



LOTISSEMENT D'ACTIVITES
VILLERS BRETONNEUX
PA10

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES

AGENCE RIACHI ARCHITECTE

AVRIL 2024



SOMMAIRE

ARTICLE 01 – CARACTERISTIQUE DES LOTS	2
ARTICLE 02 - ACCES A LA PARCELLE	2
ARTICLE 03 - IMPLANTATION DU BATI	2
ARTICLE 04 - EMPRISE AU SOL	3
ARTICLE 05 - LE BATI	3
ARTICLE 06 - TRAITEMENT DES LIMITES	5
ARTICLE 07 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	6
ARTICLE 08 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	7
ARTICLE 09 - GESTION DES EAUX DE PLUIE	9
ARTICLE 10 – ENERGIE RENOUVELABLE	10
ARTICLE 11 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	10

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Villers Bretonneux, zone 1AUec, les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles ci-après

ARTICLE 01 – CARACTERISTIQUE DES LOTS

Les acquéreurs des lots ne peuvent en aucun cas subdiviser leur lot
Le nombre de lots de la ZAC ne pourra être supérieur à 21 lots

Les lots 7 et 8, 9 et 10 ainsi que les lots 11 et 12 pourront être unis.

Les accès aux lots devront être respectés suivant le plan d'aménagement de ZAC.

ARTICLE 02 - ACCES A LA PARCELLE

Les accès seront implantés à l'alignement.

Ils seront matérialisés par :

- un portail en acier ou en bois, ajouré sur les 2/3 supérieur minimum (barreaudage ou treillis), d'une hauteur de 2 m maximum, de couleur sombre en harmonie avec la clôture, battant ou sur rails.

Intégration de coffrets techniques, boîte aux lettres et enseigne de l'entreprise dans un mur d'entrée technique réalisé par le Maître d'Ouvrage, implanté en limite du domaine public, au droit de l'accès :

- **dimensions** : hauteur 2m / longueur : 4m

- **matériaux** : maçonnerie béton peint, teinte gris silex (RAL 7032 ou teinte approchante), sur ¼ du mur (intégrant comptage Edf et boîte aux lettres). Gabion sur les ¾ restant avec système d'accroche pour panneau « enseigne » hauteur 1.00m, longueur 2.50m.

- **finitions** : couverture métallique couleur avec numérotation.



ARTICLE 03 - IMPLANTATION DU BATI

L'implantation des bâtiments devra respecter :

- Un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies de la zone
- Un recul de 5m minimum par rapport à la chaussée du Val de Somme
- Un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives de chaque lot

Dans le cas de bâtiments non contigus, la distance séparant les deux bâtiments **ne peut être inférieure à 5 m.**

Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul, entre la limite de la voie publique et les marges de recul. Le stationnement peut être autorisé dans cette bande à la condition d'un traitement paysager.

ARTICLE 04 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 05 - LE BATI

Les constructions devront être composées de **volumes simples et identifiables** exprimant leurs fonctions. Un ordonnancement général sera privilégié au détriment de gestes anecdotiques. A ce titre, ils devront éviter la juxtaposition de formes complexes et injustifiées. Le traitement volumétrique du bâti sera renforcé par un jeu de matériaux et de couleur.

Pour les bâtiments, les principes suivants seront respectés : harmonie des couleurs avec le site, les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Les façades, dans leur ensemble, seront traitées avec égale qualité.

Toutes les façades seront traitées de façon noble. Les « façades à rue » se doteront d'une architecture plus riche c'est-à-dire plus travaillée (dans le dessin ou la variété des matériaux) afin de signaler et de valoriser l'entrée du bâtiment.

Les façades seront éventuellement, pour les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 1000m², et obligatoirement, pour ceux supérieure à 1000m², animées par des rythmes verticaux et/ou horizontaux. On évitera tout volume massif, traité d'un seul tenant. De manière générale, on privilégiera la mise en évidence volumétrique des bureaux par rapport aux lieux de production ou de stockage.



Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel.

Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur :

- les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs,

- antennes, les équipements particuliers nécessaires au process.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m dans l'ensemble de la zone

Matériaux

Le bâti sera réalisé dans une palette de matériaux, qui constitueront la majorité des plans de façade :

- En aluminium, à onde ou en cassette
- bois naturel ou composite,
- Panneau stratifié compact haute Pression (HPL) à base de résine (type Trepa ou équivalent)
- bétons désactivés, présentant la matière des agrégats
- panneaux en béton architectonique matricé ou non.

L'emploi d'enduit en façades est proscrit

Couleurs

Les couleurs seront choisies en harmonie avec l'environnement bâti, dans des tonalités plutôt sombres pour les masses principales, allant du gris au noir.

La couleur est autorisée uniquement en façade principale du bâtiment



Toitures

Les toitures seront plates ou à double pente. Dans ce dernier cas, elles seront dissimulées derrière un acrotère horizontal.

De manière générale, elles limiteront au maximum le nombre des édicules ; elles intégreront et ordonnanceront les désenfumages, extinctions, climatiseurs, etc...dans l'architecture d'ensemble.

La toiture sera de teinte foncée.

Les toitures pourront être **végétalisées** et pourront être le support d'une installation solaire type panneaux photovoltaïques

Aires de stockage

Les aires de stockage ou dépôts extérieurs aux constructions seront isolées de toute perception visuelle par des écrans végétaux, opaque à feuillage persistant afin de ne pas altérer la zone.

Les espaces de stockage pourront rester en pleine terre ou en gravillons, favorisant l'infiltration naturelle des eaux, uniquement pour le stockage d'éléments non polluants.

Le stockage d'éléments polluants devra être fait sur un espace perméable, respectant les normes et réglementation en vigueur.

ARTICLE 06 - TRAITEMENT DES LIMITES

Les clôtures sur rue sont obligatoires, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :



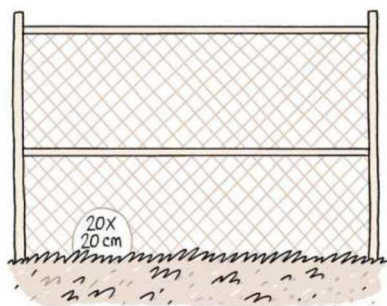
- Type : **grillage en panneau métal soudé sur ossature métallique**
- Couleur : **gris RAL 7016**
- Hauteur fixe : **2 mètres**
- Accessoires : tous les accessoires seront de même teinte RAL 7016 et de même hauteur 2m
- sans muret de soubassement pour la clôture à l'alignement rue,
- avec ou sans muret de soubassement de hauteur 50cm, pour les limites séparatives et de fond de parcelle

Si la pente du terrain naturel le nécessite, les panneaux seront posés en « décroché » (minimum de 2 panneaux continus) de façon à éviter un soubassement.

L'ensemble des clôtures donnant sur voirie sera doublé par une bande végétale, sur la parcelle privée.

Ces plantations, participant à la trame paysagère de la zone, seront composées de 5 différentes essences minimums choisies dans la palette végétale du document présent.

Les clôtures seront réalisées de façon à permettre le libre passage de la faune. Elle consiste à créer des ouvertures de 20cm² minimum en bas de clôture



Clôture en limite mitoyenne et fond de propriété

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures en limite mitoyenne et fond de parcelle reprendront les caractéristiques des clôtures rue.

Il est recommandé de doubler ces clôtures par une haie vives d'essences locales composées de 5 essences différentes au minimum.

Clôture donnant sur la Chaussée du Val de Somme

Les clôtures des lots 18-19-20 et 21, donnant sur la Chaussée de Val de Somme, seront doublées d'une haie vive, planté par le lotisseur et entretenu par le propriétaire des terrains nommés ci-dessus.

Clôture front Nord

Les clôtures Est et Nord des parcelles 8 et 9 seront doublées d'une haie vive composée de 5 essences différentes au minimum, à charge de l'acquéreur.

ARTICLE 07 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

ZONE DE STATIONNEMENT VEHICULE MOTORISE

Le calcul du nombre de place de stationnement devra se conformer à l'article Section 2 - Sous-section 2 – paragraphe 4 du PLU en vigueur.

Les places de parking pour véhicules légers devront avoir au minimum une largeur de 2,30 m et une longueur minimum de 5 m.

Il sera privilégié un traitement perméable des espaces de stationnement de type stabilisé, engazonnement sur structure alvéolaire, pavage perméable...

ESPACE VELOS

Le nombre de place de vélos devra répondre à l'arrêté du 30 juin 2022, ainsi qu'à l'article Section 2 - Sous-section 2 – paragraphe 4 du PLU en vigueur.

Le calcul le plus contraignant sera appliqué.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Se référer au livret d'Aide à la conception publié par le *Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires*

Les places dédiées aux vélos et deux roues motorisés seront localisées dans le volume du bâtiment. En cas d'impossibilité technique liée à la programmation architecturale, un espace abrité et sécurisé pourra être créé sur la parcelle.

Le soin apporté à la réalisation de celui-ci devra être identique au bâtiment principal.

Dans ce cas-là, cet abri devra être mutualisé avec les équipements techniques extérieurs nécessaires au bon fonctionnement de la parcelle : conteneur à déchet, locaux techniques, etc.

ARTICLE 08 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La gestion différenciée des espaces verts permet de :

- valoriser les espaces végétalisés
- réduire les coûts d'entretien à long terme
- réduire les impacts environnementaux
- favoriser la biodiversité
- améliorer la qualité des paysages

RECOMMANDATIONS

La mise en oeuvre d'une gestion différenciée des espaces verts s'appuiera autour des principes suivants :

-Sectoriser les espaces verts en discernant, selon leurs vocations, les secteurs à entretenir avec un soin particulier (entrée, ...) les secteurs pouvant être entretenus moins régulièrement (talus, ...) et les espaces avec un entretien minimum (cordon boisé, ...).

-Choisir des espèces végétales résistantes et adaptées aux conditions du milieu où elles seront plantées (luminosité, humidité, gel, substrat, associations végétales, volume à l'âge adulte,...) et ne nécessitant pas d'arrosage ni d'entretien particulier (pas de terre de bruyère, ...).

-Privilégier la fauche tardive annuelle ou bisannuelle des espaces nécessitant peu d'entretien plutôt qu'une tonte régulière.

ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie minimum de 20% du terrain doit être aménagée en espaces verts.
Cette surface d'espaces verts pourra inclure des dispositifs de stockage d'eaux pluviales

Les surfaces plantées d'agrément visuel, non prévues pour un usage courant, seront préférentiellement traitées en prairie fleurie à caractère mellifère, ou tout autre mélange couvre-sol à caractère mellifère ne demandant pas d'arrosage.

Les prairies fleuries pourront être inondables et constituer partie intégrante des dispositifs de stockage des eaux pluviales de type noues. Les mélanges pour semis de prairies fleuries devront comporter à minima 15 essences différentes. Celles-ci seront sélectionnées pour leur propriété mellifère. Leur combinaison favorisera l'étalement des floraisons au cours des saisons. Afin d'augmenter leur pérennité, les essences vivaces seront largement représentées.

L'engazonnement sera réservé aux espaces accessibles et prévus pour être utilisés (jeu, détente, pique-nique)

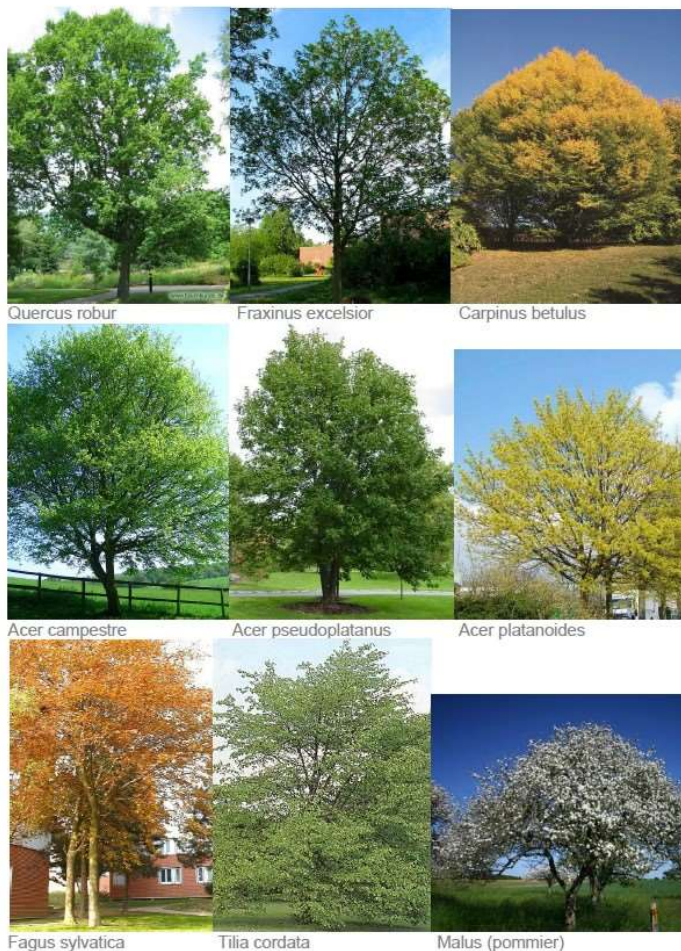
Quelle que soit la taille de la parcelle, les parcelles devront, à minima, être dotées d'un hôtel à insecte et d'un nichoir à oiseau en veillant à les répartir équitablement sur la parcelle.

Il sera planté un minimum d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace non construit, hors stationnements et voirie.

Ces arbres de haute tige seront positionnés de façon libre sur la parcelle.

Il sera prévu, en supplément, la plantation d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement, implanté au niveau des zones de stationnements.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales :






- Corylus avellana (noisetier pédonculé)
- Ulmus (Orme)
- Alnus (aulne)
- Quercus robur (Chêne pédonculé),
- Carpinus betulus (Charme),
- Acer campestre (Erable champêtre),
- Acer pseudoplatanus (Erable sycomore).
- Acer Platanoides (Erable plane),
- Fagus sylvatica (Hêtre),
- Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles),
- Arbres fruitiers locaux (malus...)

Les haies bocagères doivent être constituées d'essences locales :

Quelques exemples d'essences pour les haies bocagères :

<p>Elaeagnus Pungens (Chalef)</p>	
<p>Naurus Nobilis (Laurier Sauce)</p>	

<p>Osmanthus Heterophyllus (Osmanthe à feuilles de Houx)</p>	
<p>Photinia x Fraseri (Photinia)</p>	
<p>Viburnum Tinus (Laurier tin)</p>	
<p>Carpinus Betulus (Charme commun)</p>	
<p>Ligustrum Vulgare (Troène Commun)</p>	

ARTICLE 09 - GESTION DES EAUX DE PLUIE

La gestion des eaux de pluie sera réalisée à la parcelle et suivant les préconisations du PLU en vigueur, article Section 2 - Sous-section 3 – paragraphe 2.

Il sera privilégié la mise en place de noues paysagères.

En cas de noues non végétalisées, il sera mis en place autour et sous les ouvrages d'infiltration, un aquatextile oléo dépolluant actif qui permet de traiter les hydrocarbures et HAP des eaux pluviales infiltrées.

ARTICLE 10 – ENERGIE RENOUEVELABLE

L'installation de panneaux photovoltaïques sera prise en compte dès la conception du projet, pour l'ensemble des constructions, quelques soit leur surface d'emprise, à raison de 50% de la surface de toiture.

Conformément à la loi APER, les parkings extérieurs de plus de 1 500 m² doivent installer un **système d'ombrière** sur au moins la moitié de leur surface.

Ces ombrières doivent, quant à elles, intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure.

ARTICLE 11 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Lots	Usages	Superficie terrain m ²	Surface de plancher m ²
1	A bâtir	2167	1100
2	A bâtir	2018	1000
3	A bâtir	2018	1000
4	A bâtir	2088	1000
5	A bâtir	2196	1100
6	A bâtir	2375	1200
7	A bâtir	9362	3000
8	A bâtir	11987	4000
9	A bâtir	7718	2500
10	A bâtir	10082	3000
11	A bâtir	4446	2000
12	A bâtir	4075	2000
13	A bâtir	2119	1100
14	A bâtir	2125	1100
15	A bâtir	3188	1600
16	A bâtir	2618	1300
17	A bâtir	2540	1300
18	A bâtir	3281	1600
19	A bâtir	2059	1000
20	A bâtir	2046	1000
21	A bâtir	2786	1500
TOTAL SURFACE DE PLANCHER			34400