



MAYENNE COMMUNAUTE

10 rue de Verdun

53 103 MAYENNE CEDEX

02 43 30 21 12

sere@mayennecommunaute.fr



MAYENNE
communauté

ZADD DES CHEVREUILS SUD

ZADD DES CHEVREUILS SUD

PREAMBULE :

MAYENNE COMMUNAUTE a décidé de promouvoir un projet qualitatif, dans un souci de préservation des ressources. A cet effet, elle missionne un architecte-coordonateur qui aura en charge le suivi de la ZADD.

Le projet de construction devra donc être diffusé par le pétitionnaire à « l'architecte coordinateur » de la zone d'activités au stade esquisse puis avant le dépôt du permis de construire. « L'architecte coordinateur » donnera son VISA préalablement au dépôt officiel du permis de construire. Cet avis sera joint au dossier de permis.

Article-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'activité de service avec accueil d'une clientèle*

(***Définition du lexique : Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée) ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Les constructions à destination de logement uniquement si celui-ci est lié au gardiennage des constructions autorisées dans la zone. Il ne peut y avoir plus de 1 logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales.

Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;

- Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
- Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- les loggias ne dépassant pas de la façade.

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de toutes limites séparatives.
- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que le mur implanté en limite soit équipé d'un dispositif pare-feu.
- Les constructions annexes* peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 m.

(*Définition du lexique : « **Annexe** : sont considérés comme annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire / secondaire / complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers...) et détachés de celle-ci. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine n'est pas considérée comme une annexe. Les annexes seront limitées à une par lot et à 40m² d'emprise au sol.)

Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

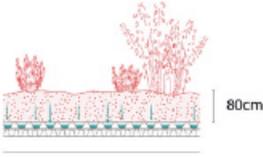
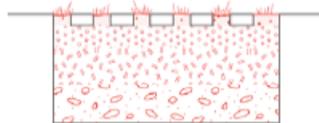
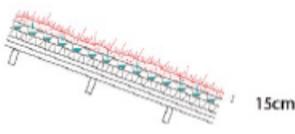
Il n'est pas fixé de règle.

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol. L'imperméabilisation sera de 60 % au maximum. Ce taux est modulable en fonction de la nature de l'occupation des sols :

$$\text{Taux d'imperméabilisation} = 1 - \frac{\text{surface de Pleine Terre} + (\text{surface de type 1} \times \text{pondération type 1}) + (\text{surface de type 2} \times \text{pondération type 2}) + \text{etc.}}{\text{Surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Voir exemple de calcul en ANNEXE 2

Type de Surface	Pondération	Exemple de Surface
Type 1 - Nœuds sur sol naturel	1,2	
Type 2 - Arbres existants et conservés (surface du houppier)	1,2	
Type 3 - Surfaces classées en EBC ou EPP	1,2	
Type 4 - Surfaces de pleine terre	1	
Type 5 - Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur supérieure ou égale à 80 cm avec système de drainage	0,8	Espaces verts sur dalle/ toiture avec capacité de stockage 
Type 6 - Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur moyenne de 40 cm sans être inférieure à 35 cm avec système de drainage	0,6	Espaces verts sur dalle/ toiture avec capacité de stockage 
Type 7 - Surfaces perméables ayant un coefficient de ruissellement inférieur ou égal à 20 %	0,5	Revêtements perméables de type dalle gazon, graviers, sable tassé... 
Type 8 - Surfaces imperméables recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm avec système de drainage	0,5	Surfaces végétalisées extensives (mousses, graminées) sur dalle/toiture 
Type 9 - Surfaces imperméables recouvertes de substrat principalement minéral d'une épaisseur moyenne de 15 cm sans être inférieure à 10 cm sur toiture à faible pente	0,3	Toitures végétalisées extensives 
Type 10 - Surfaces partiellement perméables ayant un coefficient de ruissellement inférieur ou égal à 50 %	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux... 

NB / pour des matériaux ne figurant pas dans la liste, à charge de l'acquéreur de prouver qu'il peut se rattacher à une des catégories ci-dessus.

Une annexe est autorisée par lot avec une superficie maximale de 40m².

Article -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article - 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

En dehors des ouvertures, les matériaux utilisés pour le traitement du corps de bâtiment principal seront soit :

- Du bardage à lame horizontales ou verticales en bois
- Du bardage métallique à lames verticales ou horizontales (un seul sens étant autorisé pour l'ensemble de la construction) ou à caissettes. Les teintes principales devront être conformes au nuancier joint en annexe 1 (la teinte secondaire sera unique sauf en cas de dégradé), elle sera utilisée pour démarquer des zones (entrée, bureau, atelier). La répartition des teintes secondaires se fera de la manière suivante
 - o Maximum 50 % par façade et au total 20 % du total des façades maximum.
 - o En dégradé de gris
- En béton brut avec un traitement de surface et éventuellement lasuré.
- En mur végétal

Ces traitements pourront être mixés à raison de trois matériaux et/ou couleur maximum. (Sauf dans le cas de l'utilisation unique de bardage métallique, où seules sont autorisées deux couleurs).

En aucun cas les angles de la construction ne pourront être marqués par des corniches de couleurs différentes du corps de bâtiment.

Pour les chartes liées à des enseignes, les propositions seront étudiées au cas par cas par la collectivité.

Toitures

Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Le couvrement du ou des bâtiments sera réalisé soit :

- par une étanchéité à très faible pente, dans ces cas la mise en œuvre d'une toiture végétalisée est à privilégier. Sinon par un toit à double pente dont la pente n'excédera pas 30° ; une toiture végétalisée ou un bardage métallique de la même tonalité principale que le bâtiment sera mis en œuvre.

- lorsque la toiture plate n'est pas végétalisée, elle devra être masquée par un acrotère.

- par une couverture de type shed (toits à deux versants de pentes différentes, couvrant en dents de scie un bâtiment). Le versant le plus court sera vitré afin de permettre un éclairage maximal de l'édifice.
Les toitures pourront recevoir des capteurs solaires à condition qu'ils soient traités comme élément de toitures à part entière (c'est-à-dire encastrés) ou comme élément de superstructure.

Percement des façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les ouvertures seront à dominantes verticales dans la mesure du possible ou traitées sur un linéaire de façade entier en bandeau.

Les huisseries seront de teintes discrètes ; si une couleur est utilisée pour les huisseries, elle devra être dans la même tonalité que l'ensemble et les huisseries devront être les plus fines en fonction de la technique utilisée pour les parois vitrées. Les divisions artificielles des fenêtres (petit-bois, pour des raisons décoratives) sont interdites.

Les volets roulants seront de même teinte que le bardage ou assortie à celui-ci (écran en lame bois,)

Les façades de verres sont autorisées sous condition de prendre en compte les risques inhérents à la collision de la faune sur les surface vitré : le verre devra être teinté, dépoli ou tout autre manières afin de percevoir les surfaces vitrées.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La mise en œuvre d'un mur portant l'enseigne perpendiculaire à la voie publique et de minimum 2m de longueur et de 1.50m de hauteur est obligatoire. Ce mur, réalisé en béton banché, devra être couplé avec l'accès.

La clôture constitue le lien entre l'espace public et l'espace privé ou entre deux espaces privés ; c'est donc un facteur d'harmonisation important. Elle remplit également un rôle fonctionnel, celui de la sécurité de la société, besoin variable selon les biens qu'elle développe.

Il est rappelé que la clôture :

- 1 : elle n'est pas obligatoire
- 2 : elle peut également être posée dans le prolongement de la construction et être traitée avec les mêmes matériaux que la construction. L'absence de clôtures, de portail permet un espace plus ouvert et plus de convivialité, peu coûteux et facile d'usage.

Dans tous les cas, les grillages seront posés sans lame occultante et sans soubassement béton pour laisser libre la circulation à la microfaune) ; à terme, le but est de dissimuler le grillage dans la végétation.

Si des clôtures sont posées, elles doivent faire partie d'un ensemble clos (pas d'accès possible sans portail, portillon).

Les clôtures en limite (autre que celles en limite de voie publique) : côté de lots sur espace public, fond de lot et limites séparatives entre lots :

Obligation, si elles ont réalisées :

- elles seront constituées d'un grillage en treillis soudé de couleur verte (RAL 6005) d'une hauteur comprise entre 1.50m et **2.50m** maximum. Les mailles seront de 200mmx50mm, épaisseur du fil de 5mm, supportées par des poteaux de couleur vert foncé (RAL 6005) d'une hauteur identique à la clôture.
- Elles seront doublées par des haies d'une hauteur de 2 m minimum constituées des végétaux selon une des trois palettes proposées par zone et plantés selon le schéma 1. Ces plantations doivent être réalisées à 2m de distance minimum de la limite de propriété.
- En limite d'emprise publique, le treillis devra être posé à 0.50m de la limite de manière à laisser pousser les végétaux au travers. Sur ces 50cm qui doivent être couvert par un paillage (soit bâche biodégradable, soit du paillage végétal), il est fortement conseillé de planter des couvre-sols pour à terme remplacer le paillage (plantation de lierre, de ronce rampante...) et limiter l'entretien.

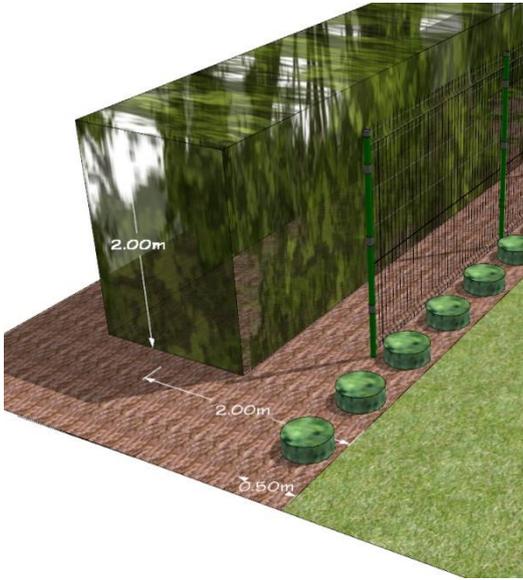
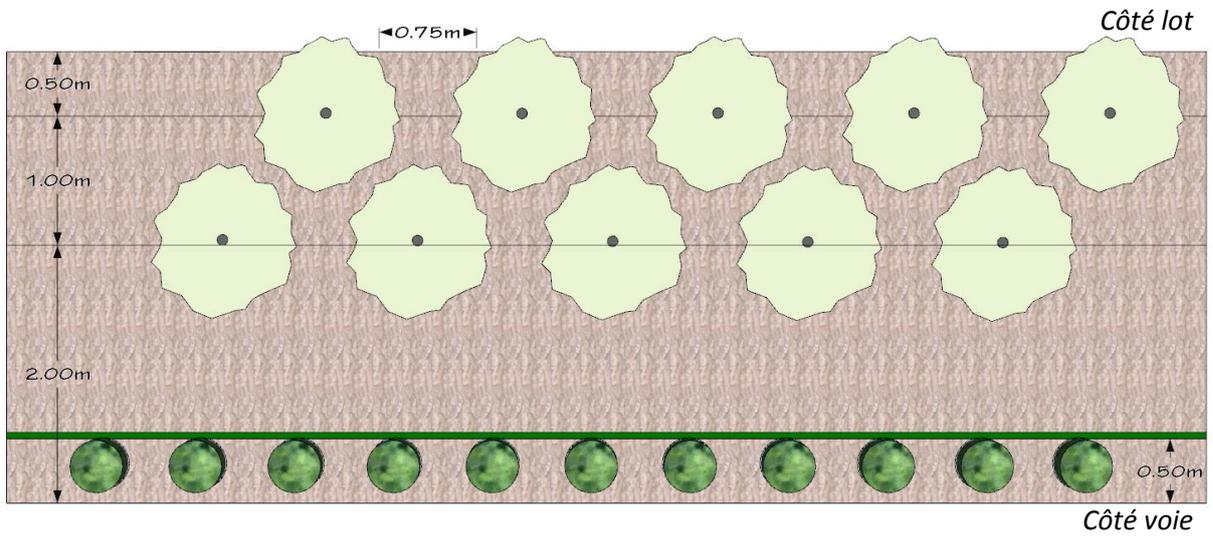


Illustration à la plantation



Illustration à terme

Schéma 1





Les 3 palettes pour la zone C :

					
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	Néflier <i>Mespilus germanica</i>	Prunellier <i>Prunus spinosa</i>	Merisier <i>Prunus avium</i>	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>

ZONE A et C
Schéma « mellifère/production fruitière »

			
Erable sycomore <i>Acer pseudoplatana</i>	Bourdaïne <i>Rhamnus frangula</i>	Bouleau verruqueux <i>Betula verucosa</i>	Sureau <i>Sambucus nigra</i>

ZONE A et C
Schéma « production de bois »

		
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Noisetier <i>Corylus avellana</i>	Châtaignier <i>Castanea sativa</i>

ZONE A et C
Schéma « paysager »

Recommandation : Sur chaque limite séparative entre lots, la création ponctuelle de clôtures en panneaux de bois, même pleins, ou autre panneau en matériau déjà utilisé pour la construction, est autorisée si elle peut être justifiée par l'activité de l'entreprise.

Clôtures côté voie publique

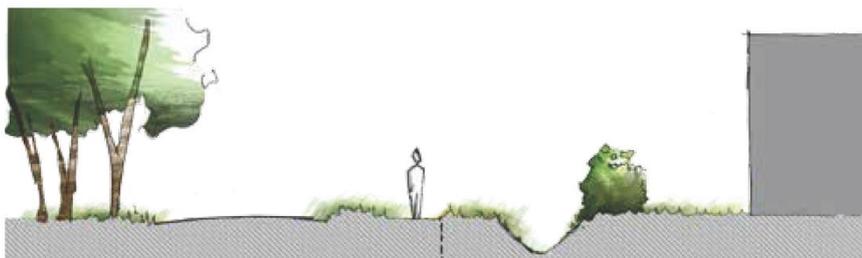
Les grillages à l'alignement sur voie publique sont interdits

- Ils seront de préférence posés en retrait dans l'alignement du bâtiment.
- Un mur aveugle (ou avec des ouvertures peu ou pas accessible) constitue une barrière infranchissable qui peut être prolongée jusqu'aux limites de parcelles par une clôture assortie au traitement de la façade (RAL identique à la teinte principale du bâtiment).
- Les clôtures côté sur voie peuvent parfois être remplacées par un fossé correctement dimensionné pour empêcher l'intrusion de véhicules. C'est une manière économique et esthétique de traiter cette limite.



La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue. Talus, fossés et noues devront être végétalisés.

► Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus planté



Extrait de « Paysages de zones d'activités (CAUE 46) »

► Coupe de principe d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

Obligation : Si toutefois, une clôture sur voie était nécessaire :

- elle serait constituée à minima d'une haie plantée selon le schéma 2 (voir liste des végétaux autorisés ci-dessous : L'utilisation d'au moins 5 espèces est obligatoire pour obtenir un bon niveau de biodiversité)
- éventuellement d'un grillage en treillis soudé de couleur grise d'une hauteur de **2.00m** maximum. Les mailles seront de 200mmx50mm, épaisseur du fil de 5mm, supportées par des poteaux rectangulaires de couleur grise (RAL 6005) d'une hauteur identique à la clôture, posée à 2m minimum en retrait par rapport à l'alignement. Au-devant, une toile tissée biodégradable ou un paillage végétal sera mis en place et planté selon le schéma B.

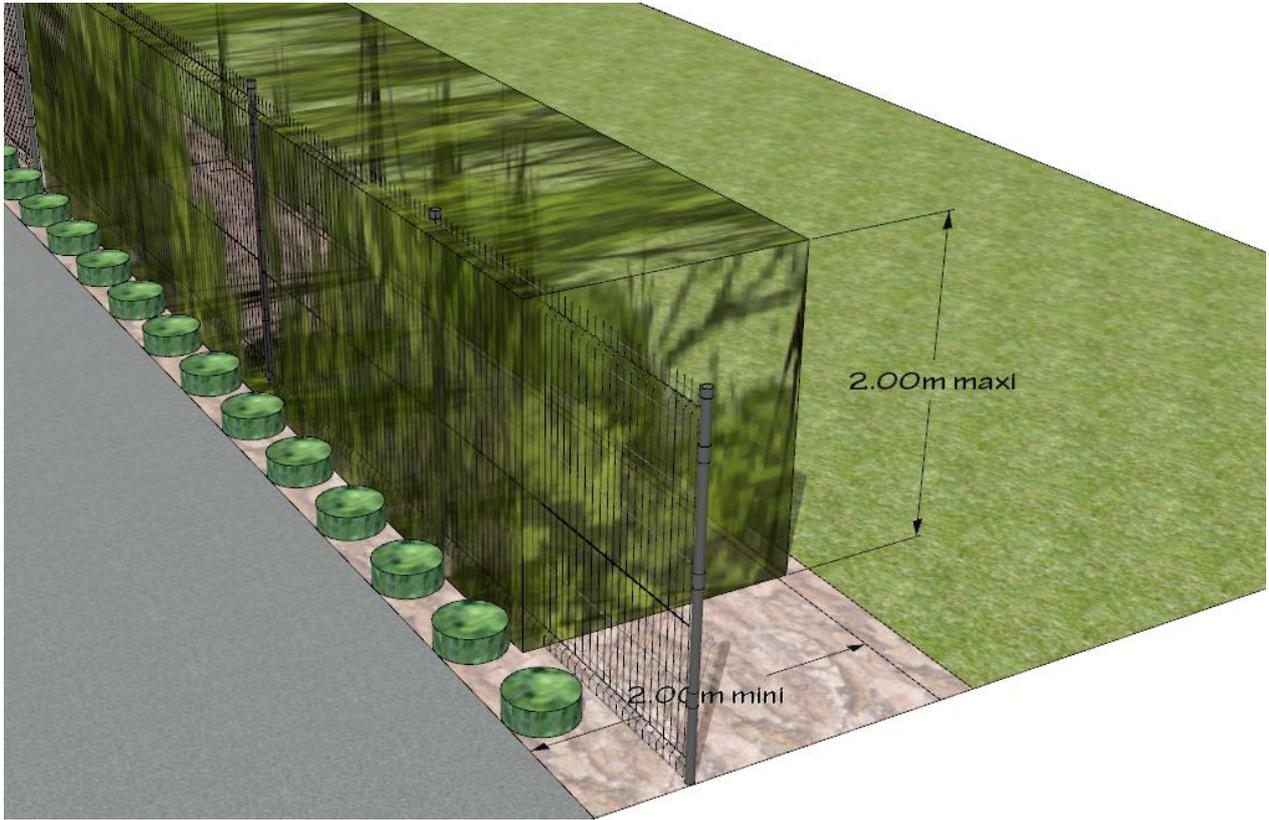
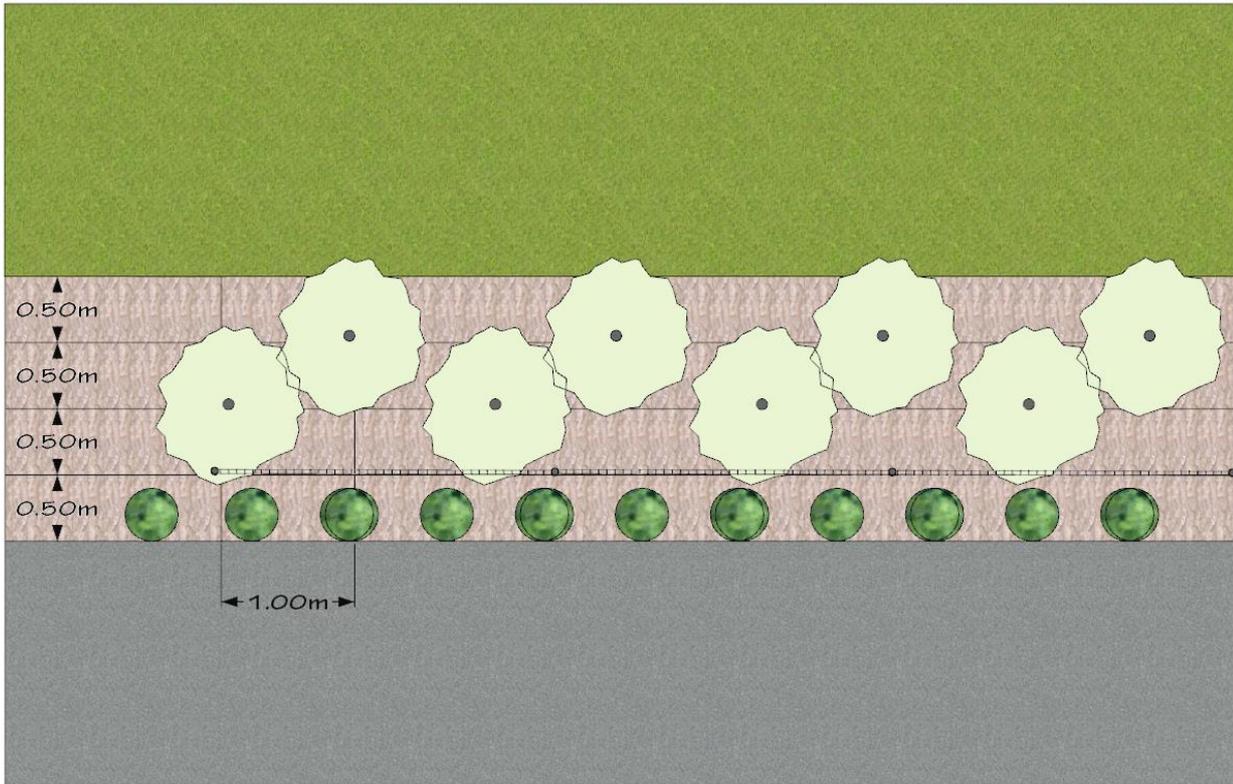


Schéma 2



					
Troëne	Néflier	Nerprun	Lilas	Viorne lantane	Viorne obier
Ligustrum vulgare	Mespilus germanica	Rhamnus alaternatus 'variegata'	Syringa vulgaris	Viburnum lantana	Viburnum opulus
					
Cornouiller blanc	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	Noisetier	Fusain d'Europe	
Cornus alba	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Evonymus europaeus	
					
Cerisier Saint Lucie	Cerisier tardif	Saufe marsault	Sureau	Alisier terminal	
Prunus mahaleb	Prunus serotina	Salix caprea	Sambucus nigra	Sorbus torminalis	

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle autre que celles en vigueur sur le plan national.

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espace vert de pleine terre.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- A minima, les aires de stockage devront être masquées par une haie végétale multistratée de 3m de haut sur 75% du linéaire minimum (plantée à 2m des limites) et éventuellement complétée par un dispositif de dissimulation, bardage bois à claire-voie hauteur maximum 3m. Cette haie devra pouvoir être maintenue à hauteur constante ; il importe donc de penser à son entretien lors de sa réalisation.

Article-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le PA4 sous forme de haies protégées.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - en utilisant des essences locales. (à choisir selon la zone parmi les trois palettes des zones ABC de l'article 9).
 - les nouvelles haies plantées utiliseront des essences locales. (à choisir selon la zone parmi les trois palettes des zones ABC de l'article 9).

Article - 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- Les lots sont incités à mettre en œuvre des ouvrages de rétention avant rejet au réseau collectif via la boîte de branchement prévue à cet effet.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Article -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des automobiles

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle et des véhicules de service correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les espaces nécessaires à leur évolution. Les aires de stationnement pour véhicules légers devront obligatoirement être réalisées en employant des revêtements semi-perméables.

Liste non exhaustive, pour exemple :



Stationnement des vélos

Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Article- 16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Les terrains seront desservis par des voies publiques réalisées dans le cadre de la viabilisation de la zone.
- Les accès ne sont pas tous figés, mais aucun accès ne pourra être réalisé en dehors des emplacements autorisés mentionnés au PA4.
- Dans les lots : les constructions doivent être desservies par des voies privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ANNEXE I : Nuancier

Les couleurs principales des façades devront être conformes au panel proposé (l'illustration du RAL est proposée à titre indicatif) :



ANNEXE 2 :

A : Exemple de calcul pour un lot de : 5000m² (bâtiment classique) ; emprise au sol bâtiment +PK : 4000m²

3000m² (bâtiment totalement imperméable)*0+
1000m² (enrobé)*0+ 1000m² (pleine terre) *1

$$3000*0+1000*0+1000*1$$

$$\text{tx d'imper}^{\circ} = 1 - \frac{\quad}{5000} = 0.8$$

B : Exemple de calcul pour un lot de : 5000m² (bâtiment avec toiture végétalisée + pavés engazonnés): emprise au sol Bât +PK : 4000 m²

3000m² (bâtiment toiture végétalisée au mini)*0.3+
1000m² (pavés engazonnés)*0.3+ 1000m² (pleine terre) *1

$$3000*0.3+1000*0.3+1000*1$$

$$\text{tx d'imper}^{\circ} = 1 - \frac{\quad}{5000} = 0.56$$

C : Exemple de calcul pour un lot de : 5000m² (bâtiment avec toiture végétalisée + pavés engazonnés) emprise au sol Bât + PK : 5000 m²

1000m² (bâtiment toiture végétalisée intermédiaire)*0.6+ 2000m² (pavés engazonnés)*0.3+ 0m² (pleine terre) *1

$$3000*0.6+2000*0.3+0*1$$

$$\text{tx d'imper}^{\circ} = 1 - \frac{\quad}{5000} = 0.52$$

Exemple de calcul du taux d'imperméabilisation

ANNEXE III : FICHE A RENSEIGNER ET A REMETTRE LORS DU DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

	Nature du matériau	superficie du matériau en M ²	coefficient du matériau	SUP*COEF
Matériau 1				
matériau 2				
Matériau 3				
Matériau 4				
Matériau 5				
Matériau 6				
Matériau 7				
Matériau 8				
Matériau 9				
Matériau 10				
Matériau 11				
Matériau 12				
Matériau 13				
			Somme (SUP*COEF)	
	Superficie totale du terrain		Somme (SUP*COEF)/ superficie du terrain	
	Coefficient d'imperméabilisation : 1-((somme (SUP*COEF))/superficie du terrain)			