

Fiche n°4.1

Se doter d'une charte de qualité paysagère des parcs d'activités économiques



OBJECTIFS DE LA CHARTE

- Améliorer la conception des nouveaux espaces à vocation économiques ou industrielles.
- Coupler conception et animation pour adapter et ou faire évoluer les découpages parcellaires.
- Gérer les limites et interfaces avec les milieux urbains ou agricoles.

CONTEXTE / ENJEUX

La recherche de nouveaux fonciers destinés à de l'activité économique est un enjeu primordial pour le Pays de Nay. Coupler avec la nécessaire restructuration des anciens sites, la création de parcs d'activités doit permettre l'implantation de bâtis de manière plus respectueuses des sites, à l'image d'Aeropolis.

RECOMMANDATIONS A&P

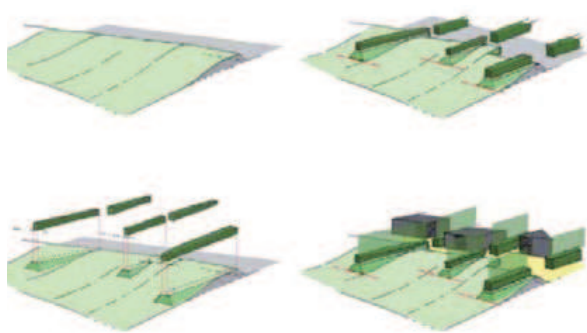
> En Amont :

- Déterminer une politique économique stratégique afin de concilier développement économique, renouvellement urbain, politique foncière et protection des paysages.
- Mettre en place **une véritable démarche de projet urbain**.
- Mettre l'accent sur le programme et le cahier des charges pour le recrutement des concepteurs (architectes paysagistes, bureaux d'études) : définition des objectifs qualitatifs, des éléments programmatiques.

> En phase de conception :

A. Division parcellaire :

- Adapter la taille des parcelles constructibles aux activités ciblées
- Réfléchir à la forme des parcelles au moment du découpage pour avoir des parcelles optimisées en termes de construction au sol,
- Prévoir l'évolutivité du parcellaire (un découpage susceptible de muter et d'évoluer),



Exemple de modélisation parcellaire :
Parc d'activités du lac de la Monnerie
- La Flèche (72)

B. Ordonnement et implantation sur limites :

- Privilégier l'alignement : la régularité obtenue par l'alignement des lignes d'acrotères ou des rives de toitures est la première condition de création d'un effet d'ensemble. Le paysage de rue se dessine autant par les espaces publics que les façades.
- Favoriser l'implantation du bâti en limite de parcelle en veillant toutefois aux ombres portées et aux hauteurs autorisées.
- Favoriser les constructions mitoyennes : L'implantation des bâtiments en milieu de parcelle crée des espaces résiduels tandis qu'une implantation en mitoyenneté permet d'exploiter les espaces situés sur le côté (cf croquis).

C. Frange urbaine et limite de zone :

Prévoir une marge de retrait minimum par rapport à la limite séparative en limite de zone pour permettre le développement d'un espace tampon pour lequel un traitement par végétalisation pourra être nécessaire afin de créer un espace de transition qualitatif.

D. Organisation des circulations :

- Relier l'organisation nouvelle aux voies existantes et anticiper le raccordement aux voies futures (prévues au PLU)
- Etablir une continuité avec les quartiers périphériques, résidentiels ou commerciaux,
- Dessiner cette organisation en cohérence et en harmonie avec le relief et la morphologie du site.
- Calibrer en fonction du type et de la répartition des activités pressenties ainsi que du trafic envisagé
- Organiser et hiérarchiser en différentes voies de gabarits distincts. Les traitements (voies uniques ou séparées, contre-allées, largeurs) et leur aménagement paysager (plantations spécifiques ...) seront adaptés aux différentes fonctions (accès, dessertes principales, liaisons internes), pour faciliter le repérage et l'orientation de l'utilisateur.
- Ne pas présenter de voies en impasse
- Intégrer et séparer des aménagements pour les déplacements "doux", tels que les pistes cyclables et les cheminements piétons, en continuité avec les réseaux existants
- Fixer plusieurs entrées et sorties. La présence de plusieurs accès est en effet nécessaire, d'une part pour la fluidité du trafic, d'autre part pour instaurer des parcours à l'intérieur du site.
- Permettre une identification claire de l'entrée au site et des accès aux parcelles
- Traiter avec des matériaux et revêtements esthétiques et adaptés au trafic prévu et si possible locaux.
- Privilégier les revêtements de sols perméables pour les voies

Axe n°4 - Pour une activité économique respectueuse des paysages

peu fréquentées et les aires de stationnement afin de faciliter l'infiltration et réduire les volumes d'eaux de ruissellement de surfaces

E. Optimiser entrées et stationnement

- Les entrées et accès aux aires de stationnement seront réalisés de manière à créer le moins possible d'espace résiduels.
- Les espaces de stationnement se trouveront de préférence :
 - dans les espaces les plus impactés par les ombres portées des constructions,
 - le long d'une limite séparative.

Les aménagements des aires de stationnement des opérations d'ensemble se trouveront soit :

- à l'arrière des bâtiments, en coeur d'îlot (peu visibles depuis l'espace public),
- perpendiculairement à l'emprise publique, derrière un mur ou une grille de grande qualité.

- Le traitement du stationnement aérien cherchera à apporter des solutions à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, en privilégiant par exemple des solutions drainantes : pavés-gazon, dalles gazon, des noues de récupération d'eau et de tamponnement. Par la même occasion, la réflexion sur les modes doux peut aussi se concrétiser par la création de petites zones de stationnement vélos avec des arceaux et abris positionnés près des entrées.

A éviter :

- **le stationnement en front de façade principale.**
- **l'imperméabilisation généralisée.**

F. Opter pour le préverdissement

Il consiste à planter des arbres et arbustes avant l'aménagement proprement dit du parc d'activités afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux. Il permet de valoriser le site en le gérant à l'avance, de créer un paysage ou de transformer rapidement un paysage dégradé. Cette technique nécessite des délais suffisamment importants entre la plantation et la réalisation du parc lui-même, de manière à ce que les végétaux atteignent l'échelle convenable.

Dans certains cas, on aura intérêt à privilégier des végétaux d'un âge avancé. Lors de l'ouverture du parc, ils donneront une image plus représentative de la végétation du site. Le préverdissement est le point de départ d'un véritable aménagement respectueux de l'environnement. Les bassins de rétention, les zones inondables et les jardins filtrants seront végétalisés, aménagés et paysagés.

Le choix des essences se fera à partir d'une palette prédéfinie de plantes locales. Les essences locales reflètent le caractère de notre département et renforceront l'identité végétale du parc d'activités. Leur adaptation au sol et au climat permet un entretien moins coûteux.

G. Harmoniser l'aspect architectural

- Concevoir la volumétrie et les façades du bâtiment en relation avec le bâti proche et créer ainsi un sentiment de transition entre les constructions adjacentes.
- Tenir compte de la forme bâtie historique et des modèles d'implantation au sol (regarder le parcellaire du cadastre) du quartier dans lequel s'implante la construction.
- Utiliser la forme bâtie pour définir un espace à l'échelle humaine dans les rues.
- Orienter la façade face à l'espace public et placer les portes principales de manière à ce qu'elles soient visibles et directement accessibles depuis la voie publique.
- Côté rue, ou visible depuis les aires de stationnement, composer le rez-de-chaussée à l'échelle du piéton afin de donner aux piétons une grande visibilité.
- Les bâtiments se positionnant sur une parcelle d'angle, proposeront des aménagements et une architecture qui mettent en évidence l'intersection et constituent un point d'intérêt dans la séquence bâtie à l'échelle de l'espace public.
- Réaliser un travail de modénature avec un soin particulier pour le détail sur les murs qui doivent être pleins.
- Les édifices seront conçus avec une « 5ème façade » ; la façade de toit. Elle participera à la fois au dessin de la

silhouette du secteur sur l'horizon, à la fois à une image qualitative depuis des points hauts.

- Les éléments techniques tels que coffret de gaz, électricité, eau, interphone, boîte aux lettres s'intégreront soit : dans le corps du bâtiment par un travail soigné, soit dans les éléments de clôture.

H. Stockage de matériaux :

- Les stockages extérieurs de matériaux ou de produits de fabrication et les aires de livraison devront être non visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.
- Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment, non visibles depuis l'espace public, et fermées sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...). Elles seront aménagées de façon à s'intégrer dans le site.
- Les aires de stationnement Poids Lourds ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Elles seront localisées de préférence à l'arrière des unités foncières et seront aménagées de façon à s'intégrer dans le site (voir fiche stationnement).

Cas des déchets : Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos et non visible depuis l'espace public. Il s'intégrera par exemple au muret d'entrée.

A éviter :

- **les stockages à l'air libre**
- **les stockages au devant des façades des bâtiments**
- **les hauteurs de stockage qui dépasse la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.**

I. Traitement des limites et des accès

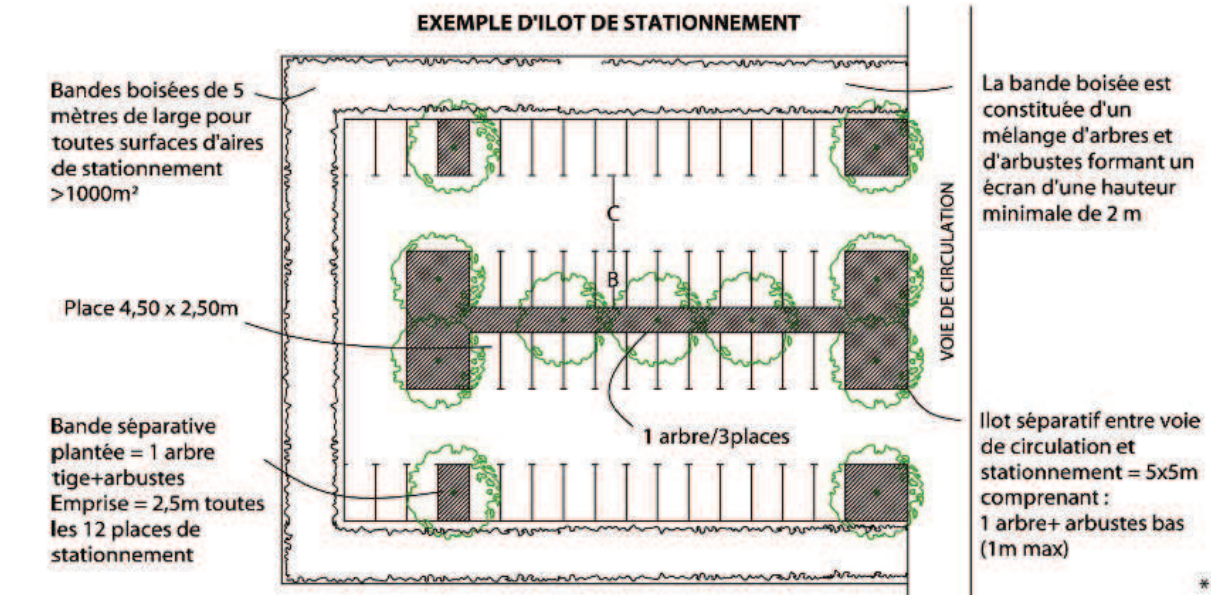
- **Les limites avec l'espace public :** En limite avec l'espace public, les clôtures devront présenter toutes les mêmes caractéristiques : il est conseillé de les réaliser en panneau rigide de treillis soudée, plastifiée sur acier galvanisé, de mailage orthogonal rectangulaire (maille de 200 x 50) de couleur gris anthracite (type RAL 7016), de même les poteaux de fixation sont réalisés dans le même coloris. Elles pourront également être constituées ou doublées d'une haie vive à base d'essences locales, fruitières ou feuillues. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique. Les murets de soubassement et fondations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- **Les limites séparatives :** En limite séparative, les clôtures sont grillagées et d'une hauteur de 2,00m. Elles sont réalisées en élément grillagé, soudé et plastifié, de maille rectangulaire. De couleur verte, de même que les poteaux support de fixation.

- Autres limites :

- **Les aires de stockage pour les ordures ménagères** doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique. L'espace de stockage des Ordures Ménagères avant enlèvement, doit garantir une surface de 7,5 m² minimum (2,5 m x 3 m), qui peut être agrandi en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.
- **L'accès aux parcelles** est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.
- **Le portail** est de même hauteur que l'ensemble de la clôture et que les murets techniques d'encadrement de l'accès : soit 2,00m. Il est réalisé en barreaudage métallique vertical de tonalité gris anthracite.
- **Les murets d'entrée :** Ils encadrent l'accès aux parcelles.

Axe n°4 - Pour une activité économique respectueuse des paysages



Axe n°4 - Pour une activité économique respectueuse des paysages

> Principes d'intervention

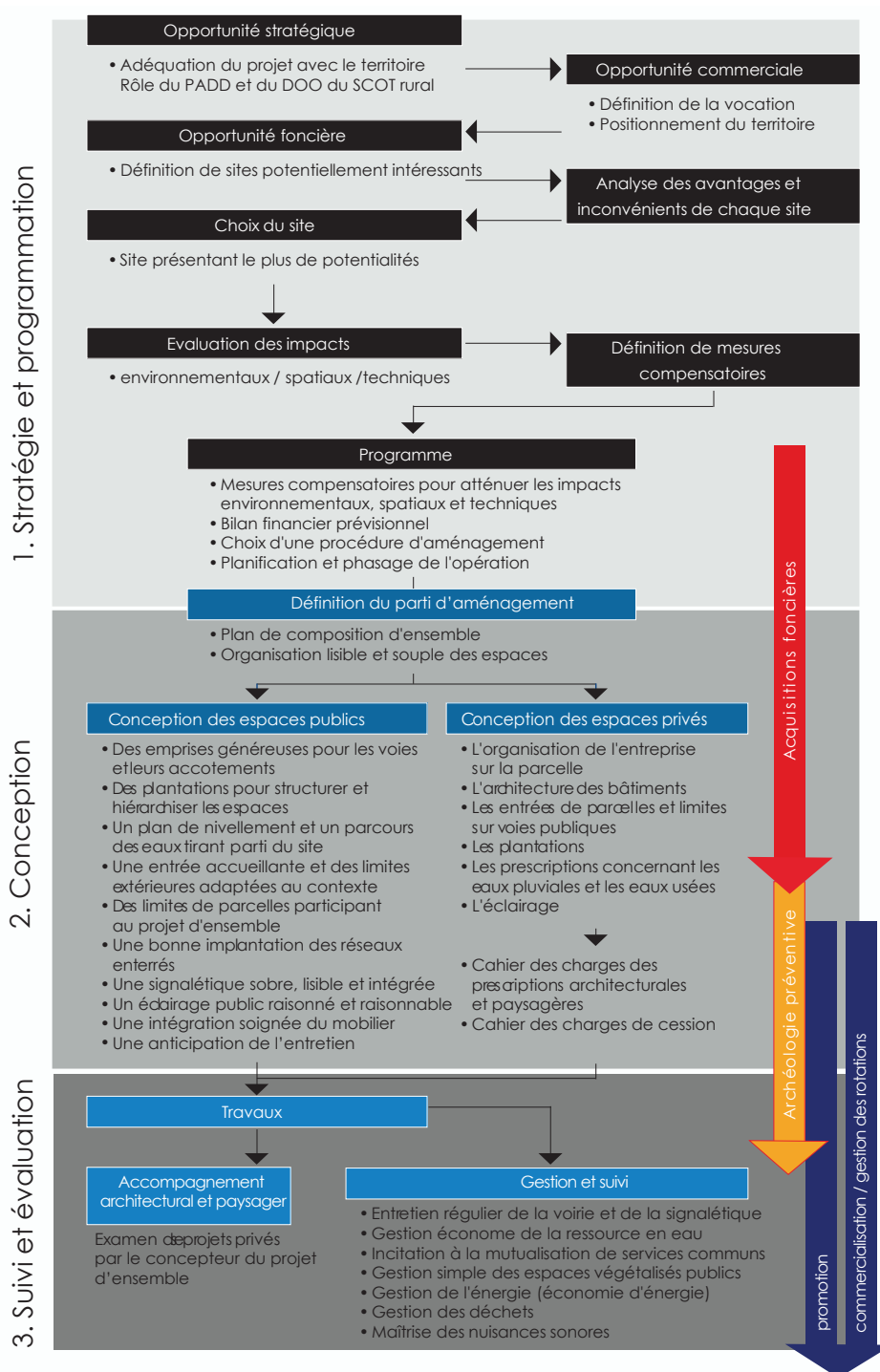
1. Mettre à profit la chaîne des outils réglementaires

La communauté peut d'ores-et-déjà intégrer les différentes thématiques en adaptant la réglementation par :

- **SCOT** : en soumettant toute création ou extension de zones d'activités à la réalisation d'un programme d'aménagement qui veillera à promouvoir des formes urbaines plus denses, une taille de parcelle adaptée à chacun des projets d'implantation...
- **PLU** : éviter le recours systématique à des coefficients d'emprise au sol et des coefficients d'occupation faibles, à des surfaces minimales d'espace libre et autoriser quand la situation le permet des constructions en limite séparative. Veiller à ce que l'article 13 du règlement des PLU soit renseigné car la densité se perçoit depuis la voirie et un accompagnement paysager et végétalisé permet d'atténuer l'effet de densité. A l'article 11 en fixant des règles simples et illustrées.
- **Cahier des Charges de cession** : indiquer le positionnement des bâtiments sur la parcelle à respecter afin de permettre la mutualisation d'équipements ou d'infrastructures (stationnement) et imposer une végétalisation des parcelles.

2 Prévoir des la programmation une mission de suivi architectural et paysager

La complexité des projets de zones d'activités provient souvent du fait qu'ils comportent des inconnues telles que des entreprises encore non identifiées (nature de l'activité, emprise nécessaire) et qu'ils se fabriquent sur une longue durée, d'où l'intérêt d'un préavis dans les cahiers des charges de recrutement de l'équipe de conception un suivi architectural et paysager.



Fiche n°4.1 - Se doter d'une charte de qualité des parcs d'activités économiques / D