



## Règlement de lotissement

### INNOVA'PARK

### Implantation des constructions

Les constructions seront implantées avec un retrait de 10m minimum par rapport à la limite avec l'espace public.

Les constructions ou appentis ne pourront être établis moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

La fusion de deux lots, redéfinit les limites constructibles à la périphérie des deux lots fusionnés.

### Accès

Un seul accès carrossable par parcelle est autorisé sauf lorsque les parcelles sont issues d'une fusion de deux lots ou pour des besoins spécifiques (demande à formuler et à argumenter).

Si les accès piétonniers sont indépendants des voies d'accès, ils seront traités dans la continuité du revêtement de l'espace public attenant : sable stabilisé ou béton désactivé.

Les accès aux parcelles seront matérialisés par des murets maçonnés en briques anthracites à joints de teinte gris foncé d'une hauteur de 1,80m afin d'intégrer les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, enseigne et de masquer les espaces destinés à stocker les conteneurs à ordures ménagères.

*Voir schéma ci-dessous*



Aucun accès sur les dépendances du chemin de fer n'est autorisé.

## Aspect des constructions

### Volumétrie

Les volumes des bâtiments permettront de distinguer les locaux destinés au personnel ou au public de ceux destinés au stockage ou aux ateliers par des différenciations de matériaux, de texture, de teinte ou de volume.

Les espaces d'accueil et d'entrée seront clairement identifiables.

Les bâtiments des parcelles 1 à 5 auront une hauteur, coté rue de 6m minimum afin de créer une cohérence visuelle depuis la rue principale.

Les fonctions de logements sont tolérées (gardien, veille...) dans la limite de 90m<sup>2</sup> (surface plancher). Elles devront être intégrées à la volumétrie des bâtiments d'activités et ne seront pas visibles depuis l'espace public.

### Matériaux

Les revêtements de façades seront qualitatifs et durables.

- Bardage bois de teinte naturelle.
- Maçonnerie grise ou noire (à joints de même couleur)
- Bac acier teinte noir, gris anthracite ou gris clair pour les locaux techniques.
- Les bétons seront brut de décoffrage ou lissés.

Les panneaux de béton préfabriqués désactivés ne sont pas tolérés. Les constructions en panneaux de béton préfabriqués ne sont pas acceptées pour les bâtiments de bureau ou d'accueil du public. Dans tous les cas l'emploi du béton sera limité au sous bassement hauteur 2,00m et sera complété d'un bardage bois ou métallique sur le reste de la hauteur jusqu'à l'acrotère ou l'égout.

Les toitures en pentes seront couvertes de capteurs solaires et, ou seront végétalisées.

### Eléments techniques

Lors de l'implantation de capteurs solaires ceux-ci seront intégrés au volume global du bâtiment. Les éléments techniques (gainés de ventilation, groupe froid, caisson technique...) seront masqués par des claustras les rendant non visibles quelle que soit la distance. Les éléments techniques installés en façades (système de pompe à chaleur par exemple) ne devront pas être visible depuis l'espace public ou seront masqués.

### Espace extérieurs

#### Voiries

Les voies, espaces de manœuvre ou de stationnement devront être traités de façon qualitative. Les voies carrossables seront traitées en enrobé ainsi que les places de stationnement. Celles dédiées aux visiteurs seront de préférence composées de dalles végétalisées car ces places n'ont pas vocations à être occupées constamment.

## Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront tamponnées à la parcelle pour une pluie critique 20 ans avant rejet au réseau pluvial strict créé dans le cadre de l'aménagement, avec un débit régulé à 2L/s/ha ou bien 1 l/s minimum (limite des dispositifs de régulation). En cas de pluie centennale, les survolume (eaux non reprises par les bassins de stockage) sur parcelles transiteront vers le réseau d'assainissement pluvial créé à cet effet.

## Espaces de stockage

Les espaces de stockage extérieurs devront être masqués par des ouvrages ou des haies afin de limiter les vues depuis l'espace public et dévaloriser la qualité paysagère du site.

## Clôtures

Les clôtures en limites avec l'espace public seront traitées en panneaux grillagés hauteur 1,80 de couleur noir. Les murets bas préfabriqués en béton associés aux clôtures ne sont pas tolérés.

Les clôtures entre lots seront traitées de poteaux bois avec grillage « à moutons » ou grillages rigides noir et doublés de haie vives mixtes d'essences locales ou de charmille.

Les clôtures en limite directe avec l'emprise ferroviaire seront traitées d'une clôture défensive en grillage à mailles serrées d'une hauteur minimum de 2,50m

## Plantations

Toutes les limites séparatives et non bâties seront plantées.

20% minimum de chaque parcelle sera laissé libre

Tous les espaces libres non bâti ou non couvert par une chaussée seront plantés de gazon, de prairie de fauche, de haies ou d'arbres

La bande d'espace libre de 10m de retrait avec l'espace public devra être plantée de façon qualitative.

Aucun espace libre ne pourra être laissé en friche ou sans plantation.

Chaque parcelle comprendra un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> d'emprise parcellaire pour les lots de plus de 2000m<sup>2</sup>. Ou un arbre de haute tige par tranche de 500m<sup>2</sup> d'emprise parcellaire pour les lots de moins de 2000m<sup>2</sup>.

Les arbres pourront être groupés en bosquets ou répartis sur la parcelle. Ils devront impérativement être choisis parmi la liste des essences locales inscrites au PLU.

Aucun arbre de haute tige ne pourra être planté dans une bande de 6m à compter de la limite légale nord du parc (parcelles 1 à 5) avec la voie SNCF.