

PARC D'ACTIVITES DE LA CROIX VERTE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

ARTICULATION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

La réglementation des constructions et des usages sur la ZA fait l'objet de 3 documents réglementaires :

- Le POS de Sérigny,
- Le règlement du Parc d'Activités annexé au permis d'aménager,
- Le cahier des charges du Parc d'Activités qui vise à ce que les objectifs fixés initialement dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme soient bien traduits dans le projet.

OCCUPATIONS AUTORISEES

Règlement POS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Commerces, activités tertiaires
- Activités industrielles
- Activités artisanales
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations directement liées aux activités secondaires et tertiaires sous réserve :

- que l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement illustré par le principe d'aménagement figurant ci-contre et dans le rapport de présentation
 - Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.
2. - L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
 - 3 - Les aires de stationnement.

Règlement PA

Néant.

Cahier des charges

Les locaux d'habitation directement liés à l'exercice ou à la surveillance de l'activité sont obligatoirement intégrés dans le bâtiment d'activité principal édifié sur chaque parcelle.

ACCES ET VOIRIE

Règlement POS

Les accès à la zone se feront conformément au schéma d'aménagement.

La voie de desserte interne a une chaussée d'une largeur maxi de 5 mètres, non compris noues et accotements végétalisés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Tout nouvel accès individuel direct sur la RD7 et RD955 est interdit.

Règlement PA

Toutes les parcelles auront un accès direct à la voie publique principale qui sera créée pour desservir la zone.

Cahier des charges

Il est recommandé de faciliter les accès aux personnes à mobilité réduite dans le cadre de la réglementation applicable et en fonction de l'activité conduite sur la parcelle. La vitesse de circulation est limitée à 30 km/h à l'intérieur de la zone.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Règlement POS

AEP : Toute construction recevant du public ou du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

EU : Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les EU ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales : sans objet.

Electricité / téléphone et télédistribution : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Règlement PA

Branchements sur les réseaux existants :

Le coût des différents branchements est à la charge des acquéreurs.

Gestion à la parcelle des eaux pluviales

Le réseau collecteur public sera constitué d'un réseau de noues reliées à deux bassins de rétention (substrat limons + terre végétale sur une épaisseur de 50 cm dans les noues et de 80 cm dans les bassins).

Les aménagements réalisés sur les parcelles privées devront comporter des ouvrages de rétention / infiltration permettant de :

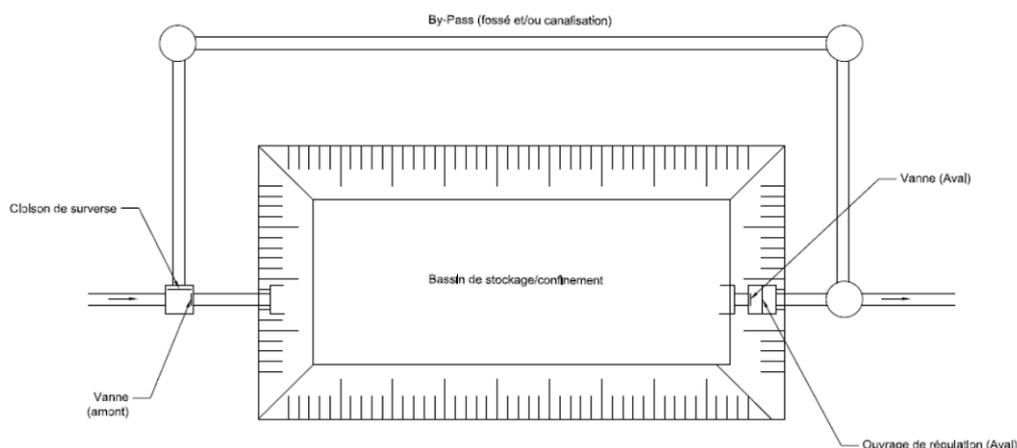
- gérer un évènement pluvial décennal d'une durée de 2 h à 24 h, avec un débit de fuite au domaine public de 1 l/s/ha, et une valeur plancher à 2 l/s.
- gérer une surverse au-delà de cette pluie décennale, vers les noues situées sur le domaine public.

Épaisseur de substrat : 0,50 m d'une granulométrie permettant d'atteindre une perméabilité de 10-6 m/s à savoir des sols fins (90% de grains supérieurs à 9µm de classe A, de type sables très fins, sables limoneux et limons grossiers).

Un système de vannage en amont et aval et un by-pass afin de procéder au piégeage des substances polluantes en cas de pollution accidentelle.

Les ouvrages de rétention devront également être paysagés (pas de géomembranes d'étanchéité apparentes).

By-pass Schéma de principe



Eaux usées

Seuls les effluents d'origine domestique sont admis dans le réseau d'assainissement collectif mis en place sur la zone d'activités.

Les activités susceptibles de générer d'autres pollutions devront obligatoirement établir une convention avec la structure gestionnaire du réseau d'eaux usées et mettre en place et entretenir les systèmes de traitement adaptés à leurs effluents.

Eclairage public

Il n'y aura pas d'éclairage public sur la zone.

L'éclairage sur les parcelles privées devra être limité en temps et en intensité, afin de n'éclairer que selon les besoins réels.

Cahier des charges

Eaux pluviales :

A l'échelle de la ZA :

Le réseau collecteur public sera constitué d'un réseau de noues reliées à deux bassins de rétention (substrat limons + terre végétale sur une épaisseur de 50 cm dans les noues et de 80 cm dans les bassins).

A l'échelle de la parcelle :

Outre les aménagements mentionnés dans le règlement de la Zone d'Activités, afin de réduire l'imperméabilisation de la parcelle, un coefficient d'imperméabilisation de **60 % est conseillé**. Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser **80 %**.

Pour le calcul de la surface imperméabilisée, on considèrera la formule suivante :

Coefficient d'imperméabilisation (%) = $\sum C_i \cdot S_i$ / surface de la parcelle.

S_i = surface homogène.

Ci = coefficient de ruissellement de la surface Si
On prendra les coefficients de revêtement suivant :

Surface	Coefficient
Toiture, chaussée imperméable	1
Toiture végétalisée	0,3
Dalle gazon	0,3
Allée en graviers	0,5
Surface enherbée	0,3
Etc.	

Compte tenu de la configuration habituelle des bâtiments d'activités (toitures terrasses), la mise en place de toitures végétalisées est recommandée, afin de permettre de réduire de 30 % les eaux à collecter par les phénomènes d'infiltration et d'évapotranspiration.

Sur l'espace privé : les citernes de collecte des eaux de pluie sont obligatoires, a minima pour alimenter un robinet extérieur (usages pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des véhicules,...), voire pour alimenter l'intérieur des bâtiments (toilettes...), *arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*. Une citerne de collecte des eaux de pluie d'une capacité de 5 m³ semble appropriée. Cependant, la capacité de la citerne pourra être modifiée selon le nombre de salariés et selon l'activité de l'entreprise.

L'installation de matériel et d'équipements permettant de diminuer les consommations d'eau potable (robinetterie : réducteur de débit et mitigeur, chasse d'eau double flux,...) est recommandée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement POS

10 mètres à l'égout de toiture à l'exclusion des ouvrages techniques et équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

Règlement PA

Néant.

Cahier des charges

Néant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Règlement POS

- Retrait de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD955
- Retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies (voies ouvertes à la circulation générale recouvrant toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). La règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux exhaussements et affouillements liés à la réalisation d'ouvrages techniques tels que bassins de rétention, aménagements paysagers.
- Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives (si des dispositions sont prises pour assurer la défense contre les incendies), ou en retrait minimal de 3 mètres.
- Constructions les unes par rapport aux autres : Néant.

- Emprise au sol : Néant.

Règlement PA

Les constructions d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres s'implantent avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Cahier des charges

Néant

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement POS

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

La tonalité des matériaux utilisés doit permettre une intégration paysagère de qualité sur le site.

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de structure.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Lorsque dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et/ou pour des projets intégrant des technologies nouvelles (énergies renouvelables, bioclimatisme) et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises notamment en ce qui concerne les volumétries et les matériaux utilisés pour les façades et les toitures. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes, murs ou toitures végétalisées pourront par exemple être autorisés et recevoir dès lors des matériaux renouvelables et/ou un traitement contemporains.

Règlement PA

Néant.

Cahier des charges

L'usage du bois pour les bardages des bâtiments est recommandé.

Cependant, s'il n'est pas choisi, la palette de couleurs présentée page suivante devra être respectée afin d'assurer une certaine cohérence d'ensemble (homogénéité des couleurs).

Couleurs à utiliser pour les bardages :



D'autres couleurs pourront être utilisées avec parcimonie, en bandeau ou pour les éléments de modénature (rouge, orange, jaune, vert ou bleu par exemple).

- Si le bardage bois est retenu, le bois utilisé devra être issu de forêts gérées durablement (label FSC et PEFC) pour les constructions, mais également pour les panneaux d'agrément.
- Les menuiseries extérieures de couleur blanche sont interdites.

CLOTURES

Règlement POS

Le clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de haies, ou de grillages de couleur verte d'une hauteur maximale de deux mètres.

Règlement PA

La pose de clôtures en limite de parcelle n'est pas obligatoire et est laissée au libre choix des acquéreurs. Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines.

Les clôtures seront faites de grillages métalliques rigides ou de grillage soudé à mailles rectangulaires sur potelets métalliques, ils seront de couleur verte ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2 m.



Type de clôture souhaitée

Cahier des charges

Néant.

ENSEIGNES

Règlement POS

Néant.

Règlement PA

Néant.

Cahier des charges

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture de par leur proportion et leur couleur.

Il est interdit d'apposer des enseignes perpendiculairement aux voies de communication (Routes Départementales 955 et 7 et voies de desserte).

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Règlement POS

Le schéma d'aménagement paysager annexé au règlement du POS doit être respecté.

Les haies doivent être composées d'essences locales et adaptées à la pédologie du site. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les essences préconisées sont les suivantes : cornouiller sanguin, prunelier, sureau noir, charme, houx, troène commun, néflier...).

Sur chaque parcelle, il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges de première catégorie d'essence locale d'au moins :

- 25 % de la superficie totale de l'unité foncière si elle est supérieure à 3 000 m²
- 20 % de la superficie totale de l'unité foncière si elle est inférieure à 3 000 m²

Les bassins de rétention paysagés et espaces de stationnement en dalle gazon entrent dans ce calcul d'espace vert.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences adaptées aux conditions pédologiques et climatiques.

Les revêtements des stationnements des véhicules légers doivent favoriser la perméabilité et/ou la végétalisation des espaces collectifs.

Paysagement des bassins de rétention : en plus de l'engazonnement de leurs parties supérieures, la végétalisation des bassins sera réalisée à l'aide de macrophytes (jonc, iris, salicaires).

Haies bocagères : elles seront plantées en bordure du chemin rural n° 34 et en limite nord de la ZA.

Des érables planes seront plantés en bordure des Routes Départementales 7 et 955.

Règlement PA

Espaces verts :

Un arbre-tige sera planté pour 400 m² d'espace vert.

Pour l'ensemencement des espaces verts, des prairies de fauches, fleuries ou non seront préférées à de la pelouse.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre-tige par tranche de 12 places de stationnement, disposés en allées ou en bosquets.

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, la mise en place d'engrais et d'en limiter les pertes.

Cahier des charges

Prescriptions concernant la gestion des espaces verts et des haies :

- L'arrachage ou la coupe rase de parties de haies vieillissantes sera soumise à déclaration préalable et pourra être envisagée dans la perspective de sa régénération et sous réserve de sa reconstitution (plantation et repousse). Toutes les haies plantées ou densifiées sur la zone le seront d'essences adaptées au sol et au climat et diversifiées. Les résineux et haies mono-spécifiques sont interdits. Une liste d'essences locales est proposée en annexe.
- L'entretien de la végétation dans les espaces publics sera assuré par la Communauté de Communes du Pays Bellémois pour l'essentiel dans les limites strictes de l'usage des espaces.
- Les espaces libres des parcelles privées devront être traités en espace vert de qualité (les semences de prairies de fauche devront être encouragées dans la mesure du possible en remplacement de la pelouse qui nécessite une tonte par semaine en saison - diminution de la production des déchets verts et des coûts d'entretien). Les massifs plantés seront paillés soit en natte végétale, soit en matière issue du végétal (écorce de pin, cosse de sarrasin, broyat de branche...). Les bâches plastiques sont interdites.

- Le désherbage par produit chimique est interdit dans les parties privatives.

STATIONNEMENT

Règlement POS

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Règlement PA

Dans le domaine public, le stationnement des véhicules est interdit sur les accotements nord (bord de noue) et sud (léger fossé + petit merlon de la voie de desserte).

En partie privative, pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces, une surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements artisans, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction maximum.

Pour les constructions inférieures à 400 m² de surface de plancher, un nombre maximal de 5 places de stationnement pourra être autorisé.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque les places de stationnement sont réalisées en matériaux drainants (mélange terre-pierre, dalle gazon...).

Cahier des charges

Néant.

STOCKAGE / DECHETS

Règlement du POS :

Les espaces extérieurs de stockage de matériaux ou de déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.

Des aménagements paysagers permettront de créer un masque visuel.

Règlement PA

Néant.

Cahier des charges

- Une réflexion sur la gestion collective de certains déchets par les entreprises sera menée par la CdC du Pays bellémois lorsque les activités d'un nombre suffisant d'entreprises s'implantant sur la zone sera connu.
- Chaque occupant devra valoriser un maximum de déchets par un tri soigneux des déchets pouvant être valorisés.
- Les aires de stockage extérieur des déchets devront être masquées depuis les voies de communication par des haies ou des panneaux de bois.
- Le brûlage des déchets est interdit.
- Lors des phases de chantier, il est recommandé de respecter les principes de la charte chantier vert.

THEMES COMPLEMENTAIRES LIES AU CAHIER DES CHARGES

1. Introduction du cahier des charges - AEU

Dans le cadre du projet d'extension de la **Zone d'Activités de la Croix Verte** sur la commune de Sérigny, la **Communauté de Communes du Pays Bellêmois** a souhaité réaliser une **Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.)**.

Cette démarche a pour objectifs :

- **D'identifier les potentialités et les contraintes de la zone d'étude sur les plans environnementaux et énergétiques.**
- **D'analyser, et donc d'anticiper et de minimiser les impacts énergétiques et environnementaux liés au projet.**
- **De définir des objectifs tendant à instaurer une approche de Développement Durable des actions qui seront menées dans le cadre de cette opération et de définir des préconisations pour le projet sur les plans énergétiques et environnementaux.**
- **D'optimiser l'espace tout en prenant en compte les spécificités et les contraintes physiques, ainsi que les opportunités que présente le terrain afin de favoriser les apports d'énergie solaire passive.**
- **De favoriser des méthodes alternatives** dans les domaines de l'eau, de l'aménagement paysager, des déchets, de l'énergie et des déplacements (récupération des eaux de pluie, noues végétalisées, logique de pré-verdissement, performance énergétique des bâtiments, utilisation d'énergies renouvelables, emprise des voiries, cheminements doux...).
- **De diminuer les consommations en ressources naturelles des entreprises (énergie et eau potable).**
- **De créer un cadre de vie agréable, aussi bien à l'extérieur des bâtiments qu'à l'intérieur (plantations, aménagements d'espaces verts, constructions confortables et saines, diminution des nuisances...).**

Les aménageurs des terrains concernés devront se conformer aux prescriptions du présent cahier des charges.

Tout candidat à l'acquisition d'une parcelle de la zone d'activités se verra remettre l'ensemble des dispositions réglementaires liées au Parc d'Activités, ainsi qu'une série de fiches d'information et de sensibilisation concernant les différents aménagements et équipements préconisés.

2. Esprit, portée, opposabilité du cahier des charges

A. Objectif

Le présent cahier des charges du projet d'aménagement de la zone d'activités de la Croix Verte a pour objet de fixer les règles et les servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs et à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit.

Ces règles s'ajoutent ou précisent les dispositions d'urbanisme édictées dans les règlements du PA et du POS de Sérigny.

Elles ne doivent pas être perçues comme des contraintes mais comme les conditions nécessaires à la réussite du projet dans son ensemble. Le but étant de contribuer à la qualité environnementale du projet, à une harmonisation des constructions et du paysage et à la valorisation des espaces publics.

B. Opposabilité

Le cahier des charges et le règlement seront reproduits in extenso dans la forme et leur présentation dans chaque acte de vente des lots.

Ce cahier des charges est opposable à tout propriétaire ou occupant d'un ou plusieurs lots, à quelque titre que ce soit. Il doit être rappelé et reproduit intégralement dans tout acte de vente ou de location.

Le présent cahier des charges s'impose à tous les acquéreurs, héritiers, ayant droits ou concessionnaires à quelque titre que ce soit.

Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble de la zone.

Il est précisé que tout litige entre propriétaires devra être résolu directement entre eux, sans que l'aménageur puisse être mis directement en cause sur ce sujet.

Le respect du règlement en vigueur ne dispense bien évidemment pas le demandeur du respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de leurs évolutions.

C. Prise en charge des équipements communs

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, les primes d'assurances et les frais de gestion, sont assurés par le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue.

3. Bruit

- Limiter la vitesse de circulation à 30 km/h

4. Climat et énergie

L'objectif est de garantir le sérieux de la démarche de la Communauté de Communes et des constructeurs dans une optique partenariale, volontaire et déterminée, avec l'objectif commun de vivre dans le respect de l'environnement et des ressources naturelles. Par ailleurs une construction correctement isolée et ventilée assurera un meilleur confort thermique et sanitaire aux occupants.

- Dans la pratique, les constructeurs devront réfléchir à l'orientation du bâtiment, à sa conception bioclimatique (taille et disposition des surfaces vitrées, disposition des pièces à l'intérieur du bâtiment), au renforcement de l'isolation du bâtiment, mais également à leur équipement et mode de fonctionnement (consommation des appareils de chauffage et d'éclairage)
- Il est précisé que les constructeurs sont tenus à une obligation de moyens et d'intention (qualité du projet, respect du projet dans la réalisation qui conduiront de toute façon à de bonnes performances), pour respecter le cahier des charges.

L'éclairage des sites devra être optimisé au maximum pour n'éclairer que selon les besoins. Dans la mesure du possible, l'utilisation des LED pour l'éclairage sera recommandée.

5. Gestion des chantiers / travaux

L'aménageur devra inclure dans ses cahiers des charges, lors du recrutement des entreprises qui interviendront dans l'aménagement des différents sites, des prescriptions concernant la gestion du chantier : rédaction de prescriptions permettant de diminuer les nuisances environnementales liées au chantier, à savoir :

- gestion du bruit et des poussières
- gestion des problèmes de circulation (signalisation, déviation...)
- gestion des déchets de chantier (trier et valoriser les déchets de chantier, fournir les agréments des prestataires déchets et les Bordereaux de suivi des déchets...)

Les matériaux qui seront utilisés pour la construction des bâtiments ne devront pas présenter de risques pour la santé des occupants ainsi que pour l'environnement.

Pour l'aménagement intérieur des bâtiments, il est conseillé d'utiliser des produits sains, voire labellisés en évitant certaines catégories de produits comme les enduits, peintures ou colles avec des solvants chimiques, des revêtements de sols PVC...

6. Délai de construction

L'acquéreur dispose d'un délai de 5 ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition pour achever les travaux de sa construction. En cas de défaillance de l'acquéreur la CdC du Pays Bellêmois pourra redevenir propriétaire du terrain dans les conditions fixées par l'acte de vente.

7. Communication et exemplarité

L'acquéreur autorise la CdC du Pays bellêmois à communiquer de façon non nominative vers le public et les habitants sur l'aménagement et les performances effectives du projet : volume et nature des déchets, consommations énergétiques moyennes, consommations d'eau moyennes...

L'objectif est de confirmer l'efficacité réelle du projet et de communiquer vers la population sur la faisabilité et l'efficacité de tels projets. La collectivité souhaite motiver d'autres acteurs à s'engager rapidement dans des démarches similaires pour réaliser des projets performants et durables. La CdC du Pays bellêmois espère par la mise en œuvre de ce cahier des charges réaliser avec les futures entreprises un projet à valeur d'exemple et pédagogique pour la qualité de vie et la protection de l'environnement.