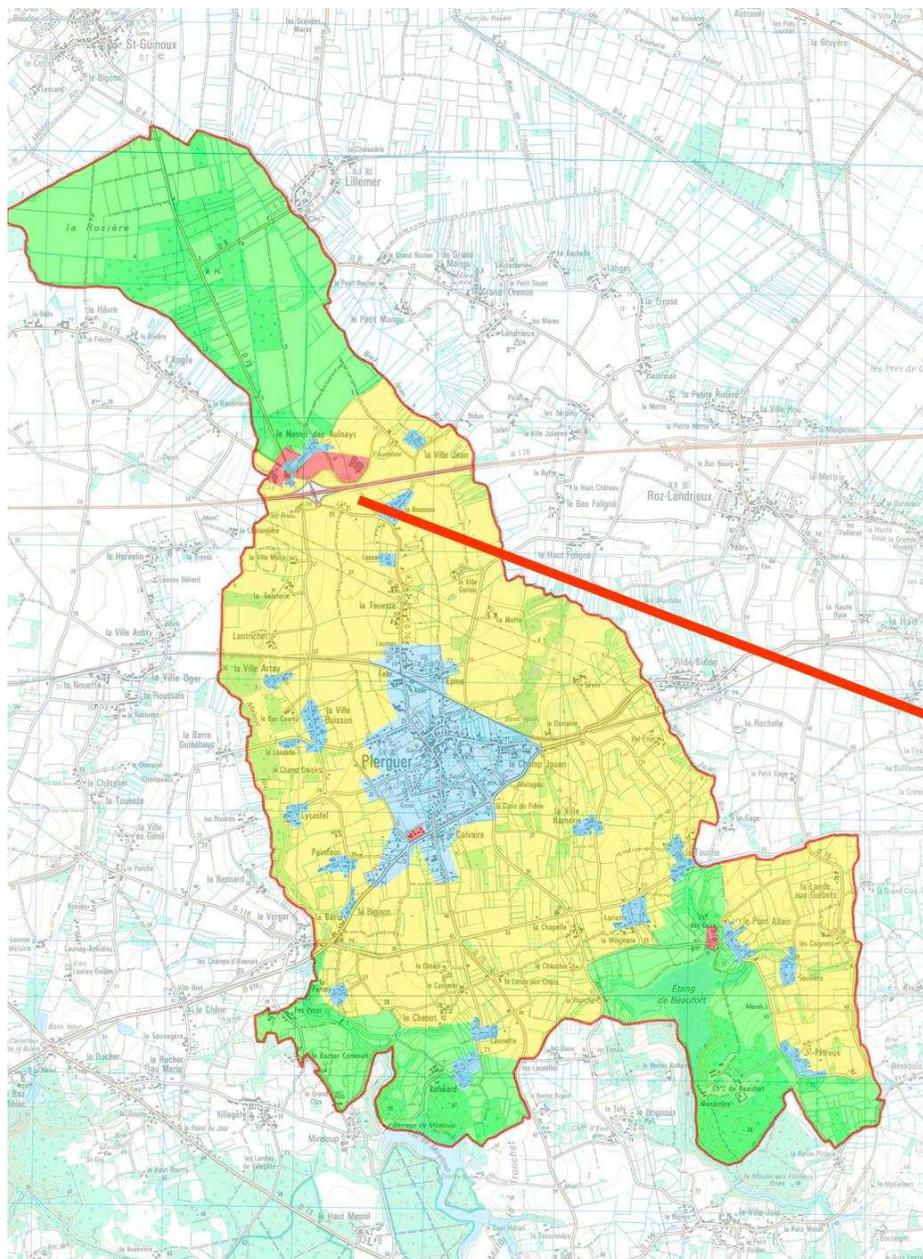




# Projet urbain zone d'activités du Mesnil des Aulnays

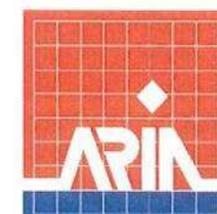
# COMMUNE DE PLERGUER



**DOSSIER LOI BARNIER :**  
**PROJET URBAIN**  
**ZONE D'ACTIVITES DU MESNIL DES AULNAYS**



**ARIA**  
**ESPACE PERFORMANCE BAT.M6**  
**RUE ROBERT SCHUMANN**  
**35769 SAINT GRÉGOIRE CEDEX**  
**TEL: 02.99.23.41.23**  
**FAX:02.9923.41.24**  
**E-MAIL: [aria.ingenierie@free.fr](mailto:aria.ingenierie@free.fr)**



<b>l'état des lieux, le bilan et la pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité.....</b>	<b>4</b>
Contexte réglementaire.....	4
Localisation du périmètre d'étude .....	5
Contexte routier général.....	7
Analyse du site.....	8
Fonctionnement visuel du périmètre de l'étude .....	9
Synthèse .....	23
<b>la présentation et la justification .....</b>	<b>24</b>
La composition urbaine .....	24
Composition paysagère du site.....	27
Coupe en travers.....	28
<b>les impacts du projet.....</b>	<b>30</b>
Les pollutions .....	30
Les principes d'aménagement paysagers.....	30
Le projet d'aménagement des extensions de la ZA .....	31
Les impacts réglementaires .....	34
Les recommandations architecturales et paysagères.....	37
La sécurité.....	47
<b>la traduction réglementaire des recommandations dans le POS / PLU.....</b>	<b>48</b>
Les accès .....	48
La situation foncière .....	48
Les enjeux d'aménagement.....	48
La proposition de zonage.....	49
La traduction réglementaire .....	50

## L'ETAT DES LIEUX, LE BILAN ET LA PERTINENCE D'UNE EXCEPTION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE

### Contexte réglementaire

La présente étude s'inscrit dans le cadre de l'article 52 de la loi numéro 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement qui a introduit l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

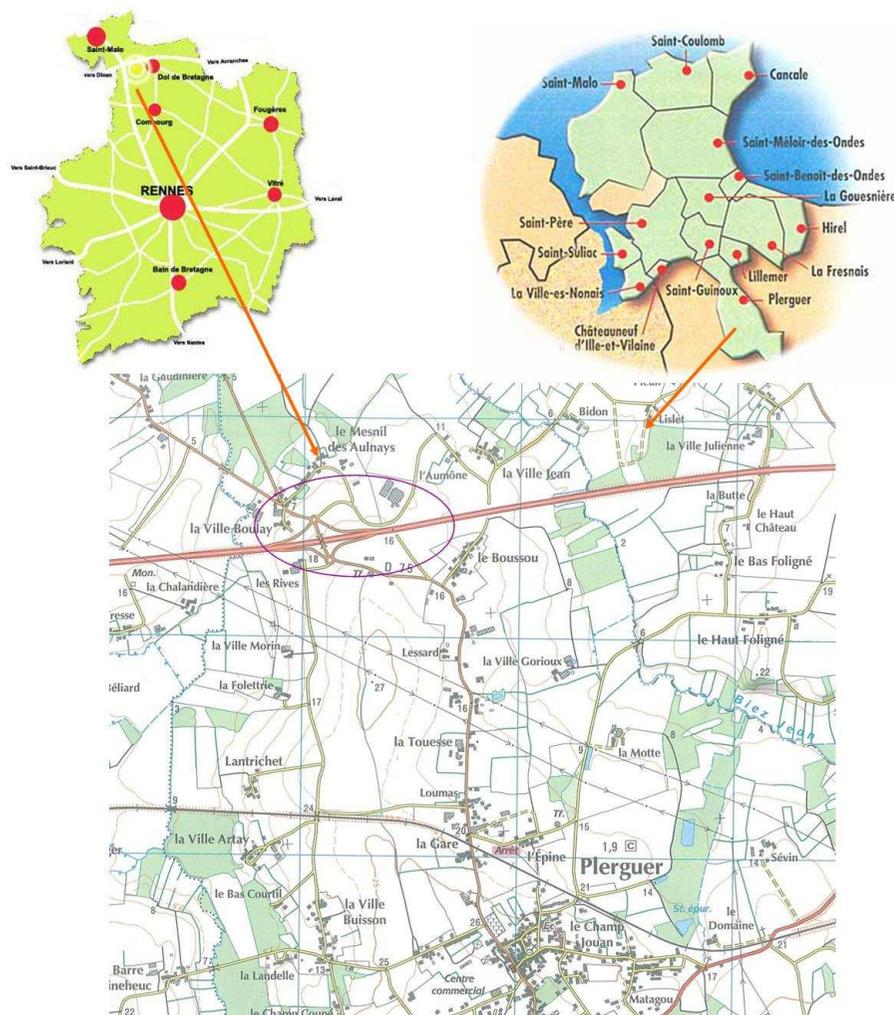
Depuis plusieurs années, le développement de la périphérie des villes s'est opéré de façon anarchique au bénéfice d'implantations commerciales multiples, sans aucun souci d'aménagement. Nombre d'installations n'ont pas fait l'objet de prescriptions urbanistiques rigoureuses.

Les entrées de ville constituent des espaces convoités par les investisseurs économiques. Ceux-ci voulant bénéficier au maximum de « l'effet vitrine » qui résulte de l'accessibilité, des disponibilités et de la visibilité des implantations, et qui porte sur les abords des réseaux d'échanges stratégiques ou le long des infrastructures à fort trafic.

La loi Barnier ou loi « Paysage » du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages, est la forme la plus achevée de l'évolution de la politique de protection des paysages. Elle contient des dispositions permettant de protéger à la fois des espaces remarquables mais aussi des zones périurbaines.

Sur le site de la **zone d'activités du Mesnil des Aulnays**, nous nous devons de trouver un projet proposant une continuité avec l'existant. Le concept de paysage, cette « étendue de pays qui s'offre à la vue » ou cette « partie d'un pays que la nature présente à un observateur » (définition du Littré) est difficile à cerner. La loi du 8 janvier 1993 appréhende le paysage de façon globale dans ses différents aspects : « naturel, rural, urbain, exceptionnel ou mineur ».

Ce dossier témoigne d'une approche globale et cohérente de la notion de paysage.

Localisation du périmètre d'étudeLocalisation géographique :

Située au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, la commune de Plerguer bénéficie d'une situation géographique non négligeable. A partir du centre bourg, la baie du Mont Saint-Michel, la vallée de la Rance, les communes de Dol de Bretagne et de Saint-Malo sont localisées dans un rayon de quinze kilomètres.

Les communes limitrophes sont au nombre de six :

- au nord : Saint Guinoux et Lillemer
- au sud : Le Tronchet et Baguer-Morvan
- à l'ouest : Miniac-Morvan
- à l'est : Roz-Landrieux

Le territoire de la commune :

D'une superficie de 2019 hectares, la configuration de la commune est d'une forme allongée. Elle s'étire au nord vers le marais de la Rosière et au sud vers les barrages de Mireloup et de Beaufort.

En 1996, la commune comptait 60 hectares de surface urbanisée.

La structure administrative :

La commune située dans le canton de Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine fait partie du Pays de Saint-Malo et de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo (SMA).

Elle est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint Malo (arrêté préfectoral du 21.03.2003).

### Le secteur d'étude au regard de la Loi Barnier :

Le périmètre d'étude correspond aux terrains à proximité de l'échangeur commun de la RN 176 et de la RD 75. Accès principal de Plerguer, le passage de la RN 176 à la RD 75 revêt un double enjeu :

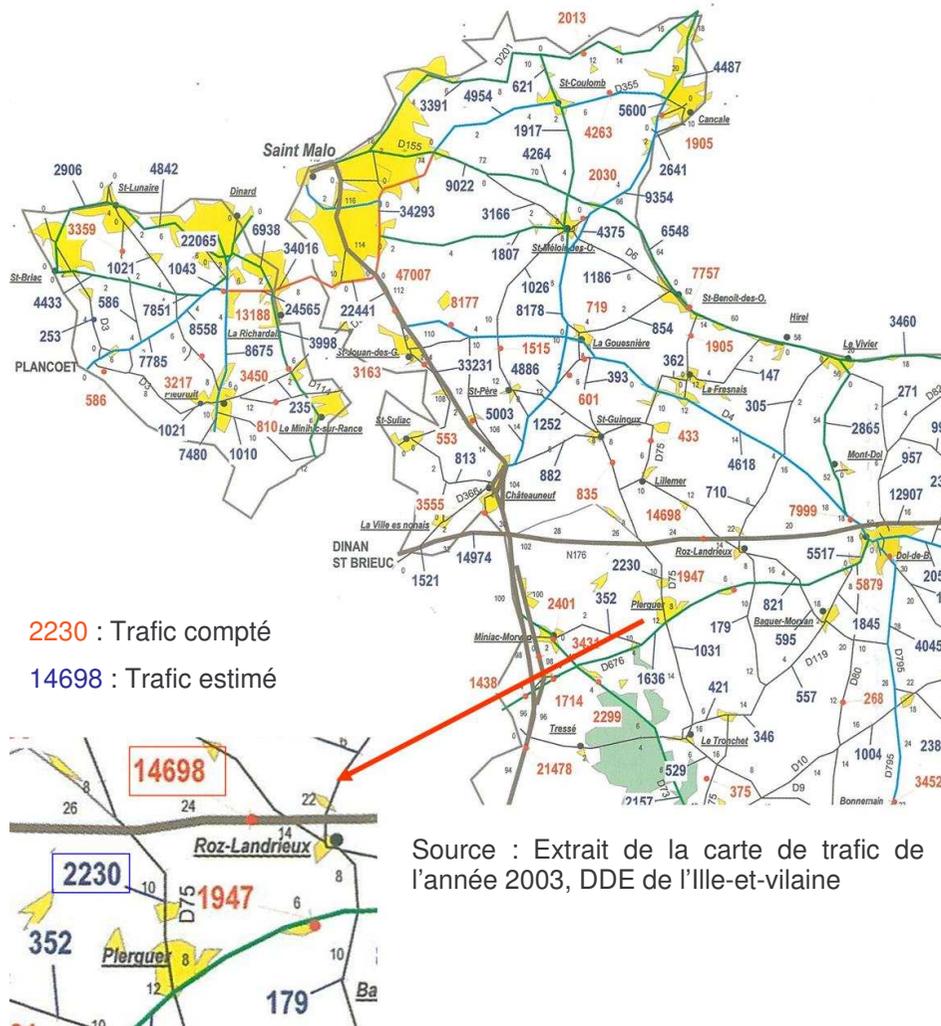
- Enjeu intercommunal avec une réflexion sur le périmètre d'étude d'Actipôle 2
- Enjeu communal avec la possibilité d'accueillir de l'activité de type artisanale

Au regard de la Loi Barnier, la réflexion s'oriente autour de la problématique suivante :

### **Est-il envisageable d'ouvrir le secteur d'étude à l'urbanisation du fait de la proximité avec la RN 176 ?**

Contexte routier général

La création de la RN 176 a modifié la configuration de la commune. En effet, l'accès principal s'effectue de plus en plus par cette voie de forte circulation. Depuis la création de cet axe et de l'échangeur, la RD 75 est devenu un axe majeur de circulation en direction de Saint-Malo, Rennes et Dol-de-Bretagne.



Echangeur RD 75

Les comptages réalisés par la DDE démontrent l'importance du trafic sur la RD 75 (2230 véhicules / jour). Au niveau de la RN 176, à l'ouest de Roz-Landrieux, il a été compté 14 698 véhicules par jour. Ce fort trafic (Axe Saint-Brieuc-Caen) « coupe » la commune dans sa partie Nord.

Analyse du site

Le même paysage peut être perçu de différentes façons suivant la position de l'observateur. Ainsi, l'automobiliste est limité dans sa perception transversale par sa vitesse de déplacement alors que le piéton peut ajuster sa vue en fonction des opportunités visuelles.

Afin de cerner au mieux le secteur d'étude et les différents points de vue que l'on peut avoir dessus, six secteurs ont été répertoriés :

Secteur numéro 1 : L'échangeur de la RD 75

Secteur numéro 2 : Le Mesnil des Aulnays

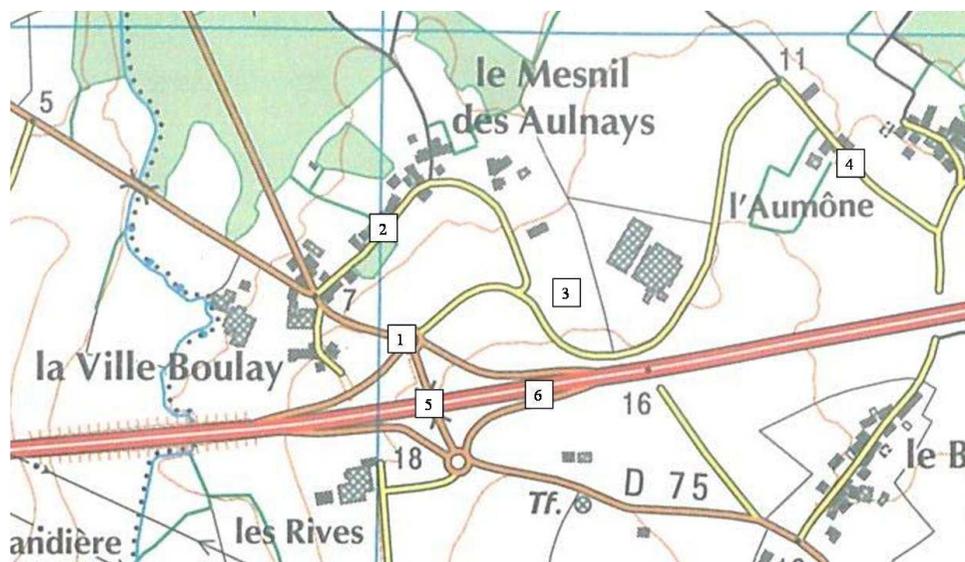
Secteur numéro 3 : La Zone d'Activités

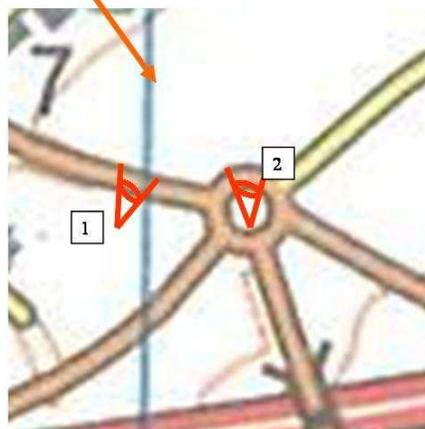
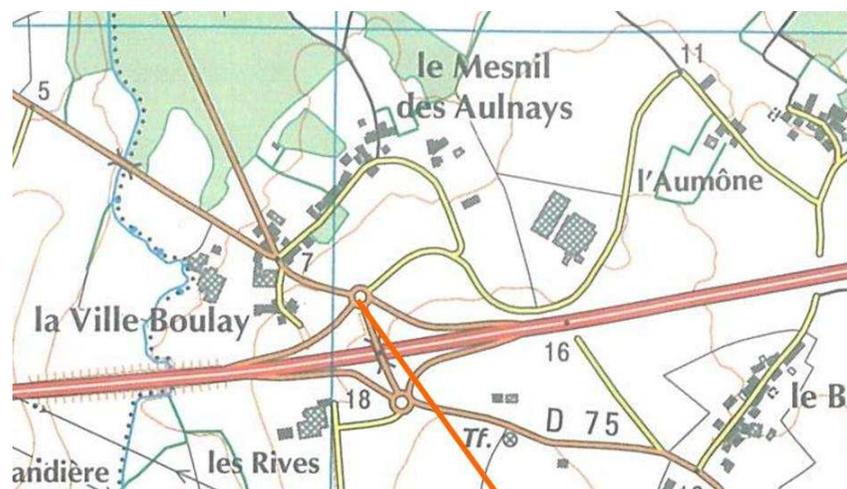
Secteur numéro 4 : L'Aumône

Secteur numéro 5 : Le pont reliant les deux échangeurs

Secteur numéro 6 : La RN 176

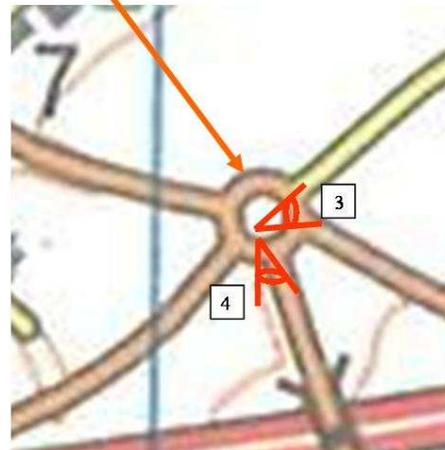
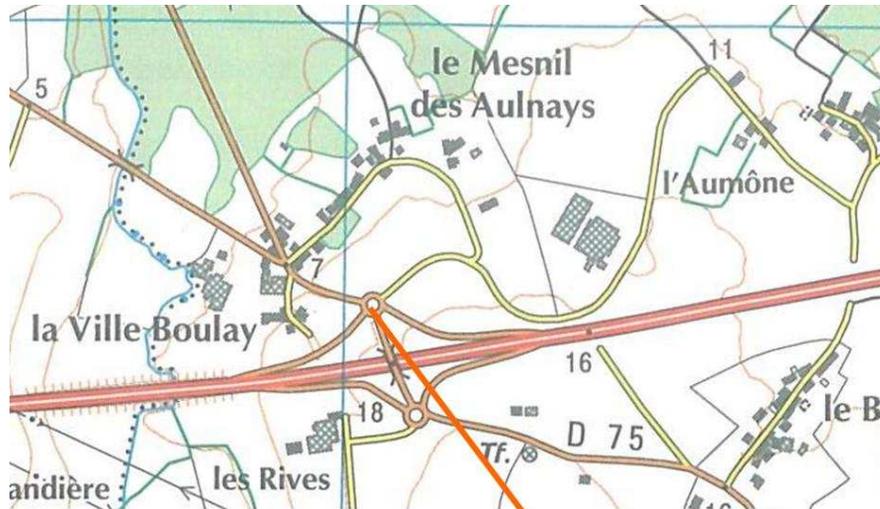
A partir de ces six secteurs, on peut rendre compte du fonctionnement visuel du secteur d'étude.



Fonctionnement visuel du périmètre de l'étudeSecteur numéro 1 : l'échangeur de la RD 75

**PHOTO 1 et 2 :** Du rond-point, on possède une vue élargie du secteur d'étude. On peut qualifier cette vue de panoramique avec une perspective profonde sur une étendue verte. On aperçoit au fond les maisons d'habitations du hameau « Le Mesnil des Aulnays ». Elles sont cependant séparées du secteur d'étude par un alignement boisé.

## Secteur numéro 1 : l'échangeur de la RD 75

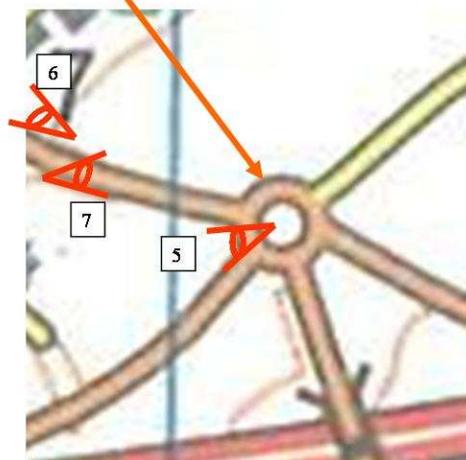
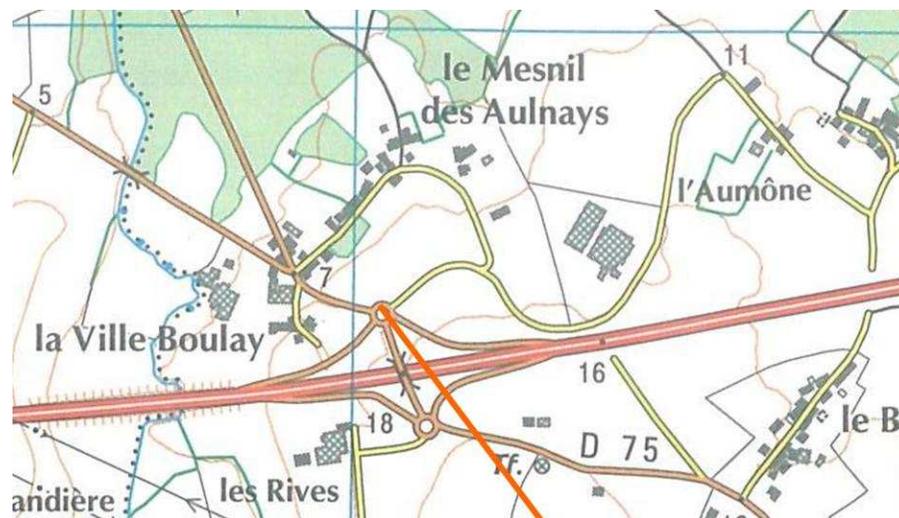


**PHOTO 3** : De ce même rond-point, d'autres ambiances paysagères et urbaines apparaissent. On distingue au loin la zone artisanale et un alignement de peupliers. Géographiquement, cette zone se situe dans le marais de Dol de Bretagne. On a donc un paysage plan avec peu de variations topographiques. On ne distingue la RN 176, en déblais dans cette partie, seulement par la bretelle de desserte.



**PHOTO 4** : Lorsque l'on regarde dans la direction du pont, on ne distingue pas la RN 176. On ne la perçoit que par la présence de l'échangeur et de sa voie d'accès. Construite en déblais, elle reste par conséquent discrète. Les taillis ont été également aménagés, avec la collaboration d'un paysagiste. Le souci, à cet endroit, a été d'implanter des essences locales et de laisser se développer des espèces spontanées. L'objectif a donc été double : ne pas obtenir un paysage artificiel et qu'à long terme, il n'y ait plus besoin d'entretenir cette végétation.

## Secteur numéro 1 : l'échangeur de la RD 75



**Photo 5** : Zoom sur les coupures végétales qui ont été réalisées dans le cadre de la réalisation de la RN 176. Un fort merlon a été créé pour isoler la Ville Boulay de la RN 176.

**Photo 6** : Dès que l'on quitte l'échangeur, on rejoint rapidement une ambiance beaucoup plus rurale avec le hameau de « La Ville Boulay ».

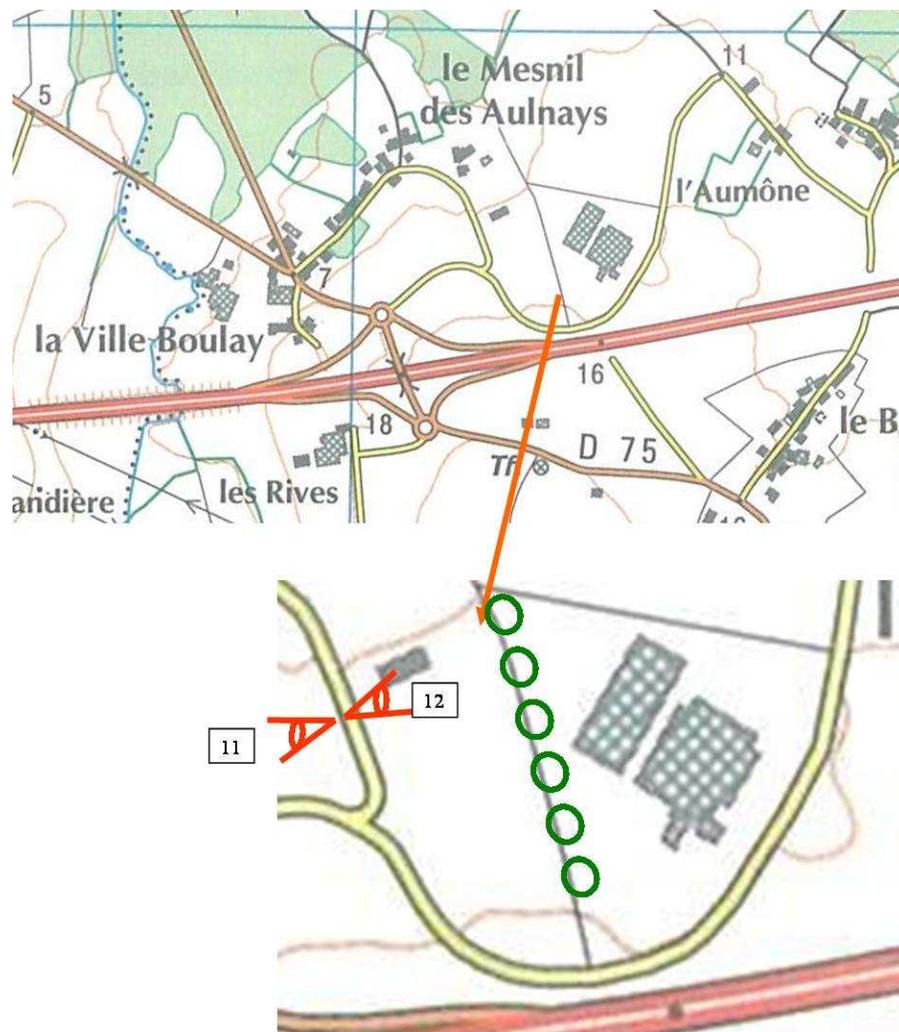
**Photo 7** : De la Ville Boulay, située plus bas que le rond-point, on ne distingue le secteur d'étude et la RN 176, que par la présence du panneau indicateur.

## Secteur numéro 2 : le Mesnil des Aulnays



**Photos 8, 9 et 10** : Au niveau du « Mesnil des Aulnays », l'ambiance est rurale avec des perspectives lointaines, entre le bâti, sur des champs et des haies bocagères. Au loin, on distingue un peu le rond-point. La topographie est pratiquement plane.

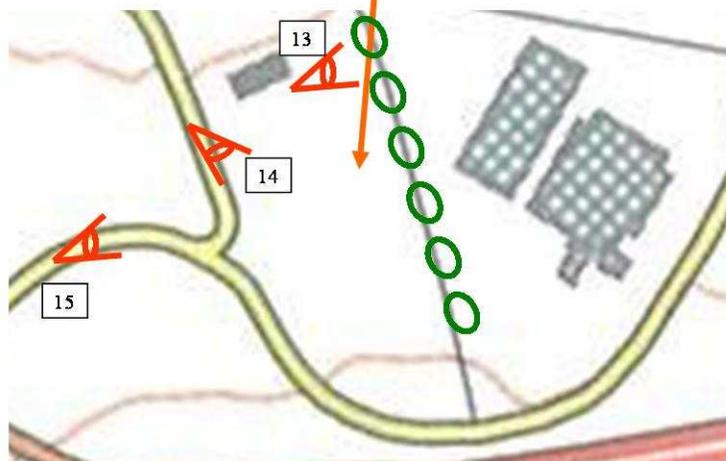
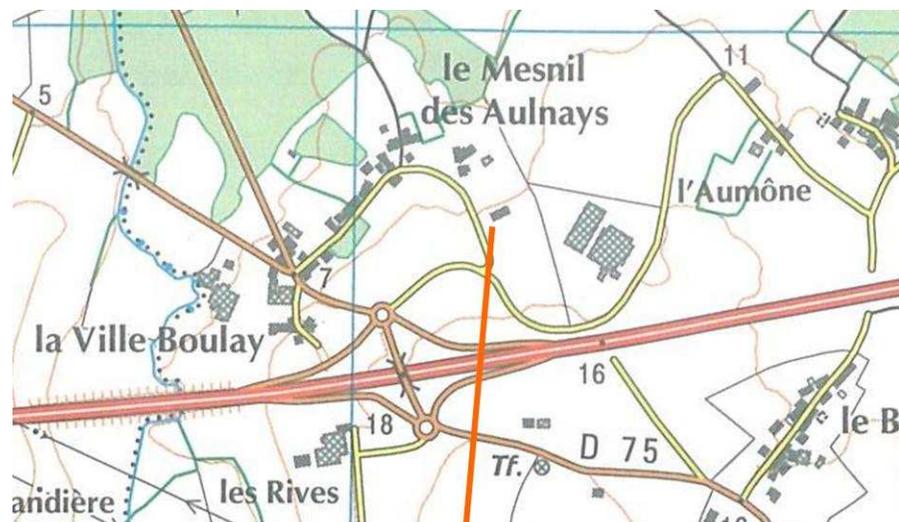
### Secteur numéro 3 : La zone artisanale



**Photo 11 :** On possède de la zone artisanale, une vue panoramique sur le secteur d'étude. On ne perçoit pas la RN 176 (en déblais).

**Photo 12 :** L'entreprise est implantée en retrait par rapport à la voirie. Elle est bordée de part et d'autre par du végétal. On distingue au second plan un alignement de peupliers.

### Secteur numéro 3 : La zone artisanale

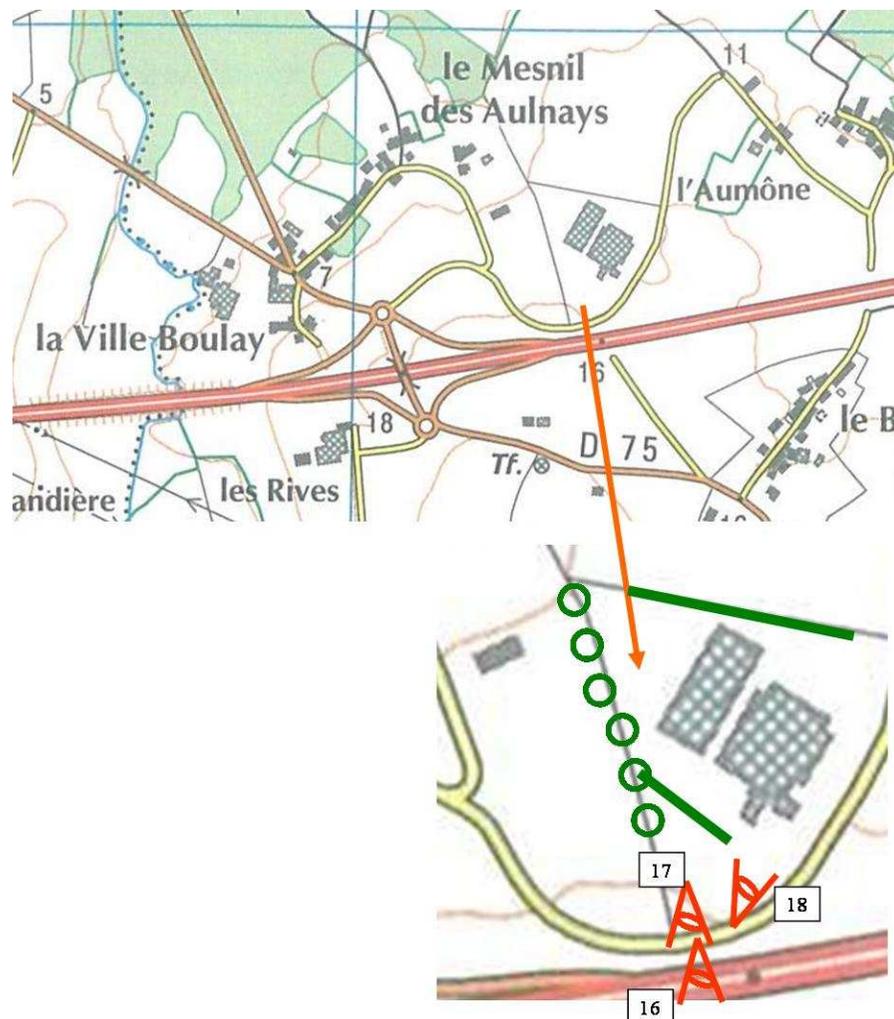


**Photo 13** : Zoom sur l'arrière des entreprises de la zone artisanale. Possibilités d'extension en préservant l'alignement de peupliers.

**Photo 14** : Vue sur la seconde entreprise (en construction).

**Photo 15** : Vue générale sur la zone artisanale.

## Secteur numéro 3 : la zone artisanale



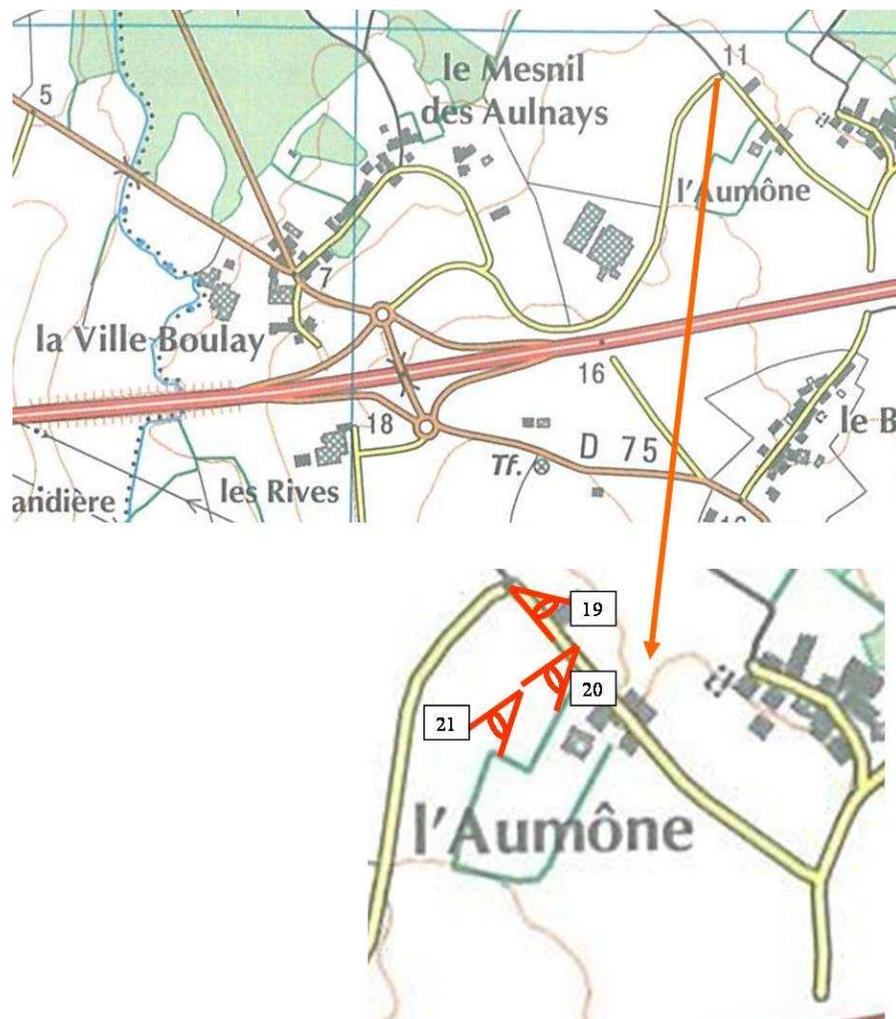
**Photo 16 :** En face de l'entreprise d'emballages (bois, cagettes, palettes), en bordure de chaussée, on perçoit nettement la RN 176 en déblai. Cet axe accentue le contraste paysager entre le marais au Nord et le plateau en créant une coupure profonde et infranchissable.

**Photo 17 :** En bordure de l'entreprise (environ 15 mètres), on ne perçoit la RN 176 qu'à travers la signalétique routière. Présence d'un châtaigner isolé remarquable.



**Photo 18 :** Zoom sur l'entreprise d'emballages. Présence d'un végétal dense autour de l'entreprise.

## Secteur numéro 4 : l'Aumône



**Photo 19** : Hameau de type traditionnel. Les pignons de bâti sont en bordure de voirie. Présence de champs de part et d'autre de la voirie.

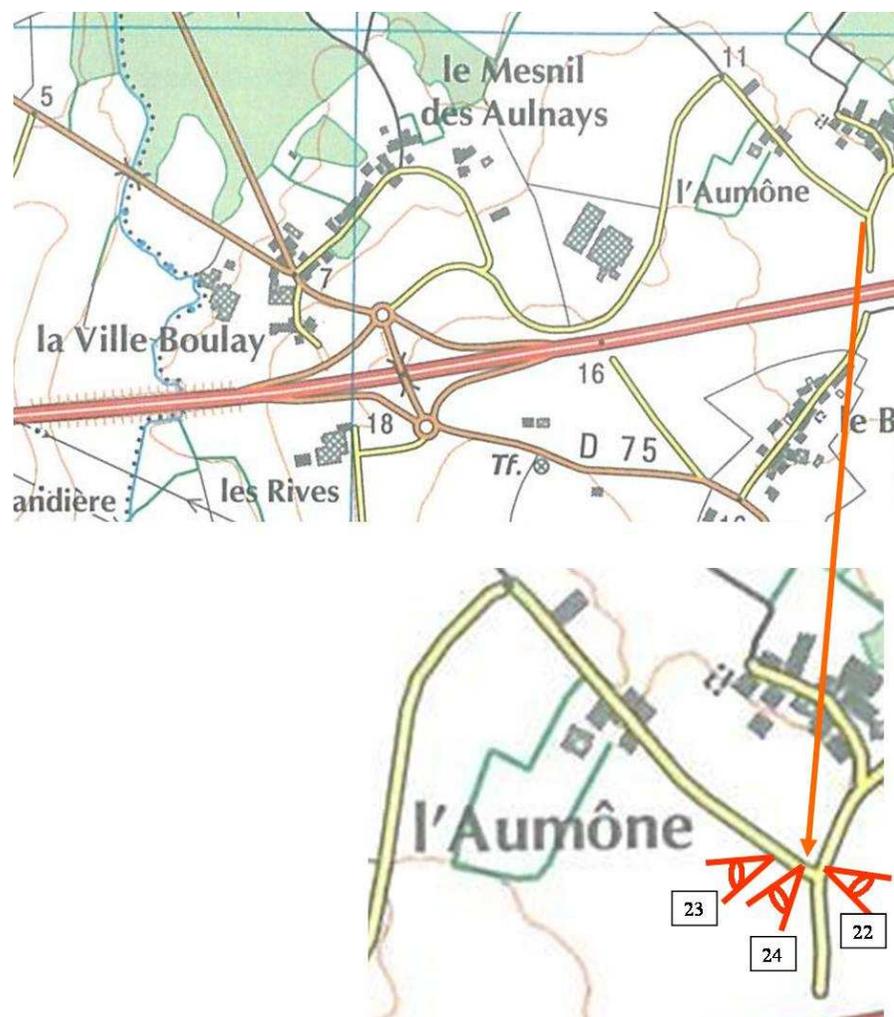


**Photo 20** : Zoom sur la trame paysagère et viaire du lieu-dit « l'Aumône ». Vue lointaine sur une haie bocagère.



**Photo 21** : A partir du hameau l'Aumône, on perçoit au loin la zone d'activités du hameau « l'Aumône ». Distinction à l'ouest d'une haie bocagère et à l'est, de l'alignement de peupliers

## Secteur numéro 4 : l'Aumône



**Photo 22, 23 et 24** : Lorsque l'on quitte le secteur bâti de l'Aumône, on possède la même perception visuelle que précédemment. C'est à dire, des vues profondes sur des étendues de champs. La vision s'arrête au niveau de la ligne d'horizon, marquée par des haies bocagères.

Ni le secteur d'étude, ni la RN 176 ne sont visibles.

## Secteur numéro 5 : les doubles échangeurs

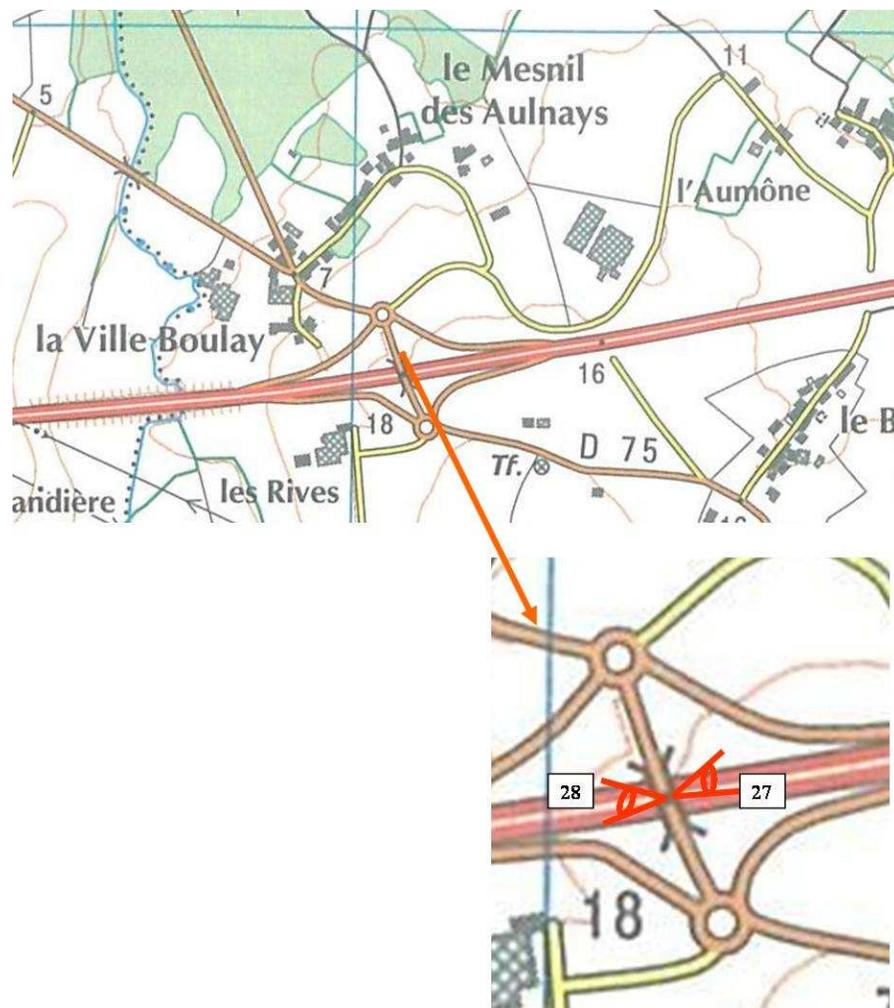


**Photo 25** : Les plantations dans les taillis ont fait l'objet d'un aménagement paysager, en collaboration avec les services techniques de la DDE et d'un paysagiste. Ce dernier a opté pour des espèces locales.

**Photo 26** : Vue panoramique sur la RN 176 et sa bretelle d'accès. Hauteur des déblais : 7 mètres environ.

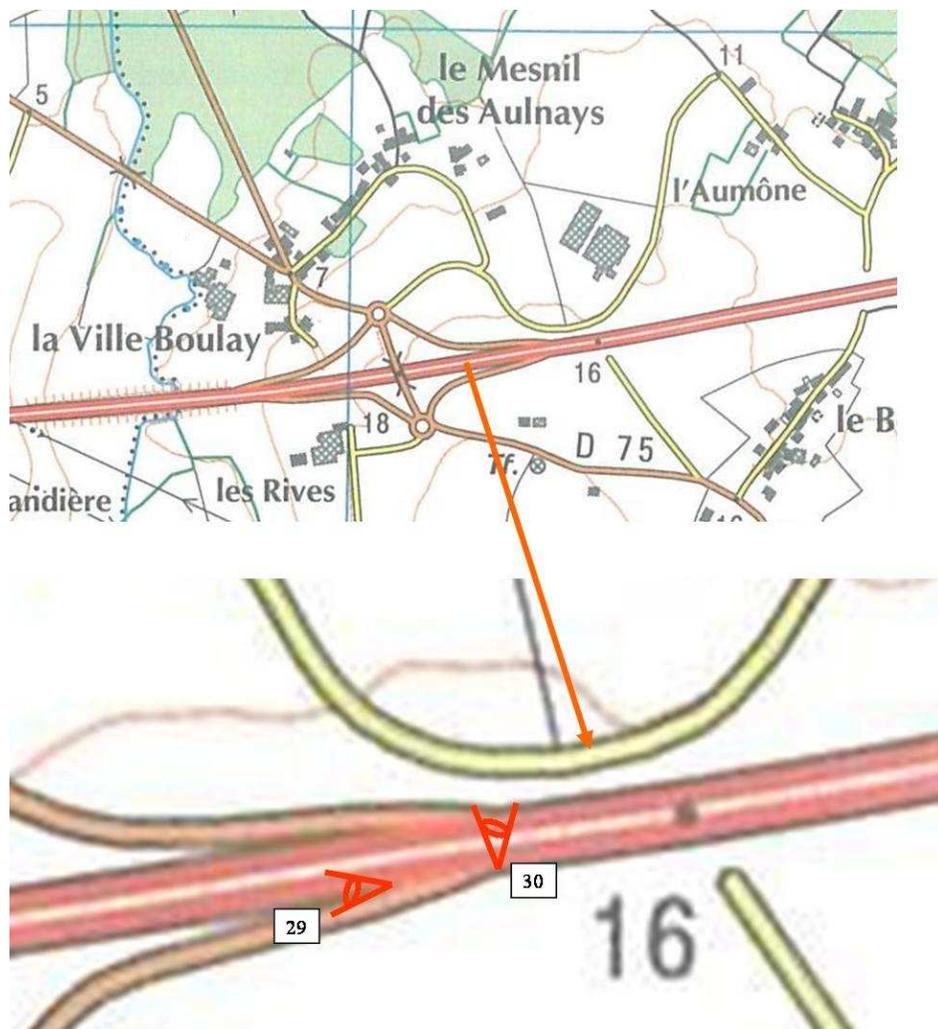


## Secteur numéro 5 : les doubles échangeurs



**Photo 27 et 28 :** Vue en long de la RN 176, depuis le pont de la RD 75. Coupure nette et infranchissable du paysage par la RN 176. Bonne intégration de l'ouvrage d'art du fait de son décaissement. Les aménagements paysagers de ses abords réduisent l'impact visuel et sonore de cet axe majeur.

## Secteur numéro 6 : la RN176 (côté ouest)



**Photo 29** : Vue depuis la RN 176, côté Ouest. Perception limitée du secteur d'étude. Aucune visibilité sur la zone d'activités existante.

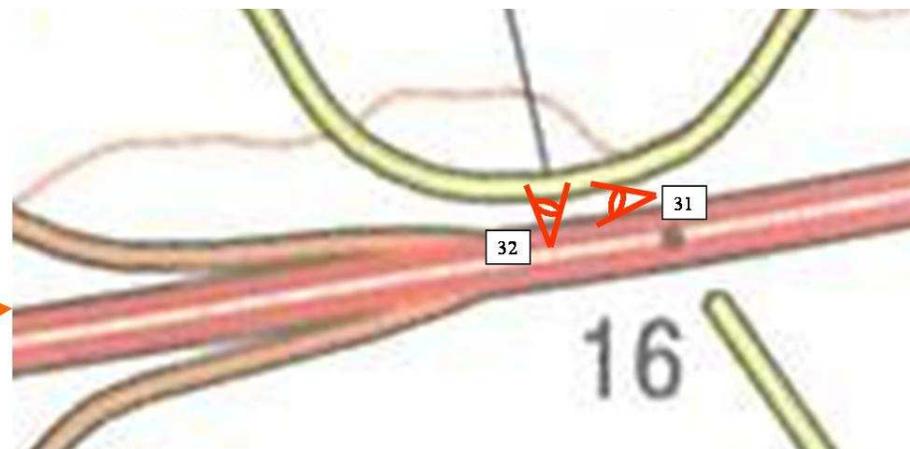


**Photo 30** : Châtaigner solitaire remarquable en limite des terrassements de la RN 176.

**Photo 32** : Zoom sur le déblai. Sa hauteur fait que l'on ne distingue pas ce qu'il y a au-delà

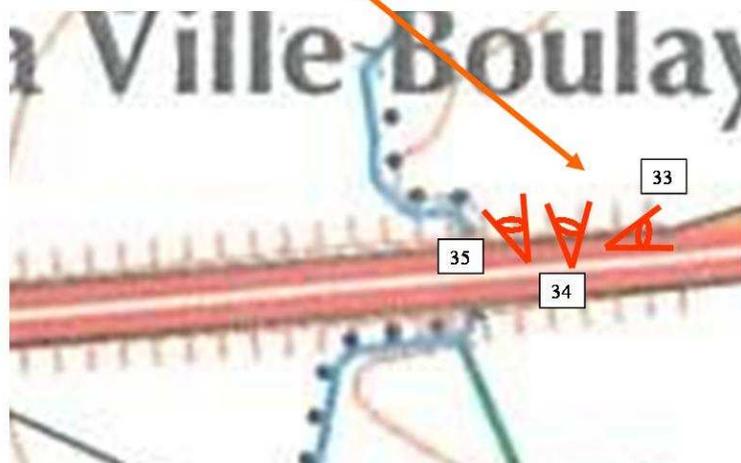
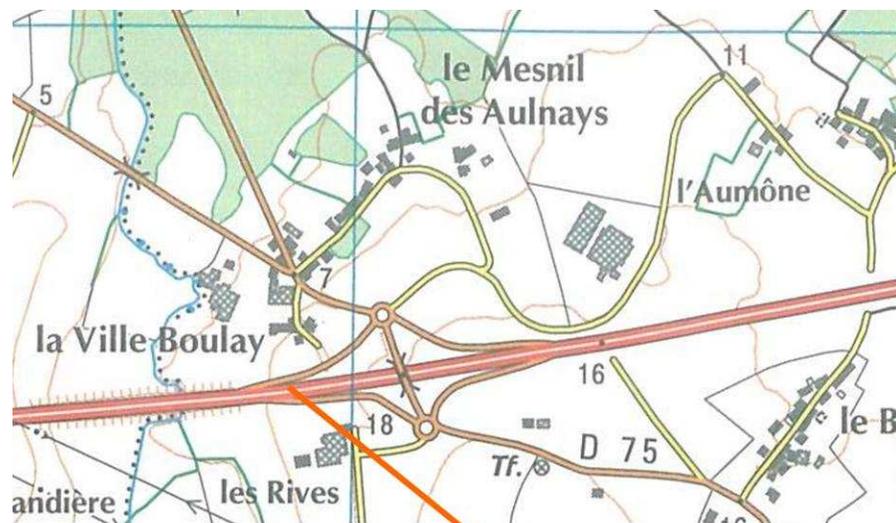


## Secteur numéro 6 : la RN176 (côté ouest)



**Photo 31** : Panoramique intéressant puisqu'il montre la marge de recul actuelle. La RN 176 donne l'impression d'un corridor. Manque de hiérarchisation des fonctions au niveau de la zone d'activités. L'accumulation des obstacles tant visuels que physiques (peupleraie, RN 176, zone d'activités) semble isoler ce secteur du reste de la commune.

## Secteur numéro 6 : la RN176 (côté est)



**Photo 33, 34 et 35 :** De l'autre côté du pont, perception dégagée en direction de La Ville Boulay. Le déblai est plus faible et disparaît progressivement. Structure bocagère préservée et dense.

Synthèse

Au vue de l'analyse du site, plusieurs principes d'aménagement peuvent être dégagés :

Conserver l'alignement boisé derrière le hameau Le Mesnil des Aulnays afin de bien séparer le secteur « habitation » du secteur « activité ».

Protéger l'alignement de peupliers le long de la zone d'activités, à proximité de l'entreprise « Raoul Emballages ». Cela permettra de faire la jonction entre les marais au Nord et la peupleraie au Sud.

Établir des recommandations paysagères en conformité avec l'existant, c'est à dire :

- Améliorer l'intégration de la zone d'activités en matière architecturale et paysagère
- Intégrer au mieux les futures entreprises susceptibles de s'implanter ici
- Conserver le maillage bocager
- Replanter des peupliers

Du fait de la proximité de la RN 176, l'accessibilité est intéressante. Construite en déblais, la RN 176 n'est pas visible et l'effet vitrine n'existe pas actuellement. Pour exemple, nous ne possédons aucune vue depuis la RN 176 sur l'entreprise Raoul Emballage.

**Qu'en sera-t-il si l'on passe d'une marge de recul de 100 mètres à une marge de recul de 50 mètres ?**

## LA PRESENTATION ET LA JUSTIFICATION

### La composition urbaine

Le constat paysager réalisé sur le site a mis en évidence « des points noirs » mais également des exemples d'aménagements ponctuels cohérents et de bonne qualité. Une prise de conscience de ces exemples positifs ou négatifs permet de tester certaines règles d'urbanisme et de paysage et d'en apprécier la pertinence et l'effet visuel.

Il s'agit à travers ces exemples, de dégager les enjeux qualitatifs pour les futurs aménagements, de comprendre pourquoi telle parcelle paraît « correctement » aménagée et pourquoi telle autre constitue un « point noir » paysager.

### Les vues lointaines :

Elles sont tributaires :

- de la couleur des bâtiments. Le blanc, les couleurs vives sont perceptibles de très loin,
- de la volumétrie des bâtiments. Les lignes horizontales s'intègrent mieux dans le paysage local, ce qui n'exclut pas l'adjonction de quelques lignes brisées,
- de la hauteur des bâtiments et surtout de leur assise végétale qui est primordiale. Un appui sur une ligne de végétation plus haute que le bâtiment ou au minimum de hauteur équivalente est à rechercher.

La note d'insertion dans le terrain naturel ou encore l'accompagnement végétal peut-être un facteur d'intégration en vue lointaine. L'utilisation d'une palette végétale à base d'**essences locales** permet de se « fondre » plus discrètement au paysage.

### Les vues proches :

Les éléments à prendre en compte relèvent du domaine de l'architecture. A cet égard, il convient de prendre en compte les éléments bâtis existants, afin de conforter une homogénéité de traitement architectural.

Actuellement, deux types de bâtiments co-existent sur le site :

- des bâtiments à vocation artisanale
- de l'habitat traditionnel, groupé sous forme de hameaux



Dans son ensemble, la zone d'activités est mal intégrée au contexte actuel. Il manque des liaisons avec l'existant. Cependant, certains aménagements sont à continuer, à l'image de la SERME. Cette entreprise est bien intégrée dans la trame bocagère.



L'aménagement paysager des quatre triangles de l'échangeur de la RD 75 est un bon exemple d'intégration car on a utilisé ici des essences locales :

Plantations sur paillage de jeunes plants de châtaigniers, noisetiers, érables et charmes. Engazonnement des interbandes.

## La signalétique :



La signalétique, lorsqu'elle est trop abondante constitue un « point noir » dans le paysage.

Au niveau du secteur d'étude, il existe trois types de signalétique :

- Des publicités pour les commerces
- Les panneaux d'indications routières
- Les panneaux indiquant le nom des hameaux.

Ce qui serait intéressant pour la zone d'activités, ce serait d'avoir un panneau communal qui listerait l'ensemble des entreprises. Cela limitera ainsi la surenchère de panneaux publicitaires.



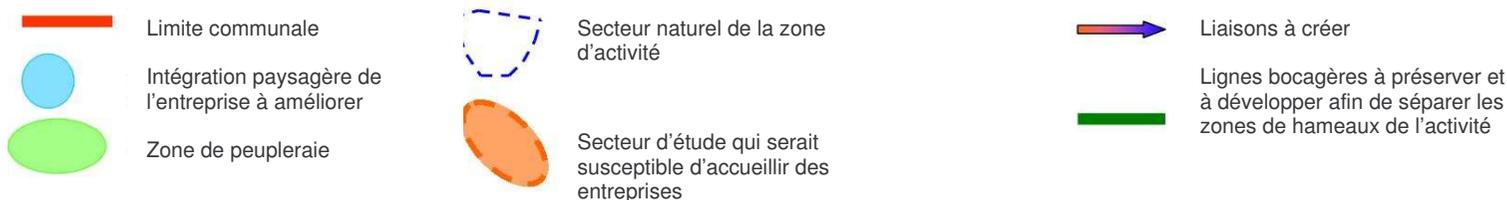
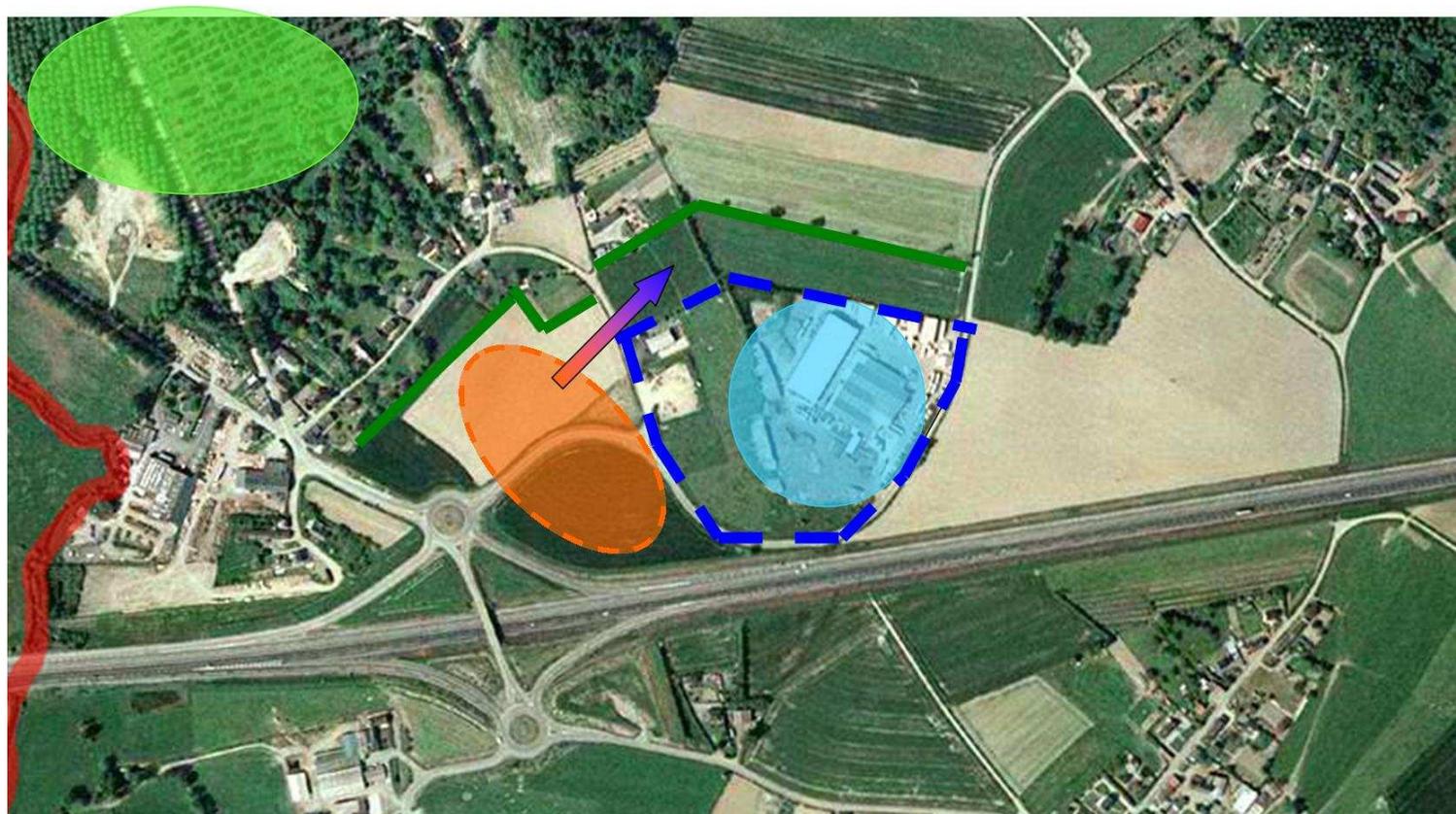
## La sécurité :

Actuellement, le manque de sécurité peut provenir des différents flux générés par les voies de desserte de la zone.

Au niveau de la RN 176, il n'y a pas de problèmes de sécurité liés au fort trafic de cet axe du fait de l'implantation de merlons et du fait qu'elle soit en remblais.

Au niveau de la voirie de desserte interne (RD 75 et voie communale), le giratoire permet de fluidifier le trafic. Les poids lourds ont assez d'espace pour assurer leur manœuvre.

La sécurité est donc assurée sur le secteur du Mesnil des Aulnays.

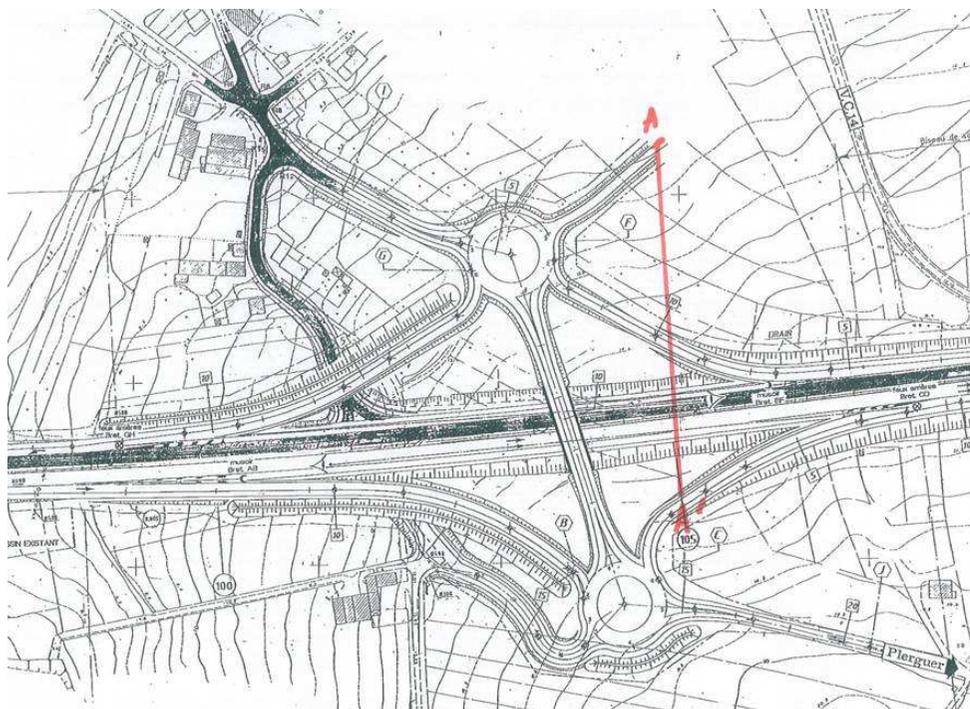
Composition paysagère du site

Actuellement, les relations avec la zone d'activités de la Ville Boullay et la RN 176 sont inexistantes. L'accumulation des obstacles tant visuels que physiques (peupleraie, RN 176, zone d'activités) semble isoler ce secteur du reste de la commune.

L'idée ici serait de mieux structurer cette zone artisanale en développant des liaisons (paysagères, routières et architecturales) vers le secteur d'étude.

L'implantation d'entreprises à cet endroit est pertinente car elles bénéficient d'une desserte intéressante.

Il est donc nécessaire d'apporter des principes d'aménagement afin d'obtenir une véritable **Zone d'Activités** de type artisanale.

Coupe en travers

Source : Direction Départementale de l'Équipement Ille-et-Vilaine

A partir des documents fournis par la DDE 35 - à savoir un plan topographique, le profil en long de la RN 176 et un plan de comparaison entre le RN 176 et la RD 75 - une coupe a pu être réalisée.

Cette coupe, AA', permet de visualiser l'angle de vue que les usagers de la RN 176 ont sur la zone d'activités du Mesnil des Aulnays. A partir de là, on peut recommander des hauteurs de bâti maximales afin de limiter l'effet vitrine comme prévu dans la loi Barnier.

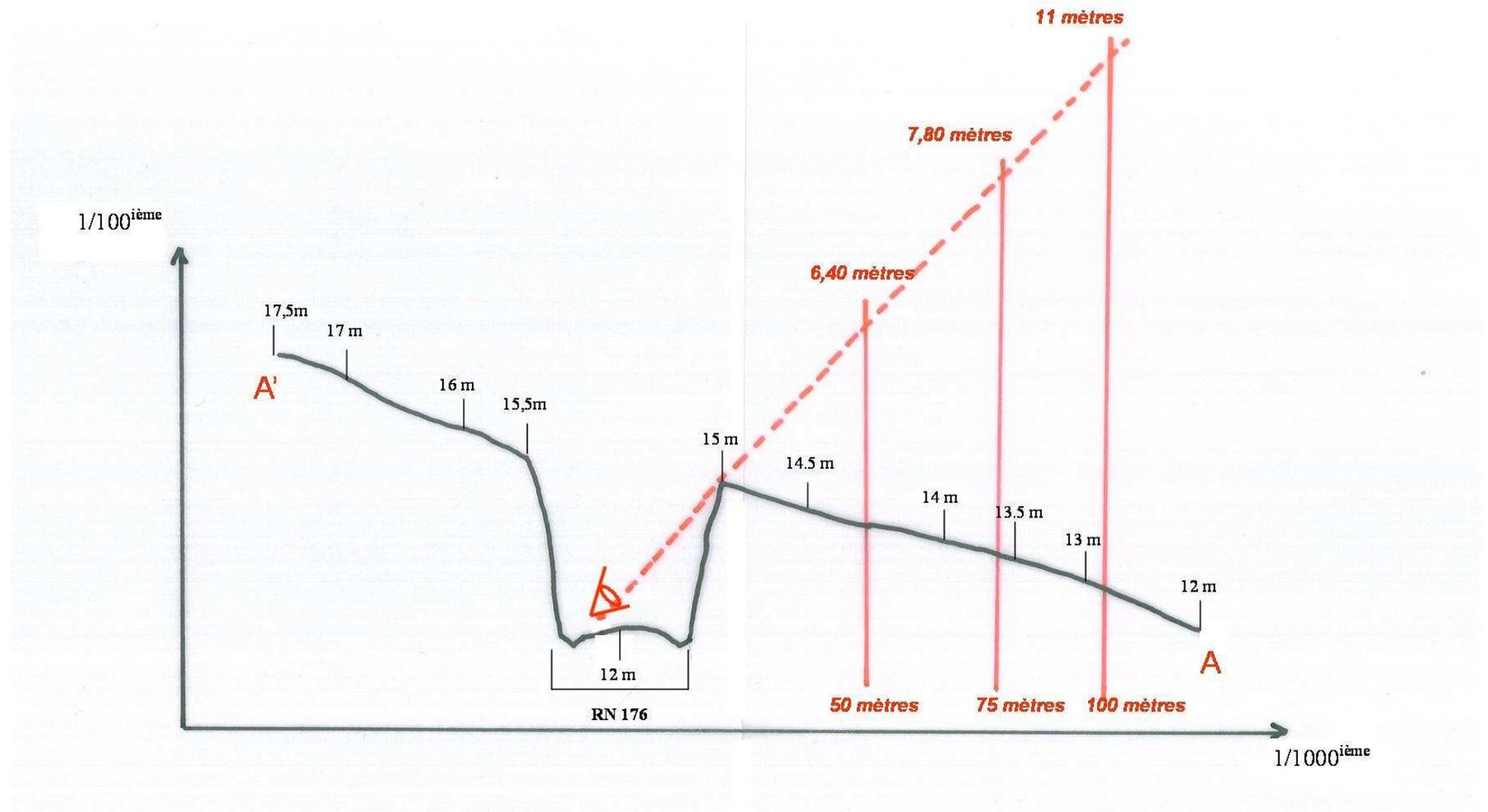


En s'appuyant sur la coupe ci-après, la hauteur maximale des futurs bâtiments pour ne pas être visible de la voie express sera de :

- 6m 40 à 50 m (à partir du milieu de l'axe de la RN176)
- 7m 80 à 75 m (à partir du milieu de l'axe de la RN 176)
- 11m à 100 m (à partir du milieu de l'axe de la RN 176)

Afin d'éviter tout conflit par rapport aux hauteurs imposées suivant l'implantation du bâtiment, la moyenne est fixée pour les zones définies par la Loi Barnier (zones Uab et AUab) à **7m**.

## Coupe de principe



## LES IMPACTS DU PROJET

### Les pollutions

Nous avons retenu deux types de pollutions sur le secteur d'étude : les pollutions sonores et les pollutions visuelles. Concernant les pollutions sonores, trois sources ont été retenues :

- La RN 176
- L'activité agricole
- L'activité artisanale

A l'heure actuelle, ces sources de pollutions sonores ne sont pas nuisibles et ce, pour différentes raisons : la RN 176 est en déblai et avec les merlons on n'entend pas le bruit de la circulation. Les zones concernées par l'activité agricole n'induisent pas de pollutions du fait de la proximité des hameaux (classement en zonage NCa au POS actuel). Enfin, l'entreprise d'emballages induit une pollution sonore relative du fait même de la nature de son activité.

Les pollutions visuelles : ce type de pollution apparaît beaucoup plus subjectif car il dépend de l'appréhension spatial de chacun. Néanmoins, on peut dire que certains pylônes électriques sont relativement visibles aujourd'hui car il n'y a pour l'instant pas de projet sur le secteur d'étude. L'entreprise Raoul Emballages est un bâtiment imposant mais son impact visuel reste minimisé par son intégration dans le paysage.

### Les principes d'aménagement paysagers

Le maintien de la végétation actuelle sur les talus et au niveau des lignes bocagères se justifie au regard d'éléments réglementaires mais aussi pour des principes évidents de lecture du paysage.

La réglementation en vigueur - loi n°95-101 du 02/02/95, protection de l'environnement, impose le respect d'une bande non aedificandi qui permet de conserver et renforcer des bandes paysagères.

L'assainissement : le bocage doit être conservé, la logique du bocage agricole est une logique d'assainissement. Il faut donc :

- Profiter des fossés.
- Les haies sont des lignes de partage ou de réception des eaux (lignes forces du relief).
- Profiter d'un assainissement « naturel » plutôt que de mettre en œuvre un assainissement « urbain » plus contraignant et plus coûteux.

le confort climatique : la conservation du bocage et des trames paysagères (réseau complet) a également un rôle important dans le maintien d'un équilibre climatique.

*Le projet d'aménagement des extensions de la ZA*

**Le principe d'aménagement** retenu est le suivant (cf ci-après les plans avant / après aménagement) :

- Intégrer le secteur d'étude dans la zone d'activités du Mesnil des Aulnays
- Obtenir un ensemble cohérent formant ainsi la zone d'activités principale de Plerguer
- L'inconstructibilité sur une bande de 50 mètres de largeur se traduit par un traitement paysager spécifique :

Au niveau de la RN 176 : Afin de limiter la vue en amont sur l'entreprise d'emballages, les haies bocagères existantes devront être préservées et renforcées. On obtiendra ainsi un écran végétal. Dans la bande des 50 mètres, il sera nécessaire de créer une large bande végétale reprenant le concept des taillis aménagés par la DDE : plantations sur paillages de jeunes plants de châtaigniers, noisetiers, érables et charmes avec l'engazonnement des interbandes.

Au niveau du rond-point : lors du diagnostic, il a été noté que les taillis aménagés par les services de la DDE sont un bon aménagement car on a utilisé ici des essences locales. Ce principe est donc retenu le long de la voie d'accès de Plerguer. Concernant la partie Nord-Ouest du rond-point, il est proposé également une large bande végétale mais avec l'utilisation d'essences arbustives basses. En effet, le but recherché est une meilleure intégration paysagère de l'activité et non d'obtenir un écran végétal. Les usagers de la RD 75 auront donc une visibilité sur les entreprises qui s'installeront ici. De plus, une coupure verte est proposée derrière le hameau du Mesnil des Aulnays, afin de séparer l'habitat des futures extensions d'activités. Cette coupure repose sur l'existant, à savoir une double haie arbustive de type fruitier.

Au niveau des grandes lignes paysagères : Renforcer les lignes bocagères existantes en les continuant avec pour principe des haies bocagères de hautes tiges, mélangeant chênes et peupliers.

**Au niveau des surfaces** qui seront utilisées pour de l'activité économique :

Les façades des entreprises devront être du côté de la voie communale et non de la RN 176. La séparation des parcelles se fera de manière paysagère avec pour principe des haies arbustives de type charmille et libre (l'entrepreneur pourra choisir le type d'essences qu'il souhaitera implanter).

En bordure de la voirie communale, les abords des entreprises pourront être traités de manière paysagère avec des haies arbustives basses.

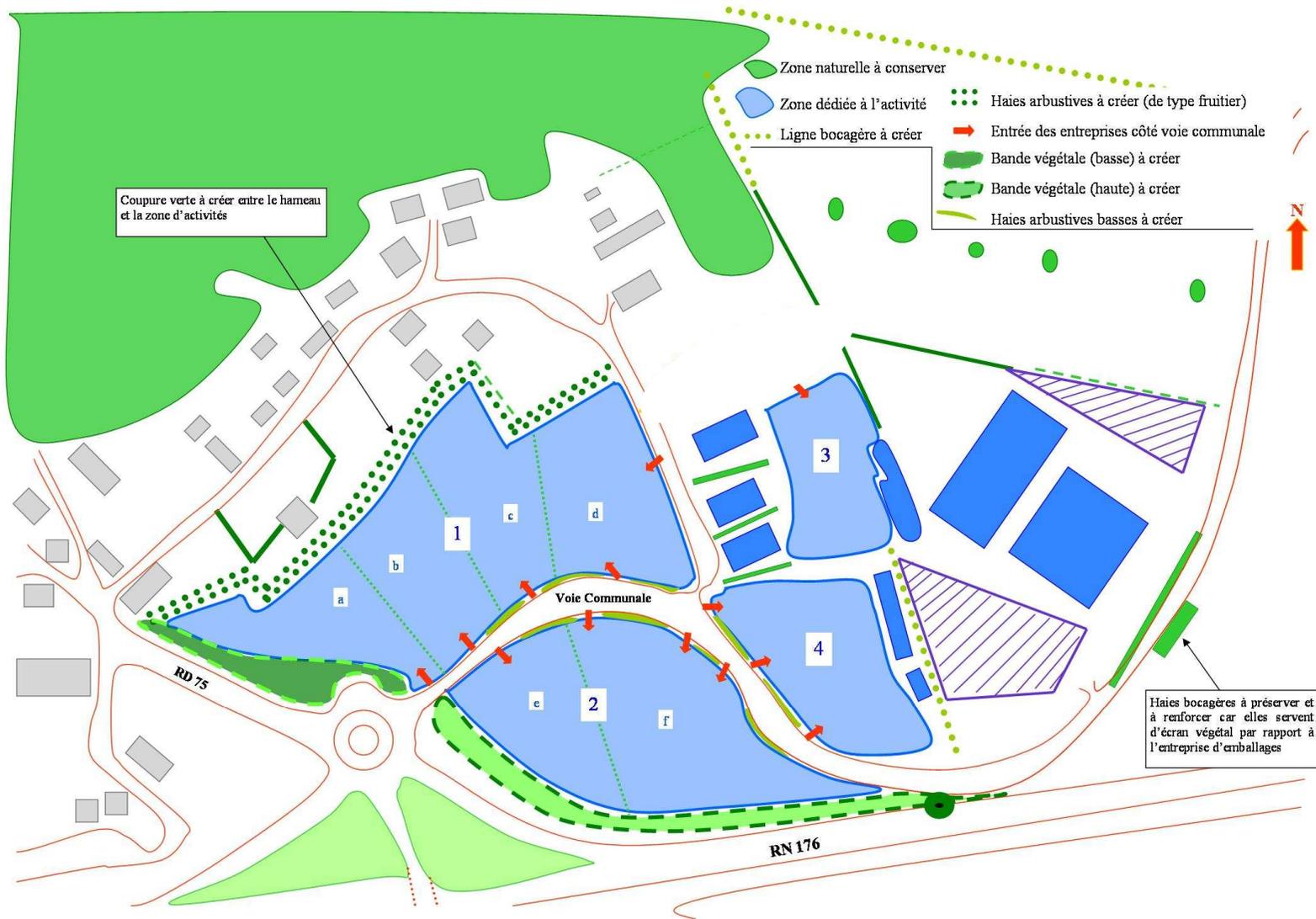
Quatre secteurs ont été définis :

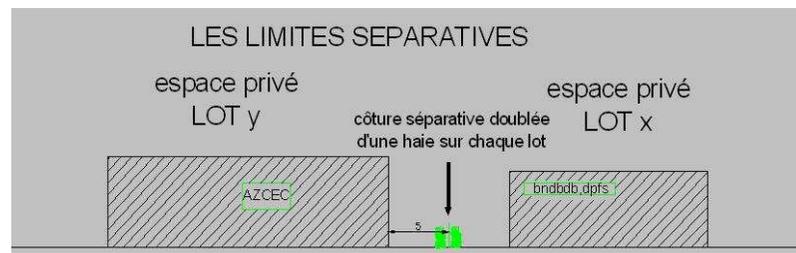
1. le secteur Nord : 1.8 ha
  - a : 3700 m<sup>2</sup> environ
  - b : 4400 m<sup>2</sup> environ
  - c : 4900 m<sup>2</sup> environ
  - d : 4900 m<sup>2</sup> environ
2. le secteur Sud : 8400 m<sup>2</sup>
  - e : 4300 m<sup>2</sup> environ
  - f : 4100 m<sup>2</sup> environ
3. le secteur Est : 4436 m<sup>2</sup> environ
4. l'autre secteur Est : 6750 m<sup>2</sup> environ

## Etat existant de la ZA du Mesnil des Aulnays

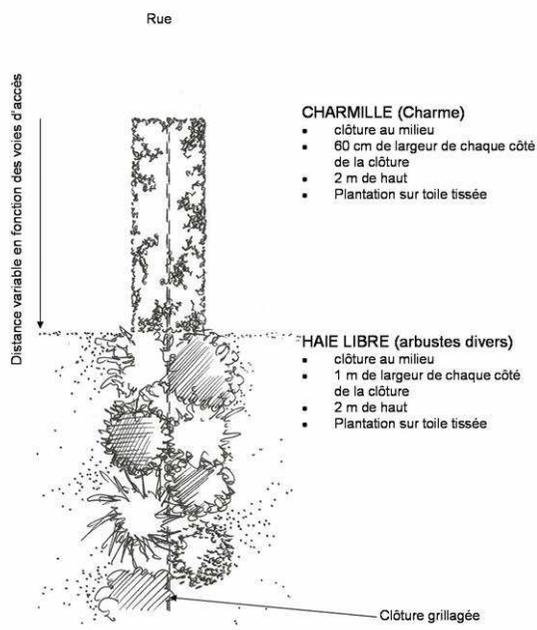


**Projet d'aménagement de l'extension de la ZA du Mesnil des Aulnays**



Les impacts réglementaires

LIMITE SEPARATIVE (haie et clôture grillagée verte)

- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport aux limites séparatives. La clôture séparative sera doublée d'une haie sur chaque lot (voir schémas ci-contre).

- LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur de la zone définie et sauf dispositions particulières accordées à quelques éléments ponctuels, les constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 m et ce, afin de ne pas perturber la lecture originelle du site et d'éviter l'effet vitrine aux abords de la voie express.

- LES FACADES DES ENTREPRISES

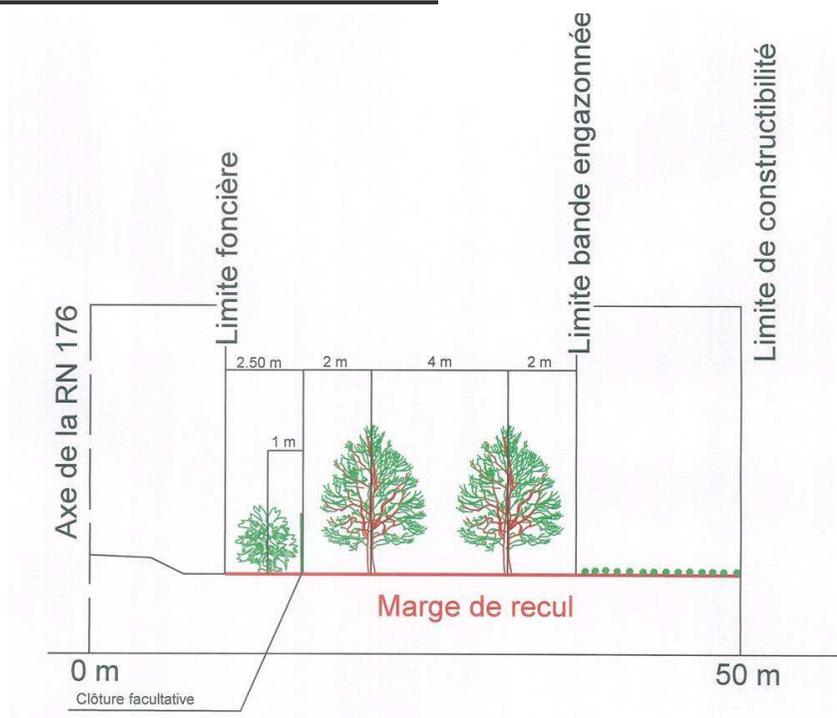
Les façades des entreprises devront être du côté de la voie communale et non de la RN 176.

- AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les aménagements paysagers concernent la bande des 50 mètres définie par la loi Barnier. Cela se traduit par différents types d'aménagement en fonction de l'endroit où l'on se situe :

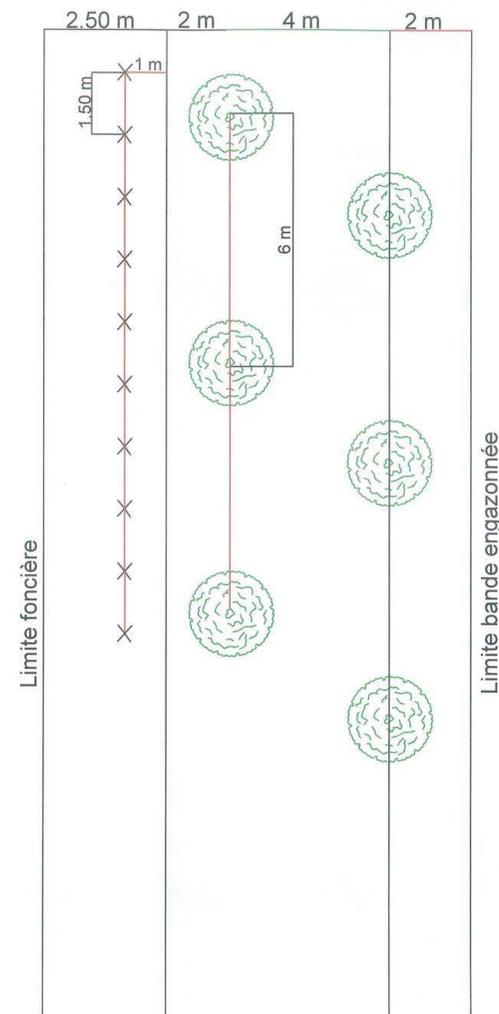
Le détail du traitement paysager est explicité dans la page ci-après.

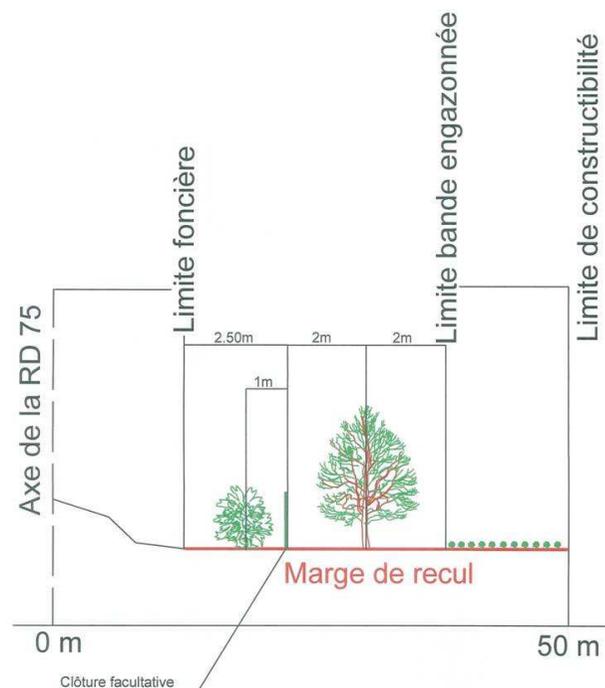
## Au niveau de la RN 176 :



- Entre l'axe de la RN 176 et la limite foncière, il n'est rien proposé étant donné que cette portion représente le domaine public.
- A la limite foncière, il est indiqué une marge de recul correspondant au traitement paysager envisagé jusqu'à la limite de constructibilité :
- une première partie correspond à un traitement arboré de 10m50 avec une haie de 2 m de hauteur et une clôture facultative maintenue à 2 m de hauteur. Après cette clôture, plantation de deux rangées d'arbres (d'une hauteur de 6 m minimum) mêlant châtaigniers, noisetiers, érables et charmes.

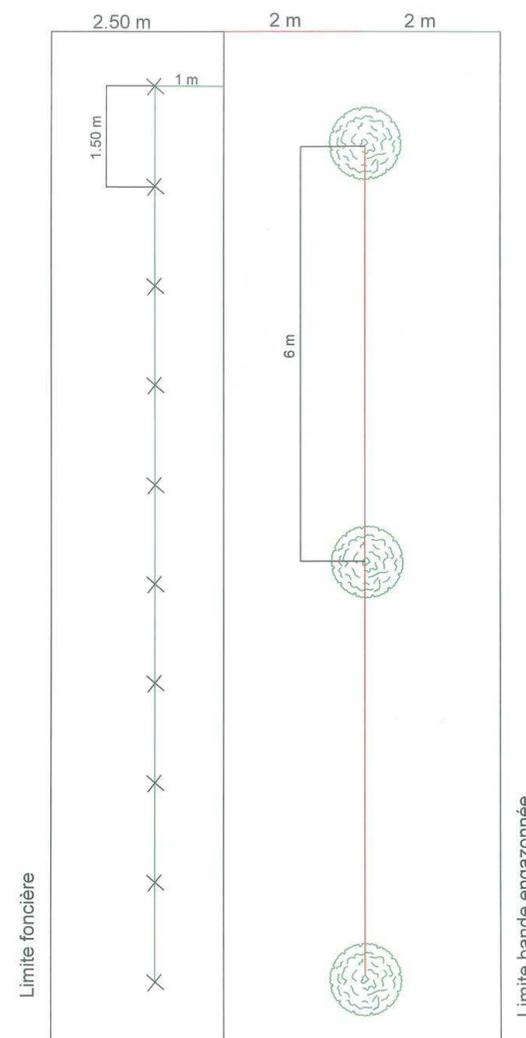
- une deuxième partie correspond à une large bande engazonnée jusqu'à la limite de constructibilité.



Au niveau de la RD 75 :

- Entre l'axe de la RD 75 et la limite foncière, il n'est rien proposé étant donné que cette portion représente le domaine public
- A la limite foncière, il est indiqué une marge de recul correspondant au traitement paysager envisagé jusqu'à la limite de constructibilité :
- une première partie correspond à un traitement arboré de 6m50 avec une haie de 2 m de hauteur et une clôture facultative maintenue à 2 m de hauteur. Après cette clôture, plantation d'une rangée d'arbres (d'une hauteur de 6 m minimum) mêlant chênes et peupliers.

- une deuxième partie correspond à une large bande engazonnée jusqu'à la limite de constructibilité.



## Les recommandations architecturales et paysagères

Le dossier loi Barnier induit donc des impacts principalement paysagers, dans la bande des 50 mètres. Ces impacts sont traduits réglementairement dans les documents d'urbanisme. Mais au-delà des contraintes réglementaires, des recommandations architecturales et paysagères peuvent être définies afin d'orienter l'aménagement futur de la zone d'activités du Mesnil des Aulnays.

### Les recommandations architecturales

#### 1. ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Le parti d'aménagement d'ensemble étant axé sur le végétal, les constructions nouvelles et les aménagements doivent présenter des implantations et des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain, caractéristique importante sur cette zone.

##### Façades :

Les composantes verticales et horizontales sont à intégrer et équilibrer dans la composition de chaque façade. Une lecture d'ensemble cohérente et homogène sur le plan esthétique est à privilégier sur l'ensemble de la zone. Des traitements de façades plus singuliers pourront être autorisés ponctuellement à la condition qu'ils contribuent à la mise en valeur de l'environnement et qu'ils ne prennent pas l'ascendant sur celui-ci.

##### Les matériaux et couleurs :

Ils seront sobres et traités en homogénéité avec ceux présents sur la zone existante à savoir : des enduits de tons soutenus pour certaines parties de volumes, du bardage ou de la pierre (utilisation maximale de deux types différents de matériaux pour une même construction).

L'orientation dominante pour les coloris est celle d'une ligne gris majeur, utilisant des blancs ou tons clairs pour compléter ou surligner le jeu des volumes, en évitant toute utilisation de couleurs primaires.

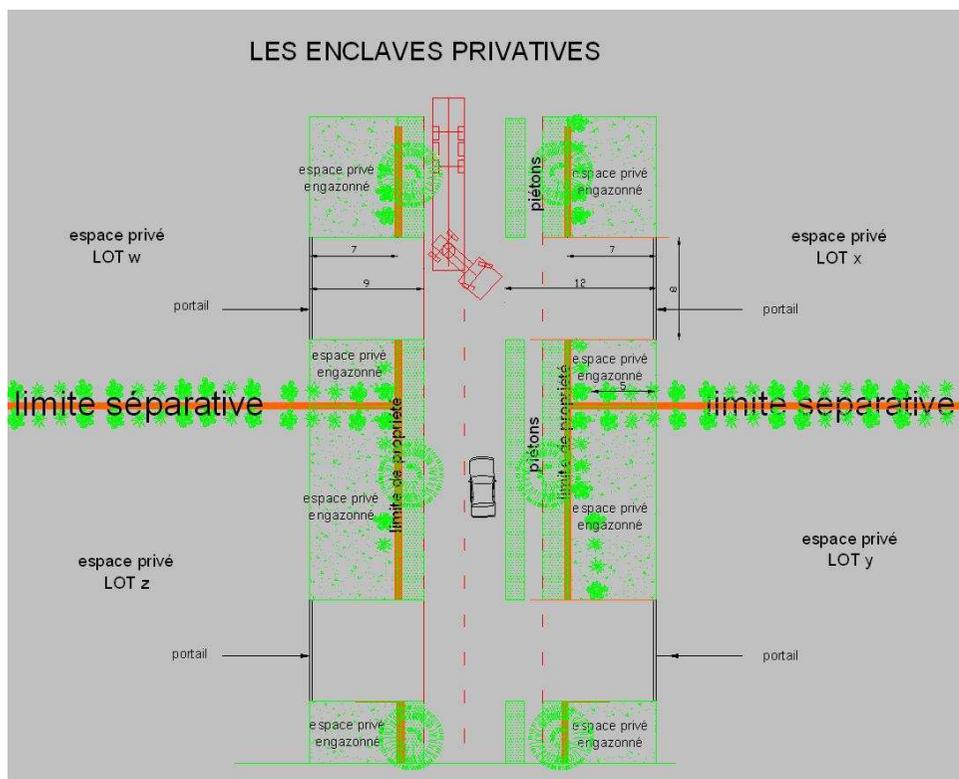
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

##### Couvertures :

Les couvertures seront pour ce qui est du bâtiment principal traitées avec pentes et visibles du sol. La possibilité de mise en oeuvre d'une toiture terrasse est envisageable sur certaines parties de la construction afin de surligner certains volumes.

##### Les clôtures :

Elles seront homogènes pour l'ensemble des parcelles et complétées d'une haie vive. Elles se positionneront à l'alignement des marges de recul à l'intérieur du lot. Elles se composeront de panneaux treillis soudés de teinte verte d'une hauteur maximale de 2 m. L'utilisation de poteaux et plaques béton est interdite.



### Enclave privative / portails

Afin de créer une unité de traitement des entrées de lots, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain une enclave privative non close, simple ou jumelée avec une autre enclave.

Elle sera traitée de la même manière que la voirie publique.

## **2. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ainsi que les opérations de chargement et déchargement des véhicules. Le nombre de stationnements et son emprise sera à définir ultérieurement en fonction du type de l'entreprise et de ses besoins et ne sera pas imposé dans ce document.

## **3. LIEUX DE STOCKAGE**

Les activités ayant des surfaces de stockage à ciel ouvert devront masquer leurs abords par un paysagement (haies bocagères, écran végétal) afin d'être le moins visible possible depuis les voies publiques.

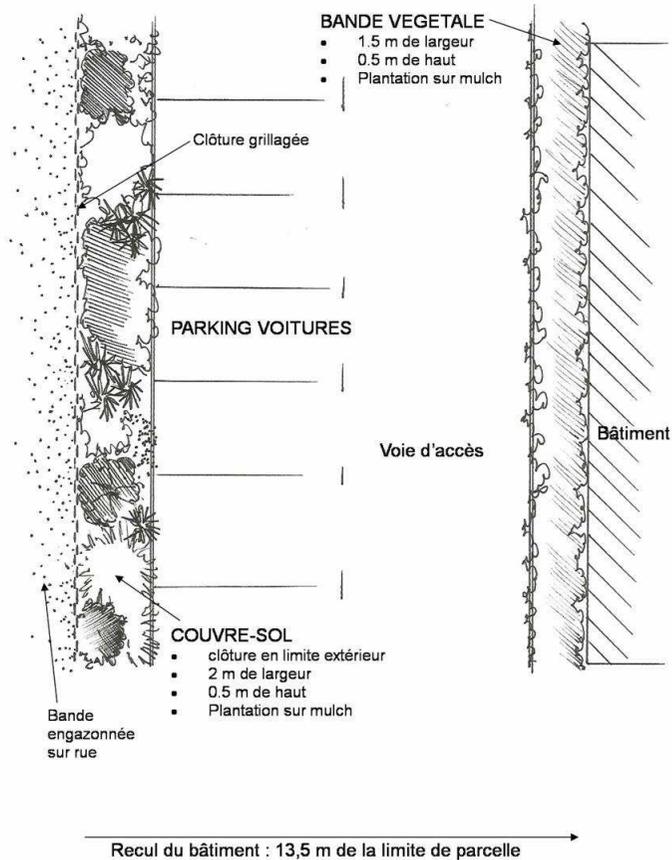
## **4. LES ENSEIGNES**

Les enseignes devront être constituées de panneaux indépendants pouvant être facilement remplaçables suivant la mouvance des entreprises.

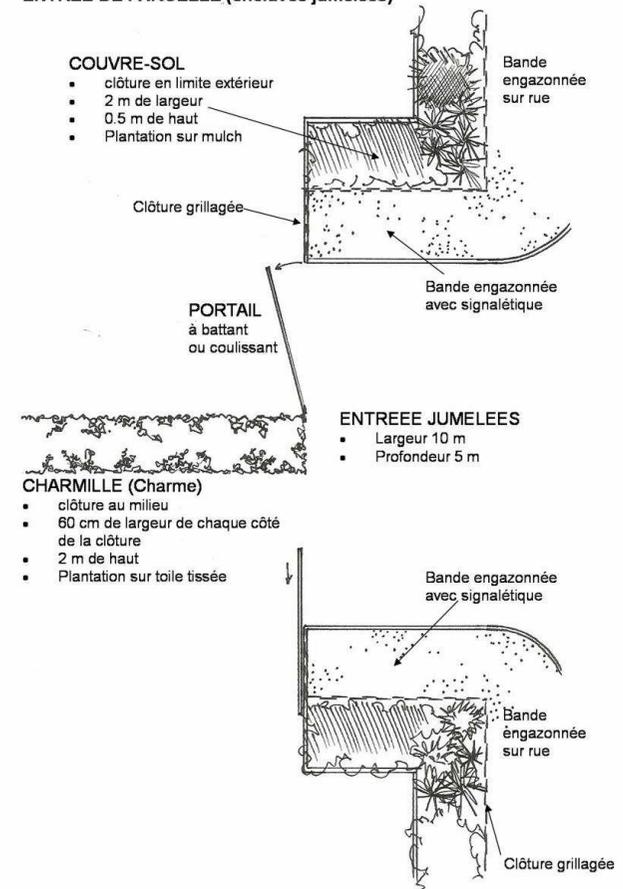
Elles seront positionnées sur la façade principale du bâtiment visible depuis l'axe interne de la zone.

## Les recommandations paysagères

FACADE DE RUE (clôture grillagée verte et couvre-sols)



ENTREE DE PARCELLE (enclaves jumelées)



## 1. RECOMMANDATIONS PAYSAGERES GENERALES

(valeur de programme pour la maîtrise d'œuvre)

### 1.1. Les principes généraux

CONCEPT : préserver et renforcer l'identité bocagère du paysage.

#### INTEGRATION DANS LE GRAND PAYSAGE :

L'implantation d'un parc d'activités génère des désordres plus ou moins importants sur la perception du paysage qui peuvent être ainsi affectés.

- Les continuités biologiques (vallées, coulées vertes, espaces agricoles), paysagères (maillage bocager, boisements, arbres remarquables) et d'usage (cheminement).
- Les perspectives sur des repères architecturaux (églises, villages....) et naturels.
- Les panoramas ou des vues sur des entités paysagères (de grande qualité) du site.

#### AMENAGEMENTS INTERNES :

Trois types de traitement sont à prévoir :

- Espace public (essentiellement les voiries et ses dépendances vertes) auquel on donnera un caractère urbain avec des plantations d'alignements sur tapis vert permanent (pelouse et/ou arbustes couvre-sol) et éventuellement des arbres en groupe ou isolés.
- Interface espace public/espace privé, le long des clôtures en accompagnement des clôtures par une bande verte (haie basse ou gazon), pour donner une homogénéité, une bonne lisibilité et une esthétique à l'ensemble.
- Espace privé, haies bocagères en limites des parcelles et arbres en groupe ou isolés, pelouse à l'intérieur des lots.

Pour l'implantation des structures végétales, les principes d'intégration dans le grand paysage devront être respectés.

## 1.2. Les structures végétales

### BOISEMENT

#### *Castanea sativa* (Châtaignier)

- Arbre de 18 m de haut
- Feuillage caduc, vert profond
- Jaune à brune en automne
- Floraison en chaton blanc verdâtre en juin/juillet



#### *Corylus avellana* (Noisetier)

- Arbrisseaux de 5 m de haut
- Feuillage caduc, vert foncé
- Jaune en automne
- Floraison en chaton jaune en mars /avril



#### *Prunus avium* (Merisier)

- Arbre de 15 m de haut
- Feuillage caduc, vert foncé
- Jaune orangé à rouge écarlate en automne
- Floraison blanche d'avril à mai
- Ecorce rouge brun à acajou, s'exfoliant



#### *Quercus robur* (Chêne commun)

- Arbre de 25 m de haut
- Feuillage caduc, marcescent, vert foncé
- Jaune à brun en automne



## COUVRE-SOLS

*Euonymus fortunei* 'Coloratus' (Fusain coloré)

- Feuillage persistant, vert en été, rouge en hiver
- Végétation diffuse rampante
- Taille tous les trois à quatre ans

*Hedera helix* 'Hibernica' (Lierre d'Irlande)

- Feuillage persistant, toujours vert
- Grande feuille
- Taille en bordure
- Nettoyage une fois par an

*Rubus tricolor* (Ronce sans épine)

- Feuillage persistant, vert
- Tige verte à rougeâtre
- Floraison blanche au printemps
- Taille une fois par an

*Vinca acutiloba* (Pervenche)

- Feuillage persistant vert clair
- Floraison mauve en étoile au printemps
- Fauchage tous les deux à trois ans



## ARBRES D'ALIGNEMENT

*Fraxinus angustifolia* 'Raywood' (Frêne oxycarpe)

- Arbre de 10 à 12 m de haut
- Feuillage caduc, vert foncé
- Rouge violet à rouge vin en automne

*Prunus maackii* 'Amber Beauty' (Cerisier 'Amber Beauty')

- Arbre de 10 à 12 m de haut
- Feuillage caduc, vert clair
- Jaune d'or en automne
- Floraison en corymbes blancs
- En mai/juin
- Ecorce brillante, lisse, cuivrée
- S'exfoliant en fines lamelles

*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Poirier à fleurs)

- Arbre de 12 à 15 m de haut
- Feuillage caduc, vert foncé et brillant
- Rouge-jaune à pourpre en automne
- Floraison en corymbes blancs
- En avril/mai
- Ecorce brunâtre

*Sorbus aria* 'Magnifica' (Alisier blanc)

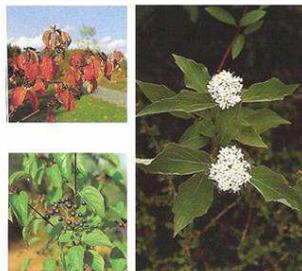
- Arbre de 7 m de haut
- Feuillage caduc, vert vif sur le dessus
- Blanc tomenteux sur le dessous
- Jaune en automne
- Floraison en corymbes blancs en mai
- Fructification orange à rouge en automne



## HAIE BOCAGERE

**Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)**

- arbuste jusqu'à 4 m de haut
- feuillage caduc vert foncé
- coloration automnale rouge vineux à jaune orangé
- floraison blanc crème en mai/juin
- fructification violet noir

**Crataegus monogyna (Epine blanche)**

- arbrisseau de 2 à 6 m de haut
- feuillage caduc vert foncé
- coloration automnale jaune
- floraison en bouquet blanc en mai/juin
- fructification rouge foncé

**Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)**

- arbuste de 2 à 5 m de haut
- feuillage caduc vert foncé
- coloration automnale jaune à rouge
- floraison vert jaunâtre en mai/juin
- fructification rouge rosé à rouge carmin

**Ilex aquifolium (Houx commun)**

- arbrisseau de 3 à 6 m de haut
- feuillage persistant vert foncé luisant, denté et épineux
- floraison blanche en mai/juin
- fructification rouge lumineux



## ARBRES SUR PARCELLE (solitaire ou en groupe)

**Betula jacquemontii (Bouleau à tronc blanc)**

- Arbre de 10 m de haut
- Feuillage caduc, vert foncé
- Jaune d'or en automne
- Ecorce blanche

**Fraxinus ornus (Frêne à fleurs)**

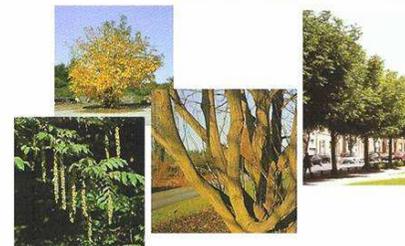
- Arbre de 8 m de haut
- Feuillage caduc, vert tendre
- Floraison blanche en panicules, en mai/juin
- Ecorce grise verruqueuse

**Laburnum x watereri 'Vossii' (Cytise 'Vossii')**

- Arbre de 4 à 5 m de haut
- Feuillage caduc, vert tendre
- Floraison en grappes jaune, en mai/juin
- Fructification en gousses soyeuses

**Pterocarya fraxinifolia (Pterocarya)**

- Arbre de 25 m de haut
- Feuillage caduc, vert tendre
- Jaune en automne
- Floraison en chatons, en automne
- Ecorce gris noir, très ridée



**Viburnum opulus 'Roseum' (Viome obier rosé)**

- Feuillage caduc vert clair
- Floraison blanche en mai/juin
- Rose en fin de floraison
- Fructification rouge vif en automne
- Taille annuelle en automne

**Abelia x grandiflora**

- Feuillage persistant vert foncé
- Floraison rose en été
- Taille annuelle en automne

**Choisya ternata**

- Feuillage persistant vert clair
- Rameau vert tendre
- Floraison blanche en avril/mai
- Taille annuelle en automne

**Elaeagnus x ebbingei**

- Feuillage persistant vert foncé, argenté au revers
- Floraison blanche odorante de septembre à novembre
- Taille annuelle en automne

**Viburnum tinus (Laurier tin)**

- Feuillage persistant, vert foncé
- Floraison blanche de novembre à avril
- Taille éventuelle au printemps

**HAIE TAILLEE (Charmille)****Carpinus betulus (Charme commun)**

- Feuillage caduc vert, marcescent, brun en hiver
- Taille annuelle pour former une haie compacte

**HAIE LIBRE (essences végétales variées)****Cornus alba 'Aurea' (Cornouiller doré)**

- Feuillage caduc jaune doré au printemps, jaune vert en été
- Rose pourpré en automne
- Rameaux rouge vif
- Taille annuelle au printemps

**Cornus alba 'Sibirica' (Cornouiller blanc 'Sibirica')**

- Feuillage caduc vert
- Rameaux rouge en hiver
- Taille annuelle au printemps

**Cornus stolonifera (Cornouiller stolonifère)**

- Feuillage caduc vert
- Rameaux vert vif en hiver
- Taille annuelle au printemps

**Sambucus canadensis 'Aurea' (Sureau du Canada doré)**

- Feuillage caduc jaune
- Floraison blanche crème en juin-juillet
- Fructification noire pourprée en automne
- Taille éventuelle en automne



## 2. LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

### 2.1. La préparation des sols

De nombreuses plantations ne sont pas possibles en terrain naturel.

Il sera donc souvent nécessaire d'apporter dans des tranchées ou des fossés de plantation de la terre végétale, l'aménagement pour les activités industrielles ayant compacté et minéralisé une grande partie des surfaces.

Les épaisseurs de terre végétale à apporter (référence C.C.T.G du fascicule 35):

- 0.20 à 0.30 m pour les engazonnements
- 0.50 m pour les arbustes
- 1.00 m pour les arbres.

Sur fonds de forme décompactés (pelle ou riper) ou avec une couche drainant lorsque le décompactage n'est pas possible (20-30 cm granulats 40-80 recouvert de géotextile).

Les largeurs pour l'implantation des haies seront au minimum :

- 2.00 m pour les haies buissonnantes et arbustives
- 3.00 m pour les haies arborées

Les fossés de plantation d'arbres dans les parkings - cours - minéralisés :

- 4 x 3 x 1 m minimum
- 4 x 4 x 1 m souhaitable

Les terres végétales seront analysées avant les plantations afin de déterminer les amendements et les fertilisations à apporter pour assurer une bonne fertilité.

Les opérations de décapage, stockage, transport et mise en place devront être conformes aux prescriptions du C.C.T.G. (Cahier des Clauses Techniques Générale) du fascicule 35.

### 2.2. Les techniques de plantations

Pour des raisons d'économie de création et d'entretien, ainsi que de garantie de résultat (reprise et croissance meilleure), les plantations seront réalisées avec des jeunes plants sur paillage (plastique, plus économique ou minéral, plus esthétique).

La préparation des sols à la plantation doit être réalisée dans les règles de l'art:

- sous-solage
- apport de matière organique (compost de déchets verts)
- labour

Il n'est pas prévu de système d'arrosage, l'apport d'eau n'étant nécessaire qu'à la plantation et pendant la durée de garantie pour assurer la reprise des plants. Cette opération fait partie du marché de l'entreprise qui assure la plantation.

### **3. LA MISE EN APPLICATION DES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES**

#### *3.1. La zone existante*

##### Intégration au grand paysage

- Les grandes lignes de la trame bocagère environnante sont conservées et devront être mise en valeur par l'aménagement interne de la zone.

##### Aménagement interne

- Sur l'espace public :
  - . Plantation d'arbres d'alignement sur une bande de gazon.
  - . Apport de terre végétale sur 0.30 m pour le gazon.
  - . Prévoir des fosses de 4 x 3 x 1 = 12m<sup>3</sup> pour les arbres.
- Sur l'espace privé :
  - . Plantation d'arbres isolés ou en groupe (3,5,7 ou plus par lots) en fonction de l'espace disponible.

#### *3.2. L'extension*

##### Intégration au grand paysage

(idem zone existante)

##### Aménagement interne

- Sur l'espace public :
  - . Plantation d'arbres d'alignement sur une bande de gazon le long des voies de desserte interne.
  - . Plantation d'arbres d'alignement sur une bande engazonnée avec cheminement piéton le long de la voirie interne (prévoir une réserve de terre végétale pour remettre 0.30 m dans la partieensemencée en gazon et des fosses d'arbres de 4 x 3 x 1 m= 12 m<sup>3</sup>).
- Sur l'espace privé :
  - . Plantation d'une haie basse (une seule et même espèce pour l'ensemble zone), le long des clôtures (cette haie peut être aussi envisagée sur l'espace public).
  - .Plantation d'arbres en groupe ou isolés (3, 5,7 ou plus par lots) en fonction de l'espace disponible. Lorsque dans un lot la plantation est difficile, voir impossible dans de bonnes conditions, il faut prévoir une haie bocagère en limite et/ou en fond de lot surtout lorsqu'il y aura des dépôts de matériaux ou matériels.

La sécurité

L'ouverture à l'urbanisation du site - comme vu précédemment - s'appuie sur des infrastructures déjà en place. Les éventuels problèmes de sécurité sont, par conséquent limités.

Néanmoins, on peut noter certains impacts du projet qui seront à prendre en compte dans le cadre du maintien effectif de la sécurité :

- L'implantation de nouvelles entreprises génèrera une augmentation du trafic sur la zone. Il faudra donc prévoir à long terme la création de nouvelles voiries afin de mieux desservir la zone et les futures entreprises.
- Il n'existe pas actuellement de cheminements piétonniers au niveau de la zone. On pourra prévoir une liaison piétonne à l'arrière des entreprises, dans la frange paysagère séparant le hameau de la future zone d'activités. Les piétons seront ainsi à l'abri d'éventuels conflits avec les usagers de la voirie communale.
- En matière de sécurité liée à la nature de l'activité des futures entreprises, le présent dossier n'intervient pas directement sur ce point. Au stade du projet, on peut juste conseiller l'implantation d'activités ne générant pas d'importants problèmes de sécurité, en remettant en cause le bon fonctionnement actuel de la zone.

## LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES RECOMMANDATIONS DANS LE POS / PLU

La marge de recul applicable, au regard de la loi, par rapport à la RN 176 est de 100 mètres de part et d'autre de son axe.

L'établissement d'un projet urbain propre à ce secteur avec une réflexion quant à l'organisation des voiries, du bâti et des masses végétales, des ouvertures visuelles, permet de s'affranchir de cette marge de recul.

La constitution et l'organisation volontaire d'une véritable façade en bordure de voie express et par conséquent le fait d'assurer une certaine qualité visuelle aux usagers de la RN 176, offre la possibilité de se rapprocher de l'axe de cette voie.

Par ailleurs, ce rapprochement permet également une utilisation optimale des terrains en terme de constructibilité. Pour certaines parties des secteurs concernés par l'urbanisation, la démarche dite de PROJET URBAIN constitue la seule réponse à l'urbanisation.

La faible profondeur des parcelles ou la présence d'éléments paysagers intéressants ne permettant pas avec le recul des 100 mètres de libérer des surfaces commercialisables satisfaisantes.

### Les accès

Aujourd'hui les accès se font essentiellement à partir de l'échangeur de la RD 75. On peut rejoindre la zone d'activités soit par la RD 75 au Sud, soit par la voie communale numéro 2 au Nord. Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités, il serait intéressant de créer une nouvelle voirie pour créer une continuité entre l'existant et les futures entreprises susceptibles de s'implanter ici. Pour ce faire, il faudra créer un emplacement réservé à cette desserte dans le PLU.

### La situation foncière

La maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles, composant l'extension est assurée : ces parcelles sont propriétés communales.

### Les enjeux d'aménagement

Le parti pris d'aménagement s'articule autour de deux principes :

La création de continuité paysagère avec l'existant

Le souci de cohérence au niveau de la zone d'activités

A ce titre, il serait souhaitable que les entreprises qui viendront s'implanter ici soient des entreprises artisanales.

Les besoins des entreprises étant hétérogènes, le parti d'aménagement proposé devra répondre à des besoins fonciers différents afin de satisfaire pleinement les demandes.

La proposition de zonage

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de PLERGUER, des modifications ont été apportées sur le zonage du POS (voir cartes page 71 et 72)

Sur le secteur d'étude, le zonage du POS actuel se compose de la manière suivante :

- La zone urbaine à usage d'activités nommée UA, devient la zone Ua dans le PLU,
- La zone naturelle où l'urbanisation est prévue à moyen terme nommée 1NAA devient la zone 1AUab,
- La zone naturelle à vocation agricole nommée NCa devient la zone A.

Les dispositions du POS applicables aux zones précitées seront reprises dans le règlement du PLU dans ses grandes lignes. Néanmoins, ce règlement apportera quelques précisions afin de faciliter l'intégration de l'urbanisation dans le secteur d'étude, et de préserver une perception visuelle qualitative de par la conservation de la qualité architecturale et le traitement paysager de l'environnement.

Sur la zone d'activités du Mesnil des Aulnays, le zonage du PLU se présente de la manière suivante :

**Zone Ua**

La zone Ua est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui, compte – tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

Un nouveau zonage est appliqué sur le site de la zone d'activités du Mesnil des Aulnays, du fait de la proximité avec la RN 176. Ce zonage, nommé **Uab**, comporte des dispositions en conformité avec la loi Barnier.

**Zone 1AUab**

La zone 1AUab est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court terme et qui, au vu de la proximité avec la RN 176 répondra aux exigences du présent dossier loi Barnier.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux zones 1AUab portées au plan sont celles des zones Uab.

## La traduction réglementaire

Le projet urbain se traduit par la réglementation d'un certain nombre d'aspects ayant une implication directe dans la qualité des aménagements et – par conséquent – sur leur impact, tels que :

- La largeur des lots en façade de voies,
- Les marges d'inconstructibilité,
- Le type de plantation et leur disposition, pour les parties reconnues comme éléments majeurs du projet,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport ouverts au public.

## Article Ua 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Ua 2 ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les lotissements à usage principal d'habitation ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés ;
- les terrains aménagés pour le camping ;
- les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport ouverts au public.

## Article Ua 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone ;
  - l'aménagement et/ou l'extension des habitations existantes ;
  - les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 4 à 14 ;
  - les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
  - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve des emprises et volumes initiaux dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone et dans le respect des articles 3 à 14.
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation des infrastructures routières.

## Article Ua 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien.

Ces voies répondront à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

- Dispositions particulières applicables en zone Uab :**

L'accès aux constructions se réalisera uniquement à partir des voiries internes existantes ou à créer.

## Article Ua 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression, 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.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article Ua 5

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article Ua 6

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Voies routières publiques ou privées**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain adjacent, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le linéaire total des décrochés et des retraits est dans ce cas au plus égal au tiers de la longueur de la façade ;

**Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins**

La majeure partie des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit être implantée dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie),
- ou en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

 **Dispositions particulières applicables en zone Uab :****Limites de constructibilité :**

Les constructions doivent être implantées au minimum à 50 mètres :

- de l'axe de la RN 176,
- de l'axe de la bretelle de l'échangeur située sur la voie express,
- de l'axe des chaussées contournant l'îlot central du carrefour giratoire au niveau de la RD 75

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements d'intérêt collectif.

## Article Ua 7

---

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

**Règles d'implantation**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation sur une des limites séparatives est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

### Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

## Article Ua 8

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

## Article Ua 9

---

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

## Article Ua 10

---

### Hauteur maximale des constructions

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 9 mètres.

#### Hauteur différente admise

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos, tour de manoeuvre.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### **3. Dispositions particulières applicables à la zone Uab**

La hauteur maximale à égout du toit est limitée à 7mètres.

Les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres ne sont pas autorisés sur la zone.

Les enseignes, les totems et les autres installations destinées à identifier un commerce ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle des bâtiments. Elles seront obligatoirement plaquées sur les façades et ne dépasseront pas l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## Article Ua 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### ▪ Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### ▪ Façades : matériaux, enduits et enseignes

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

#### Dispositions particulières applicables à la zone Uab :

Les enseignes seront positionnées sur la façade principale du bâtiment visible depuis la voie interne de la zone.

### ▪ Couvertures, toitures

Sont autorisées :

- les toitures-terrasses, partielles ou totales,
- les toitures à faible pente

Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume à 45° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, garde corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### ▪ Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

#### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

#### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

#### **Dispositions particulières applicables à la zone Uab :**

Sur les limites séparatives des lots, les clôtures seront constituées par un grillage à simple torsion, galvanisé ou plastifié d'une hauteur indiquée à l'article Ua 11. Elles seront insérées dans des haies arbustives basses de type charmille décrites à l'article Ua 13.

En bordure de la RN 176 et du giratoire de la RD 75, la clôture est facultative. Le cas échéant, elle sera située à 2,50 mètres de la limite foncière. La hauteur maximale est de 2 mètres.

Sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, les clôtures seront constituées par un grillage à simple torsion, galvanisé ou plastifié d'une hauteur indiquée à l'article Ua 11. Elles seront insérées dans des haies arbustives basses de type charmille décrites à l'article Ua 13.

### Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

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

- **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## Article Ua 12

---

### Aires de stationnement

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

- **Normes à respecter**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

- **Constructions destinées à l'habitation individuelle**

Deux places de stationnement minimum par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

- **Constructions destinées aux bureaux et aux bâtiments publics:**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

- **Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

**- Constructions destinées au commerce :**

. Commerces alimentaires :

Une surface de stationnement équivalente à 60% de la S.H.O.N. totale (vente + réserve).

. Pour les autres commerces:

Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

**- Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

**▪ Modalités d'application**

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

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

**- Dimensionnement du stationnement**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

**- Réglementations spécifiques**

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

### ▪ Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme ;
- soit par la création effective des emplacements manquants sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à partir du projet, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

## Article Ua 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### ▪ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

#### ▪ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- 
-

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

**Plantations**

A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou de plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

**Haies et boisements à conserver**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

**Dispositions particulières applicables à la zone Uab :**

De manière à obtenir un front végétal homogène le long des axes classés en voie express, une plantation en bande sera réalisée de façon différente suivant les secteurs :

**Le long de la voie express et de la bretelle de l'échangeur :**

La plantation en bande sera réalisée de la manière suivante :

- Une haie arbustive basse de type charmille plantée à 1,50 mètre de la limite foncière. Interdistance entre chaque plant de 1,50 mètre.

- Une rangée de jeunes plants plantée à 4,50 mètres de la limite foncière.
- Un second rang en quinconce situé à un intervalle de 4,00 mètres du premier
- interdistance de 6 mètres entre chaque jeune plant
- Plantations sur film biodégradable en toile tissée

Les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 6 mètres seront constituées d'essences indigènes : châtaigniers, noisetiers, érables, charmes, Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné ou sous forme de prairie naturelle.

#### **Le long de la chaussée du giratoire :**

La plantation en bande sera réalisée de la manière suivante :

- Une haie arbustive basse de type charmille plantée à 1,50 mètre de la limite foncière. Interdistance entre chaque plant de 1,50 mètre.
- Une rangée de jeunes plants plantée à 4,50 mètres de la limite foncière. Interdistance de 6 mètres entre chaque jeune plant
- Plantations sur film biodégradable en toile tissée

Les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 6 mètres seront constituées d'essences indigènes : chênes et peupliers Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné ou sous forme de prairie naturelle.

**Les limites latérales des lots :** elles seront constituées de haies arbustives basses de type charmille maintenue à une hauteur de 2 mètres. Interdistance entre chaque plant de 1,50 mètre.

**La limite en façade des lots :** sera plantée d'une haie arbustive basse d'essences indigènes. Interdistance entre chaque plant de 1,50 mètre.

## Article Ua 14

---

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

La valeur maximale du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixée à 0,5.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations techniques liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

