

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

Révision Novembre 2022

SCCV RECY 2022

Parc industriel de Cités en Champagne

51 520 RECY

51 520 SAINT MARTIN SUR LE PRE

Compatibilité du projet avec
l'affectation des sols



19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE RECY

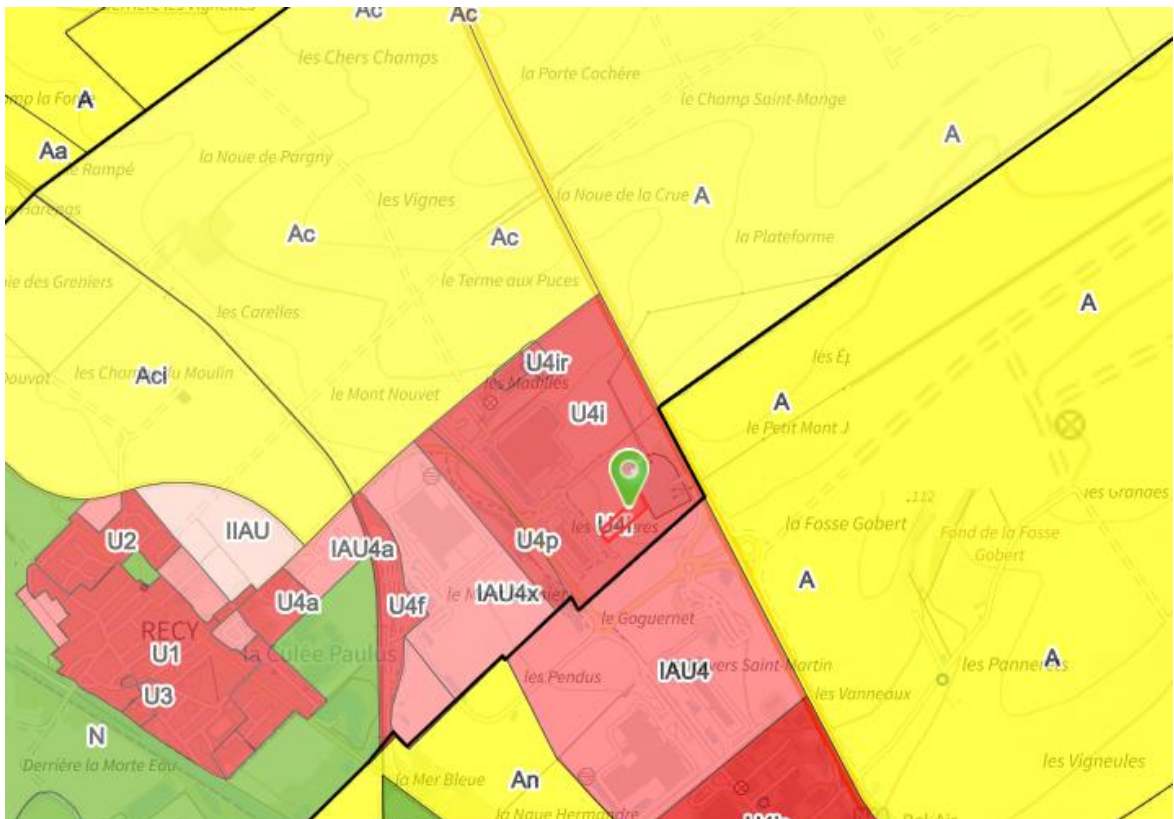
1.1 Les zones d'implantation du projet

Le terrain d'assiette du projet de la SCCV RECY 2022 objet du présent dossier sera implanté sur un terrain de 94 810 m² situé sur le territoire des communes de Recy et Saint Martin sur le Pré.

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent donc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Recy dont la dernière procédure a été approuvée le 20 mai 2014 et du PLU de la commune de Saint Martin sur le Pré.

On constate donc que le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone U4i du plan de zonage du PLU de la commune de Recy et IAU4 de la commune de Saint Martin sur le Pré.

L'ensemble du projet (emprise au sol, voirie) se situe sur la commune de Recy. La partie de l'unité foncière sur la commune de Saint Martin sur le Pré est inchangée, elle est occupée exclusivement par des espaces verts de pleine terre. Nous ne développerons donc par son règlement d'urbanisme.



- La zone U4i

La zone U4 est destinée principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le secteur U4(i) correspond au parc industriel de référence

1.2 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone U4i

Commune de RECY Plan Local d'Urbanisme REGLES APPLICABLES A LA ZONE U4i	Analyse de la conformité de la plateforme logistique SCCV RECY 2022 Commune de Recy
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4</p> <p>C'est une zone destinée principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales.</p> <p>ARTICLE U4 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;- les aérogénérateurs ;- les carrières ;- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs- le stationnement des caravanes isolées ;- les parcs d'attraction ;- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;- les garages collectifs de caravanes ;	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone U4i du plan de zonage du PLU de la commune de Recy.</p> <p>Le bâtiment projeté est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses. Le bâtiment n'appartient à aucune des catégories d'activités ou constructions interdites en zone U4.</p>

<p>- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone</p>	
<p>ARTICLE U4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admis, dans les secteurs U4(a), U4(f) et U4(i) :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à	<p>Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface plancher totale de 31 840 m² divisé en cinq cellules de stockage.</p> <p>Cette activité est autorisée dans la zone U4 (i).</p>

<p>condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation dans le secteur U4(a) exclusivement</p>	
<p>ARTICLE U4 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES</p> <p>I Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Dans le secteur U4(i), la création de voies primaires, ouverte à la circulation du public, est soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - largeur minimale d'emprise : 15 m ; - largeur minimale de chaussée : 7 m. <p>II – Conditions relatives aux accès</p> <p>L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation. En particulier, dans le secteur U4(i), les accès ne doivent pas être situés à moins de 15 m de l'intersection des voies.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui</p>	<p>L'accès au site s'effectuera depuis la raquette de retournement de la rue Des Crayères, voie de desserte créée spécifiquement pour la desserte des lots du Parc Industriel.</p> <p>Depuis cette voie, quatre accès distincts sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un accès/sortie VL • un accès/sortie PL et Pompiers • un accès Pompiers • un accès piétons sécurisé <p>Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.</p> <p>Toutes les voies internes créées sont d'emprise minimale de 6m.</p> <p>La voie engins au Sud du bâtiment a été interrompue au niveau des cellules 3 et 4. Comme demandé par le point 3.2 de l'annexe II de l'AM du 11/04/2017, les 40 derniers mètres de la partie de la voie en impasse sont d'une largeur utile minimale de 7 mètres et une aire de retournement comprise dans un cercle de 20 mètres de diamètre est prévue à son extrémité. Ainsi, deux raquettes de retournement ont été mises en place de part et d'autre de la cavité (avec une zone de sécurité de 10 mètres autour de la cavité)</p>

<p>présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 m.</p>	
<p>ARTICLE U4 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>I - Eau potable Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.</p> <p>II - Assainissement</p> <p>1. Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.</p> <p>2. Eaux pluviales : Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.</p> <p>III - Electricité</p>	<p>Le réseau d'eau potable (AEP) est raccordé en limite de propriété Sud-Est, il desservira l'ensemble du projet, le bâtiment principal, les plots de bureaux, le poste de garde. Il sera prévu un deuxième raccordement sur le réseau public permettant le bouclage du réseau d'eau d'extinction incendie Un regard comprenant un disconnecteur et un compteur d'eau sera mis en place en limite de propriété</p> <p>L'ensemble des eaux usées du bâtiment (bâtiment principal et poste de garde) sera rejeté sur le domaine public via un piquage sur le regard EU du domaine public (EU17 / Tn :109.25 / Fe :106.92) en limite Sud-Est du terrain.</p> <p>Le réseau des eaux pluviales est destiné à collecter les eaux pluviales issues des espaces extérieurs et des toitures.</p> <p>Les différents éléments de régulation à mettre en place seront dimensionnés pour respecter les conditions de rejet suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • débit de fuite : 5l/s/ha • période de retour de 20 ans

<p>La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.</p>	<p>Les eaux pluviales de voirie transitent par un séparateur à hydrocarbures installé avant le rejet à l'exutoire. Le séparateur sera équipé d'un by-pass pour assurer le débit en cas d'orage.</p> <p>Le réseau sera alimenté en HTA depuis le réseau existant. Le réseau sera enterré</p>
<p>ARTICLE U4 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>ARTICLE U4 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dans le secteur U4(i), les constructions doivent être édifiées à un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN 44, - 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie reliant la voie Chanteraine à l'échangeur de la RN 44, 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie Chanteraine, - 25 m minimum de l'axe des autres voies. 	<p>Le bâtiment et ses annexes (bureaux, locaux techniques...) seront implantés sur la parcelle en dehors des retraits imposés par rapport aux voies publiques complétés d'une bande de recul de 20 m inhérent au classement ICPE du bâtiment.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'axe de la RN44 : ± 224 mètres • A l'axe de la voie reliant la voie Chanteraine à l'échangeur de la RN 44 : ± 175 mètres • A l'axe de la rue des Crayères : ± 56 mètres
<p>ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les constructions doivent être implantées :</p>	<p>Le bâtiment sera implanté à 20 mètres des limites de propriété.</p>

<p>- soit en retrait des limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la hauteur de celui-ci avec un minimum de 5 m ;</p> <p>- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.</p>	
<p>ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 4 m</p>	<p>La distance entre le poste de garde et le bâtiment principal sera supérieure à 4 mètres.</p>
<p>ARTICLE U4 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Dans les secteurs U4(a), U4(f) et U4(i), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera largement inférieure à 50% de la surface totale du terrain.</p> <p>En effet, la surface de toiture de 31 610 m² représente 41% des 77 240m² de la surface de l'unité foncière sur RECY.</p>

<p>ARTICLE U4 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Dans le secteur U4(i), la hauteur des constructions est limitée à 20 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<p>La hauteur maximale du bâtiment à l'acrotère est de 14,65 m par rapport au niveau fini RDC.</p>
<p>ARTICLE U4 11 - ASPECT EXTERIEUR GENERALITES Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><u>ABORDS</u> Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer</p> <p><u>MATERIAUX</u></p>	<p>Le bâtiment sera traité en deux teintes principales : teinte Gris foncé et cuivre. Le bâtiment d'entrepôt sera traité en bardage vertical nervuré teinte gris anthracite. Les murs coupe-feu qui remontent en toiture seront traités en teinte gris anthracite. La signalétique au-dessus de chaque porte de quai sera en teinte cuivre et le soubassement sera traité en béton brut. Les locaux annexes (locaux techniques) seront traités en cohérence avec l'ensemble, avec un bardage nervuré vertical de teinte gris foncé. Les deux plots de bureaux seront sur un étage (R+1) et seront traités en bardage plan teinte cuivre et des châssis métalliques teinte gris foncé. Une porte vitrée surmontée d'une casquette viendra marquer l'accès à chaque plot de bureaux. Sur le bâtiment d'entrepôt, des panneaux photovoltaïques seront posés sur la toiture à raison de 30% de la surface.</p> <p><u>POSTE DE GARDE</u> Le poste de garde sera traité en cohérence et dans l'alignement de l'ensemble du projet. Il sera surélevé de 1,20m permettant le contrôle de l'accès au site. Il sera traité en bardage vertical nervuré de teinte gris et des menuiseries de même teinte. Il sera chapeauté d'une casquette en surépaisseur.</p> <p><u>ABRI 2 ROUES</u> Deux abris 2 roues seront présents sur le site, au niveau de la zone de stationnement VL. Ils permettront le stationnement des deux roues motorisées ou non. Ils seront couverts et clos sur 3 côtés et ouverts sur 1 côté</p>

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

FACADES

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), ne sont admis pour les façades, que la brique, le béton blanc, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides.

Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

TOITURES

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les toitures sont soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Sauf en cas de difficultés techniques, elles doivent être dissimulées par des acrotères horizontaux.

COULEURS

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les bardages métalliques doivent être soit gris aluminium, vert amande, vert foncé ou gris foncé. Les

afin de permettre l'entrée des 2 roues. Traités en cohérence avec l'ensemble du site, ils seront de teinte grise et bois. Les poteaux intérieurs seront visibles de l'intérieur et de l'extérieur, au niveau des ouvertures hautes et basses. Le tout sera d'une hauteur totale de 3,10m.

ENCLOS DECHETS

Un enclos déchets sera placé proche de l'entrée de site, afin de faciliter le ramassage des déchets. Il sera en limite de propriété, intégré à la clôture L'enclos sera traité en cohérence avec celle-ci et avec l'ensemble architectural du site : un volume simple de même hauteur de la clôture : 2 mètres. L'enclos sera ouvert sur sa façade intérieure site ; il ne sera pas couvert.

CLOTURES

Le site sera clôturé en limite de propriété, d'une clôture de treillage métallique de mailles rectangulaires plastifiées et posée sur des poteaux métalliques, le tout d'une hauteur de 1,80m et de teinte vert foncé.

L'accès VL se fera au niveau de la voie de desserte du lotissement, en limite Nord-Ouest de la parcelle. Il sera accompagné d'un accès piétons traité dans le même matériau et la même teinte. Ils seront positionnés en limite de propriété.

L'accès PL se fera au niveau de la rue des Crayères, en limite Sud-Ouest de la parcelle Il sera accompagné d'un accès piétons traité dans le même matériau et la même teinte. Ils seront positionnés en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Des barrières levantes viendront contrôler les entrées/sorties des VL et PL. Le site est donc sécurisé et entièrement clos lorsqu'il n'y a aucune activité. Les portails seront ouverts la journée et fermés la nuit de manière à sécuriser le site.

bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs des bardages métalliques définies ci-dessus. Les menuiseries peuvent être de couleur vive ainsi que des éléments de petite dimension dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées soit d'une haie vive soit d'un treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié vert foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie. Les murs pleins sont autorisés s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Par ailleurs, dans le secteur U4(i), les entrées doivent être marquées par un pan de mur en pierres blanches, en béton blanc, ou en tout autre matériau en imitant l'aspect, de 1,80 m de hauteur et de longueur égale à la moitié de la largeur de part et d'autre de l'accès.

La cote obligatoire de 1,80 m définie ci-dessus peut être portée jusqu'à 2,50 m en cas de besoin spécifique justifié, lié à l'activité. Un

LES ABORDS

Les cheminements vers les bureaux en façade principale feront 1,80m de large, seront en béton balayé de teinte claire et accompagnés d'espaces verts plantés.

Les bassins paysagers de récupération des eaux de pluie de toiture est prévu en limite Sud de la parcelle. Ils seront paysagés, engazonnés et plantés en pied de berges de bosquets d'arbres et arbustes adaptés au milieu aquatique.

Les plantations périphériques du site seront conçues de manière non continue et formant des bosquets de manière à créer une lecture dynamique du site.

<p>traitement paysager plus conséquent qu'une haie simple est alors imposé.</p> <p><u>DISPOSITIONS DIVERSES</u></p> <p>Dans le secteur U4(i), les édicules divers (transformateurs, locaux de livraison d'énergie, abris à poubelles, citernes....) doivent respecter les prescriptions d'aspect extérieur ci-dessus, et être traités en harmonie avec les bâtiments de la parcelle.</p>	
<p>ARTICLE U4 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.</p> <p>Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes se référant à la surface de plancher divisée en</p>	<p>Les aires de stationnements VL seront en enrobé. Le projet prévoit une aire de stationnement de 92 places VL en dehors des voies de desserte. Elle est destinée exclusivement aux plots de bureaux. 3 Places seront dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 10 aux voitures électriques, soit plus de 10% des places VL totales.</p> <p>L'ensemble des stationnements VL est soustrait à la vue du public par une haie paysagère ponctuée de sujets plantés dans les espaces verts. (Cf Notice paysagère) Les câblages nécessaires à l'alimentation et la recharge des véhicules hybrides et électriques sont prévus. Ces places (PMR et électriques) sont symbolisées sur le plan par un logo qui leur est propre. Deux abris cycles sont prévus en relation directe avec les plots bureaux</p>

tranches de taille différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

a) Constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance) : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

b) Commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

c) Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Locaux à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

e) Entrepôts : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher.

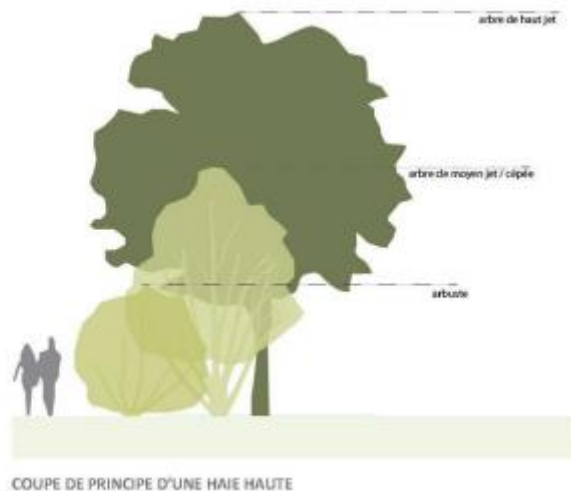
f) Etablissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- soit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que

<p>celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction ; - soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.</p>	
<p>ARTICLE U4 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les espaces libres intérieurs, notamment une bande le long de l'alignement des voies, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige à l'exception des accès et voiries nécessaires à l'intervention des services de secours. Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement, pouvant s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du parking ou le long de ses voies principales. Ces arbres doivent avoir au moins 2 m de haut au moment de leur plantation. Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.</p>	<p>Les espaces libres intérieurs : Au-delà de l'implantation des bâtiments, l'ensemble des espaces libres fera l'objet d'un traitement paysagé intégrant les essences locales préconisées. Il est prévu de mettre en place des haies végétales paysagères comprenant différentes essences végétales en périphérie de la parcelle. Une haie végétale longera également l'accès piétons situé au Nord de la parcelle de manière à séparer celui-ci de l'activité. Les haies sont constituées à partir de plants de 2 ou 3 ans plantés en quinconce sur deux rangs distants de 35 à 40 cm et à 80 cm sur le rang. Elles seront constituées de 3 à 4 espèces maximum dont des espèces aux floraisons parfumées au droit des plots bureaux. D'autres arbres de hautes tiges et plantations isolées seront mises en place devant les bureaux, au droit du parking VL paysager ainsi qu'à d'autres endroits définis sur le plan masse paysager. Les espèces spécifiques à chaque aménagement est détaillé dans le volet paysager. La mise en place d'essences différentes permettra d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison. Les aires de stationnements sont agrémentées d'une composition paysagère comptant à minima 23 arbres.</p>

<p>Par ailleurs, dans le secteur U4(i), une surface d'au moins 20% de chaque unité foncière doit être traitée en espace vert comportant au moins 25% de surface plantée, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 25 m². Les talus des plates-formes doivent être plantés d'arbustes à dominante persistante.</p>	<p>Le projet comporte 27 862 m² d'espaces verts de pleine terre représentant 36% de la surface de la parcelle sur la commune de RECY.</p> <p>Le projet comportera à minima : $(27862 \text{ m}^2 \times 25\%) / 25 = 277$ arbres.</p>
<p>ARTICLE U4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>ARTICLE U4 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>ARTICLE U4 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESERAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Annexes complémentaires / VOLET PAYSAGER</p>	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique suivant les préconisations des annexes complémentaires</p>



Les espèces végétales seront exclusivement indigènes et adaptées aux conditions spécifiques du terrain. Nous pouvons distinguer quatre typologies d'aménagements paysagers sur le site aux fonctions différentes :

1. Le traitement des limites séparatives et les abords du site
2. Les abords des plots de bureaux
3. Le pourtour de la poche de stationnement VL
4. Les bassins

Le traitement des limites séparatives et les abords du site :

Une végétation dense et variée sera plantée en périphérie du site. Pour un effet naturel, l'ensemble des plantations sera composé de bosquets d'arbres de grand développement et d'arbustes. Les clôtures seront de 1,80m de hauteur sur le pourtour du terrain. Une marge végétalisée au droit de la limite de propriété sera

laissée libre de toute construction et voirie et sera plantée et arborée. Elle sera engazonnée et par moments, afin de masquer ou d'offrir une vue, elle sera plantée de haies arbustives.

Les haies arbustives en limite de propriété :



Arbres de haute tiges :



Les abords des plots de bureaux :

Les abords des plots de bureaux seront plantés et engazonnés. Ils accueilleront des plantations basses et variées, susceptibles de varier au cours des saisons, de façon à offrir une qualité particulière à cet espace et participer au bien être des utilisateurs et des travailleurs. L'ensemble des surfaces végétalisées sera tantôt engazonné tantôt accueillera des strates arbustives basses.



Le pourtour des aires de stationnement

Une poche de stationnement sera présente sur le site, en partie Nord-Est du terrain, face aux deux plots de bureaux. Elle sera traitée de façon à être recoupée par des espaces verts arborés. Ces espaces végétalisés seront plantés d'arbres à grand développement ainsi que des strates arbustives.

Le pourtour de l'aire de stationnement sera traité avec de la végétation variée, de façon à offrir une réelle respiration verte.

