



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 16/03/2023

Reçu en préfecture le 16/03/2023

Affiché le

ID : 057-245700695-20230308-C20230307_13_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-trois, le sept mars à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,
M. Roland BALCERZAK, Mme Rachel ZIROVNIK, MM. Michel HERGAT, Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Benoit STEINMETZ, Guy KREMER, Denis BAUR, David ROBINET,

MM. Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, MM. Michel SCHMITT, Bernard DORCHY, Hassan FADI, Yves LICHT représenté par Fernand LUCAS, Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, Isabelle MAGGI, M. Hervé PATAT, Mme Marie-Odile KRIEGER, MM. Jerry PARPETTE, Didier PALLUCCA, Mme Patricia VEIDIG, M. Yannick OLIGER, Mme Déborah LANGMAR, MM. Joseph GHAMO, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration</u> :	Bernard ZENNER	à	Michel PAQUET
	Eric GONAND	à	Thierry MICHEL
	Christine ACKER	à	Bernard DORCHY
	Hervé GROULT	à	Hassan FADI
	Régis HEIL	à	Roland BALCERZAK
	Joseph BAUER	à	Joseph GHAMO
	Joël IMMER	à	Benoit STEINMETZ
	Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Bertrand ALESCH, Mauricette NENNIG, Alieth FEUVRIER, Marie-Pierre LAGARDE, Evelyne DEROCHE,

Date de la convocation : 8 février 2023

Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres présents : 38
Nombre de votants : 46

Secrétaire de séance : Déborah LANGMAR



13. Objet : ZAC Vital Park à Hettange-Grande - Modification du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) - Annexe 3 (cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2 du Conseil communautaire en date du 11 février 2014, désignant la Société de Développement et d'Aménagement de la Moselle (SODEVAM) comme concessionnaire de la ZAC à Hettange-Grande,

Vu le traité de Concession d'Aménagement en date du 17 mars 2014,

Vu la délibération n° 12 du Conseil communautaire en date du 11 octobre 2016, portant approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT),

La CCCE a retenu la SODEVAM comme concessionnaire pour l'aménagement et la commercialisation de la ZAC de Hettange-Grande. Conformément aux dispositions de l'article 12 du traité de concession et de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, la SODEVAM a établi un Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Le CCCT contient, en annexe, les pièces suivantes :

- Le cahier des limites de prestations générales,
- Le cahier des limites de prestations techniques particulières,
- Le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales.

Ce document comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

Le CCCT de la ZAC de Hettange-Grande est opposable aux tiers depuis son vote en Conseil communautaire du 11 octobre 2016. Le projet initial a depuis été sensiblement revu pour se conformer à la réglementation environnementale, et a fait l'objet d'un avenant à la concession voté en Conseil communautaire du 28 juin 2022. La Commune de Hettange-Grande a par ailleurs lancé une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'adoption en Conseil municipal est prévue pour la fin du premier semestre 2023.

Ces évolutions techniques et réglementaires ont incité la SODEVAM et la CCCE à travailler sur une mise à jour de l'annexe 3 du CCCT : le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales. Cette annexe a plus précisément vocation à encadrer les constructions s'installant au sein du périmètre de la ZAC et complète le règlement du PLU de la zone 1Aux.

Il comprend un ensemble de dispositions visant à guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans la définition architecturale, paysagère et environnementale de leur projet. C'est un guide de référence pour la définition de l'expression architecturale et la conception des aménagements des espaces extérieurs privés, dans une recherche de cohérence d'ensemble. Ces dispositions servent de support au suivi des projets et permettent de justifier la délivrance des autorisations.

La mise à jour vise à :

- actualiser les plans de zone,
- intégrer le projet d'espace commercial en bordure de voie départementale,
- ajuster la hauteur réglementaire pour différencier les projets publics (salle multifonction) et privés (espace commercial, hôtellerie),
- intégrer les projets de liaisons cyclables.

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement Economique » en date du 8 février 2023 et du Bureau communautaire en date du 21 février 2023,

Il est demandé au Conseil Communautaire :

- d'approuver la modification du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC à Hettange-Grande, annexé à la présente délibération,
- d'autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document s'y afférant,

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Vote :	Pour :	46
	Abstention :	0
	Contre :	0

Fait à Cattenom, le 8 mars 2023

Le Président,

Michel PAQUET



Envoyé en préfecture le 16/03/2023

Reçu en préfecture le 16/03/2023

Affiché le

ID : 057-245700695-20230308-C20230307_13_SI-DE



Envoyé en préfecture le 16/03/2023

Reçu en préfecture le 16/03/2023

Affiché le

ID : 057-245700695-20230308-C20230307_13_SI-DE

Zone d'Activités Vital Park (ZAC) Hettange-Grande CCCT Annexe 3

Cahier des Prescriptions
Architecturales, Urbanistiques, Environnementales et Paysagères

Janvier 2023



MOE :

PINGAT
BÂTISSEURS D'AVENIR

BET VRD
Mandataire du groupement

ATOP

Alain Casari
Architecte DPLG Urbaniste OPQU

stéphaneThalgott
PAYSAGE

Stéphane Thalgott
Paysagiste

MOA :

Sodevam

Le présent cahier de prescriptions a pour objet de garantir la cohérence et la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère de la ZAC d'Hettange-Grande. Il s'applique à l'ensemble des constructions s'installant au sein du périmètre de la ZAC.

Le cahier des prescriptions complète le règlement du PLU de la zone 1Aux, néanmoins, il ne préjuge pas de l'évolution ultérieure du PLU. Si une règle édictée au titre du PLU s'avère plus contraignante que le cahier de prescriptions, alors c'est **le PLU qui prévaut.**

Le règlement du PLU en application lors de rédaction du présent cahier de prescriptions est le suivant : *Règlement PLU d'Hettange-Grande – arrêté par DCM du 04/12/19*

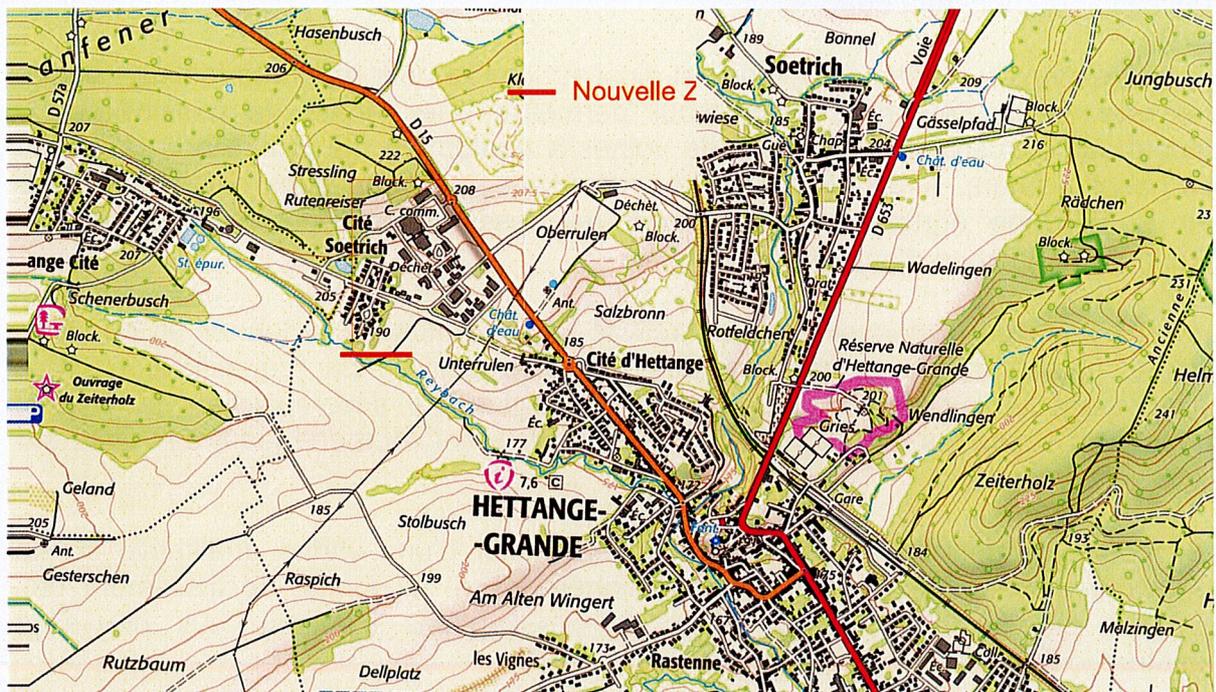
SOMMAIRE

	Page
I- Présentation de la ZAC	4
II- Prescriptions	8
A- Occupation du sol et programmes	9
B- Accès et voirie	11
C- Desserte par les réseaux	11
D- Implantations des constructions	12
E- Volumétrie	14
F- Aspect des constructions	15
G- Enseignes-éclairage	17
H- Traitement des limites parcellaires	18
I- Aire de stockage, de stationnement et d'exposition	20
J- Espaces extérieurs et espaces plantés	23
K- Énergies renouvelables	24
L- Modalités d'accompagnement	24
ANNEXE 1 : PRECONISATIONS PAYSAGERES	25
ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INVASIVES ET PROSCRITES	32

I-Présentation de la ZAC

La ZAC est située à l'entrée de la commune d'Hettange-Grande le long de la Route Départementale 15, qui relie la commune à l'autoroute A31.

Le périmètre de la ZAC s'étend de part et d'autre de la RD15 et comprend une zone artisanale préexistante ainsi qu'une nouvelle zone d'activité destinée à accueillir services et activités artisanales. Le présent cahier de prescriptions s'appliquera aux nouvelles constructions édifiées dans la nouvelle zone d'activité comme dans la zone d'activité préexistante.



La qualité d'aménagement est un élément primordial du projet de la collectivité qui veut inscrire la zone dans une démarche exemplaire d'intégration paysagère dans un contexte d'entrée de ville aujourd'hui dégradée.



Une nouvelle offre de services et d'artisanat... ... en vitrine sur la route départementale

La nouvelle zone d'activité s'étend sur une surface de 7,5 hectares. Elle permettra la création de 20 000 m² de surface de plancher destinées à accueillir services, commerces et activités artisanale.

L'ambition de la collectivité est de proposer un découpage des lots « à la carte », permettant d'accueillir un large panel d'entreprises et une souplesse dans la réalisation du nouveau quartier.

L'organisation du réseau de voiries est ainsi structurée pour offrir à la fois une bonne desserte de la ZAC mais aussi pour permettre une variété de possibilités de découpage parcellaire. Ce réseau de voiries a également été pensé pour anticiper les besoins futurs. Ainsi, certaines rues, aménagées en impasses offrent des vues sur le paysage agricole et permettront de desservir une potentielle extension ultérieure de la zone d'activité.

La réalisation de la nouvelle zone d'activité va permettre de redonner un nouveau visage, plus urbain, à l'entrée de ville Hettange-Grande. La requalification de la RD15 s'appuie sur des aménagements paysagers qui accompagnent la voie et mettent en scène les entrées dans le nouveau quartier en ménageant des vues sur l'intérieur du quartier.

Les nouvelles entreprises pourront ainsi bénéficier d'une vitrine qualitative sur la route départementale. Pour garantir la cohérence et la qualité de traitement des espaces privatifs, le présent cahier de prescriptions s'impose aux nouvelles constructions.



Une hypothèse d'implantation des constructions en relation avec la route départementale

Plan de la Nouvelle ZAC

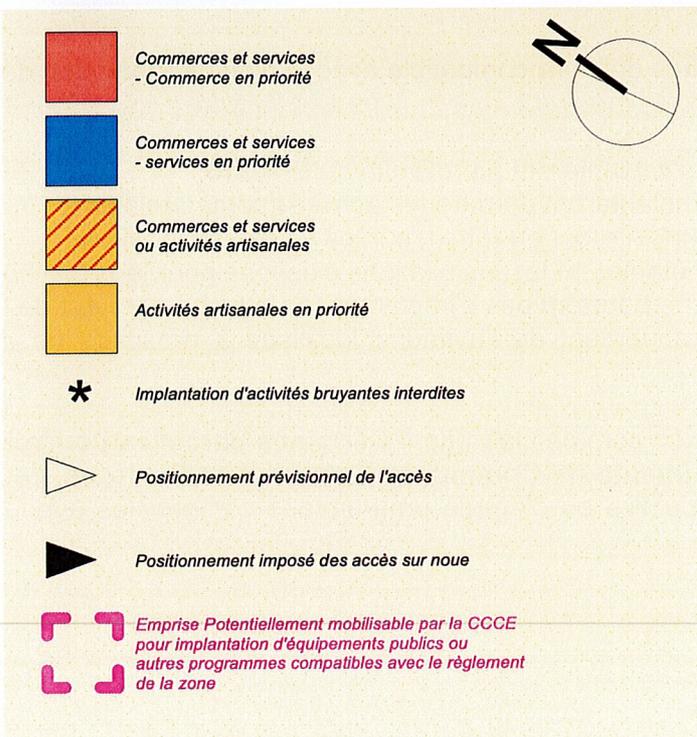


II- Prescriptions

A/ Occupation du sol et programmes

Les prescriptions complètent la section I du règlement de la zone IAUX du PLU

- **Les parcelles constructibles** sont regroupées en îlots correspondant à un phasage du projet d'aménagement.
- Le découpage parcellaire est prédéfini mais pourra être ajusté avec l'aménageur à condition que ce découpage parcellaire :
 - n'impacte pas sur la position des accès sur noue
 - n'induit pas la création de délaissé parcellaire, incompatible avec son aménagement ou sa commercialisation.
- La ZAC est réservée aux constructions destinées aux activités économiques, et notamment commerces, services et activités artisanales. Les industries lourdes sont interdites.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition :
 - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage principal d'activités et que la surface de ces habitations soient limitées à 20% de la surface de plancher existante sans pour autant dépasser 150m² de surface de plancher. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement.
 - b) qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores
- **La localisation des programmes** doit être compatible avec le plan de répartition des activités ci dessous.
Le plan prévoit en priorité que:
 - Les activités commerciales s'implanteront à proximité de la RD15.
 - Les activités de services s'implanteront derrière les activités commerciales
 - Les activités artisanales s'implanteront en retrait, sur les voies secondaires
 - Les activités bruyantes, et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne pourront pas s'implanter sur la limite nord-est de la ZAC, afin de limiter le dérangement de l'avifaune localisée à proximité de ce secteur.
- Selon l'évolution du projet et de sa commercialisation, **Certaines parcelles pourront être mobilisées par la Communauté de Communes Cattenom et Environs**, pour la réalisation de programmes publics ou d'autres programmes compatibles avec le règlement PLU de la zone.



B/ Accès et voirie

Les prescriptions complètent la section III du règlement de la zone IAUX du PLU

- **La position des accès** traversant les noues paysagères est imposée. La position des autres accès peut être adaptée sous réserve d'un accord avec l'aménageur, néanmoins :
 - Aucun accès n'est autorisé sur la RD-15
 - Les accès aux parcelles doivent respecter le traitement et les plantations sur les espaces publics.
 - Les accès doivent présenter une largeur minimale de 7m.
 - Les travaux des accès ne doivent pas avoir commencé

C/ Desserte par les réseaux

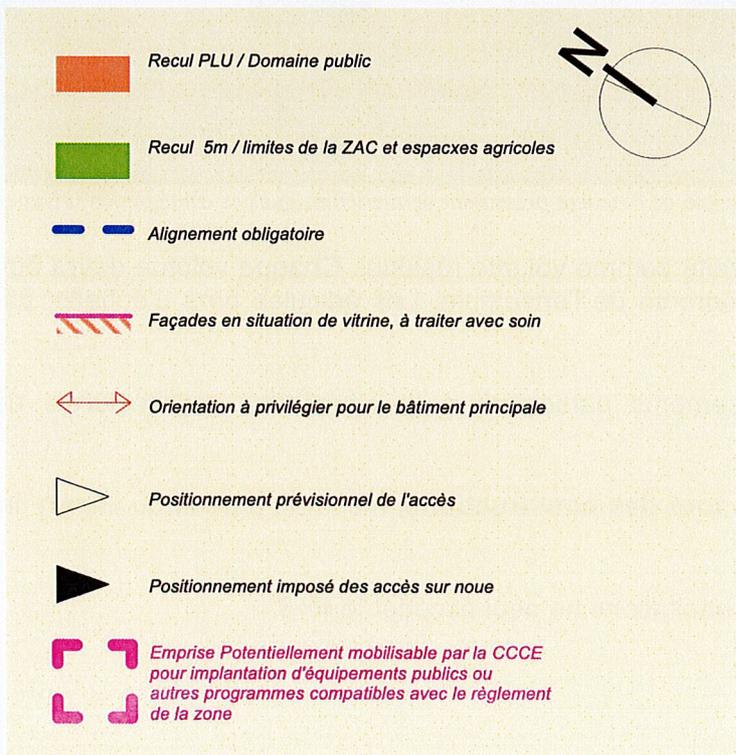
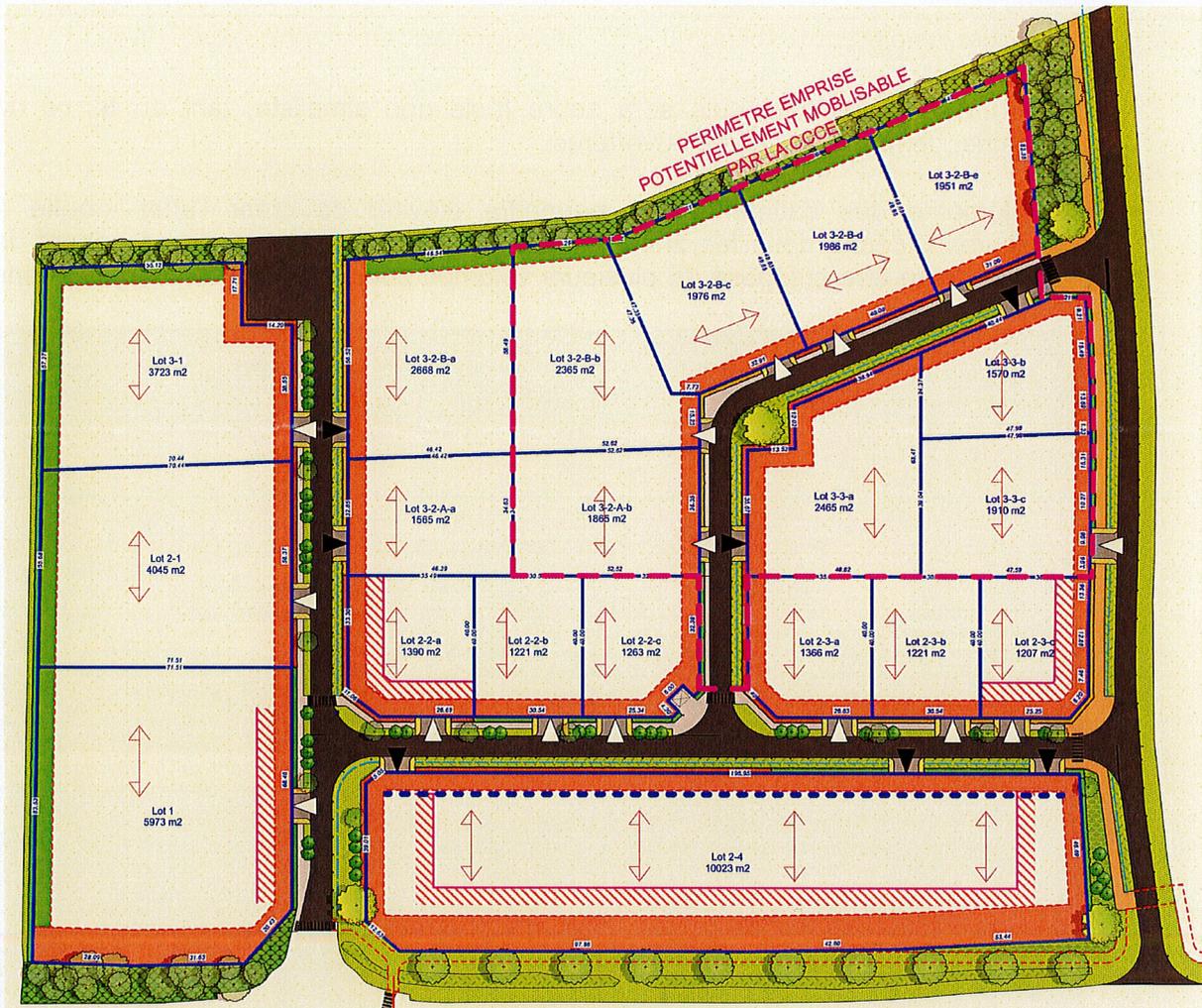
Les prescriptions complètent la section III du règlement de la zone IAUX du PLU

- Les demandes de raccordement aux réseaux auprès des concessionnaires devront être faites par les acquéreurs au moment du dépôt de permis de construire. Les acquéreurs sont tenus de respecter les contraintes imposées par les différents concessionnaires. Tous les branchements individuels seront réalisés en souterrain, aux frais des acquéreurs.
- Les préconisations et la répartition des prestations liées à la création des branchements des parcelles sont indiquées sur le plan de raccordement en annexe ainsi qu'en annexe 1 « prestations générales » et en annexe 2 « prestations techniques particulière ».
- Concernant l'assainissement eaux pluviales, **chaque parcelle devra traiter individuellement ses eaux pluviales. Le projet devra être conforme aux prescriptions hydrauliques établies dans la note de gestion des eaux pluviales communiquée à l'acquéreur.** Le plan et la coupe des ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que l'étude de sol et la note de calcul hydraulique sont à joindre à la demande de permis de construire.

D/ Implantation des constructions

Les prescriptions complètent la section II – 2.1, du règlement de la zone IAUX du PLU

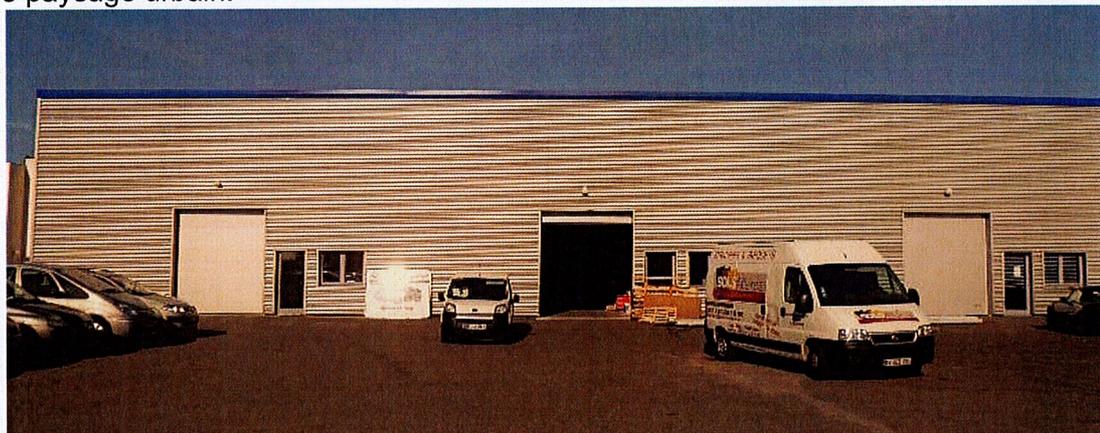
- **L'implantation des constructions doit respecter le règlement du PLU** et notamment :
 - Par rapport aux voies et emprises publiques :
 - Implantation en recul de 5m minimum pour la façade donnant sur rue
 - Implantation à 3m sur la seconde voie en cas de parcelle d'angle.
 - Implantation à 10m de l'emprise cadastrale de la RD
 - Par rapport aux limites séparatives :
 - Implantation en limite ou à 3m minimum
- **L'implantation des constructions doit respecter le règlement graphique d'implantation**, qui précise les reculs imposés, les alignements à respecter, les façades stratégiques à soigner, et préconise des orientations pour les bâtiments.
- Les bâtiments respecteront un retrait de 5 m par rapport aux espaces agricoles.
- Les bâtiments créeront un alignement sur la rue lorsque que celui-ci est imposé par le règlement d'implantation. L'alignement pourra être en recul de 5m à 7m par rapport à la rue. L'alignement pourra être marqué soit totalement soit partiellement par la façade de la construction, avec au minimum 50% de la longueur de la façade, soit par un dispositif construit permettant d'affirmer une continuité visuelle.
- Les façades situées le long de la RD15, en angle et dans la perspective des rues feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné, en raison de leur positionnement en vitrine du quartier.
- Si le programme le permet, l'implantation principale des constructions respectera l'orientation préconisée sur le règlement graphique d'implantation.
- **En cas de soutènement** entre 2 lots, la réalisation et l'entretien du soutènement incombent ainsi au propriétaire du terrain qui « pousse » les terres ».
- **En cas de réalisation de talutage** entre 2 lots, le pied de talus ou le haut du talus en limite séparative sera implanté (pas de limite en milieu de talus). La réalisation et l'entretien du talus incombent au propriétaire du terrain sur lequel il est réalisé.
- Lorsque les constructions présentent une faible emprise au sol par rapport à la surface de sa parcelle, **l'implantation des constructions devra être conçue de façon à permettre une densification ultérieure du foncier** (via l'extension des constructions ou constructions nouvelles).



E/ Volumétrie et hauteur

Les prescriptions complètent la section II – 2.1, du règlement de la zone IAUX du PLU

- **La volumétrie** des bâtiments sera sobre mais non simpliste, tant en terme de volumétrie, de matériaux que d'ouvertures.
- La volumétrie des bâtiments doit permettre d'éviter de créer l'effet « boîte à chaussures » décrié dans les zones d'activités. Ainsi, s'il est de grand gabarit, le bâtiment devra être composé de plusieurs volumes pour minimiser son impact dans le paysage urbain.



Exemple de bâtiment de grand gabarit sans composition ni volumétrie, très impactant sur le paysage urbain



Exemple de bâtiment présentant de meilleures qualités d'intégration urbaines.

- Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chaque volume devra être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édicules hors d'échelle, par exemple sont proscrits.
- Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale de l'ensemble
- **La hauteur maximale hors tout des constructions**, mesurée à partir du terrain fini est fixée à **13m**.
- **La hauteur des bureaux et habitations** ne peut excéder le **R+3**.

F/ Aspect des constructions

Les prescriptions complètent la section II – 2.2, du règlement de la zone IAUX du PLU

- **L'écriture architecturale** des constructions privilégiera une écriture contemporaine.
- Toutes les façades devront être traitées avec soin.
- Les façades situées face aux voies de dessertes seront traitées comme façade principale.
- Les façades signalées sur le règlement graphique d'implantation, à savoir les façades situées le long de la RD15, en angle et dans la perspective des rues feront l'objet d'un traitement soigné, en raison de leur positionnement en vitrine du quartier.
- Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes, logements, locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques, notamment les stockages et conteneurs à déchets éventuels, non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
- **Les toitures** pourront être soit des toitures terrasses soit des toitures à pans.
 - Dans le cas de toitures terrasses :
La toiture sera soit végétalisée soit gravillonnée. L'utilisation de toitures terrasses végétalisées est encouragée sur le volume le plus important de la construction. L'acrotère devra dépasser en tout point les équipements installés en toiture sauf si ceux-ci sont masqués par une structure légère (de type bardage par exemple).
 - Dans le cas de toitures à pans :
Elles pourront être réalisées en zinc, ou en bac acier. Elles seront **de couleur grise ou tons bruns pour l'ILOT 2-4 et de couleur grise pour les autres lots**. Elles ne devront pas faire référence au vocabulaire architectural de la maison individuelle.
- **Les équipements techniques** devront dans la mesure du possible regrouper en toiture et masqués par une structure légère. En cas d'impossibilité technique ou économique, ils pourront être implantés dans le bâtiment ou en continuité du bâtiment.
- **Les matériaux en façade** seront soit du béton, des parpaings enduits, du bois, de la brique de terre cuite ou de béton, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité et de teinte foncée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou couverts ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.
- Les matériaux réfléchissants en façade et en toiture sont interdits, hormis les panneaux solaires. Les vitrages fumés sont également proscrits.
- **Les murets de soutènement** devront être soigneusement traités et s'inscrire dans l'identité architecturale de la construction principale.

- **Les descentes d'eaux pluviales** seront soit incluses dans le bâtiment soit intégrées à la composition de la façade et traitées avec soin.
- **Les teintes** dominantes des constructions seront sombres, hormis pour le bois. Néanmoins, le blanc et les couleurs vives pourront représenter 45% de la façade. L'ensemble des menuiseries sera de la même teinte.

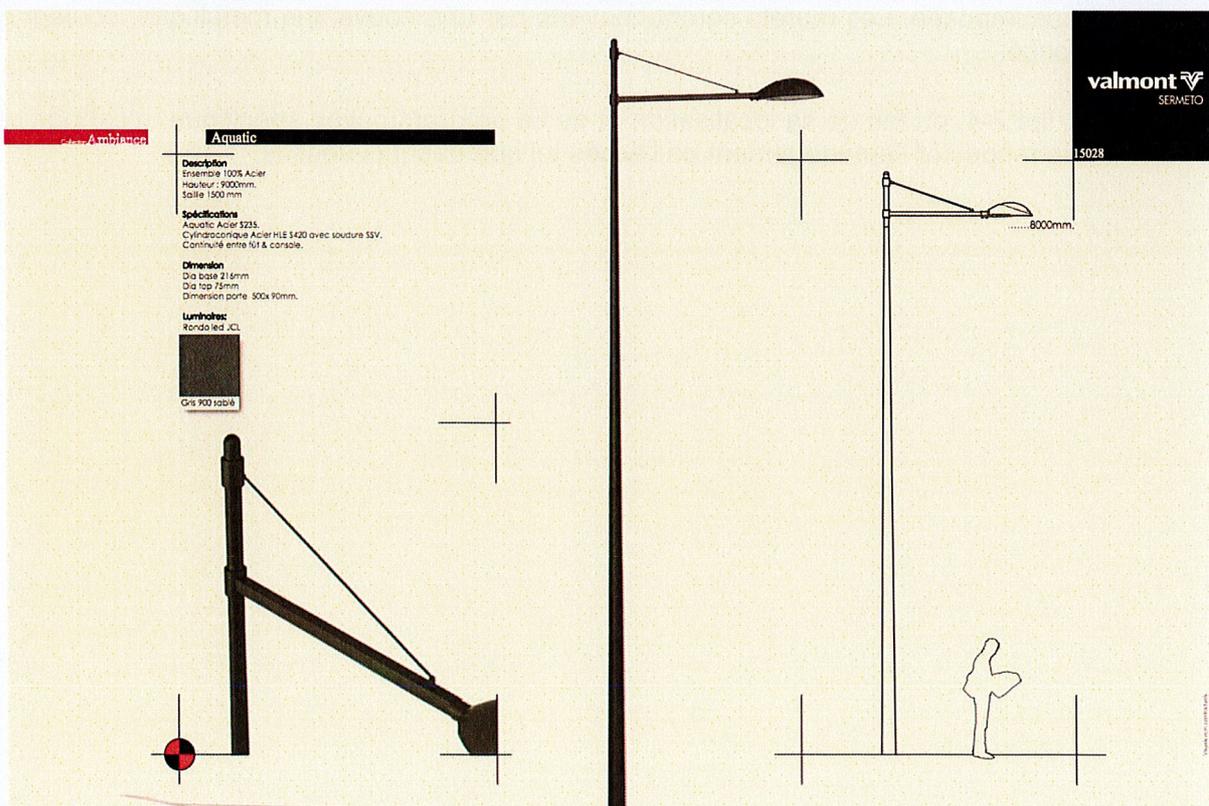


G/ Enseignes-éclairage

- **En cas d'enseignes sur le bâtiment**, elles doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment. Elles seront accrochées à la façade et ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.
- La surface des enseignes est limitée à 30% du pan de façade sur lequel elle est implantée.
- Sont interdits :
 - Les enseignes lumineuses clignotantes
 - Les drapeaux, oriflammes et kakémonos
 - Les bâches support de publicité
 - Les encarts et dispositifs publicitaires fixes autres que les enseignes
- Les enseignes pourront être apposées sur l'entrée de la parcelle (voir article **H/ Traitement des limites parcellaires**)
- **L'éclairage des façades** doit être limité. Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits.
- **L'ensemble du mobilier d'éclairage** sera de couleur gris souris, RAL 7005.
- La hauteur des feux ne doit pas dépasser la hauteur de l'éclairage prescrite sur l'espace public, soit 8m. Les modèles de candélabres doivent présenter une esthétique sobre et s'accorder avec les modèles prescrits sur l'espace public.

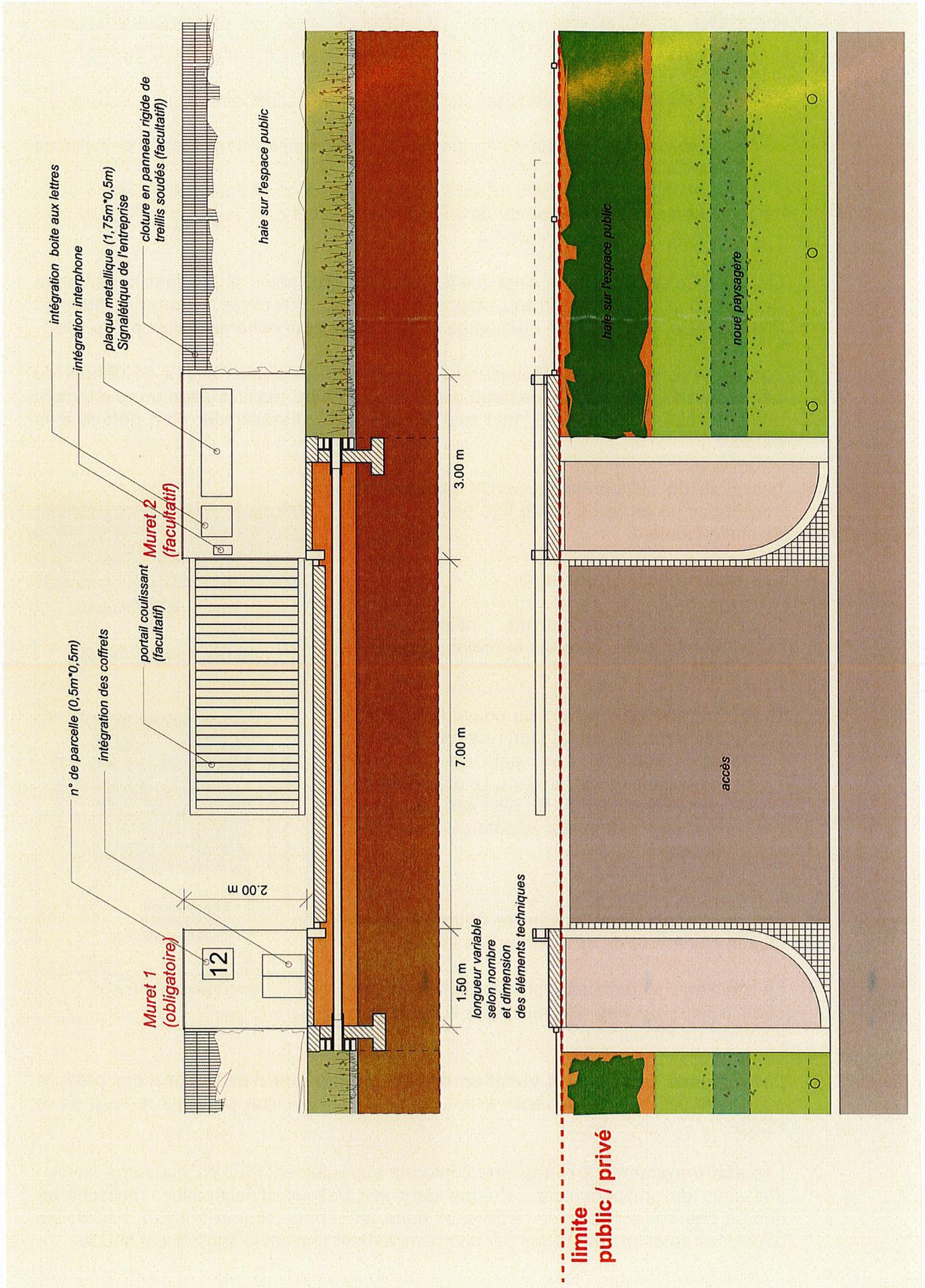
RAL 7005

Le modèle prescrit sur la ZAC est l'ensemble de type AQUATIC RONDO de chez VAMONT ou équivalent.



H/ Traitement des limites parcellaires

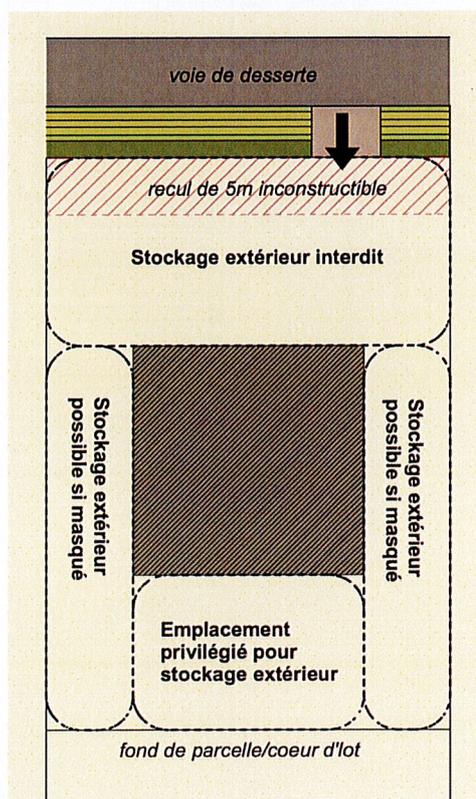
- **Les clôtures** sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité.
- Dans le cas de clôtures :
 - En limite de l'espace public : le traitement de l'interface entre espace public et espace privé est assuré par un dispositif paysager (haies) situées sur l'espace public. Ce dispositif peut être doublé par des clôtures sur l'espace privé. Celles ci doivent être réalisées avec des panneaux rigides de treillis soudé à maille rectangulaire, et d'une hauteur de 2 m.
 - En limite séparative : les clôtures seront soit réalisées avec des panneaux rigides de treillis soudé soit grillagées et d'une hauteur de 2 m. La maille sera rectangulaire. Ces clôtures seront doublées d'une haie arbustive d'essences locales et diversifiées, conformément aux préconisations de l'article **J/Espaces extérieurs et espaces plantés** La limite pourra également être traitée uniquement par une haie qui pourra être mutualisée entre 2 parcelles.
 - Les clôtures seront de couleur gris sombre
- **L'accès principal à la parcelle** sera accompagné par un muret intégrant les différents coffrets, ainsi qu'une plaque métallique indiquant le numéro de rue. L'accès pourra être encadré par un second muret permettant d'accueillir la boîte aux lettres, l'interphone et la plaque la signalétique de l'entreprise. Le principe d'organisation des accès est décrit graphiquement en fin de chapitre.
- En cas de mise en place d'un portail, **le portail** sera d'une hauteur maximale de 2m.
- **Les murets d'entrée** présenteront un aspect béton brut ou enduit. La couleur n'est pas imposée. Les murets seront couverts par une couverture métallique, couleur gris foncé.
- L'îlot 2-4, du fait de sa localisation et de sa programmation spécifique, n'est pas tenu de respecter l'aménagement de l'accès tel que décrit ci-dessus.



I/ Aires de stationnement, de stockage et d'exposition

Les prescriptions complètent la section II – 2.4 , du règlement de la zone IAUX du PLU

- **Les aires de stationnement** respecteront la grille de stationnement ci-dessous :
 - Commerce et Artisanat : 1 place /100 m² de surface de plancher, et 2 places minimum
 - Entrepôts: 1 place /500 m² de surface de plancher, et 2 places minimum
 - Bureaux : 1 place / 50 m² de surface de plancher
 - Habitat : 1 place / logement
- Les aires de stationnement ainsi que les espaces circulables situés dans le périmètre de protection du captage d'eau seront obligatoirement réalisés avec un revêtement imperméable. Les mesures adéquates seront prises pour éviter la pollution des sols.
- Les aires de stationnement ainsi que les espaces circulables situés en dehors du périmètre de protection du captage d'eau pourront être réalisés avec un revêtement imperméable ou perméable, tant que les eaux de ruissellement sont gérées à la parcelle.
- Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- **Les stockages** pourront être :
 - Un stockage couvert, intégré à la construction, ou dans le prolongement de celle-ci.
 - Un stockage ouvert ou couvert, géré sur les espaces libres. Dans ce cas, il devra être masqué soit par un dispositif d'occultation inscrit dans le même esprit architectural que le bâtiment principal, soit par des haies végétales d'essence locale.
- Les stockages situés devant le bâtiment et en façade d'une voie de desserte sont interdits.
- Le stockage s'organisera préférentiellement en cœur d'îlot, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation.
- **Les espaces extérieurs à vocation de présentation ou d'exposition** des produits sont autorisés sur les espaces avant. Ils sont en revanche proscrits le long de la RD15.
- **Les stationnements 2 roues** sera conforme au règlement PLU en vigueur, à savoir : des aires de stationnement correspondant aux besoins d'occupation, réalisées en dehors des voies publiques, localisées dans un espace clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.



J/ Espaces extérieurs et espaces plantés

Les prescriptions complètent la section II – 2.3, du règlement de la zone IAUX du PLU

Prescriptions espaces extérieurs

- **15% de la superficie du terrain** sera traité en espace vert.
- **Les revêtements de sols extérieurs** type pavés bétons autobloquants sont interdits.
- **Les espaces extérieurs** non utilisés par la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être végétalisés (engazonnement, plantations...). Ils pourront être plantés d'arbres tige et / ou d'arbres en cépée de moyen développement qui devront avoir une hauteur comprise entre 6,00 m et 8,00 m à maturité. La distance minimale de plantation des arbres prescrite par rapport à la limite séparative de propriété sera de 2,00 m.
- **Les aires de stationnement** seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- **Les haies réalisées en limite séparative** pourront prendre la forme soit de haies libres champêtres, soit de haies taillées. La distance minimale de plantation de haies prescrite par rapport à la limite séparative de propriété sera de 0,50 m.
- Pour **la palette végétale** :
 - L'utilisation d'essences listées en annexe 2 (Liste des plantes proscrites et invasives) sera strictement interdite.
 - Les essences utilisées seront de provenance locale et non allergènes.
 - Des préconisations paysagères concernant les plantations d'arbres, les plantations en limite séparatives, et les autres préconisations paysagères (la terre végétale. La provenance des végétaux, la qualité des végétaux à la plantation, le paillage, le tuteurage, font l'objet de l'annexe 1. Il s'agit de préconisations à visée pédagogique qui n'ont pas valeur de prescriptions obligatoires.
- L'utilisation de **paillages** en film plastique (PVC, polyéthylène, bâche...) est interdite.

K/ Energies renouvelables

- De manière générale, les équipements permettant la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse à l'architecture et au paysage.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront profiter de l'orientation du site. Les orientations sud et sud-ouest seront privilégiées.
- Sur les toitures en pente, les panneaux devront être posés selon la même pente que la toiture et devront former une surface carrée ou rectangulaire. La pose de panneaux en croix, losange ou tout autre forme est interdite.
- Pour les toitures terrasses, les panneaux ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en façade s'ils participent à l'écriture architecturale du bâtiment. En revanche, les panneaux photovoltaïques posés au sol ou sur pied sont interdits.

L/ Modalités d'accompagnement des PC

- **Une mission d'accompagnement et de visa des Permis de Construire est confiée à l'architecte-urbaniste de la ZAC.** Le porteur du projet de permis de construire devra prévoir :
 - Une rencontre « en amont » avec l'architecte/urbaniste de la ZAC ayant pour objet information et conseil.
 - Une à deux rencontres de suivi avant le dépôt des dossiers PC
 - La diffusion auprès de l'architecte/urbaniste de la ZAC du projet de demande de Permis de Construire, afin de permettre à celui-ci de rédiger son avis. Cet avis sera transmis dans un délai de 15 jours après réception du dossier.
- **Une mission d'accompagnement et de visa du projet hydraulique est confiée à un BET expert.** Le porteur du projet de permis de construire devra prévoir :
 - La réalisation d'une note hydraulique et sa transmission au BET, afin de permettre à celui-ci de rédiger son avis. Cet avis sera transmis dans un délai de 15 jours après réception du dossier.
- **Il est à la charge de l'acquéreur d'obtenir un avis favorable :**
 - de l'architecte-conseil
 - et du BET hydraulique**L'attestation de surface de plancher, pièce indispensable du dossier de permis de construire ne pourra pas être émise par la SODEVAM sans ces 2 avis favorables.**

ANNEXE 1 : PRECONISATIONS PAYSAGERES

Palette végétale pour la plantation d'arbres

○ Pour les aires de stationnement.

Il sera préconisé d'utiliser des essences issues de la palette végétale ci-dessous, particulièrement intéressantes pour leur rusticité, leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité.

- **Erable champêtre** (*Acer campestre*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Erable de Mandchourie** (*Acer ginnala*), caduc, feuillage de couleur jaune cuivré à l'automne.
- **Aulne blanc** (*Alnus incana*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.

L'utilisation d'essences listées en annexe 2 (Liste des plantes invasives et proscrites) sera strictement interdite.

Les fosses de plantation des arbres auront idéalement une dimension minimale de 2,00 m par 2,00 m et de profondeur 1,50 m pour un volume d'environ 6 m³ et seront remplies avec une terre végétale de qualité dans leur intégralité.

○ Pour les espaces libres.

Il sera préconisé d'utiliser des essences issues de la palette végétale ci-dessous; particulièrement intéressantes pour leur rusticité, leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité.

- **Poirier de Chine** (*Pyrus calleryana*), caduc, floraison blanche printanière.
- **Erable champêtre** (*Acer campestre*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Erable de Mandchourie** (*Acer ginnala*), caduc, feuillage de couleur jaune cuivré à l'automne.
- **Erable trifide** (*Acer buergerianum*), caduc, feuillage de couleur rouge à orange à l'automne.
- **Aulne blanc** (*Alnus incana*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Tilleul de Mongolie** (*Tilia mongolica*), caduc, feuillage vert tendre.
- **Alisier blanc** (*Sorbus aria*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.

L'utilisation d'essences listées en annexe 2 (Liste des plantes invasives et proscrites) sera strictement interdite.

Les fosses de plantation des arbres auront idéalement une dimension minimale de 1,50 m par 1,50 m et de profondeur 1,00 m pour un volume d'environ 2 m³ et seront remplies avec une terre végétale de qualité dans leur intégralité.

Préconisations pour les plantations en limite séparative de parcelle

Les haies réalisées en limite séparative pourront prendre la forme soit de haies libres champêtres, soit de haies taillées.

○ **Préconisations pour la plantation de haies libres champêtres**

Les haies libres champêtres seront composées d'un mélange d'arbustes à feuillage caduc, semi-persistant et persistant. Ces haies seront constituées pour 1/3 d'espèces à feuillage persistant ou semi-persistant et pour 2/3 d'espèces à feuillage caduc. La haie ne devra pas dépasser une hauteur de 2,00 m à maturité. La haie sera constituée d'au minimum 3 et au maximum 8 espèces différentes.

Les essences locales seront favorisées car elles ont d'incontestables atouts pour la biodiversité. Parfaitement adaptées aux conditions du territoire (sols, eau, vent, climat, ...), elles offrent en plus de sérieuses garanties pour la réussite de la plantation.

L'utilisation d'essences listées en annexe 2 (Liste des plantes invasives et proscrites) sera strictement interdite.

Il sera préconisé d'utiliser des essences issues de la palette végétale ci-dessous, particulièrement intéressantes pour leur rusticité, leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité.

- **Erable champêtre** (*Acer campestre*), Caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Cornouiller mâle** (*Cornus mas*), Caduc, floraison printanière.
- **Cornouiller sanguin** (*Cornus sanguinea*), Caduc, floraison estivale.
- **Viorne lantane** (*Viburnum lantana*), Caduc, floraison printanière.
- **Viorne du Burkwood** (*Viburnum x burkwoodii*), Semi-persistant, floraison printanière.
- **Eglantier** (*Rosa canina*), Caduc, floraison estivale.
- **Fusain d'Europe** (*Euonymus europaeus*), Caduc, floraison printanière.
- **Amélanchier du Canada** (*Amelanchier canadensis*), Caduc, floraison printanière.
- **Arbre aux faisans** (*Leycesteria formosa*), Caduc, floraison estivale.
- **Chèvrefeuille de Tartarie** (*Lonicera tatarica*), Caduc, floraison printanière.
- **Prunellier** (*Prunus spinosa*), Caduc, floraison printanière.
- **Seringat faux jasmin** (*Philadelphus coronarius*), Caduc, floraison printanière.
- **Baguenaudier commun** (*Colutea arborescens*), Caduc, floraison estivale et fructification en gousse décorative.
- **Abélia à grandes fleurs** (*Abelia grandiflora*), Semi-persistant, floraison estivale.
- **Houx** (*Ilex aquifolium*), Persistant, fructification hivernal rouge décorative.

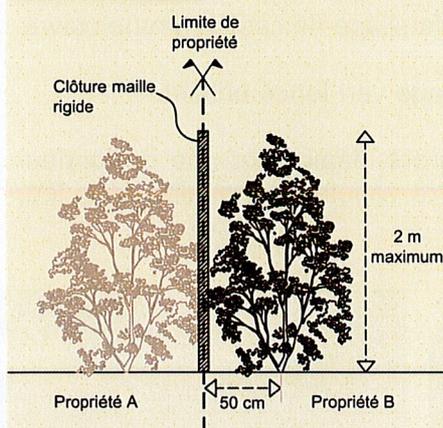
Les fosses de plantation des surfaces en haies auront idéalement une profondeur minimale de 0,60 m et seront remplies avec une terre végétale de qualité dans leur intégralité.



Exemples de haies libres champêtres composées d'un mélange arbustif.

La distance minimale de plantation prescrite par rapport à la limite séparative de propriété sera de 0,50 m (voire schémas ci-après).

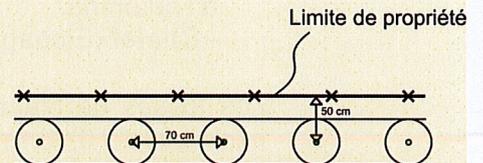
Coupe de principe :



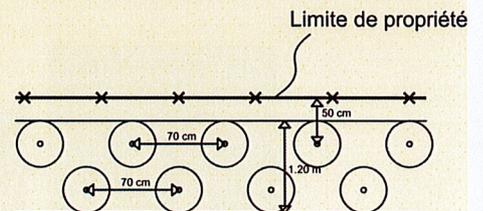
Shémas de plantation :

Plantations sur un rang
ou deux rangs disposés en quinconce
tous les 70 cm

Vue en plan :
plantations sur un rang



Vue en plan :
plantations sur deux rangs



○ **Préconisations pour la plantation de haies taillées**

Les haies taillées seront soit monospécifiques constituées d'une seule espèce (type charmille) ou en mélange constituées au maximum de 3 espèces différentes. La haie ne devra pas dépasser une hauteur de 2,00 m à maturité.

Les essences locales seront favorisées car elles ont d'incontestables atouts pour la biodiversité. Parfaitement adaptées aux conditions du territoire (sols, eau, vent, climat, ...), elles offrent en plus de sérieuses garanties pour la réussite de la plantation.

L'utilisation d'essences listées en annexe 1 (Liste des plantes invasives et proscrites) sera strictement interdite.

Il sera préconisé d'utiliser des essences issues de la palette végétale ci-dessous, particulièrement intéressantes pour leur rusticité, leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité.

- **Charme commun, charmille** (*Carpinus betulus*), marcescent, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Aubépine** (*Crataegus monogyna*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Erable champêtre** (*Acer campestre*), caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne.
- **Hêtre commun** (*Fagus sylvatica*), marcescent, feuillage de couleur jaune cuivré à l'automne.
- **Chalef** (*Elaeagnus x ebbingei*), persistant, feuillage vert foncé brillant.

Les fosses de plantation des surfaces en haies auront idéalement une profondeur minimale de 0,60 m et seront remplies avec une terre végétale de qualité dans leur intégralité.



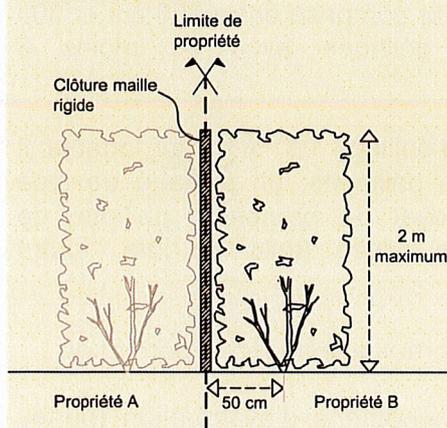
Exemple de haies taillées monospécifiques (haies de charmille : détail feuillage, aspect printanier, aspect automnal).



Exemple de haies taillées en mélange (charme commun, érable champêtre et aubépine)

La distance minimale de plantation prescrite par rapport à la limite séparative de propriété sera de 0,50 m (voire schémas ci-après).

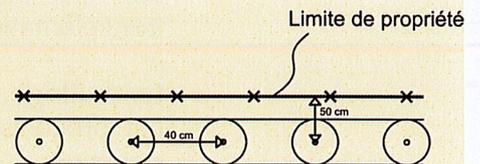
Coupe de principe :



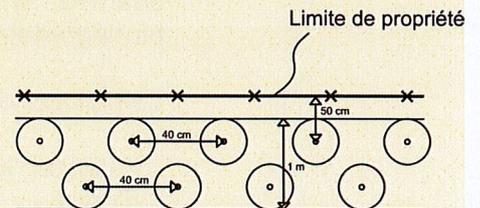
Shémas de plantation :

Plantations sur un rang
ou deux rangs disposés en quinconce
tous les 40 cm

Vue en plan :
plantations sur un rang



Vue en plan :
plantations sur deux rangs



Autres préconisations paysagères

- **La terre végétale.** Il sera judicieux de préserver la terre végétale existante sur la parcelle pour sa réutilisation ultérieure. Celle-ci sera décapée sur une profondeur de 0,20 m maximum et sera stockée sur place en tas ou andains de 1,00 m de hauteur.

Les terres rapportées devront être de bonne qualité et posséder un bon équilibre entre les différents constituants du sol (sable, limon et argile) en se référant au triangle des textures.

- **La provenance des végétaux.** Les végétaux devront provenir idéalement de pépinières proches de la région et d'emplacement climatique similaire à la Lorraine, pour garantir une bonne condition de reprise et également limiter les transports.
- **La qualité des végétaux à la plantation.** Les végétaux devront être en parfaite santé sans aucunes blessures et exempts de maladies.

Les arbustes devront avoir une hauteur comprise entre 60 et 80 cm, avoir une formation en touffe et un conditionnement en motte ou en racine nue.

Les arbres tige devront avoir une circonférence à un mètre du collet comprise entre 18 et 20 cm, ils seront fléchés, leur couronne relevée à 2.00 m et leur conditionnement en motte grillagée avec au moins 3 transplantations en pépinière.

Les arbres en cépée devront avoir une hauteur comprise entre 250 cm et 300 cm, ils seront conditionnés en motte grillagée avec au moins 3 transplantations en pépinière.

- **Le paillage.** Il sera idéalement composé d'un paillage 100 % biodégradable. Il est préconisé l'utilisation de deux types de paillages: un paillage de type organique (plaquette de bois calibrée, broyat de branches, paille de chanvre ...) ou un paillage de type toile tissée (toile de jute, feutre biodégradable ...).

Le paillage des plantations comporte de nombreux avantages et permet de :

- Limiter les arrosages en réduisant le phénomène d'évaporation (pertes d'eau).
- Éviter le désherbage chimique en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol et ainsi de permettre aux plantes adventices (mauvaises herbes) de germer et de se développer.
- Protège le sol des aléas climatiques et éviter ainsi le phénomène de tassement de la terre sous l'action de la pluie.
- Créer un lieu propice aux insectes utiles à la biodiversité.
- Améliorer la structure du sol en utilisant un paillage organique qui finira par se décomposer en humus.

Pour une efficacité optimale il est conseillé d'utiliser les deux types de paillages en association. Par exemple, un paillage en feutre biodégradable directement en contact avec le sol recouvert d'un paillage en plaquette de bois calibrée.

L'utilisation de paillages en film plastique (PVC, polyéthylène, bâche...) est strictement interdite.



Exemple de paillage organique
(Plaquette de bois calibrée)



Exemple de paillage en toile tissée
(Feutre biodégradable)

- **Le tuteurage.** Il sera mis en place dès la plantation des arbres et sera conservé pendant les premières années.

Les tuteurs pour les arbres tige seront soit quadripode, soit bipode et seront idéalement réalisés en bois non-traités (châtaignier...).

Les tuteurs pour les arbres en cépée seront unique en oblique et seront idéalement réalisés en bois non-traités (châtaignier...).



Exemple de tuteurage
quadripode pour arbres
tige (4 tuteurs + 1 lisse
en partie haute)



Exemple de tuteurage bipode
pour arbres tige (2 tuteurs +
1 lisse en partie haute)



Exemple de tuteurage
oblique pour arbres en
cépée (1 tuteur)

- **La période de plantation des végétaux.** Les végétaux devront être mis en place pendant la période de repos végétatif qui se situe entre le 15 novembre et le 15 mars hors de période de gel.

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES INVASIVES ET PROSCRITES

Les espèces invasives sont des espèces exogènes (espèces importées), dont l'introduction peuvent menacer les écosystèmes, les habitats et provoquer des nuisances à la santé humaine. Leur introduction volontaire dans le milieu naturel, par imprudence ou négligence est interdite conformément à l'article

L. 411-3 du Code de l'environnement (CE).

Les espèces végétales dites envahissantes sont celles qui présentent une croissance et une multiplication souvent rapide et difficile à contrôler.

Par principe de précaution ces espèces sont interdites dans l'ensemble de la ZAC.

▪ Liste des espèces invasives

- Faux-Indigo (*Amorpha fruticosa*)
- Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)
- Mahonia (*Mahonia aquifolium*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Spirée de Billiard (*Spiraea X billardii*)
- Spirée de Douglas (*Spiraea douglasii*)
- Cotonéaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis*)
- Cotonéaster à petites feuilles (*Cotoneaster microphyllus*)

▪ Liste des espèces proscrites

- Tous les conifères (thuyas, chamaecyparis, ifs, cyprès, juniperus, épicéas, pins, etc.)
- Toutes les espèces fortement drageonnantes et envahissantes du type bambous, renouées, etc...
- Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Tous les bouleaux (*Betula sp.*)
- Tous les peupliers (*Populus sp.*)