. Servitudes liées à la présence d'un réseau d'assainissement:**

. Une canalisation d'eaux pluviales traverse le lotissement dans l'îlot 4 d'Est en Ouest, sur un seul lot.

. **Une servitude de passage de réseau public d'eau pluviale** existe pour le lot H situé dans l'îlot 4 (voir plan de composition PA.4.).

Afin de permettre son entretien ultérieur, aucune construction ne pourra s'implanter dans une bande de quatre mètres à côté de la canalisation, entre cette dernière et la limite séparative, et de deux mètres de l'autre côté de la canalisation, conformément au plan de règlement. Les parkings, circulations piétonnes, espaces engazonnés, zones de stockage, circulations véhicules jusqu'à 15 tonnes sont admis dans l'emprise de la servitude. La plantation d'arbres est interdite dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la canalisation. Les plantations d'arbustes sont admises dans cette servitude.

**. Une servitude de passage de réseau public de collecte des eaux pluviales existe dans l'îlot 5** (voir plan de composition PA.4.).

Afin de permettre son entretien ultérieur, aucune construction ne pourra s'implanter dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la canalisation, conformément au plan de composition joint au dossier de lotissement.

Les parkings, circulations piétonnes, espaces engazonnés, zones de stockage, circulations véhicules jusqu'à 15 tonnes sont admis dans l'emprise de la servitude. La plantation d'arbres est interdite dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la canalisation. Les plantations d'arbustes sont admises dans cette servitude.

**La Communauté d'Agglomération de Reims** sera en droit :

- de procéder aux abattages ou essouchements des arbres et arbustes nécessaires à l'exécution de l'ouvrage public à établir et à son entretien ;
- de permettre l'accès, en tout temps, à la parcelle à ses agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités, en vue d'exécuter tous les travaux nécessaires pour la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation ainsi que le remplacement, même non à l'identique, de l'ouvrage public ;
- d'occuper temporairement une bande de terrain de 6 mètres maximum, si nécessaire, lors de l'exécution des travaux ;

Le Propriétaire conserve la pleine propriété du terrain grevé de servitude publique dans les conditions qui précèdent. Il s'engage cependant :

- à ne procéder à aucune construction, ni dépôt, ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans la bande de terrain visée ;
- plus généralement à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation de l'ouvrage.

**. Une servitude de passage de réseau privé de collecte des eaux pluviales existe dans les îlots 6 et 7** (voir plan de composition PA.4.).

L'entretien régulier et la réfection de ce réseau sont à la charge des propriétaires de chaque parcelle traversée, de manière à garantir son efficacité et maintenir sa fonction d'écoulement sans dommage aux propriétés voisines.

Il appartient aux propriétaires concernés d'établir les conventions de servitudes privées nécessaires avec les propriétaires des fonds inférieurs.

Tout rejet d'effluents pollués, ou d'une façon générale, tout corps solide ou non, susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement du réseau et des ouvrages est strictement interdit.

Afin de permettre son entretien, aucune construction ne pourra s'implanter dans une bande de deux mètres de part et d'autre du réseau, conformément au plan de règlement joint au dossier de lotissement.

Les parkings, circulations piétonnes, espaces engazonnés, zones de stockage, circulations véhicules jusqu'à 15 tonnes sont admis dans l'emprise de la servitude. La plantation d'arbres est interdite dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la canalisation. Les plantations d'arbustes sont admises dans cette servitude.

## **ARTICLE 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

. L'emprise des aires de stockages et/ou de stationnement à l'air libre ne peut excéder 50 % de la parcelle.

## **Risque sanitaire :**

Certains secteurs du Parc d'Activités présentent des **traces de pollution du sol**. Un plan de gestion des terres impactées, réalisé par le BURGEAP, détermine l'ensemble des préconisations à mettre en place sur le site pour prévenir les risques sanitaires liés, notamment, à l'émanation de composés volatils.

Toute occupation du sol se doit donc de respecter les servitudes suivantes :

### **5.1. Servitudes relatives aux usages des sols :**

- Habitation de gardien sur vide sanitaire ;
- Interdiction de jardins privatifs et de plantation d'arbres fruitiers ;
- Obligation d'ajouter 30 cm de terres propres en surface de l'ensemble des espaces verts.

### **5.2. Servitudes relatives aux usages du sous-sol :**

- Pose de canalisation dans une tranchée d'une section minimale de 1 mètre remplie de terres propres rapportées ;
- Mise en place d'un grillage avertisseur entre les terres impactées restant sur site et les terres saines qui seront rapportées ;
- Gestion appropriée des déblais en cas de terrassement sous le grillage avertisseur et traçabilité des déblais.

### **5.3. Servitudes relatives aux usages pour les eaux souterraines :**

- Usages industriels autorisés ;
- Usages pour la consommation humaine ou l'irrigation prohibés.

D'une manière générale, tout changement d'usage nécessitera la réactualisation d'une étude des risques sanitaires et le cas échéant la rédaction d'un nouveau plan de gestion des terres impactées.

## **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions et installations doivent être édifiées avec un **recul minimum** de :

**- Par rapport à la voirie de desserte principale :**

. Ilots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 : **5 mètres** par rapport à l'alignement,

**- Par rapport à la voirie de desserte secondaire :**

. **5 mètres** par rapport à l'alignement obligatoirement engazonnés en limite de voie.

**- Par rapport à l'accès au parc du château de la Malle:**

. **5 mètres** par rapport à l'alignement obligatoirement engazonnés."

**6.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (O.T.N.F.S.P.) ou concourant aux missions de services publics.
- pour les constructions à usage d'équipements publics

## **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 5 mètres et 15 mètres en limite de zone du PLU.

## **ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

. Pour l'ensemble des constructions, la distance entre les bâtiments non contigus devra être d'au moins 5 mètres et permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Cet article ne s'applique pas aux OTNFSP et/ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

## **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

. Pas de prescription particulière hormis pour les bâtiments à usage d'habitation autorisés sous certaines conditions (Article 2) dans la zone qui seront limités à R+1+combles.

## **ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

Une attention particulière sera apportée aux façades vues depuis la nouvelle pénétrante urbaine.

Les règles d'implantation, de gabarits, de matériaux et de couleurs définies ci-dessous garantissent **cet effet d'ensemble**.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **11.2. Plates-formes :**

Les futurs constructeurs devront engager les études de sol nécessaires pour la stabilité de leurs ouvrages.

Concernant les travaux de terrassements, ils devront prendre en compte **les risques de remontées de nappe**.

### **11.3. Inscription des bâtiments dans le terrain naturel :**

La pente naturelle des terrains doit être respectée ou remaniée, de manière à permettre le meilleur traitement des eaux pluviales et à prendre en compte **le risque de remontée de nappe**.

**Les sous-sols sont interdits**

### **11.4. Implantation – Orientation des constructions :**

Les bâtiments auront de préférence leur façade principale (façade d'entrée/bureaux) orientée parallèlement aux voies.

***Optimisation environnementale** : cependant, les constructions et installations pourront suivre, en fonction de leur conception architecturale une orientation permettant d'optimiser les installations de captage des énergies.*

Les façades seront mises en valeur par les bandes de recul prévues à l'article 6, qui feront l'objet d'un traitement paysager décrit à l'article 13 et ne pourront pas comprendre d'aires de stationnement.

### **11.5. Façades :**

Une unité rigoureuse devra être respectée sur l'ensemble des façades par le biais de matériaux homogènes et de qualité.

**Les façades** des bâtiments seront traitées avec sobriété, sans ajouts décoratifs inutiles, et avec le souci d'atteindre une très bonne qualité de mise en œuvre.

Aucune restriction n'est imposée dans le choix des matériaux ; il est en revanche obligatoire que ceux-ci présentent toujours un aspect fini et offrent des garanties de bonne tenue dans le temps.

Une attention particulière sera apportée aux façades disposant d'un **effet de vitrine** important à partir de la voie structurante (avenue de la Malle), en privilégiant notamment les parois vitrées, parements métalliques et bois : les bâtiments devront offrir des façades soignées et d'une grande qualité (si possible avec percements, signalétique raffinée, éclairage nocturne ...).

- . Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.
- . **Les pignons et façades postérieures** des constructions seront traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- . Les menuiseries, serrureries et éléments techniques divers ne doivent pas porter atteinte au caractère des éléments principaux.
- . Le traitement des façades secondaires, des extensions ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- . Les parements extérieurs (brique, métal, béton) peuvent demeurer apparents sous réserve qu'ils soient traités comme éléments d'architecture.
- . Les façades visibles depuis la voie publique doivent contenir au minimum 20% de matériaux nobles (brique, pierre, bois, acier, verre, aluminium).
- . Les dispositifs de récupération des eaux de pluies (notamment gouttières et cuves de stockage) doivent être intégrés à l'architecture de la construction, masqués par l'acrotère. L'enterrement des cuves de stockage des eaux pluviales devra prendre en compte le risque de remontée de nappe.
- . Les murs coupe-feu devront être enduits.
- . L'emploi de couleurs vives est proscrit sur de grandes surfaces ; la couleur doit rester d'utilisation ponctuelle ou cantonnée à certaines parties du bâtiment permettant de distinguer leur fonctionnalité (exemples : fonctions de représentation, secteurs ouverts au public, direction, gestion ...).

**Optimisation environnementale :**

*Les capteurs solaires et équipements photovoltaïques sur le haut des façades sont autorisés.  
On privilégiera l'énergie solaire pour l'éclairage nocturne des façades et des espaces privatifs.*

**11.6. Toitures :**

**Les toitures traditionnelles** sont admises mais devront être masquées par un mur d'acrotère.

**Optimisation environnementale :**

*- Les capteurs solaires et équipements photovoltaïques en toiture sont autorisés et recommandés.  
- Les toitures végétales sont autorisées et même conseillées à chaque fois qu'elles sont techniquement possibles, pour favoriser l'inertie et l'isolation de la toiture, ainsi que la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle.*

- . Les coffrets techniques installés sur les toitures devront être dissimulés par un acrotère, afin que les édicules ne soient pas visibles de la voie publique.
- . De manière générale, les ouvrages techniques présents sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement de qualité et être intégrés afin que les édicules ne soient pas visibles de la voie publique.

**Sont interdites :**

- . *Les toitures en matériau ondulé,*
- . *Les toitures à 2 pans visibles depuis l'espace public,*
- . *Les toitures à 1 pan, dont l'inclinaison est inférieure à 25°, visibles depuis l'espace public,*
- . *Les toits terrasses visibles depuis l'espace public.*

### **11.7. Clôtures :**

Dans l'ensemble de la zone :

. Sont interdits l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres et briques creuses, palplanche, parpaings non enduits, les bardages métalliques non pré laqués, les barbelés visibles de l'espace public, les murs pleins.

#### **Clôtures sur voie publique :**

Elles ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, les dispositions ci-après doivent être respectées :

- **le long de la voirie de desserte principale**, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si des clôtures en grillage sont nécessaires, ces dernières seront à large maille de couleur sombre et avec des poteaux fins, assurant ainsi un effet de transparence. Elles ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur.

- **le long des autres voies de desserte du parc d'activités**, les pétitionnaires choisiront parmi les possibilités suivantes :

- . Grillage à large maille de couleur sombre doublé d'une haie champêtre plus ou moins dense,
- . Grillage à large maille de couleur sombre, doublé d'une haie de charmille ou de hêtres, plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur,
- . Mise en place d'une haie de charmille plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

#### **Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, elles seront constituées d'un grillage à large maille de couleur sombre doublé ou non d'une haie de charmille ou de hêtres, plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments ou la recherche d'effet de masque (dissimulation de zones de dépôts, stationnements,...).

**Cette disposition ne s'applique pas pour les limites séparatives des lots concernés par une servitude** liée à la présence d'un réseau d'eaux pluviales ou seules les clôtures en grillage sans haie sont autorisées.

**Optimisation environnementale** : les haies seront plus ou moins denses selon l'architecture des bâtiments et selon leur éloignement, de manière à ne pas obturer les ouvertures et les surfaces favorables à la réception du rayonnement solaire. Dans ce cas, selon leur situation et orientation, leur hauteur pourra être limitée.

### **11.8. Enseignes – Signalétique :**

Dans leurs formes, leurs dimensions et leur implantation, les enseignes devront, d'une façon générale, être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles seront apposées et s'intégrer à l'environnement immédiat.

Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient de bonne qualité et durables.

On préférera les enseignes situées en façade, sous le niveau d'acrotère ou de faitage du bâtiment (lettres découpées).

L'éclairage de ces façades se fera de manière indirecte, par des spots type "perroquets".

#### **Sont interdits:**

- **Les enseignes situées sur les toits,**
- **Les néons et caissons lumineux.**

Les mâts sont interdits, les totems tolérés. Les enseignes sur pieds liées à la publicité auront une hauteur n'excédant pas deux mètres, et feront également l'objet d'un éclairage indirect.

Ils seront démontables et implantés sur sol enherbé, ou avec un accompagnement végétal fort.

**Optimisation environnementale** : les systèmes énergétiques performants seront privilégiés avec des sources lumineuses à basse consommation et un système de gestion rigoureux.

**La signalétique sera unique et homogène.**

Quelle que soit leur situation, elles s'intégreront au mobilier urbain propre à la zone, et notamment aux espaces d'accueil décrits ci-après.

**Sont interdits:**

- Les pancartes individuelles sur le domaine public et le long de l'avenue de la Malle.
- **L'affichage publicitaire** et la signalétique sur les toits des bâtiments construits sur le Parc d'Activités.
- L'implantation de tout élément de publicité dans l'emprise des marges de recul minimum imposées par rapport à la pénétrante et aux autres voies de desserte interne du Parc d'Activités.

**Sont autorisés et recommandés:**

- La mise en place d'un panneau de dimensions 130 X 15 cm le long de l'avenue de La Malle où figurera uniquement "Parc d'Activités de La Malle "avec n° et nom de la rue".

**11.9. Divers**

**Dispositifs d'accueil :**

Les transformateurs, compteurs, et autres équipements techniques seront intégrés dans un dispositif de qualité participant à la mise en valeur de la parcelle.

Dans le respect de l'article 3.1. Accès à la parcelle : chaque entrée devra comporter **un mur de hauteur 1,50 mètres** et de longueur variable selon les îlots (voir plan de composition n°PA.4), incluant transformateur, compteurs et autres équipements techniques, ainsi que interphone, n° et nom de rue, enseigne d'entrée de parcelle **selon schéma d'aménagement annexé à la fin du présent règlement.**

Il sera revêtu sur toutes ses faces en **briques** et ne comportera pas de tablette apparente.

Un espace arrière destiné au stockage des containers de collecte des déchets ménagers et recyclables lors de leur non utilisation sera prévu.

**Les containers ne devront pas être visibles** depuis la voie principale et la zone d'accès située à l'entrée de la parcelle.

**ARTICLE 12. STATIONNEMENT**

. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.** En outre, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Pour les personnes à mobilité réduite et handicapées, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 places et devra être conforme à la réglementation en vigueur en la matière."

. Les aires de stationnement se situeront sur les parties privatives des lots.

. **A usage d'habitation**, toute extension, agrandissement, surélévation, construction neuve, il sera exigé par logement :

- . Pour les logements dont la SHON totale est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.

. Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement en nombre suffisant pour les véhicules de livraisons, d'expédition et de services, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs, les cycles et 2 roues, en dehors des voies de circulation.

. Pour les constructions à usage de bureaux, services comptant plus de 150 m<sup>2</sup> de SHON, la création d'aires pour les véhicules non motorisés de type local à vélos, abris de 1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> est exigé.

Le long de la voirie de desserte principale, le stationnement s'effectuera en partie latérale du bâti sur la limite séparative ou en partie arrière et fera l'objet d'un traitement paysager particulier.

Le long des autres voies, le stationnement pourra s'effectuer à l'avant des constructions.

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

. Les marges de recul en dehors des accès doivent obligatoirement être engazonnées et plantées.

Le secteur est concerné par des plantations à réaliser. L'emprise des aires de stockage ou de stationnement de véhicule de chantier à l'air libre ne peut excéder la SHON effectivement réalisée sur la parcelle.

#### **. Espaces résiduels**

. Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

. Les espaces libres de toute construction (bâtiment et y compris les voiries) seront engazonnés et/ou plantés d'arbres ou d'arbustes disposés sous forme de bosquets à l'exception d'une des limites séparatives pouvant être utilisée pour un usage de stationnement et/ou de circulation

. Les marges de recul seront occupées par des espaces gazonnés et plantés d'essences locales formant une haie naturelle (sous forme d'arbustes ou de bosquets) suffisamment épaisse pour effacer les constructions et les stationnements. Pour les zones non ædificandi, un rideau de végétation doit être mis en place avec des arbres à haute tige à croissance rapide.

. Les plantations à créer figurant au plan des zones sont composées d'une rangée simple et/ou double d'arbres en alignement.

. La façade d'accès au bâtiment doit être paysagée en rapport avec le bâti.

#### **. Aires de stationnement**

. Les aires de stationnement, autres que celles prévues sur l'une des limites séparatives, devront être situées en dehors des bandes de recul.

. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une gestion et d'un traitement des eaux de ruissellement.

. La présence des aires devra être atténuée depuis la voie principale de desserte par une haie basse, persistante ou non, libre ou taillée selon l'architecture des constructions à proximité.

. Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal; celui-ci sera partie intégrante des 20% de superficie d'espaces verts dévolue à chaque parcelle.

. Les aires de stationnement devront obligatoirement être plantées dans leur sein afin d'éviter un bloc minéral trop important et de procurer un ombrage important en été à raison de 1 arbre minimum pour 8 places de stationnement. Des bandes végétales arbustives ou herbacées sont un aménagement végétal devant être présent au moins toutes les 6 places de stationnement et peuvent être regroupées sous forme de séparation entre les rangées de stationnement.

. L'aménagement végétal devra être formé de plantations diversifiées comprenant obligatoirement une strate arborescente composée d'arbre de haut jet en tige ou de cépée ou de bosquets accompagnée d'une strate arbustive composée d'arbustes en port libre formant des bosquets, de plantes tapissantes assurant une couverture de sol, ou d'une strate herbacée composée de gazon à l'état tondu ou de prairie de fauche.

. Pour des raisons biologiques (meilleure croissance des végétaux) et paysagères (intégration paysagère des parkings), il est nécessaire de prévoir des masses végétales judicieusement disposées en bordure des places de stationnement. Les plantes tapissantes sont préférables à l'engazonnement car elles ne nécessitent que peu d'entretien.

. Afin de permettre à la fois une circulation automobile fluide et une bonne croissance des végétaux, les arbres seront plantés au minimum à 1,50 mètre des bordures de parking et les arbustes à 0,75 mètre des bordures.

. Le choix des végétaux, la plantation et l'entretien des arbres devront leur permettre d'atteindre un port et des proportions harmonieuses. La formation des arbres utilisera les principes de la taille douce.

. Des moyens adéquats seront mis en œuvre afin de garantir la bonne reprise et le bon développement des végétaux plantés dans le cadre d'un cahier des charges des travaux de plantation avec garantie de bon achèvement (garantie de reprise) et de confortement (entretien et remplacement des végétaux au cours de l'année suivant la plantation).

. Les plantations de parking uniquement composées d'arbustes et/ou d'engazonnement sont interdites. Les plantations régulières d'arbres isolés sont à proscrire.

. Les écrans visuels de type haie basse mono spécifique de plus de 40 cm de haut sont interdits.

. Les thuyas et similaires sont interdits.

Essences préconisées :

*Erable sycomore (Acer pseudoplatanus), Erable plane (Acer platanoïdes), Chêne pédonculé (Quercus robur), Chêne cerris (Quercus cerris)*

\* Un soin particulier est à apporter au choix des essences végétales afin de réduire les risques de développement et de propagation des maladies ou nuisibles touchant certains végétaux à l'échelle régionale et nationale.

**Optimisation environnementale :**

*On privilégiera sur les aires de stationnement à fréquentation non intensive un revêtement engazonné renforcé de type « dalles gazon ». La conception du parking, le choix des matériaux et l'entretien devront permettre d'assurer la pérennité de la surface.*

**. Aires de stockage**

. Les aires de stockage à l'air libre seront prévues de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

. Les dépôts de matériaux devront être réalisés sur des aires spécifiquement aménagées à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis la voie publique. Ils seront masqués par des haies libre ou taillée architecturées selon l'architecture des constructions à proximité. Ces dépôts sont interdits dans l'emprise des marges de recul imposées le long des voies.

. Les aires de stockage seront :

- soit masquées par un écran végétal de type haie libre ou taillée selon l'architecture des constructions à proximité, de charme ou de hêtre ou des clôtures doublées de haies,
- soit intégrées au bâtiment.

. Les aires de stockage devront faire l'objet d'une gestion et d'un traitement des eaux de ruissellement.

#### . **Espaces libres privatifs :**

. Une surface de 20% au moins de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale cohérente et harmonieuse avec l'organisation de la parcelle et le bâti.

. La composition paysagère de la parcelle sera élaborée en relation avec l'environnement végétal et urbain de l'ensemble du Parc d'Activités et du paysage lointain.

. Les plantations sont acceptées, à condition de respecter les principes suivants :

##### - **Choix d'essences locales :**

• Haies : *Charme, Hêtre, Genêts, Cornouillers, Aubépine, Eglantiers,...*

• Bosquets : *Chênes, Erables, Tilleuls, Frênes,...*

• Arbres isolés :

- arbres à petits développements : *Erables champêtres, Sorbiers, Aubépines, Prunus, Pommiers et Poiriers sauvages,...*

- arbres à grand développement : *Erable sycomore et Erable plane, Frêne, Hêtre, Chêne, Charme, Orme, Pin sylvestre,...*

- **Recherche de composition paysagère architecturée à proximité immédiate des bâtiments,**

- **Recherche de composition paysagère bocagère ou participant à l'écosystème local :** formation d'une haie, d'un bosquet, sujet isolé, etc...

- **Favoriser l'Orient Est/Ouest des plantations de type haie bocagère arborée** afin de créer un maillage végétal permettant un déplacement des oiseaux d'un milieu à un autre (Parc du Château de la Malle/Canal).

#### . **Effet de vitrine :**

. **Les zones de reculs minimums d'implantation des constructions par rapport à l'avenue de la Malle et à la voirie secondaire sont** indiquées au plan de composition PA.4.

. **Elles seront traitées en engazonnement ou en prairie.** Les plantations dans la bande le long de la voie principale ne sont pas obligatoires et l'effet de vitrine devant exister le long de cette voie devra majoritairement être produit par la qualité de la façade tournée vers cette voie.

. La présence des espaces minéraux en partie latérale des bâtiments devra être atténuée depuis la voie principale de desserte par une haie basse libre ou taillée selon l'architecture des constructions à proximité, persistante ou non, si possible dans le prolongement de la façade et parallèle à la voie principale.

. Les limites de parcelles situées à proximité des noues peuvent être plantées de manière ponctuelle. Les espèces seront évocatrices et caractéristiques des milieux humides : Saules blancs, Saules argentés, Saules pleureurs, Aulnes, Frênes, Peupliers (sauf peupliers d'Italie), ...

#### . **Limites séparatives :**

. **Les limites séparatives devant être obligatoirement plantées d'une haie ainsi que sa position sont** indiquées au plan de composition PA.4.

Les limites séparatives de lots à l'exclusion de ceux donnant sur la voie de desserte principale ou concernées par une servitude liée à la présence d'un réseau d'assainissement devront obligatoirement être plantées **d'une haie de type bocagère arborée** composée d'un mélange d'essences indigènes et présentes dans l'écosystème local :

- grands arbustes de type : *cornouiller mâle (Cornus mas)*, *cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)*, *aubépine (Crataegus)*, *églantiers (Rosa canina)*, *sureau noirs (Sambucus nigra)*, *noisetiers (Corylus avellana)*,
- arbres à moyen et petits développement de type : *érables champêtres (Acer campestre)*, *sorbiers (Sorbus aucuparia)*, *merisiers (Prunus avium)*,...

Celle-ci ne devra pas faire l'objet d'une taille stricte afin de lui donner un aspect irrégulier. Les essences devront être suffisamment mélangées afin de ne pas produire un effet de rythme végétal répétitif.

. L'axe de la haie pourra être implanté jusqu'à une distance minimum de 0.75 m par rapport à la limite séparative.

. Celle-ci pourra avoir une hauteur dépassant 2 m.

. Le pétitionnaire devra mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne reprise des plantations (paillage, arrosage, garantie de reprise,...) et à leur bonne croissance (taille de formation, éclaircissage) et état phytosanitaire (entretien adapté, veille phytosanitaire, résistance mécanique).

La taille de formation de la haie utilisera les principes de la taille douce.

. Lorsque les plantations sont en place et que les végétaux sont adultes, les arrangements à l'amiable entre voisins sont à privilégier de façon à éviter de mutiler gravement le houppier et le système racinaire des sujets composant ces haies lors d'entretiens, de travaux, de circulation de véhicules,...

Les plantations de haies en limite des propriétés, faites de conifères type cupressocyparis ou thuyas sont interdites.

***Optimisation environnementale*** : à proximité des bâtiments, des espèces arborescentes à feuilles caduques seront privilégiées pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.

*Les capteurs solaires ou équipements photovoltaïques sont autorisés sur les espaces libres, y compris dans les marges de recul.*

### **Entretien des espaces libres :**

Chaque acquéreur veillera à l'entretien des espaces libres, plantations réalisées dans sa parcelle.

L'entretien des espaces libres se fera dans le respect du sol et des milieux aquatiques voisins.

L'utilisation de produits de synthèse dans le cadre de l'entretien des espaces libres sera interdite.

L'emploi de techniques alternatives (gestion différenciée des espaces verts, produits naturels, lutte biologique,...) est obligatoire.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcelle.

. Le COS est bonifié de 10% pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

### **3 : ANNEXE**



**Vue de principe en profil des murets de l'espace d'accueil avec abris à container intégré :**  
Obligations générales :

- Les éléments d'accueil, et techniques volumineux seront encastrés dans le muret.
- Les caches containers seront composés de matériaux métalliques de teintes proches des gris.
- Respect des règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**Zone d'implantation des cache-containers** masquant la vue sur containers depuis la voie principale

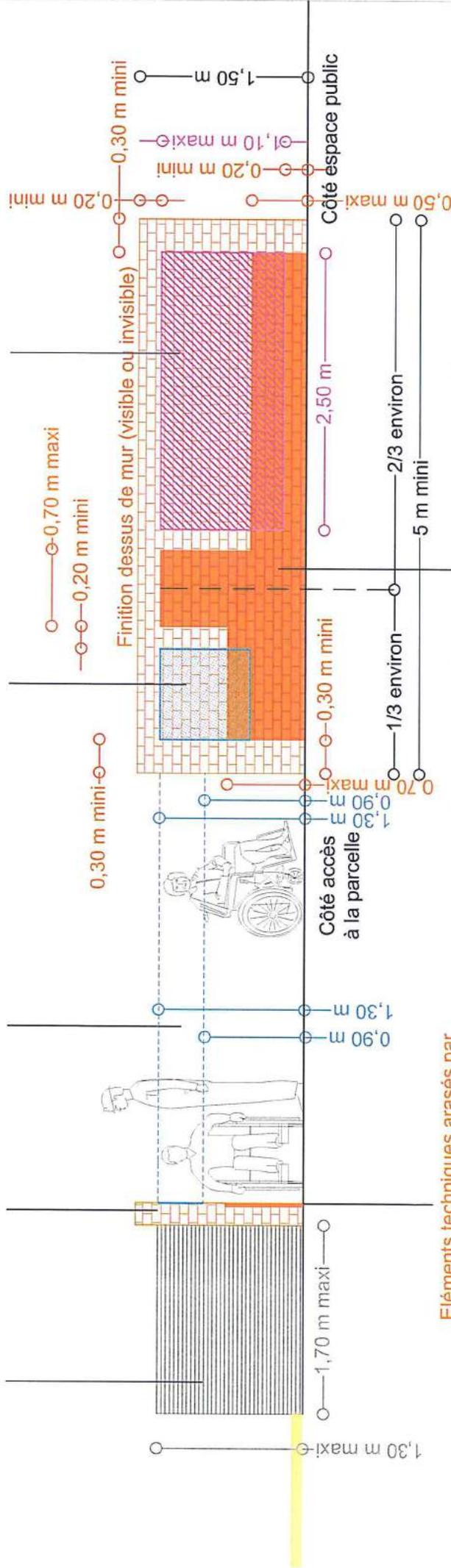
**Eléments volumineux incrustés dans le mur** (boîtes aux lettres,...)

**Dimension et hauteur des commandes** respectant les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (interphone, visiophone, digicode, ...)

- Vue de principe en élévation des murets de l'espace d'accueil avec zones d'implantations :**  
Obligations générales :
- Mur longueur minimum 5 m Hauteur 1,50m parement briques de teinte locale sur toutes les faces.
  - Les éléments d'accueil, de signalétique et les coffrets seront situés à au moins 30 cm des extrémités du muret et devront être visuellement séparés par une bande de brique d'au moins 20 cm de large les entourant.
  - Les éléments de signalétique seront localisés du côté de l'espace public.
  - Les éléments d'accueil seront localisés du côté de la parcelle.
  - Les coffrets de + de 1 m de hauteur seront situés entre ces deux zones axés sur le 1/3 de la longueur du mur dans une limite de 70 cm de large.
  - Respect des règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**Zone d'implantation des éléments d'accueil** (n° de rue, interphone, visiophone, digicode, boîte aux lettres,...)

**Zone d'implantation de la signalétique** (Nom d'entreprise(s), plan de la parcelle, coordonnées) Surface maximum : 3 m<sup>2</sup>



**Eléments techniques arasés par rapport à la façade du muret**

**Zone d'implantation des éléments techniques** (coffrets, compteurs,...).  
Implantation de coffrets si besoins spécifiques possible, ponctuellement, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. Ils seront alors situés entre les éléments d'accueil et les éléments de signalétique.

