

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET

□□□□ □□□□ □□□□ □□□□□□

Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

## 4.2 Objectifs du projet

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"    Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"    Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"    Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?    Oui     Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?    Oui     Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexes complémentaires transmises le 19 janvier 22 : - étude d'impact du dossier de création de la ZAC - expertise écologique de la ZAC
+ pièce n°6 des annexes obligatoires (natura 2000)

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

le

Signature



Construction d'un parc d'activité	1:5000
Plan de localisation	N 

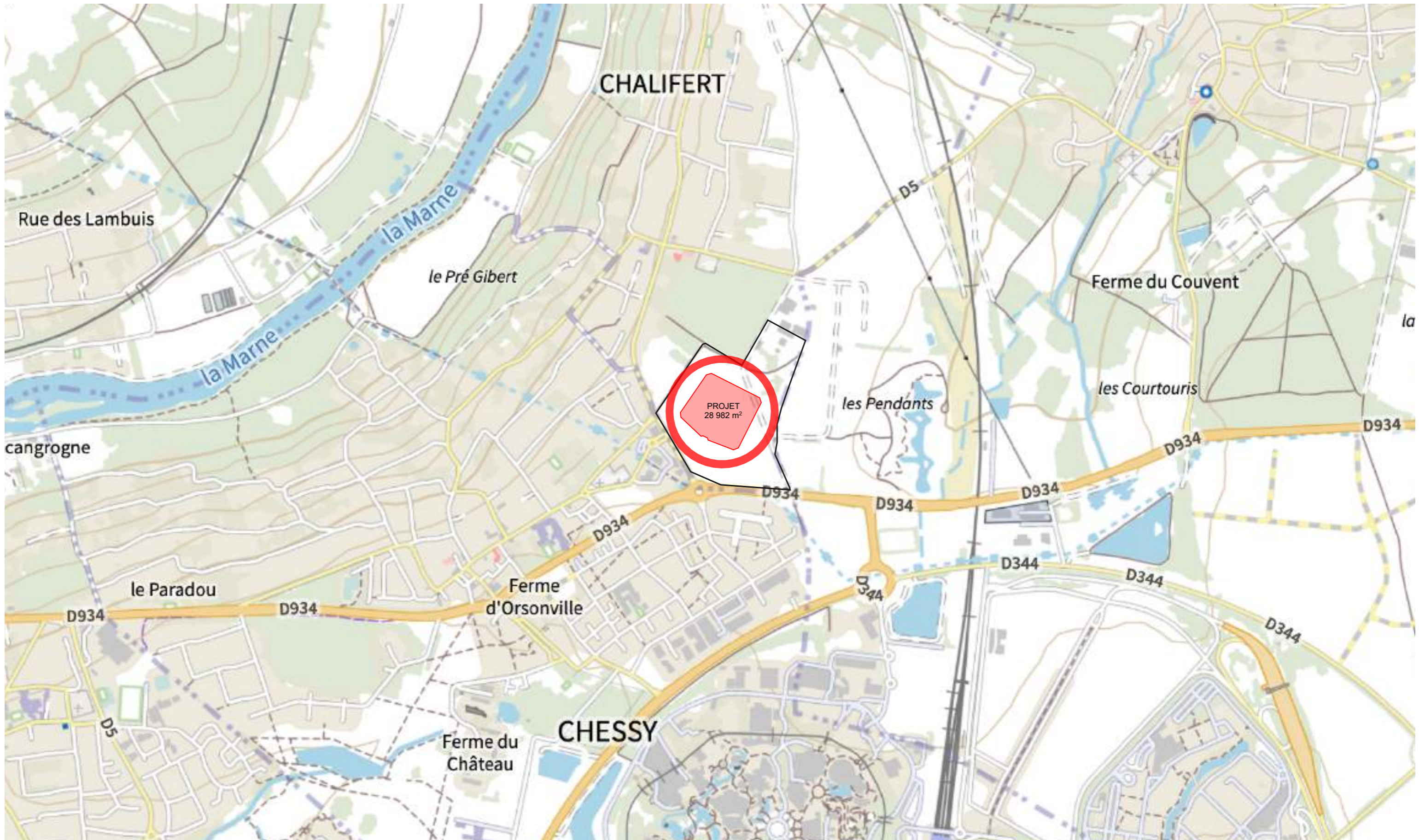
ADRESSE		ZAC du Clos des Haies Saint Eloi, CHALIFERT	
PHASE	PC	PLAN N°	PC 1.2
INDICE	0	DATE	23/12/2021





**SCCV Parc de CHALIFERT**  
251 Boulevard Pereire  
75 017 PARIS



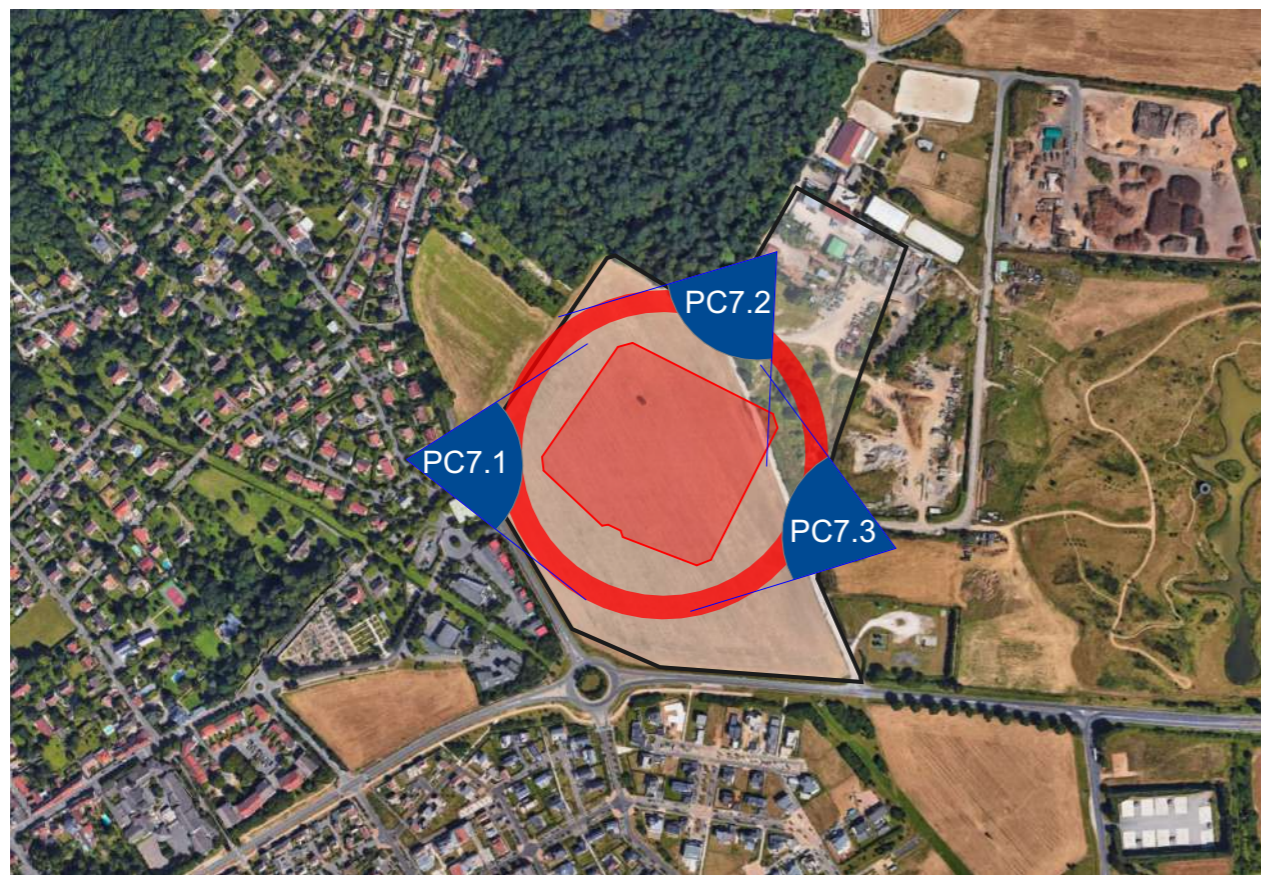
**Atelier M3**  
83, Boulevard du Montparnasse  
75 006 PARIS  
01 45 05 10 18





Construction d'un parc d'activité		1:25000		ADRESSE ZAC du Clos des Haies Saint Eloi, CHALIFERT		SCCV Parc de CHALIFERT 251 Boulevard Pereire 75 017 PARIS				<b>Atelier M3</b> 83, Boulevard du Montparnasse 75 006 PARIS 01 45 05 10 18			
Plan de situation				PHASE PC	PLAN N° PC 1.1								
				INDICE 0	DATE 23/12/2021								

Mai 2018



PC 7.2





Mai 2018

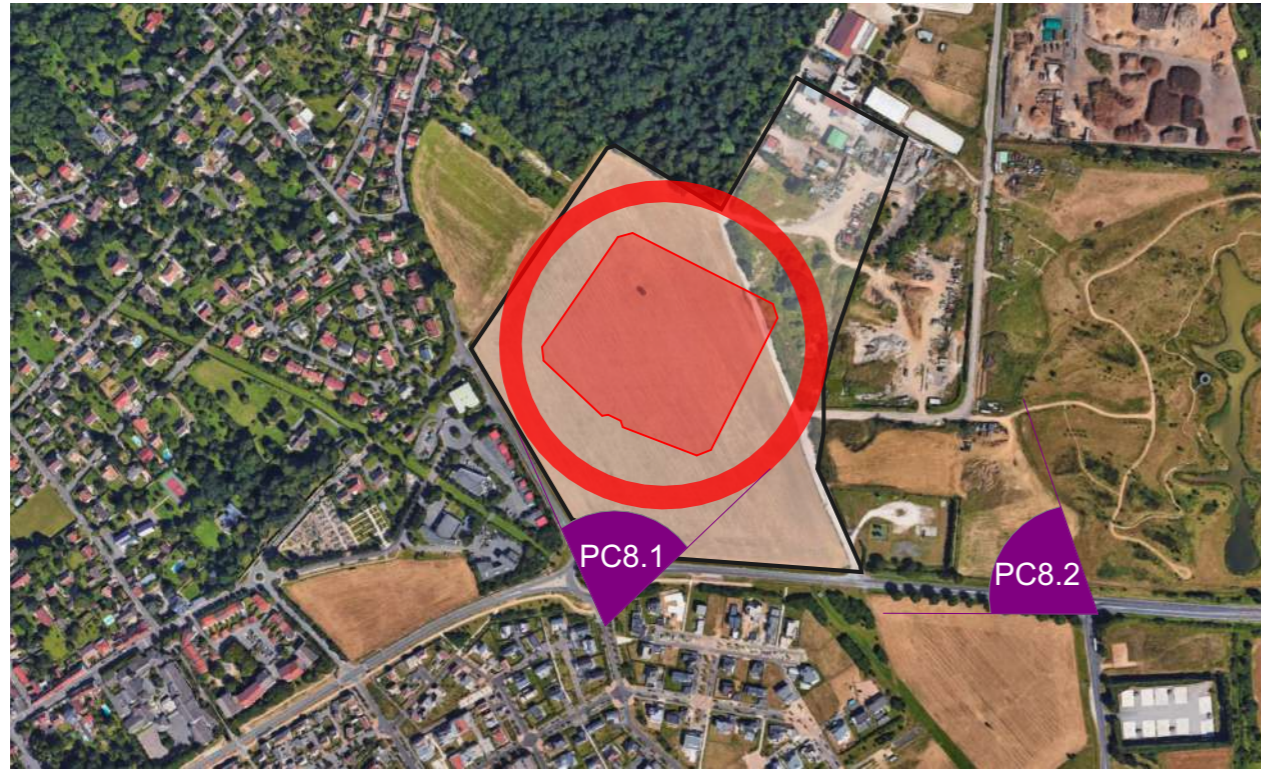


PC 7.1

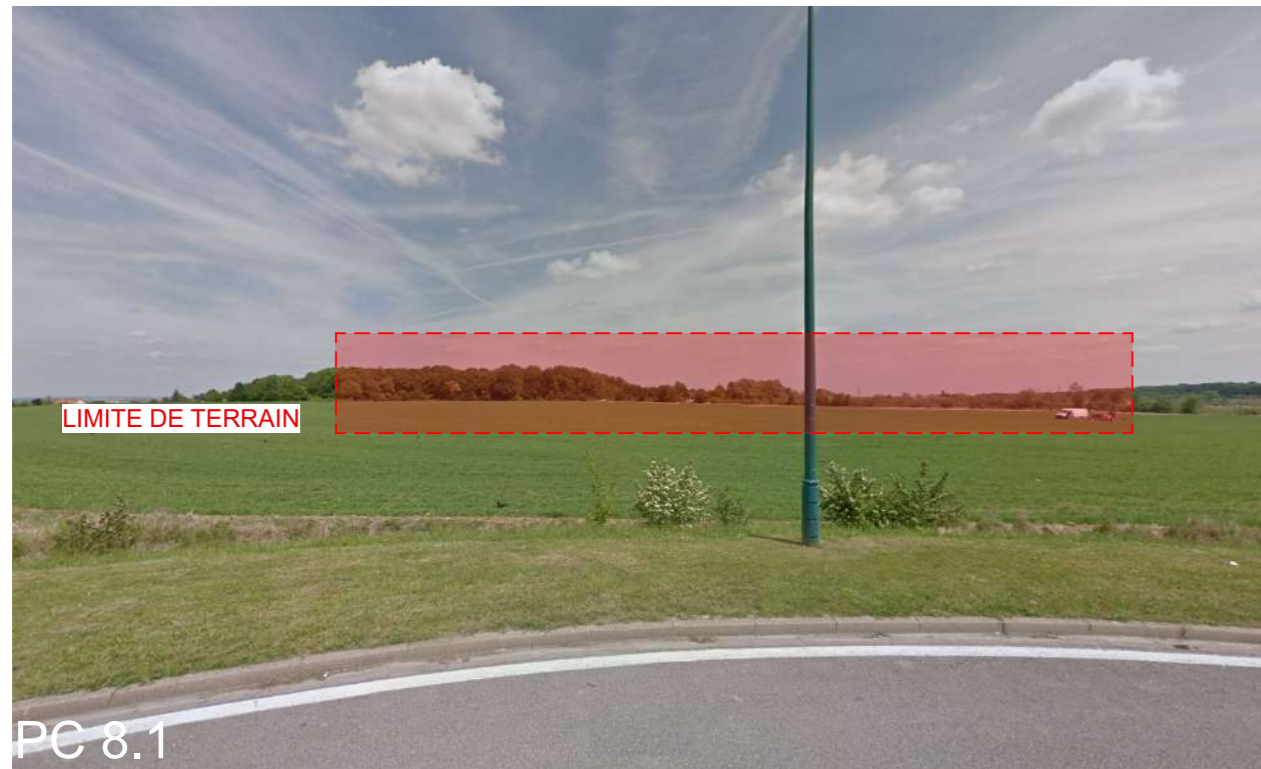


PC 7.3

Construction d'un parc d'activité		ADRESSE		ZAC du Clos des Haies Saint Eloi, CHALIFERT				<b>Atelier M3</b> 83, Boulevard du Montparnasse 75 006 PARIS 01 45 05 10 18	
Photos proches		PHASE	PC	PLAN N°	PC 7				
		INDICE	0	DATE	23/12/2021				



Mai 2019







PC 8.1

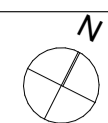


PC 8.2

Mai 2019

Construction d'un parc d'activité		ADRESSE		ZAC du Clos des Haies Saint Eloi, CHALIFERT				<b>Atelier M3</b> 83, Boulevard du Montparnasse 75 006 PARIS 01 45 05 10 18	
Photos lointaines		PHASE	PC	PLAN N°	PC 8				
		INDICE	0	DATE	23/12/2021				

1:500



Seine-et-Marne  
ZAC du Clos des Haies Saint Eloi, 77 144 CHALIFERT

Construction d'un parc d'activité

Plan Masse

PHASE	PC	PLAN N°	PC 2.1
INDICE	0	DATE	23/12/2021

<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b>	<b>MAITRISE D'OEUVRE</b>
SCCV Parc de CHALIFERT 251 Boulevard Pereire 75017 PARIS 01.40.40.29.40	ATELIER M3 83, Boulevard du Montparnasse 75 006 PARIS 01 45 05 10 18
<b>BET VRD</b>	<b>PAYSAGISTE</b>
GNAT 12 Rue Albert Einstein 77420 CHAMPS-SUR-MARNE 03 26 82 43 15	Payet 28 Rue Andronne 33800 BORDEAUX 05 35 54 60 95

DOCUMENT GRAPHIQUE PROPRIETE INTELLECTUELLE ET ARTISTIQUE D'ATELIER M3. REPRODUCTION MEME PARTIELLE INTERDITE SANS ACCORD PREALABLE D'ATELIER M3. LES PLANS FOURNIS NE PEUVENT EN AUCUN CAS SERVIR DE PLANS D'EXECUTION POUR LA REALISATION DE L'OUVRAGE.

**SURFACES ET TRAITEMENTS DE SOLS**

TERRAIN	28 982 m <sup>2</sup>	
EMPRISE AU SOL	12 200 m <sup>2</sup>	
Voirie	6 602 m <sup>2</sup>	
Cheminement piéton	1 250 m <sup>2</sup>	
Espaces verts perméables	8 790 m <sup>2</sup>	
Dont stationnement	1 455 m <sup>2</sup> - 104 places	
Dont Bassins et noues	3 431 m <sup>2</sup>	
	PLU	PROJET
Emprise au sol	< 70 %	42 %
Espace vert	> 30 %	30 %

**STATIONNEMENT**

104 places dont 33 PMR  
 Places électrifiables

**TOITURE**

Emplacement photovoltaïques

**REPERAGE PHOTOS ET PERSPECTIVES**

PHOTOS PROCHES    PHOTOS LOINTAINES    PERSPECTIVES

**LIMITES**

Limite du terrain - Clôture H. 2 m  
 Retrait PLU 5 m

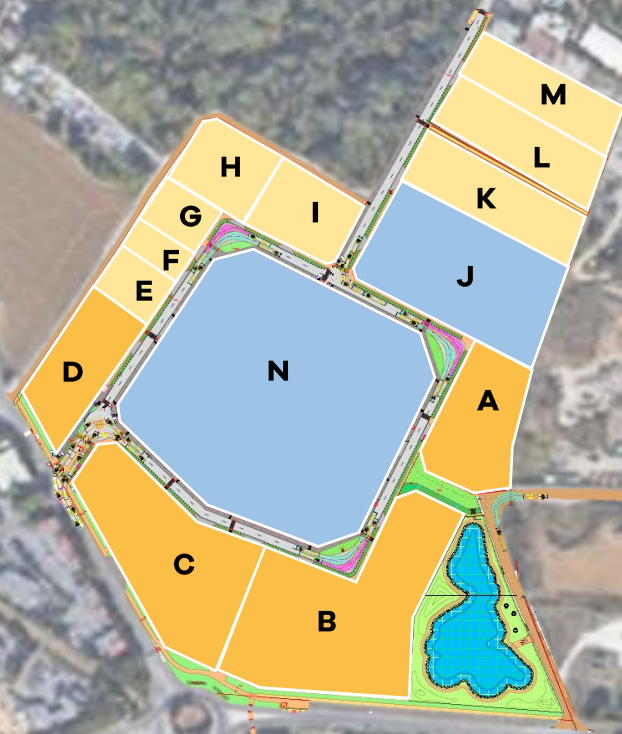




**Lot à bâtir pour des entreprises**

**Parc d'activités**

**Bureaux, commerces, services et  
hôtellerie**



Patrimoine naturel

Légende

- Emprise de la ZAC
- Zone étendue
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)
- Arrêté de Protection de Biotope
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

0 1 2 3 km



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
MARNE ET GONDOIRE

ZAC DU CLOS DES HAIES SAINT-ELOI  
A CHALIFERT



Cahier des Prescriptions Architecturales,  
Urbanistiques, Paysagères et  
Environnementales

Introduction .....	3
1. Le contexte et le projet.....	4
2. Les ambitions architecturales et urbanistiques.....	6
3. Les préconisations paysagères.....	16

La Communauté d'agglomération Marne et Gondoire, pour sa compétence développement économique, doit répondre à une demande particulière en zones et locaux d'activités. La disponibilité de plus de 12 ha d'un seul tenant au sud de la commune de Chalifert, la visibilité et l'accessibilité directe depuis la RD934 et au cœur d'un réseau de pôles de dynamisme économique existant confère une réelle légitimité au développement d'une zone d'activités sur ce site.

L'objectif est de créer une zone d'activités offrant un espace d'accueil aux petites et moyennes entreprises de la Seine-et-Marne et proche couronne parisienne permettant la création d'emplois localement.

La conception de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi a été menée avec une réelle ambition urbaine, paysagère et environnementale qui se perçoivent dans la projection du schéma d'aménagement. Ce dernier a été pensé en adéquation avec l'environnement urbain et naturel du site. Ce Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) a pour objet de retranscrire ces principes à l'échelle des parcelles privées.

Les différentes préconisations et prescriptions de ce document complètent les prescriptions réglementaires du PLU. L'objectif est de parvenir à concevoir de manière partenariale un projet de construction vertueux qui s'intègre parfaitement à la ZAC et qui réponde aux ambitions environnementales contemporaines :

- Performance énergétique
- Eco-construction
- Mesures favorisant la bio-diversité
- Régulation des eaux pluviales à la parcelle

## LE CONTEXTE ET LA SITUATION DE LA ZAC

A moins de 40 km de Paris, Chalifert est une commune appartenant à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire au nord du boulevard circulaire de Disneyland. Située à équidistance (15 km) des pôles urbains de Marne-la-Vallée et de Meaux, elle connaît une progression démographique croissante depuis de nombreuses années : de 339 habitants en 1968, 1055 habitants en 1999, la commune atteint 1 278 habitants en 2014.

### A L'ECHELLE TERRITORIALE

#### **Une position stratégique, à la rencontre d'aires urbaines dynamiques :**

La commune de Chalifert se situe à la jonction de territoires où les dynamiques et les enjeux de développement sont de natures très différentes :

- Au sud, en bordure de l'autoroute A4, se développe la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et le voisinage du parc de loisirs Disneyland sur la Commune de Chessy dont les dynamiques métropolitaines de développement et d'urbanisation viennent rattraper la partie méridionale de la commune.
- Au Nord/Nord-Ouest, Chalifert appartient au secteur naturel et rurale de Jablines, qui constitue une entité naturelle et paysagère remarquable, développée entre deux boucles de la Marne.
- Au Nord-Est, l'aire urbaine de Meaux se déploie autour de l'axe de la N3 et sur les bords de Marne.

#### **Une forte accessibilité :**

La proximité d'un réseau viaire dense (RD5, RD934 et RD 344 – boulevard circulaire) favorise le développement des échanges, notamment en direction de Paris, de Marne-la-Vallée ou de Meaux. Le site de la ZAC est également accessible par les transports en commun, avec trois lignes de bus (23, 50 et 24) qui desservent la gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy, ainsi que plusieurs stations du RER A, ce qui rend l'accès à ce site facilité depuis et vers Paris.

#### **Une trame verte structurante :**

Le maillage territorial alterne trame urbaine et trame verte. La proportion d'espace boisé ou cultivé dans la zone d'étude est importante et en fait un véritable atout et une opportunité pour un développement alliant nature et urbanisation de la ZAC.

La commune de Chalifert est caractérisée par sa géographie :

- La boucle de la Vallée de la Marne riche d'alluvions, propice au développement d'une végétation rivulaire et au développement de l'activité agricole.
- Le coteau sur lequel s'est installé le bourg du village-rue le long de la RD45 et
- Le plateau agricole dont la topographie a permis le développement de l'agriculture, notamment la culture céréalière.

## LE CONTEXTE ET LA SITUATION DE LA ZAC

### A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

La ZAC est connectée à deux voies importantes en termes de circulation et de desserte :

- La RD 934 sur la partie sud ;
- La RD5 à l'ouest et au nord du site.

De part et d'autre de la ZAC, des chemins à usage privé permettent d'accéder au bois et aux parcelles agricoles avoisinantes. Aucune voie ne traverse aujourd'hui la ZAC.

La ZAC est actuellement entourée de :

- Au Nord, un Espace boisé classé, qui sépare la ZAC du cœur du bourg de la commune ;
- A l'Ouest en mitoyenneté du périmètre de l'opération, la zone d'activité de Chessy,
- De part et d'autre de cette zone d'activité à Chessy, à l'ouest et au sud, des tissus pavillonnaires et des parcelles agricoles cultivées, sur le territoire de la commune de Chessy, classées en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au PLUI de la Communauté d'Agglomération Val d'Europe.
- A l'Est, des parcelles agricoles cultivées, sur le territoire de la commune de Coupvray, classées en futur parc d'activités au PLUI de la Communauté d'Agglomération Val d'Europe.

#### **La ZAC est donc une zone-clé permettant :**

Une continuité urbaine entre le centre-bourg de Chalifert et les zones d'activités à Chessy, en bordure de Disneyland ;

Une continuité écologique entre le bois et les parcelles agricoles avoisinantes.

Le périmètre de la ZAC s'inscrit sur des terrains majoritairement libres de construction dans la partie sud de la commune. Il s'étend sur une surface totale d'environ 12.3 hectares constituée de trois parcelles :

- Deux parcelles agricoles céréalières en bordure de la RD 934 et de la RD 5 ;
- Une parcelle à proximité du bois

#### **Des perspectives à mettre en valeur :**

La ZAC constitue une entrée de ville pour la commune de Chalifert, pour les véhicules arrivant par la RD 934, depuis Chessy ou Coupvray. Les perspectives depuis cette voie et depuis la RD5 sont donc des éléments-clés qui devront être mis en valeur dans l'aménagement, afin de faire de la zone d'activités une vitrine pour Chalifert.

Le diagnostic initial a mis en évidence la présence d'espèces locales aux potentiels intéressants. Les nouveaux aménagements écologiques mis en place sur la ZAC permettront de les favoriser. Les nombreuses haies et prairies vont favoriser le transit et l'installation des espèces remarquables tout en limitant les nuisances liées aux activités de la ZAC.

Plusieurs aménagements écologiques sont prévus afin de proposer des espaces d'accueil pour la faune locale :

- Un réservoir de biodiversité composé d'une dépression temporairement humide, de prairies champêtres et hygrophiles, de fourrés arbustifs et d'enrochements.
- un corridor écologique comprenant deux types de prairies, des fourrés arbustifs et des haies permettant une liaison entre le boisement au Nord et le réservoir de biodiversité nouvellement créé.
- La création de pierriers en complément des enrochements afin d'accueillir les espèces inféodées aux milieux secs.

La palette végétale utilisée pour créer ces habitats éco-paysagers sera majoritairement indigènes. Les espèces plantées/semées seront choisies pour leur intérêt écologique (plantes à graines, à fruits, à fleurs,...).

Ces aménagements écologiques représenteront un véritable poumon vert à l'entrée de la commune de Chalifert. Un nouvel écosystème pourra se mettre en place sur ce site auparavant dégradé.



LE CONTEXTE ET LA SITUATION DE LA ZAC

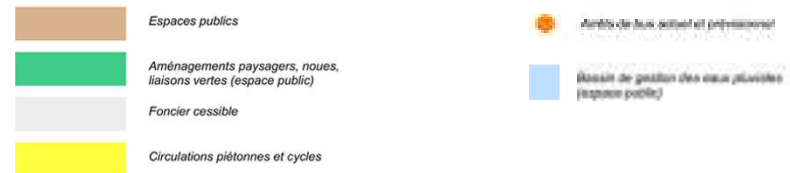
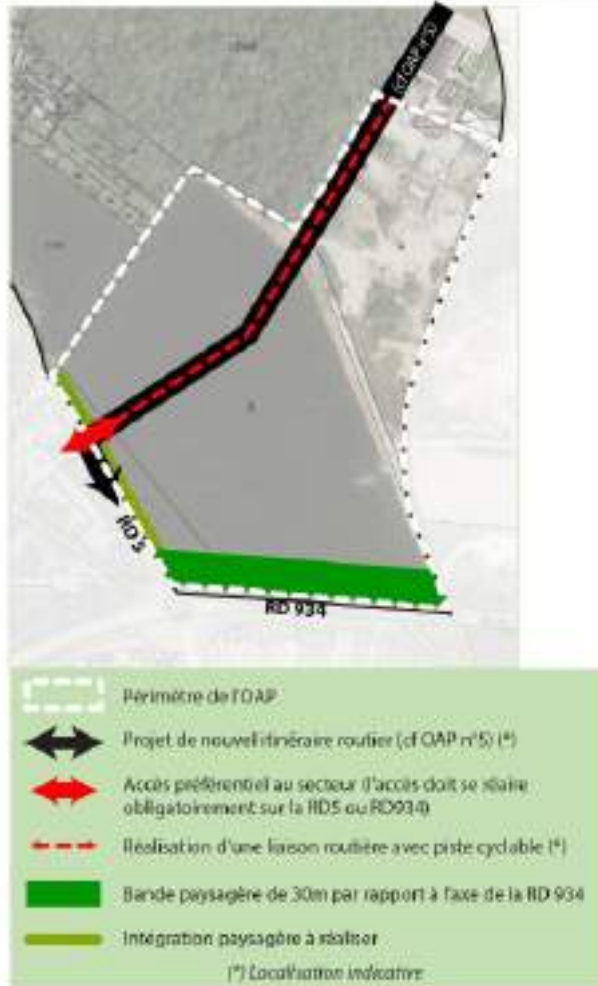
LA SITUATION DE LA ZAC



## MISE EN ŒUVRE DU PLU

L'aménagement du site respecte le périmètre de la ZAC, mais tient compte d'une vision de développement ultérieur de ce territoire vers l'Est. Il comprend la création de voies et carrefours nécessaires à l'accès à des lots viabilisés. L'ensemble du réseau viaire inclut des cheminements piétons et cycles.

### Principes d'aménagement de l'OAP n°4



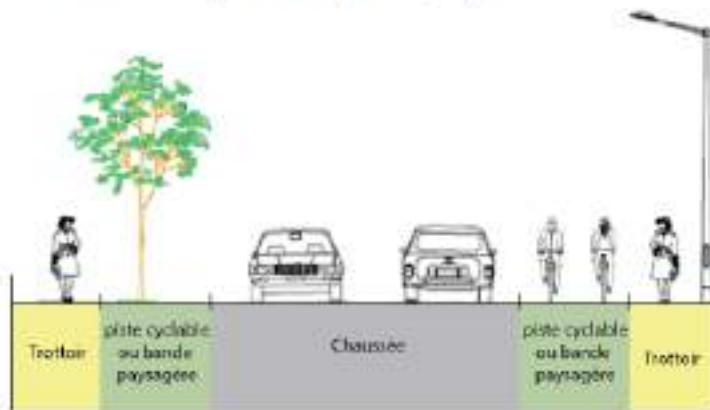
## ORIENTATIONS DE L'OAP N°4 DU PLU ET DU RÈGLEMENT 1AUA DU PLU

### Accès, voiries et liaisons douces :

L'accès à la zone doit se faire sur la RD 5 au sud-ouest (ou éventuellement sur la RD 934 via le chemin situé au sud-est du secteur). Cet accès sera relié au Chemin du Clos des Haies Saint-Clot au nord de la zone dans le cadre du nouvel itinéraire routier (cf OAP n°5).

Toutes les voiries devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos. Le réseau cyclable devra être connecté à la piste cyclable située sur la RD 5 et permettre d'accéder au nord de la zone.

Les voiries devront être aménagées dans le respect de ce principe :



Une liaison piétonne structurante sera par ailleurs aménagée entre l'arrêt de bus le plus proche et le parc d'activités, pour permettre une desserte confortable en transport en commun.

### Intégration paysagère :

Les aménagements éco-paysagers auront pour objectif de créer un corridor écologique avec une complémentarité d'habitats de types prairies, fourrés arbustifs, dépressions humides. Ces aménagements faciliteront les déplacements de la faune en périphérie de la ZAC.

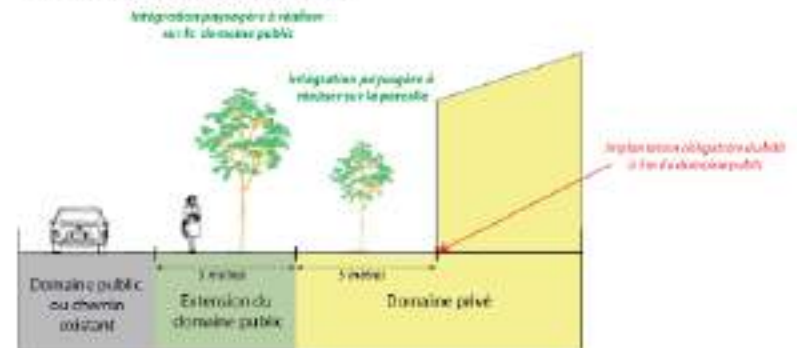
Les voiries devront être plantées.

La bande de retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 (imposée par l'article 1AU.2.1. du règlement) sera aménagée comme une bande paysagère afin de garantir le respect paysager et harmonieux du site.

Afin de renforcer l'intégration paysagère, le traitement des limites de l'OAP avec la RD5 doit comprendre les principes d'aménagement suivants :

- Une extension du domaine public de 5 mètres sur lesquels devra être réalisé une première intégration paysagère de la zone (alignement d'arbres, haie...).
- Une implantation des constructions en retrait de 3 mètres (maximum et minimum) par rapport à la limite de l'extension du domaine public (cf article 1AU.2.1. du règlement).
- L'espace de 5 mètres entre la construction et la limite avec le domaine public devra faire l'objet d'une seconde intégration paysagère (conformément à l'article 1AU.2.3.b cette intégration paysagère devra être au minimum engazonnée et plantée à raison d'au minimum 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade).

Le schéma ci-dessous résume ces principes :



Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagés.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement du parc d'activités. Les aires de stationnement seront peu visibles depuis la RD 934. Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées.

Le CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales) a pour objet de compléter les prescriptions du PLU au sein du périmètre de la ZAC pour garantir la qualité et la cohérence des aménagements et des constructions

Ce document est présenté en différentes thématiques :

- ⇒ La description des parcelles cessibles
- ⇒ L'organisation de la parcelle
- ⇒ Les aménagements extérieurs
- ⇒ Le bâtiment
- ⇒ Les aménagements paysagers

## LES PARCELLES CESSIBLES



- Aménagements paysagers (espace public)
- Espaces publics
- Haie Champêtre / fourré arbustif
- Réservoir de biodiversité (Prairie hygrophile)
- Prairie champêtre

Des parcelles cessibles à partir de 1 300 m<sup>2</sup> pour favoriser la création d'emplois et offrir l'opportunité aux entrepreneurs locaux de se développer.

### IMPLANTATION

**PRESCRIPTIONS :** Les bâtiments seront toujours implantés de manière à ce que la hauteur maximum autorisée soit calculée par rapport à la côte de référence altimétrique qui sera la côte d'accès véhicules.

Dans tous les cas le bâtiment ne sera jamais à plus de 1,50 m au-dessus du niveau d'accès. Une optimisation des mouvements de terre sera recherchée.

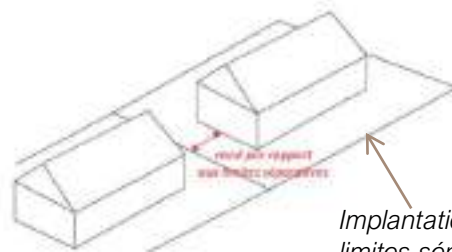
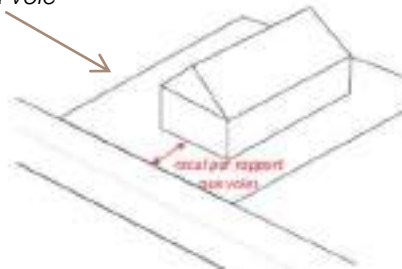
Les abords des bâtiments devront être végétalisés par des haies diversifiées. Les plantations devront être pensées comme des éléments indissociables du bâtiment.

Retrait par rapport aux voies et emprises publiques (retranscription du PLU) :

- Le long de la RD 934 un **recul minimum de 30 m par rapport à la limite séparative** sera respecté. Cette bande sera plantée pour la qualité paysagère de la zone d'activités et de l'entrée de ville. Les arbres plantés ne devront pas avoir un développement racinaire trop important pour éviter l'obstruction des réseaux.
- les volumes bâtis devront conserver **une distance minimale de 5 m** par rapport à la RD5
- Les constructions devront avoir un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres emprises publiques.

*Prescription du PLU pour l'organisation de la parcelle*

*Implantation par rapport à la voie*



*Implantation par rapport aux limites séparatives*



*Implantation les uns par rapports aux autres sur une même parcelle*

### ORIENTATION DES BÂTIMENTS

RECOMMANDATIONS :

- Rechercher autant que possible une implantation parallèle en bordure de voie (dans le respect du schéma d'aménagement) de façon à masquer les aires de manœuvre, de stockage et de stationnement des poids lourds
- Favoriser les apports solaires passifs.

## AMENAGEMENT FONCTIONNEL

**PRESCRIPTIONS** : Agencement des espaces techniques et de stockage : Certains espaces techniques (stockage, bennes à ordures...) sont peu valorisants. **Les rendre peu visibles est obligatoire**, pour participer à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise et le parc d'activités.

- Les espaces de dépôt des déchets et de stockage doivent être réalisés de préférence à l'intérieur des bâtiments ou sous forme d'abris dont les matériaux et les couleurs sont en harmonie avec ceux des bâtiments. Les aires de dépôt ou de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal constitué de haies vives de diverses essences locales.
- Les cours techniques et les espaces de stockage s'ils sont extérieurs devront être éloignés des limites parcellaires. Les constructions avec une cour centrale ou un espace vert écran pour éviter les vues directes depuis l'espace public seront privilégiées.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés par des matériaux en cohérence avec les bâtiments

**RECOMMANDATIONS** : Optimisation de la forme de la parcelle :

- Dimensionner la taille des différents espaces au plus près des usages revêt un intérêt économique et logistique.
- Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile.



Revêtement en bois



Revêtement métallique

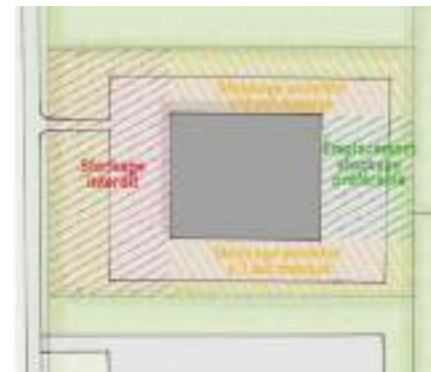


Schéma localisation stockage extérieur

## NIVELLEMENTS

### PRESCRIPTIONS :

- ne pourront excéder une différence de niveau **de plus de 1,50 mètre par rapport à l'entrée.**
- les plateformes aménagées par l'acquéreur pour les aires de stationnement et les circulations piétonnes auront des pentes comprises **entre 2 et 5%.**
- les talus aménagés :
  - seront végétalisés
  - leurs pentes seront inférieures ou égales à 1/3 (1m de haut pour 3m de long)
  - hauteur < à 1m de hauteur
  - **l'entrepreneur recherchera l'équilibre déblai-remblai**

## MODELAGE

### RECOMMANDATIONS :

Un travail du modelage du terrain doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiels possibles et minimiser l'impact sur le paysage.

Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'autoriser un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.

## ANTICIPATION DES EXTENSIONS DU BÂTIMENT






### RECOMMANDATIONS :

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.



### ACCES, ENTREE DE LOT ET CLOTURES



-  Clôture qualitative en barreaudage / espace public
-  Aménagements paysagers (espace public)
-  Haie Champêtre / Fourré arbustif
-  Réservoir de biodiversité (Prairie hygrophile)
-  Prairie Champêtre

### ACCES, ENTREE DE LOT ET CLOTURES

#### PRESCRIPTIONS :

La hauteur des clôtures **ne pourra pas excéder 2,00 m** en façade sur la RD934, la RD5 et le chemin du clos des haies Saint-Eloi.

**Les clôtures en limite d'espace public**, si l'entrepreneur fait le choix de clôturer, **seront obligatoirement constituées de clôtures en barreaudage** de couleur gris anthracite (RAL 7016). Celles-ci pourront être doublées d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (minimum 4) proposées dans le document ou de plantations également choisies parmi les essences locales.

**Les limites séparatives entre parcelles riveraines**, sont marquées par un **grillage en treillis soudé** (maille rigide) sans maçonnerie afin de permettre la circulation de la petite faune et des eaux de ruissellement. Ce grillage répond aux mêmes caractéristiques que celle décrite ci-dessus. Cette clôture sera doublée d'une haie champêtre composée parmi les essences locales présentées au sein de ce document (minimum 4).

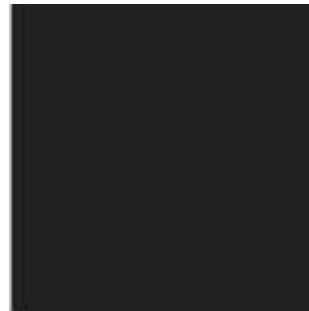
#### RECOMMANDATIONS :

Pour des raisons de sécurité, la visibilité naturelle depuis la voirie est obligatoire.

Les façades des lots (clôture, muret et serrurerie) seront traitées avec des dispositifs qualitatifs adaptés aux usages de l'activité. Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans la ZAC, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

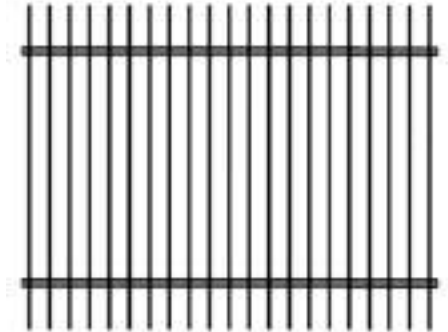


Clôtures treillis soudé en limite séparative doublées d'une haie champêtre



RAL 7016

Couleur des clôtures



Clôtures en limite d'espace public Barreaudage vertical

### ACCES, ENTREE DE LOT ET CLOTURES

#### PRESCRIPTIONS :

L'entrée piéton devra inclure un muret maçonné privilégiant la pierre meulière et un jointement (chaux / sable) de couleur harmonieuse qui permettra d'intégrer esthétiquement les éléments techniques et un espace pour les ordures ménagères :

- les coffrets EDF / concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture de manière uniforme. Ils ne devront pas être en saillie ni encombrer l'espace public.
- Numéro de rue
- Un inter / visiophone éventuel



Murets d'entrée de lots en pierre meulière et joints chaux / sable : teintes à respecter

### PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons revêtent une importance pour la transition entre l'espace public et l'espace privé. Il donne le caractère soigné, harmonieux et cohérent d'une rue.

#### PRESCRIPTIONS :

- Hauteur maximum du portail et du portillon est de 2,00 m en rapport avec les constructions et les menuiseries réalisées sur la parcelle de couleur sobre assortie aux bâtiments
- Ils devront être de la même couleur que la clôture (gris anthracite RAL 7016).
- Les matériaux utilisés devront être en aluminium, bois; le plastique (pvc ou autre) est proscrit

### ACCES, ENTREE DE LOT ET CLOTURES



#### Portail entrée véhicules

Hauteur maximum du portail et du portillon est de 2,00 m en rapport avec les constructions sur la parcelle de couleur sobre assortie aux bâtiments (modèle Normaclo 5010 ou équivalent).

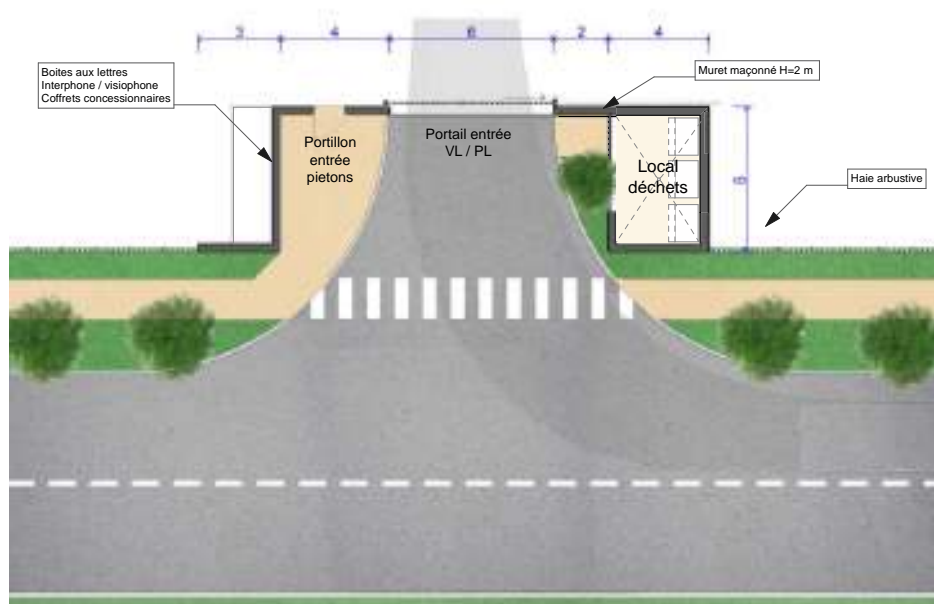


#### Clôtures en limites d'espace public

Barreaudage de la même couleur que le portillon (gris anthracite RAL 7016). Pourront être doublées d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (min. 3).

#### Clôtures en limites séparatives

Grillage en treillis sans maçonnerie afin de permettre la circulation de la petite faune et des eaux de ruissellement. Grillage treillis soudé (20 x 5 cm - maille rectangulaire verticale couleur gris anthracite doublée d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (min. 3).



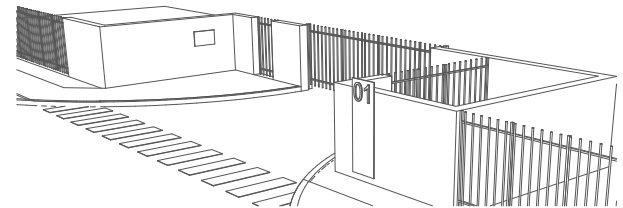
Barreaudage en limite d'espace public



Treillis soudé en limite séparative

#### Plaque du numero de rue

Plaque en acier émaillé, couleur gris anthracite, police Univers Bold blanc non ombré



### STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être conformes aux prescriptions du plan local d'urbanisme en vigueur aussi bien en nombre de places que de traitement.

#### PRESCRIPTIONS :

- Suivant l'activité un nombre suffisant de places doit être prévu afin d'accueillir les visiteurs.
- Les aires de stationnement seront **végétalisés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement**.
- Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 20 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.
- des places de stationnements de vélos sont à prévoir dans les conditions prévues au plan local d'urbanisme ; en cas de réalisation d'abri vélos, il devra être en cohérence avec le traitement du bâtiment principal ou intégré dans la zone d'entrée des lots.



Zenith de Strasbourg



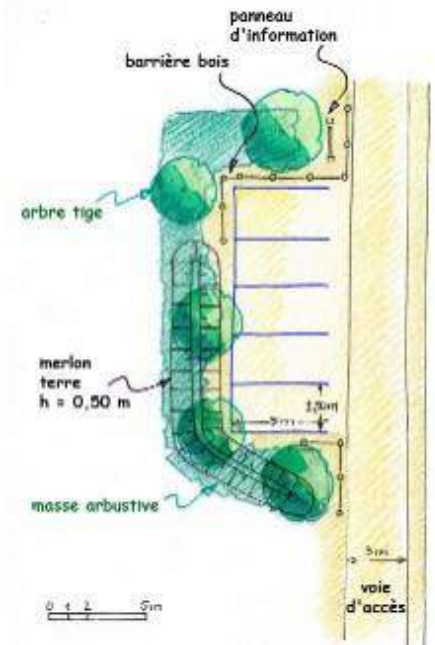
Ouest Park – Sortie Sablé – La Flèche sur l'A11



Places parking végétalisés



Places parking végétalisés



### ECLAIRAGE

#### RECOMMANDATIONS :

- Favoriser l'éclairage piétons pour encourager la marche et les liaisons douces sécurisées et rassurantes
- Privilégier l'éclairage basse tension tels que les leds.
- Adapter l'éclairage à l'espace traité : du matériel plus haut et puissant le long de la voirie si nécessaire et un éclairage plus discret pour les cheminements piétons (ex : balises de 3 à 5 m de haut).
- Penser à une mise en scène de l'éclairage par l'utilisation de balises encastrées, par exemple, sous les arbres pour créer une animation nocturne des lieux.
- Marquer par un éclairage spécifique les entrées des parcelles privées comme les entrées/sorties de la zone
- Restreindre à moins de **2300°K** la température de couleur des éclairages pour réduire la pollution lumineuse
- L'éclairage des cours de manœuvres et des zones techniques sera intégré aux façades



Parc Villa Borletti



Eclairage public de route en LED



Eclairage piétons sous arbres



Eclairage public de route en LED

### SIGNALETIQUES

La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

#### PRESCRIPTIONS :

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas être installée en drapeau, ni dépasser de la façade ni se détacher de la façade (caissons lumineux interdits). Un rétro-éclairage sera autorisé.

Les enseignes clignotantes néons colorés, enseignes lumineuses de forte intensité sont interdites. Les enseignes éclairées par des spots intégrés à la façade seront privilégiées.

L'utilisation d'un seul totem sur les espaces verts visibles depuis l'espace public est autorisée. La hauteur maximale de cet élément sera de 2,00 mètres. Il pourra occuper les marges de recul. Le traitement du totem sera sobre et respectera la colorimétrie du bâtiment.

La signalétique doit être visible depuis les axes routiers. Les enseignes pourront être de trois types :

- Enseignes en façade
- Enseignes en entrée de lot
- Panneau ou totem sur espace vert.

Les enseignes en façade du bâtiment devront respecter les points suivants :

- Localisation en partie haute qui pourra être un bandeau, sans jamais dépasser de la ligne d'acrotère
- Pas de décroché ou de relief important par rapport à la façade
- Dimensions maximales des enseignes : **1/5 de la hauteur et 1/3 de la longueur de la façade.**



Parc d'activité - Colomiers



Technopole Arbois-Méditerranée



Enseigne – bandeau en façade

## 2. LES AMBITIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

### HAUTEUR

**RETRANSCRIPTIONS DU PLU :** La hauteur des bâtiments contribue à harmoniser les volumes. Les hauteurs des futurs bâtiments respecteront le PLU soit 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

La topographie du site sera également considérée dans la choix des hauteurs. Pour préserver des vues dégagées (notamment depuis le RD5 et 934), un principe d'échelonnement des hauteurs sera appliqué.

#### PRESCRIPTIONS :

- Un rapport entre la superficie de la parcelle et la hauteur des bâtiments doit respecter les principes du schéma ci-dessous : le retrait par rapport à la limite séparative devra être égal à la moitié de la hauteur
- Au premier plan des RD la hauteur maximale **ne pourra excéder 15 mètres au faîtage**. Les hauteurs suivront ensuite autant que possible les courbes altimétriques du terrain, afin de préserver d'agréables perspectives.

Principes de hauteur des bâtiments



Parc de l'Innovation - Marquette-lez-Lille



### TRAITEMENT DES FACADES

La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports d'identification de l'entreprise ; elle doit être traitée avec la plus grande attention. Les façades latérales seront traitées en harmonie avec la façade principale.

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.

#### PRESCRIPTIONS :

**Les coloris** devront respecter une certaine neutralité pour assurer la cohérence globale et l'esthétique de l'opération d'ensemble sur la base des coloris naturels présentés ci-dessous. Les bandes colorées et les motifs sans rapport avec la modénature du bâtiment sont à proscrire. Les rives et les angles ne seront pas soulignés de baguettes en surépaisseur ou colorées. Toutefois, d'autres couleurs peuvent être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

#### RECOMMANDATIONS :

Pour éviter un effet de masse des façades, il convient de vérifier si :

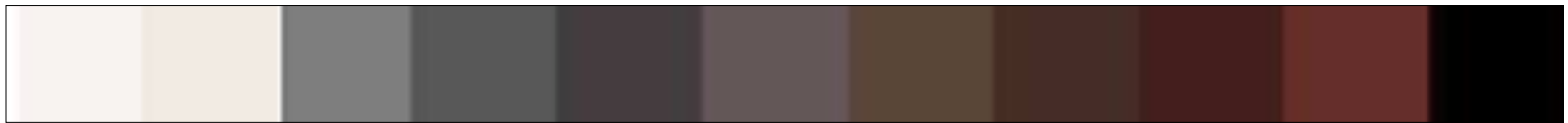
- L'insertion d'une bande vitrée peut alléger la façade
- Une structure apparente rythmant la façade simplifierait la construction et sa mise en œuvre
- Le percements de portes hautes facilite l'exploitation
- Des plantations hautes peuvent interrompre les linéaires trop longs dans une harmonie verticale-horizontale.



Bâtiment d'activité à Serris



Bâtiment d'activité à Lamirault



## 2. LES AMBITIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

### VOLUMETRIE

Le langage des construction devra être sobre et affirmé. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des locaux artisanaux peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. La fragmentation d'un volume trop important est souhaitable.

#### RECOMMANDATIONS :

- **Formes** : Les bâtiments devront respecter des formes simples. Les volumes composés, décrochés seront privilégiés. L'édification de volumes de hauteurs différentes sera recherchée pour limiter l'effet de masse, et identifier les différentes fonctions. Ils seront projetés de manière à ce que les volumes bas viennent épauler les hauts, pour l'espace d'accueil par exemple.
- **Relation à l'environnement** : Compte-tenu des nombreuses perceptions visuelles vers le site, une attention particulière sera portée aux toitures plates. Les toitures végétalisées seront favorisées, pour une meilleure régulation des eaux pluviales.



Bâtiment d'activité Ecoparc - Salamandre



Bâtiment d'activité Wattignies



Parc d'activité de Camalcé - Gignac

### PERCEMENTS ET OUVERTURES

#### RECOMMANDATIONS :

Le dessin des percements, leur géométrie, leur répartition et leur couleur sont étudiées, tout en s'assurant de la fonctionnalité nécessaire (accès, éclairement, ventilation, etc.). Il est essentiel de raisonner la bonne implantation des ouvertures, par rapport à l'ensoleillement ou aux vents dominants afin de réaliser des économies d'énergie. Les percements rythment les façades, les équilibrent, et doivent donc se composer avec l'ensemble du bâtiment.

## 2. LES AMBITIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

### DETAILS ARCHITECTURAUX

Une attention particulière sera portée **aux détails architecturaux** : mise en œuvre des matériaux, liaisons entre différents matériaux, etc.

#### PRESCRIPTIONS :

**Les grilles chéneaux, chutes EP et autres détails techniques** visibles en façade seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte et matériau).

#### RECOMMANDATIONS :

**Les portes d'accès (livraisons et issues de secours)** seront de préférence traitées avec le même matériau et la même teinte utilisée en façade de façon à les fondre dans l'ensemble. Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité devront être installés à l'intérieur des constructions.

### TOITURES

#### PRESCRIPTIONS :

- La direction du faîtage s'appuie sur une ligne du paysage. En terrain plat, on préférera des versants égaux de même pente.
- Les toitures présenteront une couleur uniforme et en adéquation avec la couleur principale du bâtiment.
- Les appareils techniques en toiture devront être masqués par des pare-vues. Ils seront autant que possible regroupés au centre de la toiture
- Les gardes corps de toiture apparents sont interdits.

#### RECOMMANDATIONS :

- Les toitures végétalisées sont encouragées pour permettre de retarder les écoulements avant infiltration et laisser au sol le temps nécessaire à l'absorption de ces eaux. Afin de garantir le bon développement des végétaux sur les toitures, l'implantation de la toiture végétalisée devra respecter quelques règles :
  - L'implantation des sédums ne devra pas se faire sur une zone à l'ombre.
  - Le substrat de plantation aura au minimum 7cm d'épaisseur.
  - La toiture végétalisée devra être inaccessible au public
  - Les zones de végétalisation ne devront pas être accolées à des baies vitrées.

### MATERIAUX

D'une manière générale, toutes les façades devront être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Tous les matériaux, de préférence durables, sont autorisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité entre le projet et une bonne insertion. L'utilisation des matériaux «naturels», déjà utilisés seront privilégiés. Des échantillons des matériaux devront être présentés à l'Aménageur.

#### PRESCRIPTIONS :

- Les bâtiments, dont la hauteur de façade est supérieure à 5.00 mètres, devront proposer un rapport au sol qualitatif
- Les maçonneries (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses) doivent être recouverts d'un bardage ou d'un enduit.
- Les matériaux utilisés devront assurer une bonne évolution dans le temps.
- Le nombre de matériaux visibles devra être limité à 3.
- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales

#### RECOMMANDATIONS :

- Les matériaux renouvelables et vertueux seront à privilégier.
- D'autres matériaux peuvent être envisagés s'ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure qualité environnementale.



## TRAITEMENT DES PLANTATIONS

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère végétal de l'opération. La végétalisation doit être pensée comme un élément structurant de l'aménagement de la parcelle. Les espèces doivent être choisies en adéquation avec l'usage attendu : dense pour masquer les espaces de stockage, plus éparse en vue direct du bâtiment depuis les espaces publics. Elle pourra également contribuer à délimiter les parcelles privées entre elles et accompagnées les clôtures moins qualitatives de contour.

### PRESCRIPTIONS :

- Les talus de terre mis à nu générés par les travaux de terrassements devront être végétalisés.
- Les zones de stationnement seront systématiquement plantées
- Le long de la RD934, la bande de 30 mètres respectée par rapport à la limite séparative, sera plantée de façon discontinue conformément au PLU et avec des arbres qui auront un développement racinaire restreint. Il conviendra d'éviter les plantations ayant des systèmes racinaires traçant et privilégier les systèmes racinaires pivotants.
- L'utilisation de produits phytosanitaires est proscrit sur l'ensemble de la ZAC.
- Opter pour les essences autochtones et diversifiées qui nécessitent peu d'entretien (voir liste des essences ci-après)
- Un plan de plantation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents de l'aménageur
- Les haies seront constituées d'alternance de minimum 4 essences, dont une persistante, plutôt qu'une haie mono-spécifique. Les haies ne dépasseront pas 2 mètres

### RECOMMANDATIONS :

- Respecter une certaine cohérence dans le choix des végétaux.
- Environ 30% de la superficie de la parcelle sera plantée (les surfaces de toitures végétalisées pourront être comptabilisées) :
  - Le long des limites séparatives, aux abords des bâtiments.
  - Sur les espaces de stationnement et des voiries
  - Il sera privilégié des zones d'espaces verts cohérents et aux dimensions permettant un entretien facile
- **La palette végétale** sera composée uniquement d'espèces locales afin de créer des habitats en adéquation avec le contexte de la ZAC. Elle doit également être adaptées aux caractéristiques de la ZAC (transition entre un espace métropolitain, un village et une entrée de bourg), au climat semi-océanique, à l'usage (haies et arbres d'alignement en zone urbaine) et au sol (principalement des limons au ph neutre et bien alimenté en eau).
- **La taille des végétaux** doit correspondre à des arbres de petit ou moyen développement et de grands arbustes compatibles avec les bâtiments proches.
- **L'esthétique** : des essences au feuillage caduque, marcescent ou persistant en adéquation avec le paysage (transition entre zone rurale et zone urbaine) et les végétaux locaux.

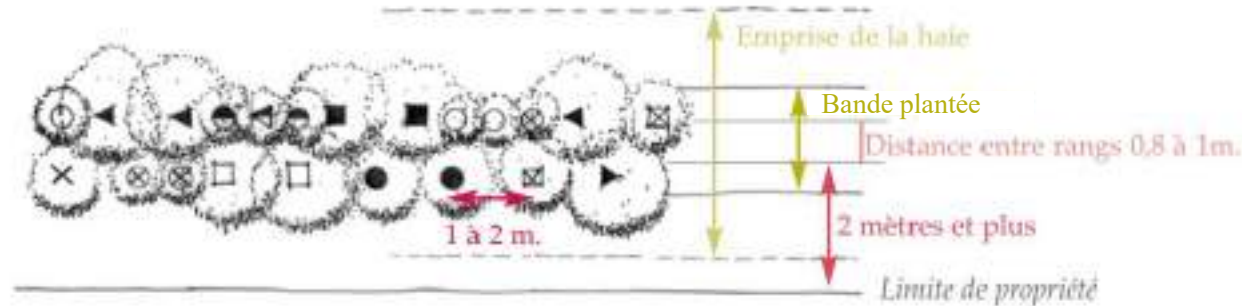
## CONSTITUTION DES AMÉNAGEMENTS ÉCO-PAYSAGERS EN FOND DE PARCELLES

### PRESCRIPTIONS :

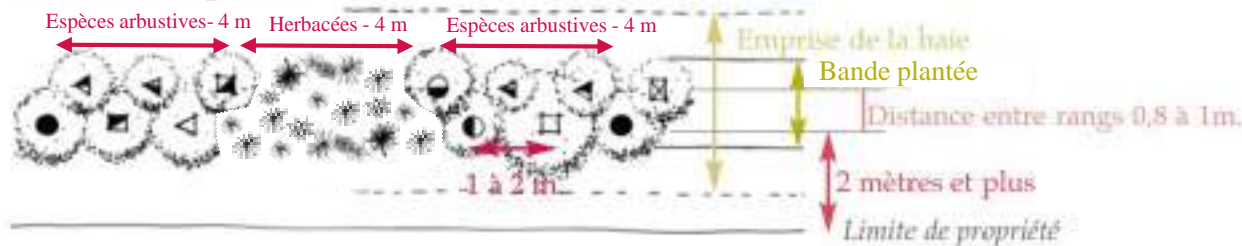
Les aménagements éco-paysagers devront s'apparenter aux modèles présentés ci-dessous pour la haie champêtre en limite ouest de la ZAC et pour la prairie champêtre en gestion différenciée pour la limite Est de la ZAC,

Dans le cas de la haie champêtre, il devra impérativement intégrer **au minimum une essence persistante/marscente** afin d'assurer son caractère irrégulier et vivant qui contribuera au caractère bucolique de la ZAC. Dans le cas de la prairie champêtre les espèces herbacées devront reprendre obligatoirement 5 essences locales parmi les 6 essences détectées sur site dans le diagnostic initial.

### Haie Champêtre / Fourré arbustif



### Prairie champêtre



- Cornouiller
- ◐ Aubépine à un style
- ◑ Saule Marsault
- ◒ Néflier
- ◓ Groseillier à fleurs
- ◔ Sureau noir
- ◕ Eglantier
- ◖ Troène
- ◗ Charme
- ◘ Framboisier
- ◙ Ronce
- ◚ Viorne
- ◛ Fusain d'Europe
- ◜ Prunellier
- ◝ Cerisier à grappes
- ◞ Sabrier des oiseaux
- ◟ Erable champêtre

## VÉGÉTAUX RECOMMANDES PARMIS LES ESSENCES LOCALES



Amélanchier



Fusain d'Europe



Cornouiller mâle



Viorne Lantane



Cornouiller sanguin



Viorne obier



Noisetier



Troène



## Arbustes pour haies

- Amélanchier ovalis (amelanchier)
- Cornus mas (cornouiller mâle)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Viburnum lantana (viorne lantane)
- Viburnum opulus (viorne obier)
- Crataegus monogyna (aubépine à un style)
- Salix caprea (saule Marsault)
- Sambucus nigra (sureau noir)

## Arbustes persistants

- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Euonymus europaeus (fusain)
- Taxus baccata (if d'europe)
- Buxus sempervirens (buis commun)
- Ilex aquifolium (houx)

## Arbustes marescents

- Carpinus betulus (charme)

## Herbacées

- Arrhenatherum elatius (fromental élevée)
- Dactylis glomerata (dactyle agglomérée)
- Pastinaca sativa (panais cultivée)
- Artemisia vulgaris (armoise commune)
- Tanacetum vulgare (tanaisie commune)
- Vicia sativa (vesce cultivée)

## VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS PARMIS LES ESSENCES LOCALES

**Alisier blanc****Bouleau****Chêne vert****Arbres en façades sur la RD934 et RD5**

- Sorbus aria (alisier blanc)
- Quercus ilex (chêne vert)
- Acer campestre «Elsrijk» (Erable champêtre «Elsrijk»)

**Arbres autour des noues et bassins**

- Salix alba (saule blanc)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Salix viminalis (saule)
- Alnus glutinosa (aulne commun)
- Betula pendula (bouleau verruqueux)
- Fraxinus excelsior (Frêne commun)



#### VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS PARMIS LES ESSENCES LOCALES



**Erable champêtre**



**Charme fastigié**



**Poirier**

#### Arbres en Façade à l'intérieur de la ZAC

- Acer campestre «Elsrijk» (Erable champêtre «Elsrijk»)
- Acer pseudoplatanus (Erable sycomore)
- Carpinus betulus (Charme fastigié)
- Pinus sylvestris (Pin sylvestre)
- Pyrus salicifolia (Poirier à feuilles de saules)
- Malus sylvestris (Pommier sauvage)
- Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
- Alnus glutinosa (Aulne commun)

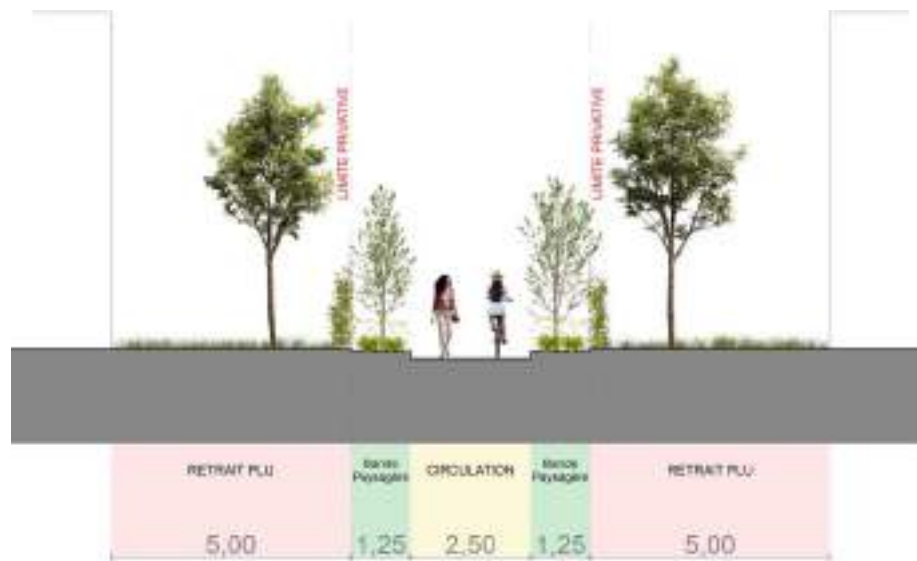
#### TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux de ruissellement de la zone d'activités sera faite par l'aménagement d'un bassin écologique qui constituera un réservoir de biodiversité grâce à plusieurs aménagements écologiques : prairies, fourrés arbustifs, pierriers, etc. Cependant, la réduction autant que possible de l'imperméabilisation des sols contribuera à la gestion des eaux pluviales au plus proche de la chute.

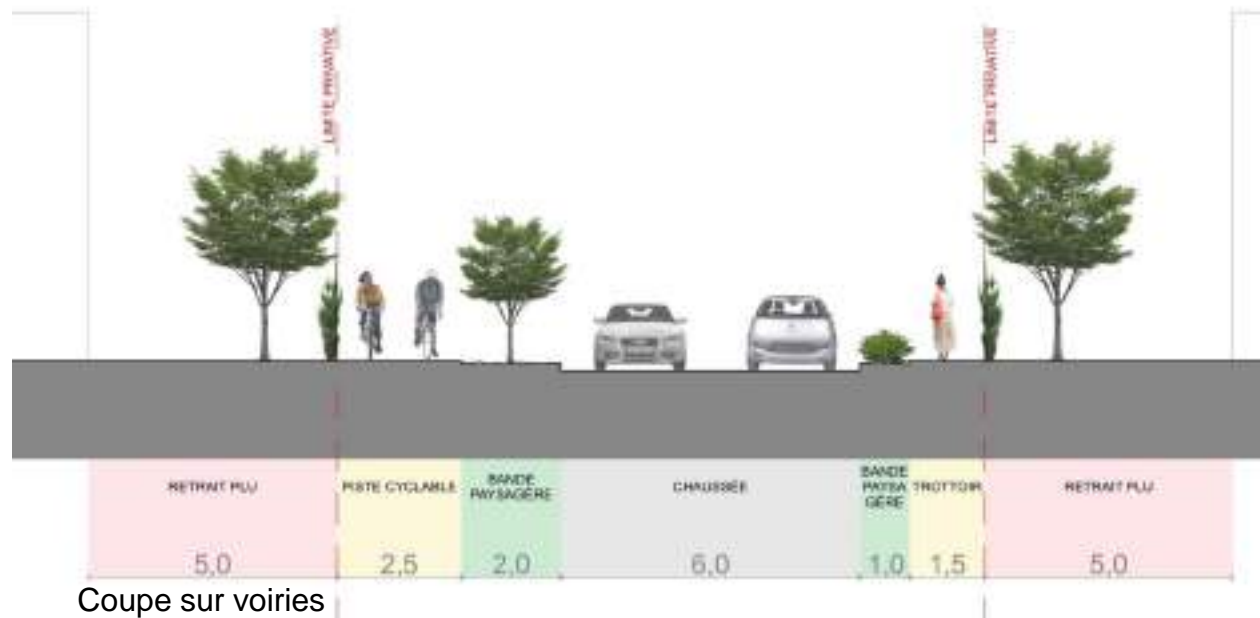
#### RECOMMANDATIONS :

- Au total, au moins 30 % de la surface de chaque parcelle devra être paysagé (incluant les toitures végétalisées, puisards, cheminements stabilisé et les espaces perméables)
- Limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau communal par une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Favoriser des initiatives pour une faible imperméabilisation des sols (dalles alvéolées, les dalles engazonnées, les graviers, ou encore les copeaux de bois), la végétalisation des toitures, la récupération des eaux de pluies.
- Privilégier les toitures végétalisées.
- Assainissement phytosanitaire des eaux pluviales à prévoir



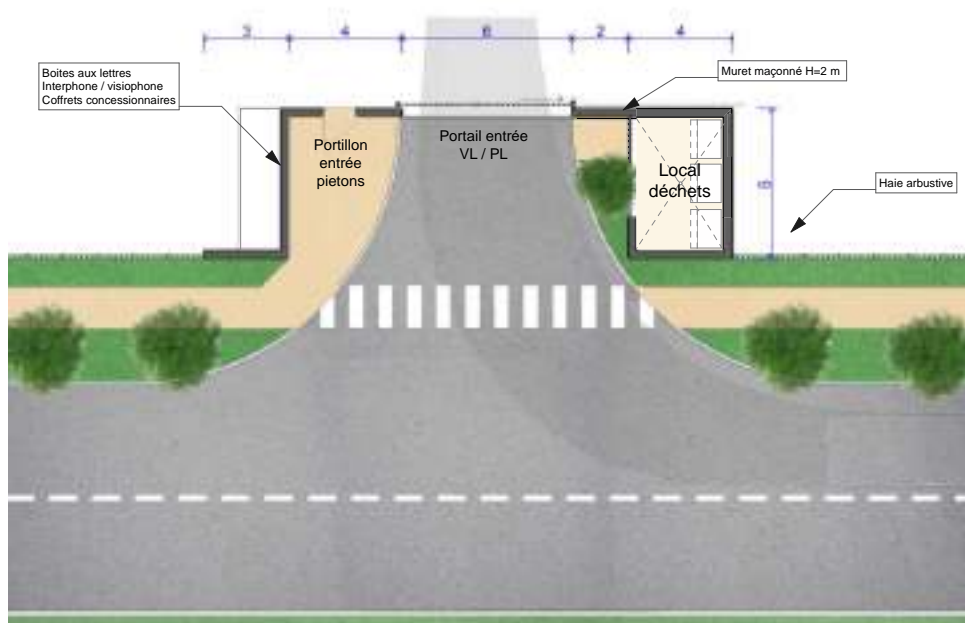


Coupe sur voie piétonne



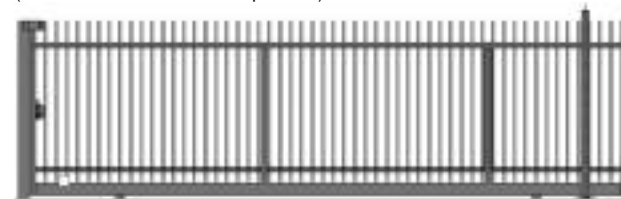
Coupe sur voiries

## ACCÈS, ENTRÉE DE LOT ET CLOTURES



## Portail entrée véhicules

Hauteur maximum du portail et du portillon est de 2,00 m en rapport avec les constructions sur la parcelle de couleur sobre assortie aux bâtiments (modèle Normaclo 5010 ou équivalent).



## Clôtures en limites d'espace public

Barreaudage de la même couleur que le portillon (gris anthracite RAL 7016). Pourront être doublées d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (min. 3).

## Clôtures en limites séparatives

Grillage en treillis sans maçonnerie afin de permettre la circulation de la petite faune et des eaux de ruissellement. Grillage treillis soudé (20 x 5 cm - maille rectangulaire verticale couleur gris anthracite doublée d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (min. 3).



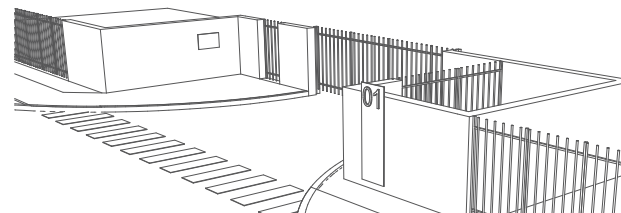
Barreaudage en limite d'espace public



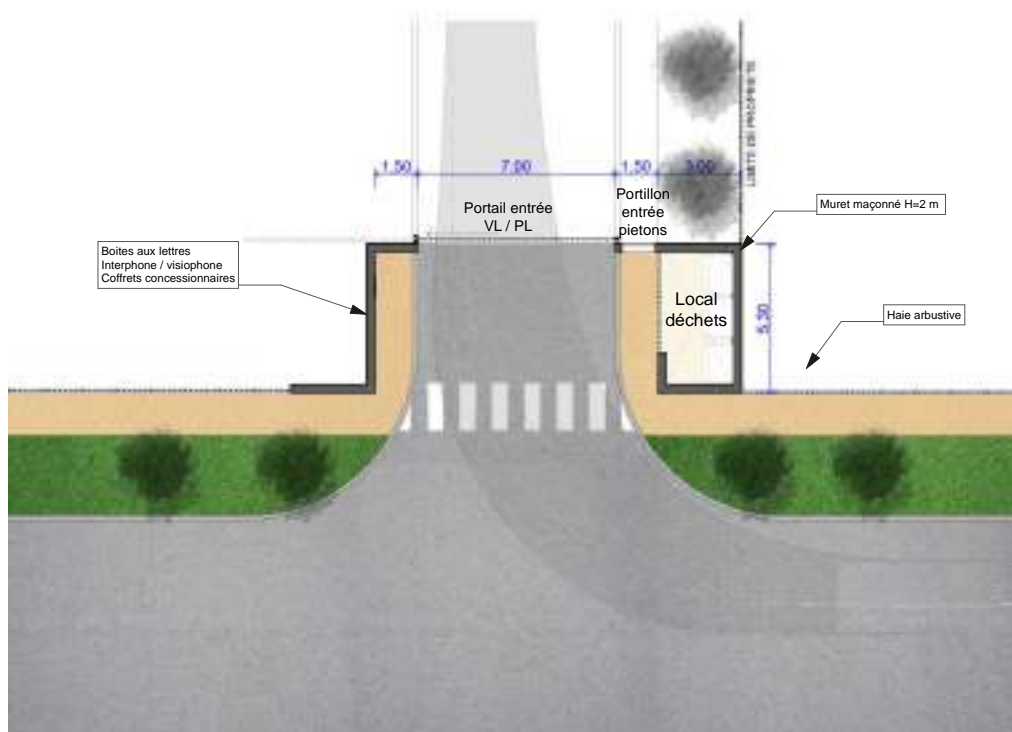
Treillis soudé en limite séparative

## Plaque du numero de rue

Plaque en acier émaillé, couleur gris anthracite, police Univers Bold blanc non ombré



## ACCÈS, ENTRÉE DE LOT ET CLOTURES - VARIANTE



## Portail entrée véhicules

Hauteur maximum du portail et du portillon est de 2,00 m en rapport avec les constructions sur la parcelle de couleur sobre assortie aux bâtiments (modèle Normaclo 5010 ou équivalent).



## Clôtures en limites d'espace public

Barreaudage de la même couleur que le portillon (gris anthracite RAL 7016). Pourront être doublées d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (min. 3).

## Clôtures en limites séparatives

Grillage en treillis sans maçonnerie afin de permettre la circulation de la petite faune et des eaux de ruissellement. Grillage treillis soudé (20 x 5 cm - maille rectangulaire verticale couleur gris anthracite doublée d'une haie champêtre composée parmi les essences locales (min. 3).



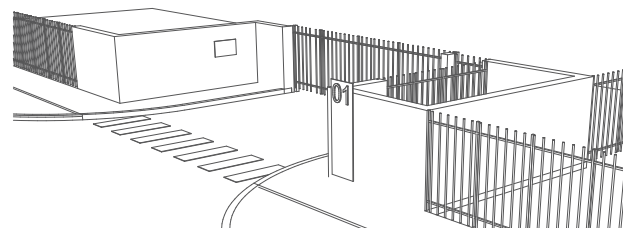
Barreaudage en limite d'espace public



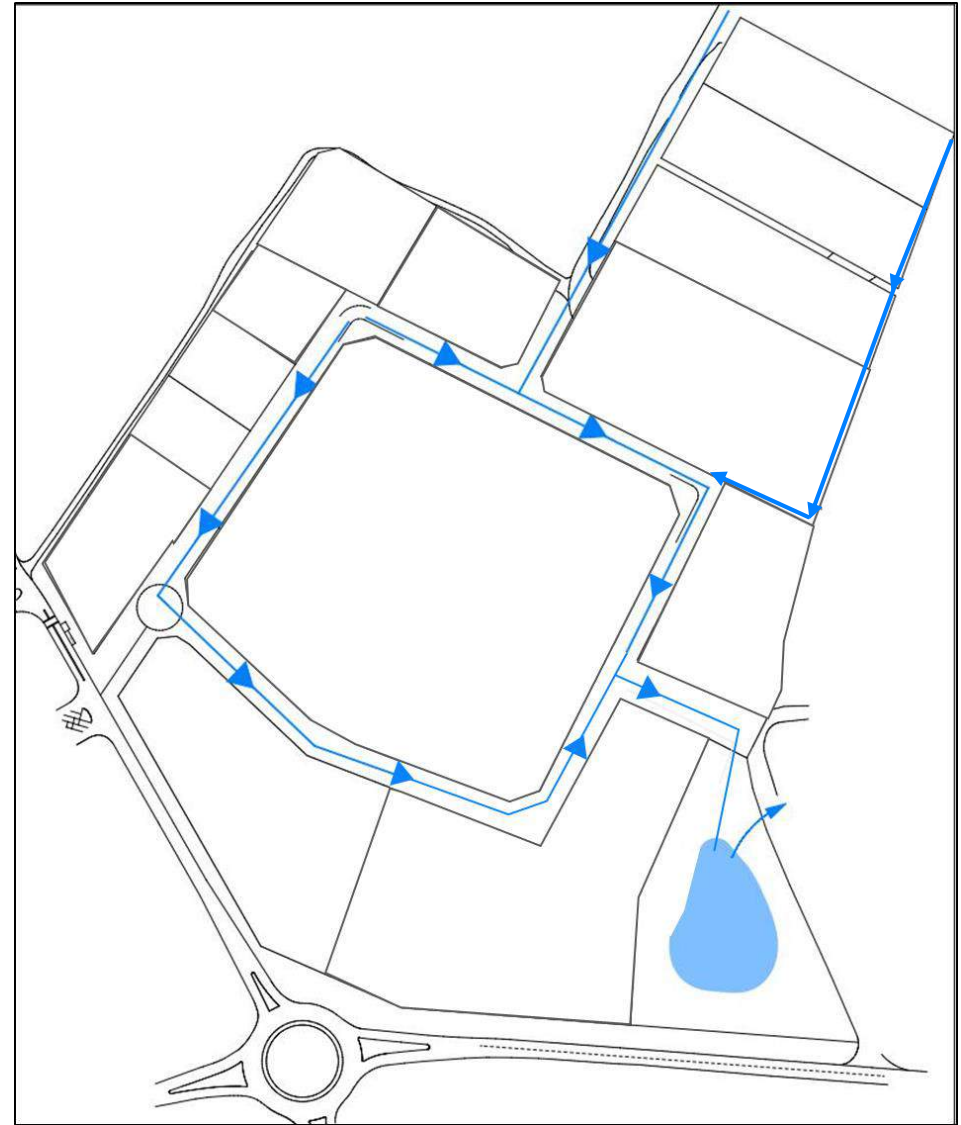
Treillis soudé en limite séparative

## Plaque du numero de rue

Plaque en acier émaillé, couleur gris anthracite, police Univers Bold blanc non ombré



## SCHÉMA DE CIRCULATION DES EAUX PLUVIALES



Bassin filtrant végétalisé



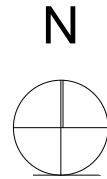
Sens de circulation des eaux de ruissellement



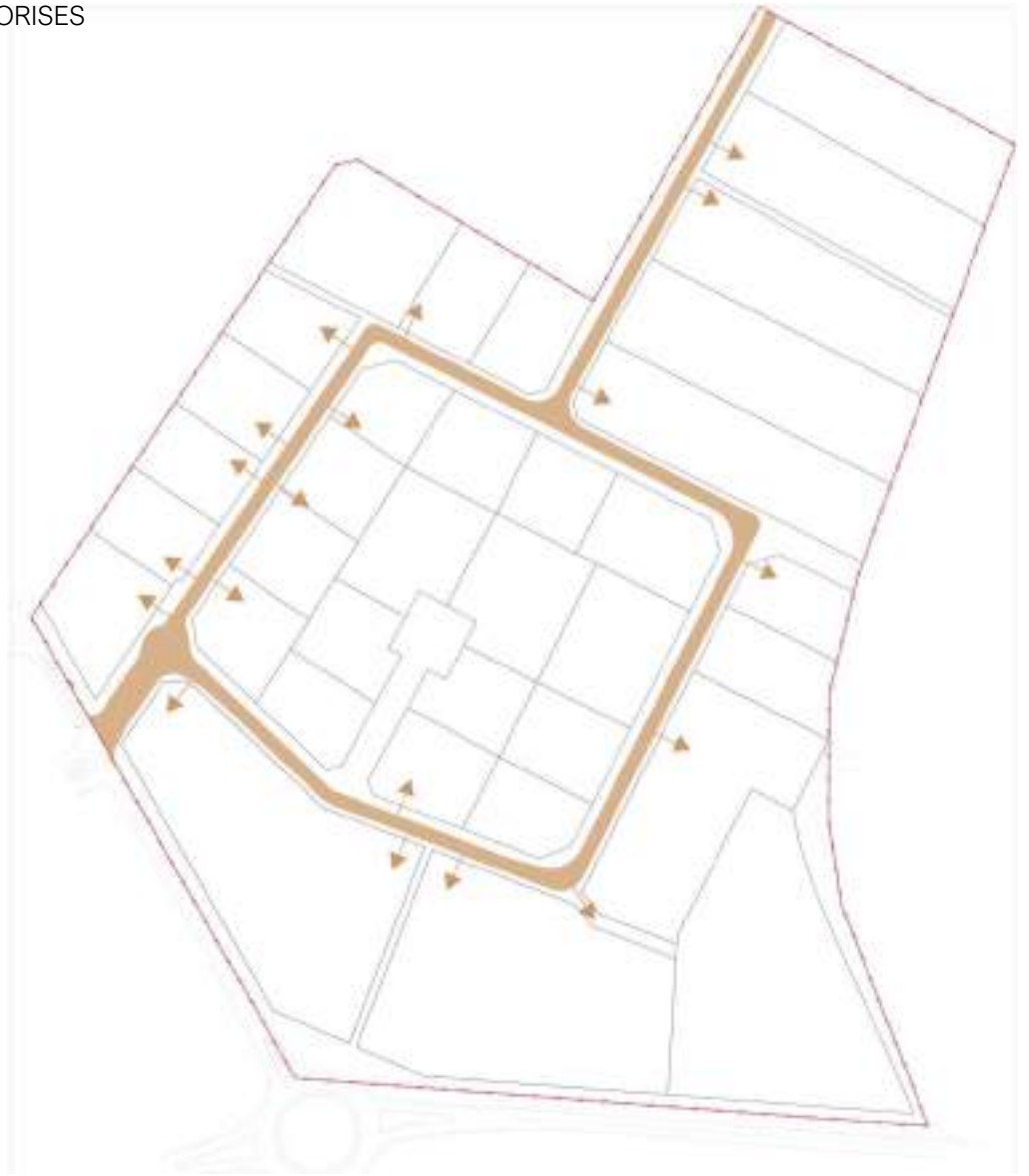
Rejet vers fossé



Emprise de la ZAC



## SCHÉMA DE CIRCULATION VEHICULES MOTORISES



*Chaussée goudronnée*



*Accès aux lots*



*Emprise de la ZAC*

**N**

