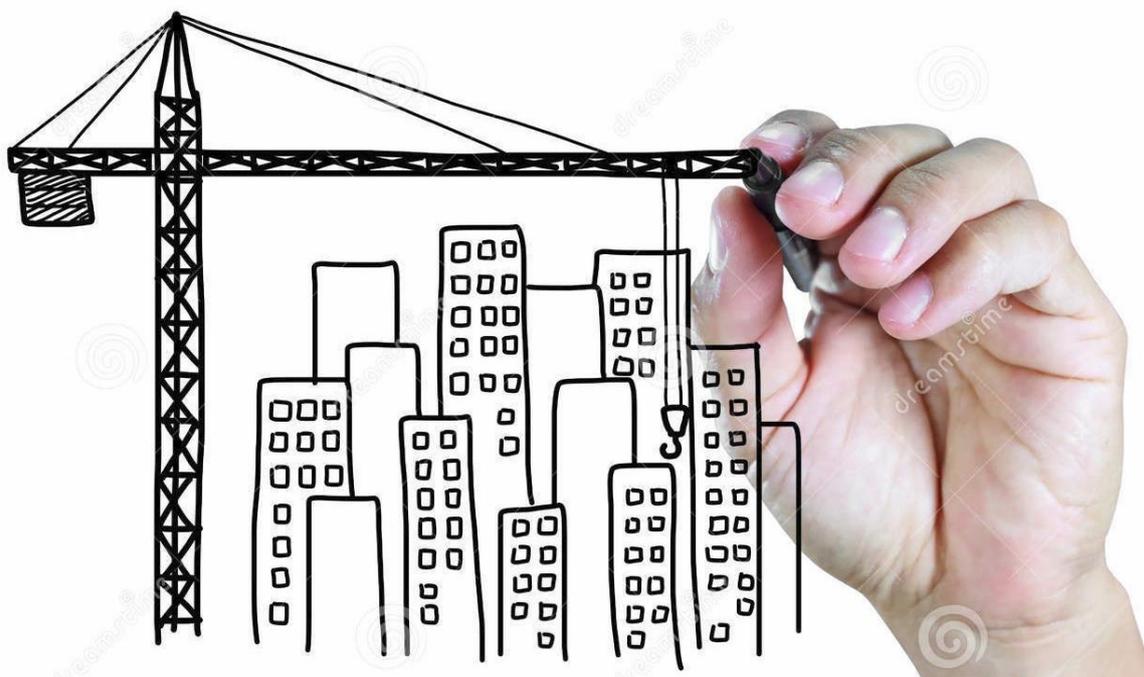




ZAI GRUEN / Quartier du LYS

Sierentz/Saint Louis

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales



Septembre 2023



Objectif :

Cette base de cahier des charges de cession ; comporte deux niveaux :

- Un niveau **BASE**
- Et un niveau **AMBITIEUX**

La ZAI Gruen de Sierentz doit respecter le niveau de base, mais les porteurs de projet sont encouragés à s'orienter vers des efforts ambitieux,

La ZAI du Quartier du Lys doit respecter le niveau ambitieux.

En temps voulu, les éléments seront complétés avec les propositions de la MOE de chaque projet.



Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales

Table des matières

PREAMBULE.....	4
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES	6
Voirie et Stationnement	6
Aspect des constructions	7
Volumétrie	7
Matériaux et couleurs	8
Toitures.....	Erreur ! Signet non défini.
Locaux annexes	Erreur ! Signet non défini.
Portails et clôtures	12
Aménagement des accès au lot	14
Signalétique.....	14
Enseignes	14
Eclairage extérieur.....	15
Gestion des déchets	17
Dépôts et stockages.....	7
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	18
Prescriptions paysagères	18
Prescriptions environnementales	20
Préconisation thermique et gestion de l'énergie	20
La gestion des eaux pluviales	21
Enjeu majeur – Assurer la protection et l'usage pérenne de la ressource en eau.....	21
Mobilité et déplacement	23
CONTROLE ARCHITECTURAL.....	26
Gestion du chantier	24
Usage, santé et confort / exploitation/	25



PREAMBULE

Saint-Louis Agglomération est engagé dans deux démarches transversales :

L'une réglementaire, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) :

Le PCAET est une démarche de planification stratégique et opérationnelle concernant tous les secteurs d'activités, et qui a vocation à mobiliser tous les acteurs économiques, sociaux et environnementaux sur deux grands objectifs :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire ;
- adapter le territoire aux effets du changement climatique.

Les axes de travail principaux sont la sobriété énergétique, l'amélioration de l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

· L'autre volontaire, la labellisation Territoire Engagé Transition Ecologique :

Le label est l'appellation française du dispositif européen European Energy Award (EEA) et vise les collectivités qui s'engagent dans une politique climat-air-énergie et économie circulaire ambitieuses sur son patrimoine et ses compétences. La collectivité s'est engagée à travailler sur ces deux référentiels d'actions, basé sur différents domaines (mobilité, aménagement, infrastructures, patrimoine, etc.) pour mettre en œuvre la transition énergétique et écologique.

2 grands projets phare sur le mandat 2020-2026 :

1) PLAN SOLAIRE

Dans ce cadre-là, elle a engagé, en 2022, une étude de potentiel photovoltaïque sur l'ensemble des bâtiments dont elle est propriétaire, dans le but de sélectionner les toitures sur lesquelles il serait pertinent d'installer des panneaux photovoltaïques.

Cette étude a permis de sélectionner 5 toitures ayant un fort potentiel de production photovoltaïque. La majorité des toitures identifiées seront équipées pour une installation en autoconsommation avec éventuellement vente du surplus produit.

Elle a été complétée par une étude structure pour chacune des 5 toitures, afin d'avoir une vision globale des travaux à réaliser et valider la faisabilité technique et financière de chaque projet.

OBJECTIF : passer de 2% à 14% d'autonomie électrique annuelle.

2) PLAN VÉLO

- Schéma intercommunautaire de développement des pistes cyclables 2020-2030
- Ouverture d'une Vélostation multi-services
- Déploiement de stationnements vélo multi usages
- Promotion de la mobilité durable
- Aide à l'achat d'un vélo

OBJECTIF : doubler la part modale vélo sur le territoire.



Le présent document s'applique, sur la commune de Sierentz/Saint Louis (68), à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Gruen/ du Quartier du LYS.

Il vise à garantir la bonne image de marque et la qualité de vie à l'intérieur de la zone grâce à la recherche d'une unité de traitement. Ainsi, ce document détermine les règles architecturales et paysagères s'appliquant aux constructions et aux espaces privés. Tout acquéreur, propriétaire ou lotisseur, devra tenir compte des prescriptions de ce cahier lors de toute conception et réalisation sur son terrain.

Ces règles complètent et s'ajoutent à celles du document d'urbanisme valant Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur les terrains concernés. En cas de doute quant à l'interprétation de ces documents, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Toutes les éléments (plans, coupes, insertions...) nécessaires à l'appréciation du respect de ces prescriptions devront être intégrés aux demandes d'autorisation de construire.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Voirie et Stationnement, stockage extérieur

LES AMBITIONS DE SLA :

Minimiser les emprises parking et voirie au strict nécessaire

Parking commun aux entreprises (pour faciliter covoiturage) ; assurer l'accès sécurisé aux différentes entreprises (trottoirs ; passages piétons ; accès directs).

Ce volet renvoi à la grille de sélection sur le critère :

1. critère de perméabilité des espaces non bâtis

BASE :

Accès de parcelle :

Les accès devront intégrer des accès dédiés aux modes doux, physiquement séparés des voies de circulation pour les véhicules motorisés, et conçus selon les standards de confort préconisé par le CEREMA (3,50 m pour les vélos, 2 m pour les piétons, 4 m si voie mutualisée)

Voirie de desserte :

Les voies internes aux lots seront adaptées au relief et on évitera en particulier les exhaussements de sol afin de respecter le caractère de l'espace paysager environnant.

Les emprises des voiries auront une largeur permettant de dégager des accotements suffisants réservés aux plantations.

Comme pour les accès, les dessertes mode doux devront être physiquement distinctes des voies de circulation motorisées. Dans le cas contraire la voirie devra être conçue selon les principes de la zone de rencontre avec priorité absolue à ce mode et une vitesse limitée à 20km/h.

Le revêtement de voirie devra être adapté à l'usage. Les voies mode doux (trottoir, voie verte, piste cyclable, etc), seront traitées en revêtement perméable sauf contrainte spécifique d'accessibilité notamment PMR.

Stationnement Vélo :

Chaque parcelle devra prévoir des stationnements vélo aisément accessibles, bien couverts, sécurisés et placés au plus près des accès aux bâtiments et unités de travail.

Ces stationnements, intégrés ou non aux bâtiments, devront être protégés des intempéries.

Dans le cas d'abris clos, ses façades devront soit être en harmonie avec les teintes et l'architecture des bâtiments ou intégré dans le projet paysager des espaces non-bâtis.



Stationnement VL :

Les aires de stationnement seront optimisées et viendront en complément des aires de stationnement mutualisé sur la voirie publique, qui seront priorisés par rapport au stationnement sur les parcelles quand le programme de la ZAC le prévoit.

Sur les parcelles, les aires de stationnement seront le moins visible possible et devront être intégrées dans un aménagement paysager qui en limitera l'impact visuel depuis la voie publique. Une dérogation est possible si les surfaces de stationnement sont couvertes par des carports avec panneaux photovoltaïques mais devra malgré tout intégrer des plantations afin d'éviter un aménagement 100% minéral.

Les poches de stationnements seront obligatoirement traitées en revêtements perméables et si possible végétalisées.

Les voies de desserte de ces zones seront traitées comme les autres voiries.

Stationnement PL :

L'emprise de stationnement poids lourds devra être minimales.

Dépôts et stockages

Les surfaces de dépôt et de stockage ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Des masques adaptés seront aménagés à l'aide d'écrans végétaux (voir prescriptions paysagères) ou de constructions en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stockage pour présentation des ordures ménagères à la collecte devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique (pas d'enclos ou de porte fermés).

AMBITIEUX :

L'ensemble des voiries et des aires de stationnement seront traités en revêtements perméables **si possible** végétalisés sauf contraintes spécifiques d'accessibilité, notamment PMR, ou de risque(s) sanitaire(s) (déversement de pollution, etc...) identifié(s).

Végétalisation des voiries

Aspect des constructions

Volumétrie

LES AMBITIONS DE SLA :

Chaque projet de zone d'activités est propre à un site, qu'il convient d'analyser pour intégrer les contraintes architecturales et paysagères- cet élément reviendra donc à l'architecte urbaniste de la zone lors de la rédaction du Cahier des charges.

Ce volet renvoi à la grille de sélection sur le critère : **4. critère de qualité architecturale et insertion paysagère**



BASE :

Bonne intégration paysagère

A définir par l'architecte urbaniste de la zone.

AMBITIEUX :

Intégration de certains critères bioclimatiques

Critères : ...

A expliquer par le porteur de projet au moment de l'élaboration du pré-PC.

Les projets innovants intégrant des panneaux photovoltaïques verticaux seront encouragés.

Matériaux et couleurs

LES AMBITIONS DE SLA :

Chaque projet de zone d'activités est propre à un site, qu'il convient d'analyser pour intégrer les contraintes architecturales et paysagères- cet élément reviendra donc à l'architecte urbaniste de la zone lors de la rédaction du Cahier des charges.

Ce volet renvoi à la grille de sélection sur le critère : **4. critère de qualité architecturale et insertion paysagère**

BASE

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement. Leur mise en œuvre sera soignée.

Employer des matériaux d'origine européenne, disposant d'une labellisation garantissant une gestion durable de la ressource (FSC pour le bois par exemple).

Aucun bois exotique ne sera utilisé pour la construction.

Favoriser l'emploi de matériaux **biosourcés** (structure bois, paille, béton de chanvre, laines végétales ...etc.), de matériaux **recyclés** (isolant à base de tissu ...), de matériaux **recyclables** (briques, tuiles...) et/ou de matériaux **locaux** (provenant d'un rayon de 300 km maximum).

Favoriser les **couleurs claires** et les revêtements blanc en toiture pour éviter l'absorption de chaleur (confort d'été).



AMBITIEUX :

Matériaux biosourcés : atteindre le niveau 1 du label bâtiment biosourcés

Bâtiment bas carbone : atteindre le niveau carbone 2 (Label E+C-)

Bâtiment résilient : justifier le caractère évolutif et démontable : changement d'usage, agrandissement, modification des espaces ...



Toitures

LES AMBITIONS DE SLA :

Respect de la réglementation en vigueur – loi climat et résilience :

« Art. L. 171-4.-I.

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

« II.- Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

« 1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

« 2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

« Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

« Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

« III.- Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées.

Chaque projet de zone d'activités est propre à un site, qu'il convient d'analyser pour intégrer les contraintes architecturales et paysagères- cet élément reviendra donc à l'architecte urbaniste de la zone lors de la rédaction du Cahier des charges.

Ce volet renvoi à la grille de sélection sur le critère : **4. critère de qualité architecturale et insertion paysagère**



BASE :

Les toitures seront végétalisées ou/et avec une installation de production photovoltaïque sur au moins 30% de leur surface dès 500 m² d'emprise au sol.

Les parties non végétalisées ou non productrices d'énergie devront favoriser un revêtement de couleur claire pour éviter le réchauffement du bâtiment, c'est-à-dire avec un albédo élevé (se rapprochant de 1, principe de cool roof sur l'image ci-après).

AMBITIEUX :

Les projets encouragés seront ceux avec des toitures végétalisées. (cf exemples sur l'image ci-après).

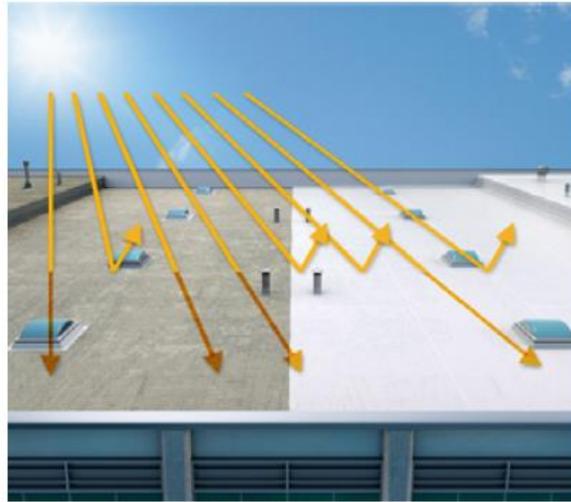
Par ailleurs, les projets également encouragés seront ceux avec une installation de production photovoltaïque d'au moins la moitié de la surface de toiture, voire surface totale.

Il est conseillé de favoriser les toitures les plus hautes pour une installation photovoltaïque et les plus basses pour une végétalisation de toiture afin de limiter l'impact des ombres portées.





Toitures "bio-solaires"



Principe de cool-roof



Toiture végétalisée semi-intensive



Bacs potagers en toiture

Locaux annexes

L'ensemble des constructions annexes devra être traité avec soin en suivant les prescriptions architecturales ci-dessus.

Toute toiture d'une extension ou annexe au bâtiment principal de plus de 500 m² sera également équipée.

Portails et clôtures

Ce volet renvoie à la grille de sélection sur le critère : **2. critère de maintien et développement de la biodiversité**



BASE :

Les portails et clôtures devront respecter les prescriptions architecturales et paysagères de la zone, sans faire obstacle à la petite faune et à la biodiversité.

Optimiser les circulations pour la petite faune

Pour accomplir leur cycle de vie complet, les espèces animales sauvages ont besoin de se déplacer entre différents habitats. En effet, les sites de nourrissage, de repos ou de reproduction sont rarement les mêmes et imposent des déplacements parfois importants.

Si des clôtures sont nécessaires à la bonne

exploitation du site, elles doivent être conçues de façon à laisser circuler la petite faune (mammifères, amphibiens, reptiles) et maintenir les possibilités de déplacement et d'échange dans un axe nord-sud et est-ouest. Un suivi de la perméabilité effective des clôtures sera réalisé par l'AMO environnement de l'aménageur dans le cadre du suivi écologique de la ZAE.

PRESCRIPTIONS DITES « RÉGLEMENTAIRES »

Dossier d'Autorisation Environnementale

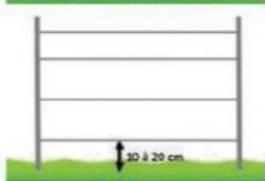
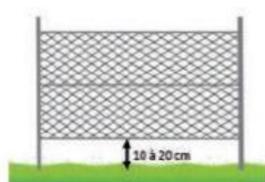
- Mettre en place des clôtures permettant le déplacement de la petite faune : pose à 20 cm du sol ou dans certains cas, lorsque les règles de sécurité imposent l'installation plus étanche (installation ICPE par exemple), les clôtures présentent a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
- Les clôtures ne doivent pas créer des pièges mortels. Elles seront constituées de grillage à grandes mailles (minimum 15 cm). L'usage de barbelés est déconseillé.
- Les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale facilitant le passage des animaux grimpeurs. Les essences plantées sont choisies en cohérence avec la palette végétale autorisée pour la ZAE.

Indicateurs/Justificatifs

> Plan masse localisant les types de clôtures

> Fiches produits / CCTP

> Fiches produits / CCTP



Exemples de clôtures permettant le passage de la petite faune

AMBITIEUX :

Dans les zones non industrielles, les projets non clos ou avec des haies seront privilégiés.



Aménagement des accès au lot

L'entrée de chaque lot devra donner une image soignée de la société concernée et garantir une unité de traitement des différents lots.

Les accès au lot devront intégrer une séparation claire des usages (PL-VL/ vélos et piétons), avec une continuité dans la desserte interne du lot.

En lien avec la grille de sélection : 5. critère de confort d'usage-RSE

Le stockage des ordures ménagères pourra être prévu au droit des accès s'il est équipé d'un cache-conteneurs fermé sur trois côtés au moins et d'une surface utile minimale de 7,5 m² (2,5 x 3 m).

Signalétique

Dans un souci d'homogénéité, la signalétique sera commune à toute la ZAC et mise en œuvre par l'aménageur sur le domaine public, **et à la charge de l'acquéreur**. La désignation de la société devant figurer sur ces panneaux devra être communiquée à l'aménageur au plus tard lors du dépôt du permis de construire.

Enseignes

BASE :

Les enseignes ne pourront être positionnées que sur la façade sur rue du bâtiment (orientée vers l'entrée principale du lot), sans pouvoir déborder de l'acrotère ou de la façade.

La surface de l'enseigne ne pourra excéder le sixième de [PS1] la surface de la façade correspondante.

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la société, tout affichage publicitaire est interdit.

Les caissons lumineux sont interdits. Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites.

La communauté d'agglomération sera particulièrement vigilante au respect de l'arrêté du 27 décembre 2018 :





Moins de nuisances lumineuses

Durée d'éclairage : de nouvelles règles à respecter

ÉCLAIRAGES EXTÉRIEURS
LIÉS À ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN ESPACE CLOS
NON COUVERT/SEMI COUVERT

ÉTEINTS
1 H APRÈS FIN
D'ACTIVITÉ
- AU PLUS TARD -

RELLUMÉS
À 7 H DU MATIN
- AU PLUS TÔT -
OU 1 H AVANT DÉBUT
D'ACTIVITÉ
(SI ELLE DÉBUTE
AVANT 7 H)

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**ÉCLAIRAGES DE PATRIMOINE
ET CADRE BÂTI**

ÉTEINTS
À 1 H DU MATIN,
- AU PLUS TARD -

ALLUMÉS
AU COUCHER
DU SOLEIL
- AU PLUS TÔT -

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**PARCS ET JARDINS PRIVÉS ET PUBLICS
ACCESSIBLES AU PUBLIC OU PRIVÉS**

ÉTEINTS 1 H APRÈS
LEUR FERMETURE
- AU PLUS TARD -

ALLUMÉS
AU COUCHER
DU SOLEIL
- AU PLUS TÔT -

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**ÉCLAIRAGES INTÉRIEURS
DE LOCAUX PROFESSIONNELS**

ÉTEINTS 1 H
APRÈS LA FIN
D'OCCUPATION
DES LOCAUX
- AU PLUS TARD -

ALLUMÉS
À 7 H DU MATIN
- AU PLUS TÔT -
OU 1 H AVANT
LE DÉBUT D'ACTIVITÉ
(SI ELLE DÉBUTE
AVANT 7 H)

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**VITRINES DE COMMERCE
OU D'EXPOSITIONS**

ÉTEINTES
À 1 H DU MATIN
- AU PLUS TARD -
OU 1 H APRÈS LA
CESSATION D'ACTIVITÉ
(SI ELLE A LIEU
APRÈS 1 H DU MATIN)

ALLUMÉES
À 7 H DU MATIN
- AU PLUS TÔT -
OU 1 H AVANT
LE DÉBUT D'ACTIVITÉ
(SI ELLE DÉBUTE
AVANT 7 H)

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**ILLUMINATION DE BÂTIMENTS
NON RÉSIDENTIELS**

ÉTEINTS
À 1 H DU MATIN
- AU PLUS TARD -

ALLUMÉS
AU COUCHER
DU SOLEIL
- AU PLUS TÔT -

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**PARCS DE STATIONNEMENT
NON COUVERTS OU SEMI-COUVERTS
LIÉS À UN LIEU OU À UNE ZONE D'ACTIVITÉ**

ÉTEINTS
2 H APRÈS
LA CESSATION
DE L'ACTIVITÉ
- AU PLUS TARD -

ALLUMÉS AU COUCHER
DU SOLEIL OU
RELLUMÉS À 7 H
- AU PLUS TÔT -
OU 1 H AVANT LE DÉBUT
DE L'ACTIVITÉ
(SI ELLE A LIEU AVANT
7 H DU MATIN)

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

CHANTIERS EXTÉRIEURS

ÉTEINTS 1 H APRÈS
LA CESSATION DE
L'ACTIVITÉ
- AU PLUS TARD -

ALLUMÉS
AU COUCHER
DU SOLEIL
- AU PLUS TÔT -

ARRÊTÉ DU 27 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA PRÉVENTION, À LA RÉDUCTION ET À LA LIMITATION DES NUISANCES LUMINEUSES

**PUBLICITÉS ET ENSEIGNES
LUMINEUSES****

*DANS LES UNITÉS URBAINES DE MOINS DE 800 000 HABITANTS
**ENSEIGNES CLIGNOTANTES INTERDITES (SAUF PHARMACIES OU SERVICES D'URGENCE)

* / **
ÉTEINTES À 1 H
** OU 1 H APRÈS LA
CESSATION D'ACTIVITÉ
- AU PLUS TARD -
(SI DIFFÉRENTE
DE 1 H)

* / **
NON ALLUMÉES
AVANT 6 H
PEUVENT ÊTRE
ALLUMÉES 1 H
AVANT LA REPRISE
D'ACTIVITÉ (SI
DIFFÉRENTE DE 6 H)

DÉCRET DU 30 JANVIER 2012 RELATIF À LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE, AUX ENSEIGNES ET AUX PRÉVISIONS

Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses :
www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037864346&categorieLien=id

AMBITIEUX :

Aucun éclairage d'enseigne.

Eclairage extérieur

LES AMBITIONS DE SLA :

Questionner les réels besoins et favoriser la sobriété énergétique.

BASE :

Gestion raisonnée

L'éclairage des extérieurs sera réalisé de façon à limiter les phénomènes de « pollution lumineuse ». L'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs orientés vers le haut sont interdits.



De façon générale, l'éclairage sera limité aux voies de circulation, aux stationnements et à l'enseigne et réduit au strict nécessaire.

La technologie LED sera privilégiée pour garantir l'efficacité énergétique du système d'éclairage. D'autres solutions sont possibles si leur avantage énergétique est démontré.

La hauteur des feux ne devra, ni être supérieure à 9 m ni dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

Conformément à la réglementation (arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses) :

- Les éclairages extérieurs [...] sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité et sont rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.
- Les éclairages des bâtiments non résidentiels [...] sont allumés au plus tôt au coucher du soleil.
- Les éclairages intérieurs de locaux à usage professionnel sont éteints au plus tard une heure après la fin de l'occupation de ces locaux et sont allumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

Une trame noire devra être maintenue sur les espaces extérieurs non circulés et des systèmes de régulation et d'extinction de l'éclairage devront être mis en œuvre afin de respecter, a minima la réglementation. Priorité sera donné à l'éclairage et à la sécurisation des usagers vulnérables notamment les piétons et les cyclistes.

AMBITIEUX :

Les voiries et espaces extérieures éclairées seront limités aux obligations réglementaires d'accessibilité, notamment PMR, des bâtiments, et à l'usage du site par exemple : éclairage uniquement des voiries douces par **détection des usagers et temporisation**.



Gestion des déchets

En lien avec la grille de sélection : 5. critère de confort d'usage-RSE

LES AMBITIONS DE SLA :

La collectivité met en œuvre un programme de réduction des déchets qui a pour objectif de réduire de 10% la production des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) produits sur son territoire. Les activités qui bénéficient de la collecte des DMA par le service public de gestion des déchets doivent donc participer à l'effort collectif en réduisant leur déchet et en respectant les règles de tri en vigueur sur le territoire de SLA. La collectivité déploie également les poubelles de tri sur les aires de pique-nique publiques et de services notamment le long des pistes cyclables et encourage les démarches d'économie circulaire sur son territoire.

BASE :

- Travailler à réduire la production de déchets à la source ;
- Respect de la réglementation et notamment de la loi de transition énergétique pour une croissance verte qui impose à tous les producteurs de déchet de trier à la source les biodéchets et de mettre en place une collecte séparée pour les papiers, le métal, le plastique, le verre et le bois en vue de leur recyclage ;
- Assurer la traçabilité des filières de traitement des déchets spécifiques ;
- Définir un plan de gestion des déchets produits sur le site et intégrer des solutions de stockage adaptées.

Pour l'élimination des déchets assimilables à des déchets ménagers, l'entreprise pourra soit bénéficier du service public de collecte des déchets (sous condition de respecter le règlement de collecte de la collectivité), soit faire appel à un ou des prestataires privés.

AMBITIEUX :

Réutiliser au maximum les matériaux produits sur le site (chute de production, emballages...) dans une démarche d'économie circulaire.

Installation et entretien d'une aire de compostage des déchets alimentaires et/ou des déchets verts au sein du lot (ou mutualisé à plusieurs lots).

Gestion différenciée des espaces verts permettant de réduire la production des déchets d'entretien (mulching lors de la tonte du gazon, broyage des branches et utilisation du broyat en paillage, choix d'essences d'arbre à croissance lente...).

Mise en place d'éco-pâturage.



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Prescriptions paysagères

LES AMBITIONS DE SLA :

Chaque projet de zone d'activités est propre à un site, qu'il convient d'analyser pour intégrer les contraintes architecturales et paysagères- cet élément reviendra donc au paysagiste de la zone lors de la rédaction du Cahier des charges.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Ce volet renvoie à la grille de sélection sur les critères :

2. critère de maintien et développement de la biodiversité
4.critère de qualité architecturale et insertion paysagère

BASE :

Favoriser la Biodiversité par le choix des essences locales (Végétal local : Une marque au service de la nature - Végétal local - <https://www.vegetal-local.fr>).

Palette végétale : Utilisation préférentielle de la palette locale des végétaux. Les arbres tiges doivent au minimum présenter une force 12/14. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites (bambou, arbre à papillons (ou Buddleia de David)).

Les **aires de stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre tige pour quatre places de stationnement. Par dérogation la plantation d'arbres de haute tige ne sera pas exigée pour les surfaces de stationnement couvertes par des carports avec capteurs photovoltaïques.

Les **espaces non utilisés** pour la desserte, le stationnement ou le stockage et les espaces réservés aux extensions futures connues au moment du permis de construire doivent être plantés d'arbustes, arbres et arbrisseaux (voir principe de module ci-contre) de manière à créer un aspect d'espace ouvert ponctué de bosquets à dominante arbustive.

AMBITIEUX :

Favoriser la Biodiversité par la mise en place d'une continuité **verte et brune** sur le lot et en connexion avec les lots adjacents et les trames vertes identifiées sur la zone.

Eviter la concentration d'espèces à potentiel **allergisant** moyen à fort (cf RNSA).

Végétaliser les pieds d'arbres.

Ne pas couvrir les cours d'eau qui pourraient traverser le lot.

Mettre en place une **charte qualité travaux paysagers** : engagement de réaliser des plantations en bonne saisonnalité avec des plants d'âge échelonné dont certains en juste quantité de belle maturité de sorte à apporter dès le début une véritable armature bioclimatique (ombre portée/évapotranspiration rafraichissante). Extension de la garantie de reprise sur 3 à 4 ans compte tenu des fortes sollicitations climatiques estivales actuelles.



Principes de plantation

A définir

Liste de plantes et d'arbres préconisés

Arbres préconisés...

Arbustes préconisés...

Couvre-sols préconisés... [MIS2]

Conception des haies en limites séparatives

Les clôtures sur rue et celles implantées en limite seront systématiquement doublées d'une haie.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites. Les haies devront être du type haies vives avec plusieurs essences végétales, apportant couleurs, senteurs et offrant un aspect plus libre aux limites séparatives.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Les arbres et les arbustes plantés en limite parcellaire, devront former de massifs plus ou moins denses et variés, afin d'éviter des plantations trop opaques ou trop ouvertes.

Les essences d'arbustes seront choisies d'après la palette végétale prescrite ci-dessus.

Haie taillée mono spécifique



Haie vive



Prescriptions environnementales

Préconisation thermique et gestion de l'énergie

LES AMBITIONS DE SLA :

Label Territoire en Transition – volet énergie

Ce volet renvoi à la grille de sélection sur le critère :

3.critère de performance énergétique

BASE :

RE 2020 (ZA du Lys : raccordement à la chaufferie bois)

Les futurs bâtiments seront soumis à l'application de la Réglementation Thermique en vigueur. Dans l'attente de son application, la RE 2020 pourra être approchée par la prise en compte des prescriptions et des préconisations décrites dans l'étude : **Analyse des potentialités énergiques** ; xxx qui sera mis à disposition de l'acquéreur.

D'autre part, tout bâtiment à construire au droit du réseau de chaleur de la Ville de Saint-Louis devra être raccordé. (Cf. délibération du 8 février 2023.)

AMBITIEUX :

Vers la réglementation RE 2028

Gestion coordonnée énergie-toitures (autoconsommation)

Systèmes passifs pour la gestion du confort d'été (hors climatisation avec groupe froid).

Tous types d'aménagements bioclimatiques qui favorisent un rafraîchissement naturel du bâtiment. (Cf. Page 7)

Une démarche d'écologie industrielle, accompagnée par Saint-Louis Agglomération sera menée avec les entreprises voisines du site retenu pour réfléchir à des synergies sur la chaleur et la production et la consommation d'énergie (mode d'approvisionnement et récupération de chaleur fatale).



La gestion des eaux pluviales

Ce volet renvoi à la grille de sélection sur le critère :

1. critère de perméabilité des espaces non bâtis

LES AMBITIONS DE SLA :

Intégrer dès le programme de travaux la gestion des eaux pluviales à la conception paysagère du site, noue et bassins naturelles, etc...

BASE :

- **Limiter l'imperméabilisation des surfaces**

L'incidence sur les eaux est principalement causée par les apports supplémentaires d'écoulement dus à l'imperméabilisation des surfaces (voiries, toitures, ...). Il est préconisé de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées pour l'emprise des constructions comme pour l'aménagement des espaces extérieurs.

- **Infiltration des eaux pluviales**

L'ensemble des eaux pluviales des parties privées devront être infiltrées dans le respect de la réglementation en vigueur. L'infiltration devra se situer en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable (le cas échéant). Les dispositifs d'infiltration à ciel ouvert seront privilégiés.

En cas d'impossibilité d'infiltration, organiser la rétention à débit limité.

- **Traitement**

Concernant les eaux pluviales de toitures (non souillées) : Ces eaux pourront être infiltrées sans aucun traitement préalable (sauf cas de la toiture d'un établissement classé susceptible de générer une pollution atmosphérique).

Concernant les eaux pluviales des espaces de stationnement et les voiries (souillées) : Ces eaux pluviales feront l'objet d'un traitement adapté. Le traitement devra être complété par un dispositif de piégeage d'une pollution accidentelle.

AMBITIEUX :

- Gestion coordonnée infiltration-biodiversité
- Récupération des eaux pluviales pour usage non domestique (lavage de véhicule, arrosage des espaces verts...)

Assurer la protection et l'usage pérenne de la ressource en eau

LES AMBITIONS DE SLA :

Préserver la ressource sur le territoire en quantité et en qualité

BASE :

Réduire les consommations d'eau potable



Il est préconisé de réduire les consommations d'eau potable via des dispositifs hydro-économiques. Une réflexion sur les besoins liés aux process, ou encore en cherchant à réutiliser l'eau de pluie, de toiture notamment, en vue d'un usage en extérieur pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des cheminements, en intérieur pour le lavage des sols

Zéro phyto sur tous les espaces verts.

Conception et entretien des ouvrages d'eaux pluviales

Ré-infiltration profonde ou directement dans la nappe interdite

AMBITIEUX :

Récupération des eaux pluviales pour usage non domestique (lavage de véhicule, arrosage des espaces verts...) (critère 1)

P



Mobilité et déplacement

LES AMBITIONS DE SLA :

Favoriser les modes doux, limiter l'autosolisme.

Renvoi à la grille de sélection au critère : 5. critère de confort d'usage-RSE

BASE :

NAO : A partir de 50 salariés sur un même site, l'employeur doit chercher à améliorer les conditions de déplacement de ses salariés. Si aucun accord sur la mobilité n'est trouvé lors des Négociations Annuelles Obligatoires, l'employeur est dans l'obligation de réaliser un Plan de Mobilité (PdM).

Espace de stationnement cycles sécurisé facilement accessibles en rez-de-chaussée et à proximité des entrées piétonnes. + emplacements vélos pour visiteurs. Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace couvert pour le stationnement des vélos doit être d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, l'espace couvert pour le stationnement des vélos doit être dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.

Rappel de la loi : prévoir des emplacements avec bornes de recharge pour les vélos et les véhicules électriques à partir de la 20ème place de parking.

Réglementation véhicules : Au 1^{er} janvier 2024, les voitures électriques ou hybrides doivent représenter 20% de la flotte de véhicules de l'entreprise et 35% au 1^{er} janvier 2027.

Au 1^{er} janvier 2030, les véhicules non thermiques doivent correspondre à 50% max du parc auto de l'entreprise.

AMBITIEUX :

- Mettre en place un plan de mobilité employeur (PdM) ou inter-entreprises (PdIE)
- Mettre en place un outil de gestion et d'optimisation de la flotte de véhicules.
- Promouvoir le covoiturage dans l'entreprise, notamment en réservant des places de stationnement aux covoitureurs à proximité de l'accès à l'entreprise.
- Prévoir un parking vélo sécurisé et couvert sur le lot
- Prévoir au moins 2 bornes de recharge pour véhicules électriques.



Gestion du chantier /nouveau

LES AMBITIONS DE SLA :

La collectivité souhaite réduire au maximum les nuisances liées au temps de la construction des bâtiments. La mise en œuvre d'un chantier vert sera nécessaire et impliquera une gestion éco-responsable quant à l'acheminement, à la gestion des déchets, aux nuisances engendrées...

BASE :

- Limiter les nuisances causées aux riverains (poussières, boues, bruits, ronde des camions...)
- Limiter les risques pour la santé des ouvriers
- Mise en place du tri sélectif sur le chantier et évacuation des déchets via les filières adaptées
- Limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge et assurer un suivi de ces déchets
- Eviter toute pollution des sols et du milieu naturel
- Limiter l'utilisation des ressources en eau et en énergie
- Optimisation du transport des matériaux de construction et des terres déplacées
- Privilégier la réutilisation et le recyclage sur site
- Privilégier les produits labellisés (NF environnement, écolabel européen...) ou certifiées moins nocifs pour l'environnement
- Respect de la réglementation environnementale (interdiction de brûler des déchets, de déverser des produits dans le réseau d'évacuation des eaux usées...)

AMBITIEUX :

- Principe du chantier vert ou propre selon les critères de la Fédération Française du Bâtiment.
- Mise en œuvre d'une politique d'économie circulaire en privilégiant le réemploi des matériaux et les circuits courts.
- Chantier économe en eau.

<https://www.guidebatimentdurable.brussels/mesures-economiser-lenergie-leau-chantier>



Usage, santé et confort / exploitation

LES AMBITIONS DE SLA :

Inciter les entreprises à offrir un cadre de travail optimum aux salariés

BASE :

- Respecter les niveaux réglementaires acoustiques issus de la réglementation des ICPE

AMBITIEUX :

Mise en œuvre d'une Politique RSE

- Responsabilité d'une organisation vis-à-vis des impacts de ses décisions et de ses activités sur la société et sur l'environnement, se traduisant par un comportement transparent et éthique. Une politique RSE contribue au développement durable y compris à la santé et au bien-être de la société ; prend en compte les attentes des parties prenantes ; respecte les lois en vigueur et est compatible avec les normes internationales ; est intégrée dans l'ensemble de l'organisation et mis en œuvre dans ses relations. (Norme ISO 26 000).

Bien-être au travail

- Proposer un espace extérieur aménagé ouvert (pique-niques, sport ...)
- Installer des vestiaires équipés de casiers de rangements et de douches.
- Limiter le nombre d'heures d'inconfort des salariés sans recours à des systèmes actifs de refroidissement
- Protection solaires extérieures et mobiles, contrôlées par les usagers

Confort visuel : favoriser la lumière naturelle (référentiel HQE Bâtiment Durable), bien concevoir sa lumière artificielle (zonage, éviter éblouissement etc...)

Confort acoustique :

- Favoriser le triple vitrage : assurer un confort intérieur vis-à-vis des bruits environnants (ex. voie ferrée, autoroute, trafic aérien)
- Confort intérieur, positionner les zones de bureau en cohérence avec les niveaux sonores (open-space)

Qualité de l'air intérieur :

Étiquette A+ mobilier ou mobilier seconde main, peinture à faible taux de COV (max75g/l), bois traité CTB P+, effectuer des mesures régulières de qualité ...



CONTROLE ARCHITECTURAL

Le maître d'œuvre de l'opération d'aménagement a pour mission de veiller à la cohérence et à l'intégration des projets des entreprises au projet d'aménagement de la zone.

Ce contrôle architectural s'effectuera sur la base d'une esquisse de dossier de permis de construire afin de vérifier la conformité du projet par rapport au règlement du document d'urbanisme en vigueur et par rapport au Cahier des Charges de Cession des Terrains comprenant le présent CPAUPE. Une réunion d'échange avec le constructeur permettra de réorienter la conception le cas échéant.

Le dossier de permis de construire ainsi finalisé donnera lieu à un dernier contrôle architectural du projet avant son dépôt en Mairie. Une attestation de validation du projet sera remise à cette occasion par Saint-Louis Agglomération.

Le contrôle du respect des prescriptions du cahier des charges ainsi que le bon déroulement du chantier (nuisances par rapport aux parcelles voisines et aux emprises publiques) sera assuré par Saint-Louis Agglomération.

Document approuvé, le _____.

Pour Saint-Louis Agglomération,

Le Président (ou le Vice-Président délégué),

_____.

