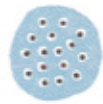


Communauté de communes du Pays de Massiac
Zone d'activités du Colombier
Cahier de prescriptions
architecturales et paysagères



Thibaut Doucerain - Paysagiste DPLG
3 rue de l'École 13100 Aix-en-Provence
thibautdouceain@gmail.com - 0651908416



Sommaire

Quel paysage ?	Introduction : de la zone au quartier	3
Tracés	Composer le quartier avec la trame végétale.....	5
	Créer une percée visuelle monumentale : Sainte Madeleine	7
	Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues	8
	Implanter le bâti et la trame viaire dans le paysage	10
	Synthèse : un quartier d'activités paysager.....	14
Matières	Varié la palette végétale : forme, texture, couleur.....	17
	Jouer sur les revêtements de sol : pierre, sable, béton	19
	Proposer une architecture de qualité	20
Usages, dispositifs	Partager les circulations	24
	Aménager la parcelle	25
	Soigner les limites	26
	Stationner dans le quartier	28
	Installer mobilier, éclairage, enseignes	29
	Différencier le jardinage	31



Cité artisanale à Valbonne (06) -
Comité, Vollenweider, architectes, F. Navarro, paysagiste



Parc d'activités des Collines à Mulhouse (68) -
M. Pilisson, Architecte-Conseil, EDAA, paysagistes

Au-delà du «vert»

La zone peut devenir quartier, image de référence de qualité de la commune, dans lequel les entreprises sont réunies, et où l'on peut aussi trouver des services, des équipements, des loisirs... L'évolution constante de la dénomination des « zones » d'activités dans notre vocabulaire montre la difficulté à l'intégrer à notre environnement quotidien. Parmi les zones présentes sur notre territoire, on retrouve la zone d'activité économique, zone commerciale, zone artisanale, zone tertiaire, zone industrielle, village d'entreprises, village d'artisans, pépinière d'entreprises.



Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint-Herblain (44)

Le quartier et le territoire

Le quartier d'activités participe à la vie du territoire. Sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples. Le quartier se compose avec son territoire autour d'espaces publics qui relient les différents secteurs dédiés à d'autres usages. Son image devient alors plus attractive pour les différents usagers.

Relation à l'existant

Au-delà du vocabulaire utilisé, c'est la connexion à son environnement naturel, urbain et social qui fera de la zone un quartier d'activités assumé par tous ses acteurs. Sa propre composition, avec ses dessertes, sa diversité d'espaces publics, ses ambiances et ses densités variées, ainsi que la qualité de ses aménagements lui conféreront son véritable esprit de quartier.

Tracés

Composer le quartier avec la trame végétale



1 : Panorama en regardant depuis l'ouest vers l'est



2 : Panorama en regardant depuis le sud vers le nord



Diversité : prairies, haies, bosquets, arbres isolés, boisements

**Continuités paysagères**

Comme dans l'ensemble de la vallée, les terres sont fertiles, ce qui permet le développement d'une culture et d'un élevage important. Le maraîchage et les prairies de pâturage dessinent le paysage. Dans le périmètre du futur quartier d'activités, les pentes sont faibles, la végétation est riche et variée, l'eau toujours présente. Le tracé du parcellaire est matérialisé par des haies, des arbres isolés, des bosquets, ou par des fossés de drainage. L'ensemble de ce paysage demeure cohérent et harmonieux dans ses formes et dans ses usages.

Tracés

Composer le quartier avec la trame végétale

Existant >



De grandes prairies et des terres maraîchères



Appuyée sur le cadastre



Accompagnée de résidus de haies



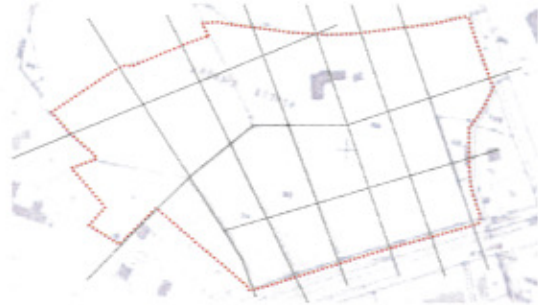
Plantée d'arbres isolés et de bosquets



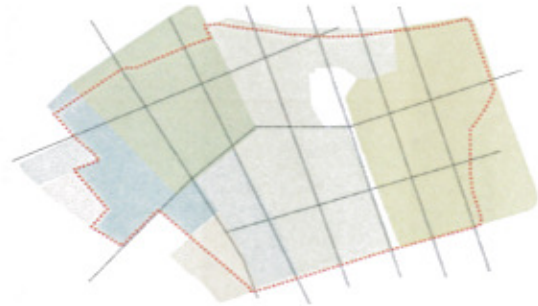
Une trame végétale riche et diversifiée

Préconisations >

Autant que possible, il s'agit de composer le quartier selon la trame végétale établie, cohérente et harmonieuse. Le découpage du cadastre obéit à une géométrie et une orientation qui permet de dessiner un quartier inscrit dans son territoire. Le paysage de prairie conserve ainsi son caractère, son échelle, sa logique. Les nouvelles parcelles s'accompagnent d'un système de haies qui développe le réseau de haies existant. D'une certaine manière, il s'agit d'un remembrement inversé : le paysage retrouve un dessin bocager, d'échelle plus intime, où les haies servent d'abris aux petits animaux et reconstituent des protections efficaces contre les vents. En vue de structurer cette armature bocagère, il est nécessaire de trouver un axe arboré qui oriente l'ensemble du dessin et le raccroche au paysage environnant. La qualité des percées visuelles détermine l'orientation exacte de l'axe arboré.



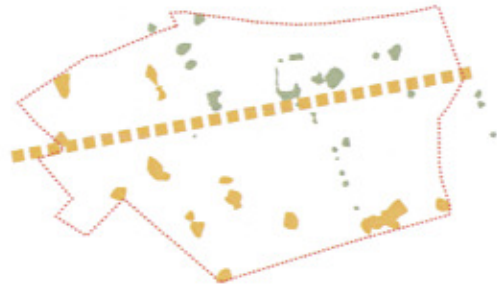
Découper le cadastre



Maintenir les prairies



Développer les haies

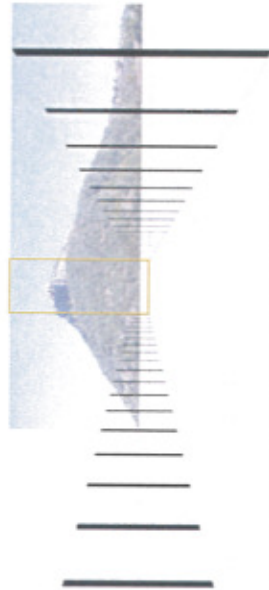


Développer les bosquets et trouver un axe arboré structurant

Tracés Créer une percée visuelle monumentale : Sainte-Madeleine



La chapelle Sainte-Madeleine dominant le paysage sur son éperon basaltique



La chapelle Sainte-Madeleine mise en perspective

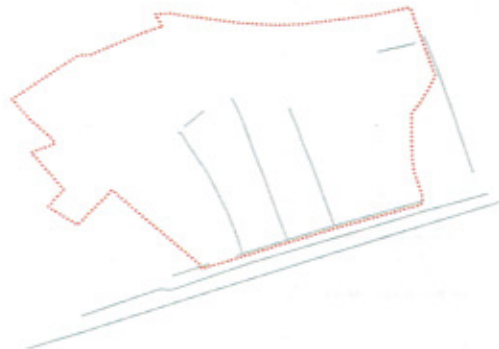
Accrocher le futur quartier d'activités à son paysage

La chapelle Sainte-Madeleine, édifée au XII^{ème} siècle est depuis toujours un repère dans le paysage. Elle représente aussi un haut-lieu touristique. On ne vient pas à Massiac sans monter voir la chapelle. La faire entrer visuellement dans le futur quartier assure une continuité entre celui-ci et le paysage existant. Ainsi l'axe arboré du futur quartier - présenté précédemment - acquiert-il une orientation précise, une légitimité, et devient un trait d'union. Le végétal devient un moyen de cadrer des vues afin de ne pas enclaver le quartier.

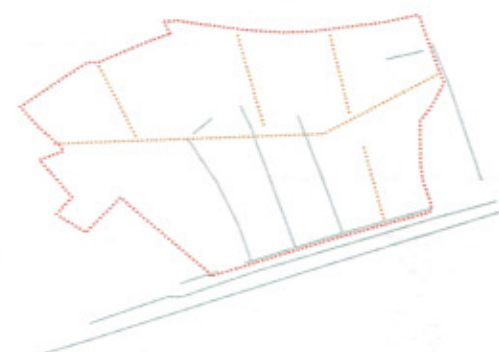
Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues



Fossé de drainage présent au sud du site



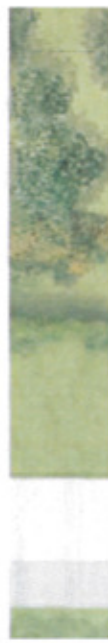
Repérer le réseau de fossés existant



Enrichir le réseau de fossés existant



Confronter le nouveau réseau à la trame végétale préconier précédemment



Valoriser les fossés en noues paysagères

L'eau comme tracé structurant du quartier

Plus que de simples fossés de drainage, les dispositifs de recueillement des eaux pluviales peuvent devenir des noues paysagères renforçant la structure et l'agrément du quartier d'activités. Ces noues seront plantées de végétaux de milieux humides ou laissées en l'état si le caractère paysager initial est de qualité et la flore intéressante. La variation de largeur et de la profondeur des noues apportera une diversité de paysages et de milieux. Il est primordial de gérer l'eau de surface au maximum à l'air libre et non sous forme de buse pour faire de ce nouveau quartier un espace qualitatif.

Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues



Le fossé simple



La noue plantée et la haie



Le chemin, les arbres plantés pour l'ombre, la noue, les haies

L'eau et le sol

Comme dit plus haut, la terre est très fertile. Mais le sol est lui-même structuré de manière très intelligente : les prairies en lanières, les fossés pour recueillir l'eau. En quelque sorte, tout ce qui est suggéré par la Loi sur l'eau, et les principes des continuités écologiques, est ici présent. Il s'agit de prolonger ce « biotope » associant le sol, la topographie, l'eau et les végétaux avec beaucoup d'économie. C'est une source de biodiversité et de potentialités paysagères que les champs et l'histoire apporte au futur quartier, comme un cadeau.

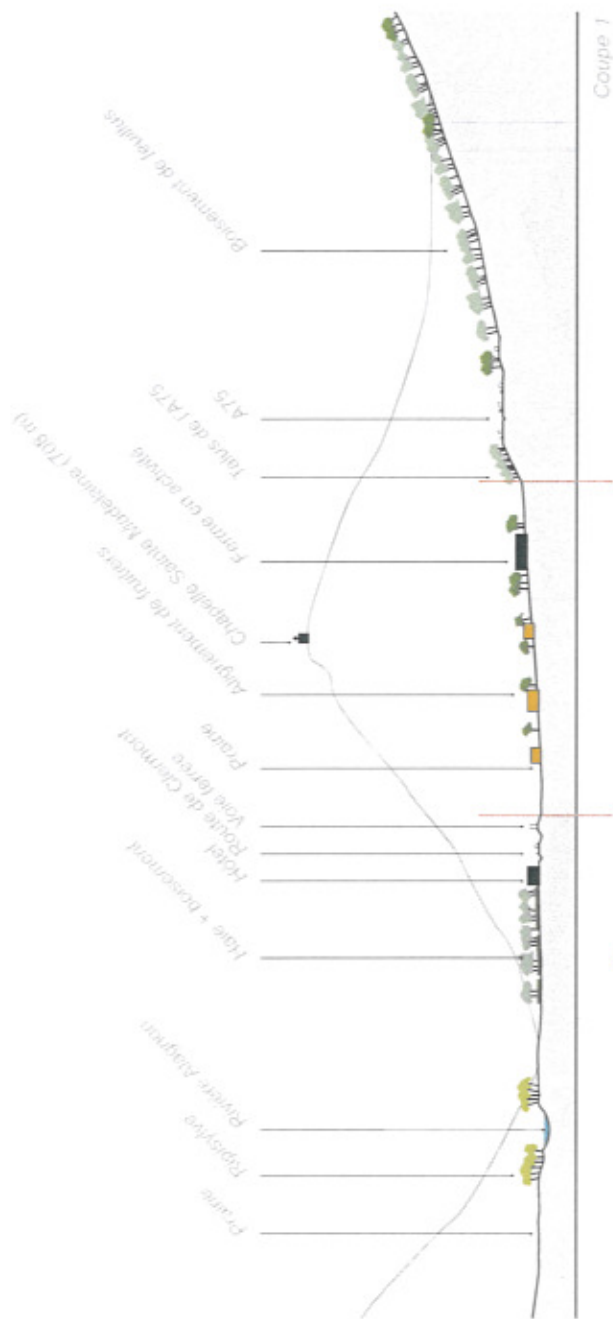
L'écoulement de l'eau

La forme des fossés et leur maillage assure une vitesse d'écoulement faible, et une capacité de stockage qui favorise mise en relation des milieux, ici possible dans les limons fertiles et bien drainés. Ce dispositif a deux avantages majeurs. D'abord, il réduit pratiquement à zéro les écoulements à l'exutoire : d'où un quartier autonome, à « écoulement zéro ». Ensuite, en percolant l'eau de pluie dans le sol, il réalimente la nappe phréatique de manière constante, ce qui est bon pour l'équilibre hydrogéologique de l'ensemble du grand site.

L'eau et la voirie

La topographie est donc régiee en fonction de ces principes. Ceci suppose que les voies nouvelles s'écoulent non pas dans les avaloirs, mais dans les noues qui les bordent. C'est un dispositif qui est largement répandu et qui fait ses preuves. De plus, c'est un dispositif économe : plus d'avaloirs ni de grilles, plus de bordures, plus de regards, plus de tuyauteries. Finalement, on supprime les éléments les plus onéreux de la voirie.

Implanter le bâti dans le paysage



S'adapter au relief du site

Autant que possible, pour ne pas nuire à la fragilité du site, les mouvements de terre seront limités. Le respect des courbes de niveaux permet également de fondre le projet dans le paysage et donc de lui apporter une qualité d'ambiance. Les déblais de terre seront à privilégier par rapport aux remblais. En tout cas, il est nécessaire de veiller à l'équilibre des deux. La terre végétale disponible sur le site sera utilisée, sans évacuation, ni import. Les talus formés pourront être ensemencés d'herbes locales ou accompagnés de murets de soutènement en pierre locale. L'ensemble des reliefs créés devra être harmonieux.

Implanter la trame viaire dans le paysage



Confronter le réseau de voirie existant avec le paysage existant et avec les préconisations précédentes

En déduire un nouveau tracé, cohérent avec le paysage en devenir

Mise en réseau, continuités paysagères

Ce nouvel axe bidirectionnel traverse l'ensemble du futur quartier, relie le quartier pavillonnaire au nord avec la ville au sud, assure une fonction de desserte, de collecte des eaux, et découpe les îlots de manière très lisible. Leurs dimensions définitives sont à ce stade encore ajustables, ainsi que leur statuts relatifs.

La proposition consiste en un caractère « transversal » pour cet axe public, en affirmant résolument la dimension partagée : pas de marquage de « trottoirs », continuité des matériaux, pas d'excès de mobilier urbain. Le dosage précis de ce caractère sera effectivement discuté et négocié. Les plaques minérales sont associées à des noues, qui apportent une présence végétale et recueillent les eaux pluviales d'une manière plus écologiquement responsable, et... moins onéreuse !

La relation de ce nouvel axe avec les différents îlots (porosité, accès, rupture, continuité...) sera déterminée plus loin.

Implanter la trame viaire dans le paysage



La voirie et les nouveaux lots

La communication entre la voirie et les lots apporte de nouvelles contraintes au dessin paysager d'ensemble. Les réseaux de haies et de noues envisagés précédemment doivent être ajustés de manière à ce que l'ensemble des lots soient desservis. Un maximum de lots seront desservis par le nouvel axe mais la voie existante à l'ouest et la voie secondaire pourront être empruntées en phase 1, ainsi que l'aire de retournement rectangulaire. Finalement, le dessin d'ensemble est simplifié mais l'idée du bocage demeure et les réseaux de haies et de noues sont développés.

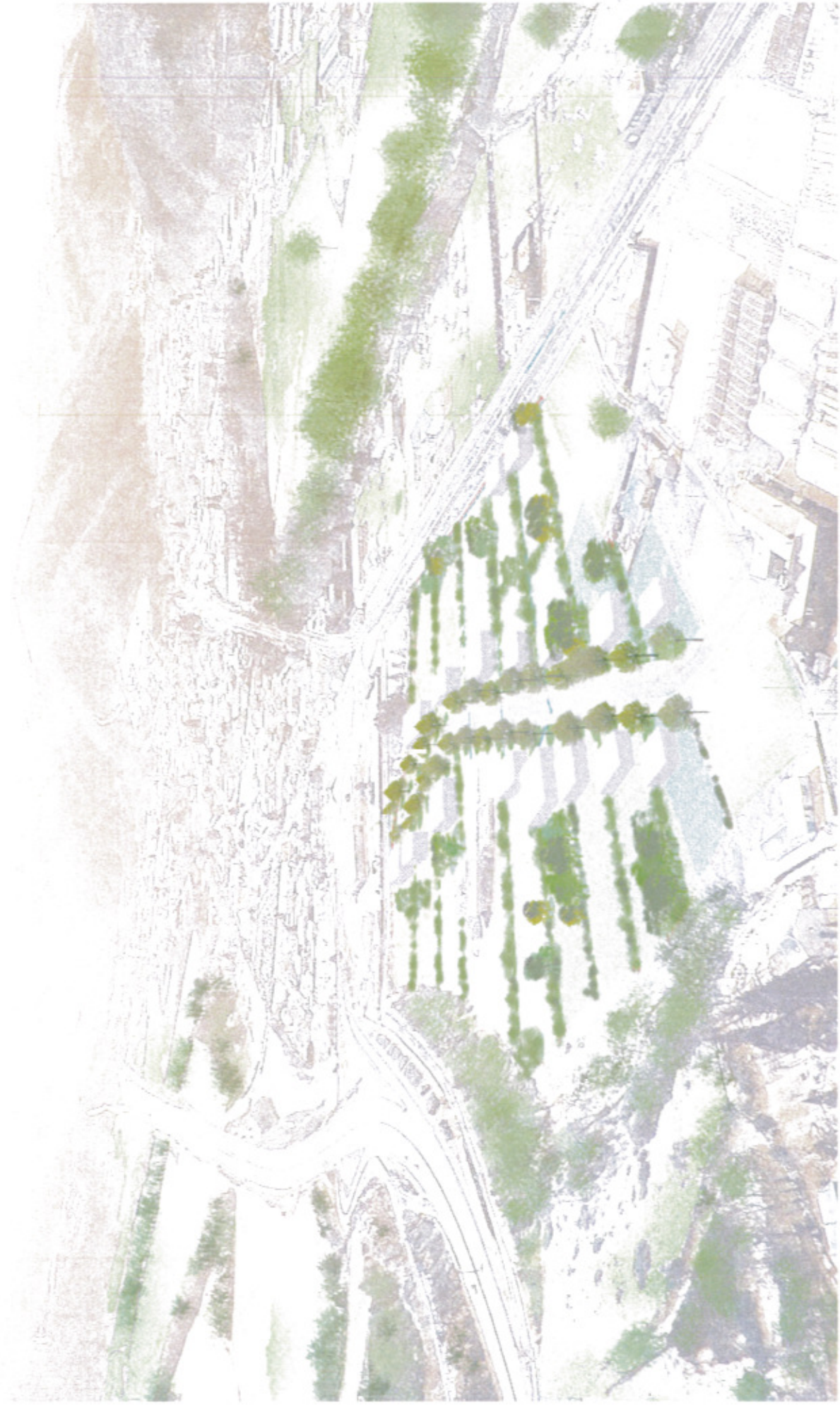




Un quartier tracé dans le paysage

Cette première partie a permis de montrer que le futur quartier d'activités doit être inscrit dans le dessin du paysage environnant. Il a été question de développer les différentes composantes paysagères existantes en les ajustant et en les découpant afin de définir la géométrie des lots à venir et la façon dont ils seront reliés les uns aux autres avec un axe arboré structurant, dans la perspective de la chapelle Sainte-Madelaine. Dans un second temps seront présentées les diversités de matières qui donneront corps au nouveau quartier.

Tracés - Synthèse
Un quartier d'activités paysager



Vue sur le futur quartier depuis la chapelle Sainte-Madeleine



Arbres d'alignement



Robinier faux acacia
Robinia pseudoacacia



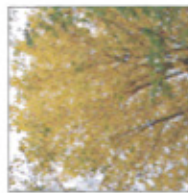
Copalme d'Amérique
Liquidambar styraciflua



Robinier faux acacia
Robinia pseudoacacia



Chêne rouge
Quercus rubra



Erable sycamore
Acer pseudoplatanus



Erable sycamore
Acer pseudoplatanus



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Hêtre commun
Fagus sylvatica



Arbre au 40 Ecus
Ginkgo biloba



Bosquets d'arbres



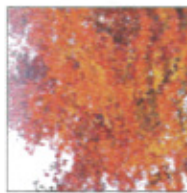
Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Erable plane
Acer platanoides



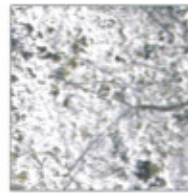
Peuplier noir
Populus nigra



Copalme d'Amérique
Liquidambar styraciflua



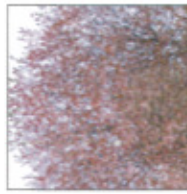
Prunellier
Prunus spinosa



Prunellier
Prunus spinosa



Arbres isolés



Censier à fleur
Prunus cerasifera



Frêne commun
Fraxinus excelsior



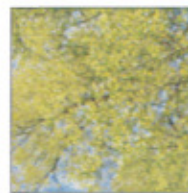
Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Erable champêtre
Acer campestre



Moyer commun
Juglans regia



Saule blanc
Salix alba



Erable negundo
Acer negundo



Erable sycamore
Acer pseudoplatanus



Tilleul
Tilia platyphyllos



Marronnier
Aesculus hippocastanum

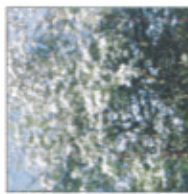


Aulne glutineux
Alnus glutinosa

Varier la palette végétale : forme, texture, couleur



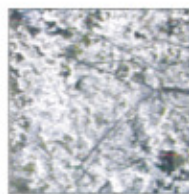
Haies bocagères



Aubepine
Crataegus monogyna



Mûrier sauvage
Rubus fruticosus



Prunellier
Prunus spinosa



Eglantier
Rosa canina



Peuplier blanc
Populus alba



Sureau noir
Sambucus nigra



Noyer commun
Juglans nigra



Frêne à fleur
Fraxinus ornus



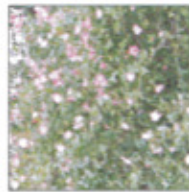
Haies vives



Buisson ardent
Pyracantha coccinea



Lilas
Syringa vulgaris



Rosier d'ornement
Rosa sp.



Cotoneaster
Cotoneaster lacteus



Troène d'Europe
Ligustrum vulgare



Laurier noble
Laurus nobilis



Noisetier
Corylus avellana



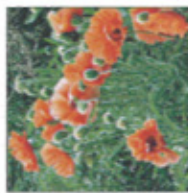
Viorne obier
Viburnum opulus



Végétation basse ou rampante



Chèvrefeuille arbustif
Lonicera nitida



Pavot d'Orient
Papaver orientale



Vigne
Vitis vinifera



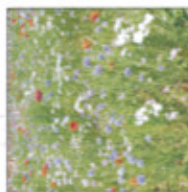
Hypericum calycarum
Millepertuis



Hemerocalle
Hemerocallis sp.



Glycine de Chine
Wisteria sinensis



Prairie fleurie



Saugue
Salvia officinalis

Matières Jouer sur les revêtements de sol : pierre, sable, béton



Parc d'activités du lac de la Monnerie à La Fleche (72)
Feuille à feuille, paysagistes



Réaménagement des espaces publics du port du havre (76)
Obras architectes - Horizons paysages, paysagiste



Parc d'activités de Camalze à Gignac (12)
NS architectes - Jérôme Miazas, paysagiste

Assurer une bonne transition entre les espaces

Le traitement de surface des sols permet de relier les différents espaces entre eux dans un souci de cohérence d'ensemble. Le jeu des matériaux permet aussi une distinction de la vocation des espaces publics/privés, accessibles ou non, collectifs ou privatifs... L'objectif est finalement de rendre le quartier le plus lisible et le plus confortable possible.

Proposer une architecture de qualité



Entreprise de menuiserie, charpente, agencement à Saint-Vincent-des-Landes (44) - Philippe Miseraux, architecte



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59)
François Grether, urbaniste - Didier Larue, paysagiste



Une volumétrie adaptée participe à une insertion paysagère subtile.
Labastide-Murat (46) - F.Cocq & H.Leifrancoq architectes

Géométrie, volumétrie

• Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

• La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

• De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments apparaissant « tapis » dans leur environnement. Exemple : hauteur maximale de 6m, mesurée au faîtage au à l'acrotère des toits terrasse.

• Sur les points dominants, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur.

Architecture et usages

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et d'adapter les bâtiments au terrain naturel.

Proposer une architecture de qualité



Exemple de nuancier RAL possible



Parc d'activités de Tronquières à Aurillac (15)



Façade en matériaux discrets à Aurillac (15) - S. Teyssou architecte

Matériaux et couleurs

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...).

- Il apparaît nécessaire pour cela :
 - de privilégier les couleurs sourdes ou naturelles dans une gamme choisie ci-dessus par exemple,
 - de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
 - de limiter le nombre de matériaux, de privilégier un traitement homogène des façades.

- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux.

- Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise
- Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière, est interdite.
- En revanche, les toitures favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables restent autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite. En revanche les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés s'ils sont correctement intégrés.

• L'utilisation d'un camateu de couleurs dans les bruns / gris, est imposé pour les 80 % des façades non vitrées. Les matériaux plus particulièrement concernés sont :

- les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton.
- Pour les 20 % restants, les matériaux bruts, tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton utilisé brut, sont autorisés et recommandés.
- Les surfaces vitrées, en façade sud-est, doivent comporter des brise-soleil, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis les principaux axes routiers. La construction de ces brise-soleil ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront respecter une tonalité sombre pour rester discrets.



Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint Herblain (44)

• Dans la réflexion concernant le percement des façades, il est nécessaire de prendre en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension de composition architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise.

• L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

Façades en maçonnerie

• Béton : La maçonnerie béton offre une grande diversité d'aspect (teintes, texture, ...). La maçonnerie béton nécessite un savoir-faire particulier. Afin de garantir sa pérennité et sa qualité d'aspect elle doit être réalisée par des entreprises spécialisées.

• Pierre : Le choix de la pierre sera fonction du terroir dans lequel le bâtiment s'implante. Afin d'éviter un effet de décor plaqué, il est essentiel que l'appareillage en pierre respecte la logique constructive du matériau.

• Enduits : Les enduits lisses et peu texturés moins rustiques que les enduits grattés sont à privilégier.

Façades en bardage

• Bois : Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, le bardage sera réalisé en bois brut non lasuré, non verni et non peint.



Une enseigne en lettres découpées s'installe sur un volume dont le décrochement marque l'entrée du bâtiment. Callac (46). P. boss architecte

Jeux de façades

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui. Les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées. L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

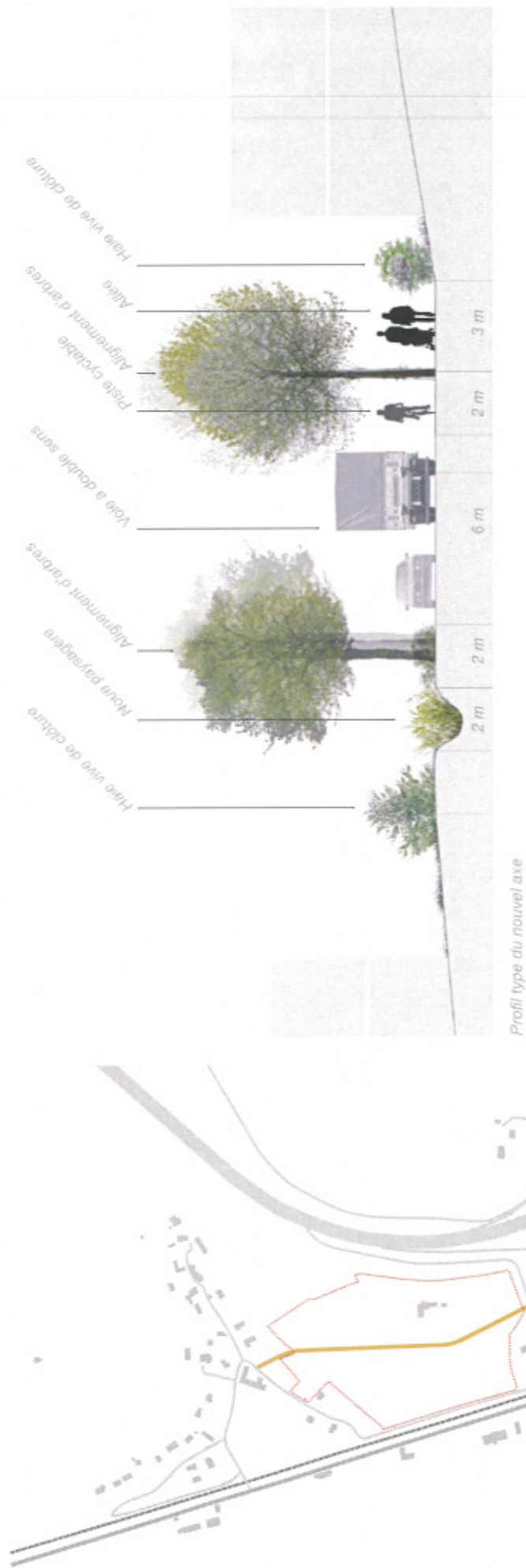
Il est important de choisir un mode de fixation permettant de changer facilement les lames altérées ou abîmées.

• Métal : Le bardage métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.

• Verre : Le verre, matériau utilisé pour l'entrée de lumière au sein du bâtiment peut être utilisé plus largement et composer une façade dans son entier ; par exemple : verres transparents et translucides, verre miroir, verre sérigraphié...

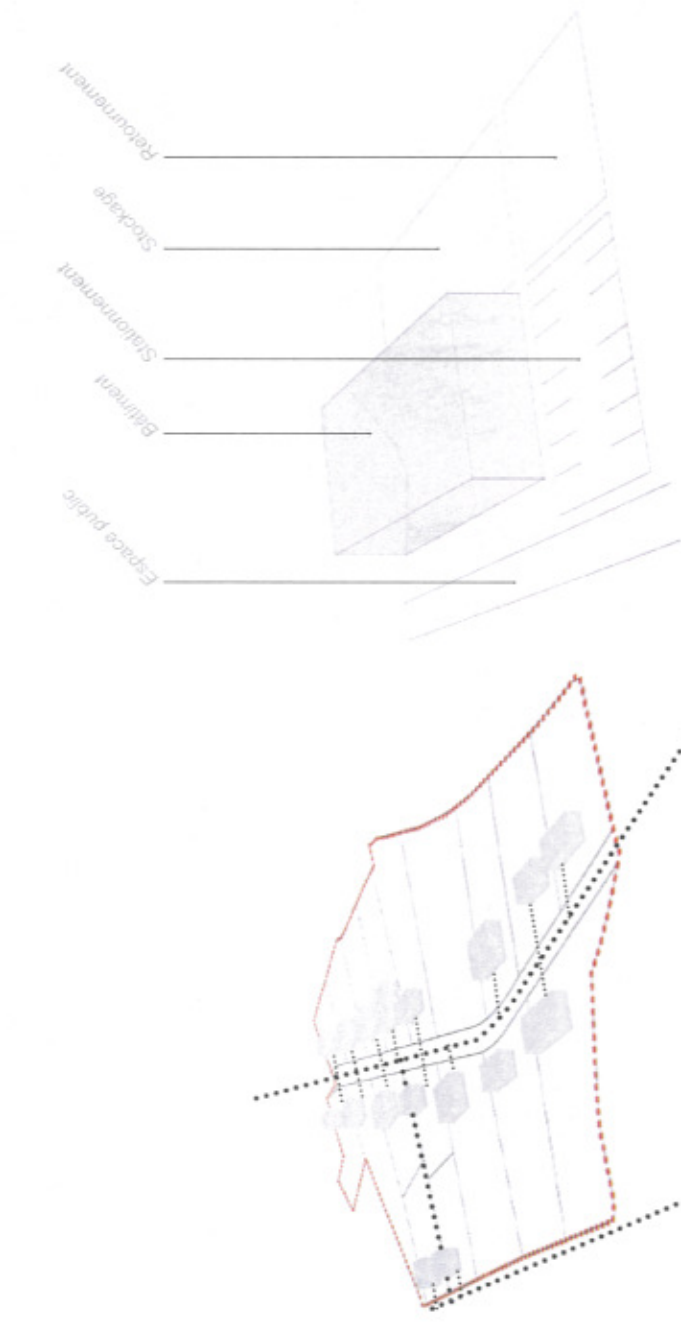
Usages/dispositifs

Partager les circulations



Un axe privilégié pour piétons, cycles et véhicules

Ce nouvel axe nord/sud relie le quartier pavillonnaire au nord à la ville au sud en passant par le futur quartier d'activités. Il peut donc être emprunté par les divers usagers si sa géométrie le permet. Plus qu'une simple voie de desserte du quartier à venir, cet axe peut devenir un espace que se partagent les habitants, les promeneurs et les travailleurs. Ainsi la ville ne s'arrête-t-elle pas à « la zone d'activité » mais se prolonge jusqu'au quartier pavillonnaire nord via cet axe partagé.



ZA de Volzac à St-Flour (15) - Prolongement du mur du bâtiment pour cacher le stockage. Principe est judicieux et harmonieux - S. Teyssou architecte

Accéder à la parcelle et implanter le bâti

- Les accès aux parcelles sont imposés. Ils doivent respecter le traitement et les plantations sur les espaces publics.
Dans tous les cas, les accès doivent respecter un gabarit compris entre 6 et 10 m, aménagés dans les conditions stipulées plus loin sur le traitement des limites.
- Afin d'apporter une cohérence dans l'implantation des constructions et pour la configuration des zones d'accueil à l'intérieur des parcelles, la marge de recul entre les constructions et la limite parcellaire du côté de l'accès est portée à 8 m minimum.

Les constructions doivent être éloignées de 6 m minimum des limites séparatives.

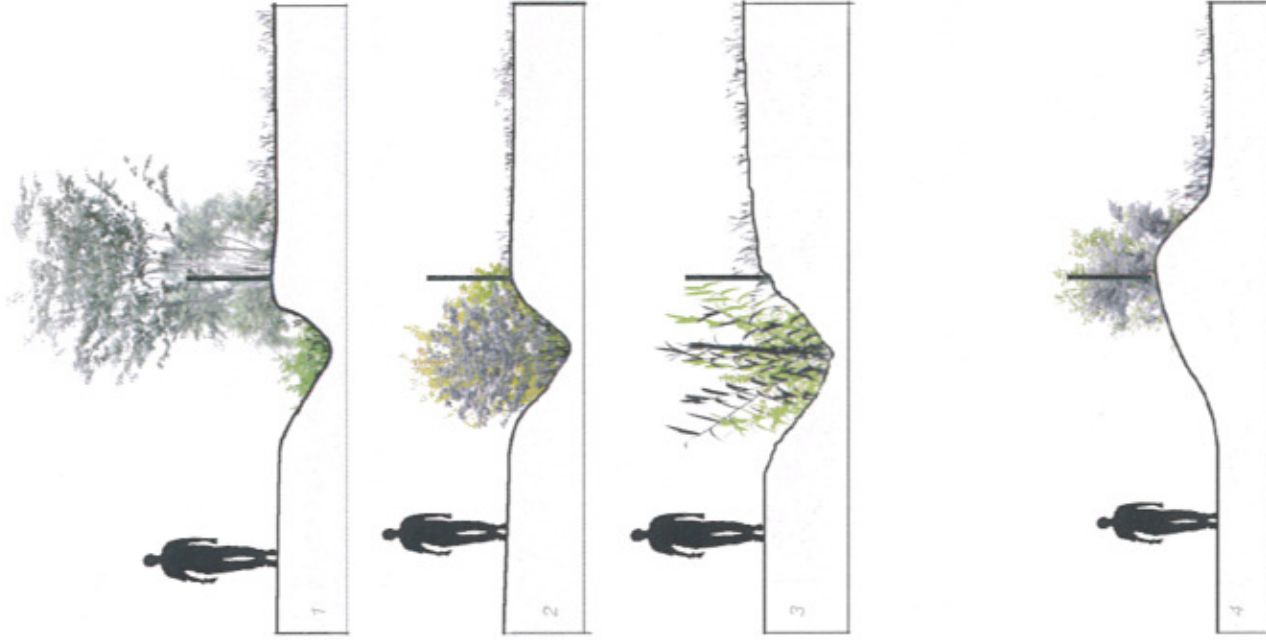
- Entre deux constructions sur une même parcelle, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 4 m minimum.
- En résumé, le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis l'axe de circulation principal et les alentours de la zone.

Organiser les aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre sauf caché. Il est préférable de l'intégrer à la construction des bâtiments.
- Le stockage est interdit au devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Les aires de stockage pour présentation des ordures ménagères devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.
- Le stockage s'organise préférentiellement en cœur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti.



Travail d'une clôture métallique



Ganivelle de châtaignier

Clôtures légères et jeu de relief

Avec les jeux de relief (talus, fossé...), des clôtures légères en matériaux naturels, type ganivelles de châtaigniers peuvent être installées et dissimulées.

En 1 : haie vive au pied d'un fossé . En 2 : haie dans le fossé, le regard passe au dessus. En 3 : végétation spontanée dans le fossé, le regard passe au dessus. En 4 : haie vive et basse sur talus. La diversité de ces limites enrichit le caractère paysager du quartier et fabrique une image de qualité.



Ganivelle de châtaignier accompagnée d'une bande boisée



Muret en gabions - ZA de Volzac à Saint-Flour - S. Teyssou architecte

Limites avec l'espace public

• A l'interface de l'espace public et de l'espace privé (parcelle ou lot), les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activité. En périphérie, au contact de l'espace rural, les franges dessinées par les clôtures contribuent à l'insertion de la zone dans son environnement proche. Souvent imposés par raisons de sécurité, ces dispositifs fonctionnels méritent une attention particulière. Le traitement qualitatif des limites est un point important à considérer.

• La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. Si stockage il y a, la clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. La clôture ne doit pas être rendue obligatoire dans les règlements de ZA.

• Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

• Les franges de la ZA méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agira d'accompagner les clôtures avec des plantations hautes locales et indigènes comme des haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

Discretion et sobriété

• La hauteur des clôtures ne doit pas être excessive. Dans la très grande majorité des situations, une hauteur de 2 m répond aux exigences de sécurité des entreprises et est suffisamment dissuasive.

• La simplicité doit être recherchée : le grillage à mailles verticales type HEDA ou LEGI en RAL 6005 (vert foncé) peut être bien adapté. Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont à proscrire. Lorsque la clôture en grillage donne sur l'espace public ou les limites extérieures de la zone, une implantation en retrait de 1.20 m au minimum de la limite parcellaire permettra de planter au devant.

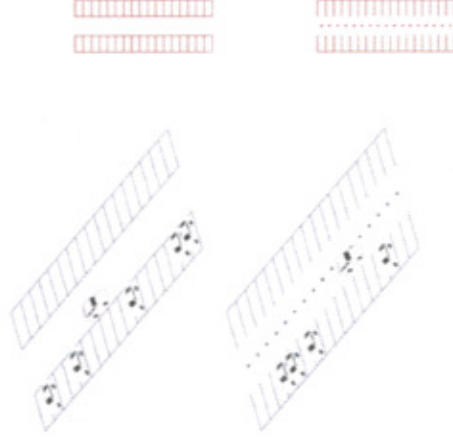
• Les clôtures maçonnées sont à réserver à des dispositifs bas inférieurs à 1.20m au dessus desquels le regard passe largement. En matière d'aspect, la pierre apparente, l'enduit ou le béton banché sont possibles.

• Coûteuses, les maçonneries de pierre sont à réserver pour les parties donnant sur l'espace public. Elle pourront être hourdées au mortier ou bien montées à sec. L'appareil devra respecter la logique constructive propre à ce matériau. Le matériau pourra être de la pierre locale ou bien d'aspect similaire ou encore une pierre en relation avec l'activité de l'entreprise.

• La tonalité des enduits doit être réfléchie dans le cadre d'un projet global. Les nuances de gris sourdes foncées doivent être privilégiées pour leur « capacité » à s'insérer dans des environnements variés. D'une manière générale, les tons clairs salissants contribuant à déprécier l'image de l'entreprise et des espaces publics sont à éviter. L'usage des beiges dits « tons pierre » est à proscrire.

• Les bétons utilisés pour réaliser des murs seront choisis dans des nuances de gris sourds. Les surfaces pourront conserver un aspect brut de décoffrage, être lissées ou bien matricées.

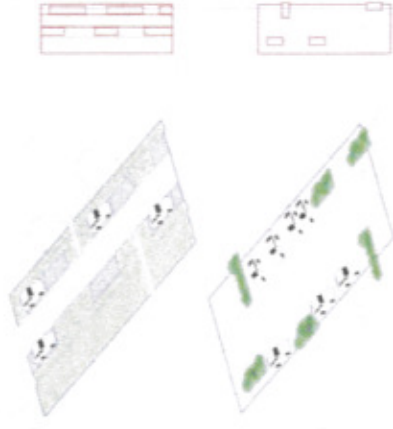
• L'utilisation de murets en gabions peut représenter une alternative intéressante au muret de pierre. Voir l'exemple illustré ci-dessus pour la ZA de Volzac à Saint-Flour.



La version routière du stationnement : il n'y a de la place que pour la voiture dans cette hypothèse



Version routière améliorée : la voiture reste dominante. Le coût est important : bordures, assainissement.



Alternatives possibles : plaques « partagées » avec d'autres modes. Plus économique et obligeant à une résolution « à l'amiable » des conflits

En fonction des activités

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès (emplacement 2.5 m x 5 m, manœuvre 2.5 m x 5 m).
- Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Un parking collectif (90 à 100 places suivant le découpage parcellaire) est aménagé au cœur du quartier d'activité. Les modalités d'usage seront régies sur le principe de la copropriété.

Chaque entreprise étant propriétaire d'un nombre de places définies en fonction de la taille de sa parcelle et du type d'activité.

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite. Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.

Réservations minimales imposées par type d'occupation :

- Pour les établissements d'activités artisanales et industrielles, il est exigé une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.
- Pour les bâtiments de logistique, il est exigé une place de stationnement par 400 m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

• Pour les activités de bureaux et de services, il est exigé 1 place de stationnement par 40m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

- Pour les équipements collectifs et/ou publics, le nombre de places de stationnement exigées est déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

• Pour les établissements ne figurant pas dans la liste précitée, la règle applicable est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.



Entrée d'un bâtiment industriel à la Ferté-Bertrand (72)
Agence HYL paysagistes



Vue en plan de l'organisation d'une entrée type

1. Traitement de sol dans la continuité de l'espace public
2. Muret intégrant les coffrets, entrée piétonne
3. Emplacement boîtes aux lettres et interphone
4. Portail coulissant
5. Local poubelle (dalle béton lisse)
6. Muret intégrant la signalétique et le numéro de la rue
7. Clôture en panneaux rigides de treillis soudés
8. Limite de propriété
9. Voirie publique



Portail coulissant d'une hauteur inférieure à 2 m -
ZA de Volzac à Saint-Flour (15)

Largeur de 6 à 10 m



Vue en élévation d'une entrée type

Qualifier les entrées

• Les accès aux parcelles sont à soigner. L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barraudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sourdes et neutres. Lorsque les clôtures intègrent des palissades bois, le portail pourra reprendre ce matériau dans des dispositions similaires.

• La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2 m est généralement suffisante. Quand cela est possible, les portails coulissant sur rails sont à privilégier : l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

• Certains activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte sourde et discrète.

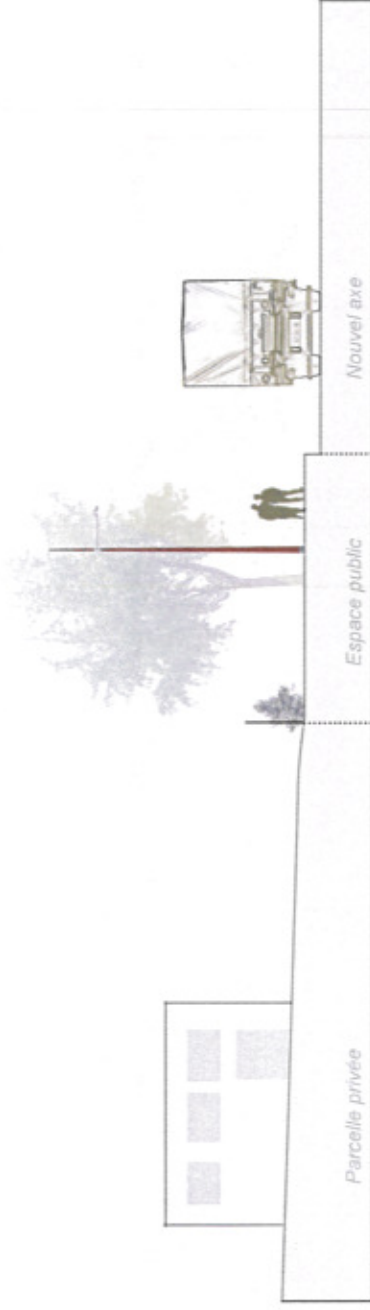
• Le traitement du portail et de l'entrée participent très directement à l'image de l'entreprise. Sa conception doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.



Enseigne sur totem. Parc d'activités de Trognon à Aurillac (15)



Enseigne simple et élégante (lettres découpées en métal). Atelier de câblage à Andrezé (49) - P. Bossard architecte



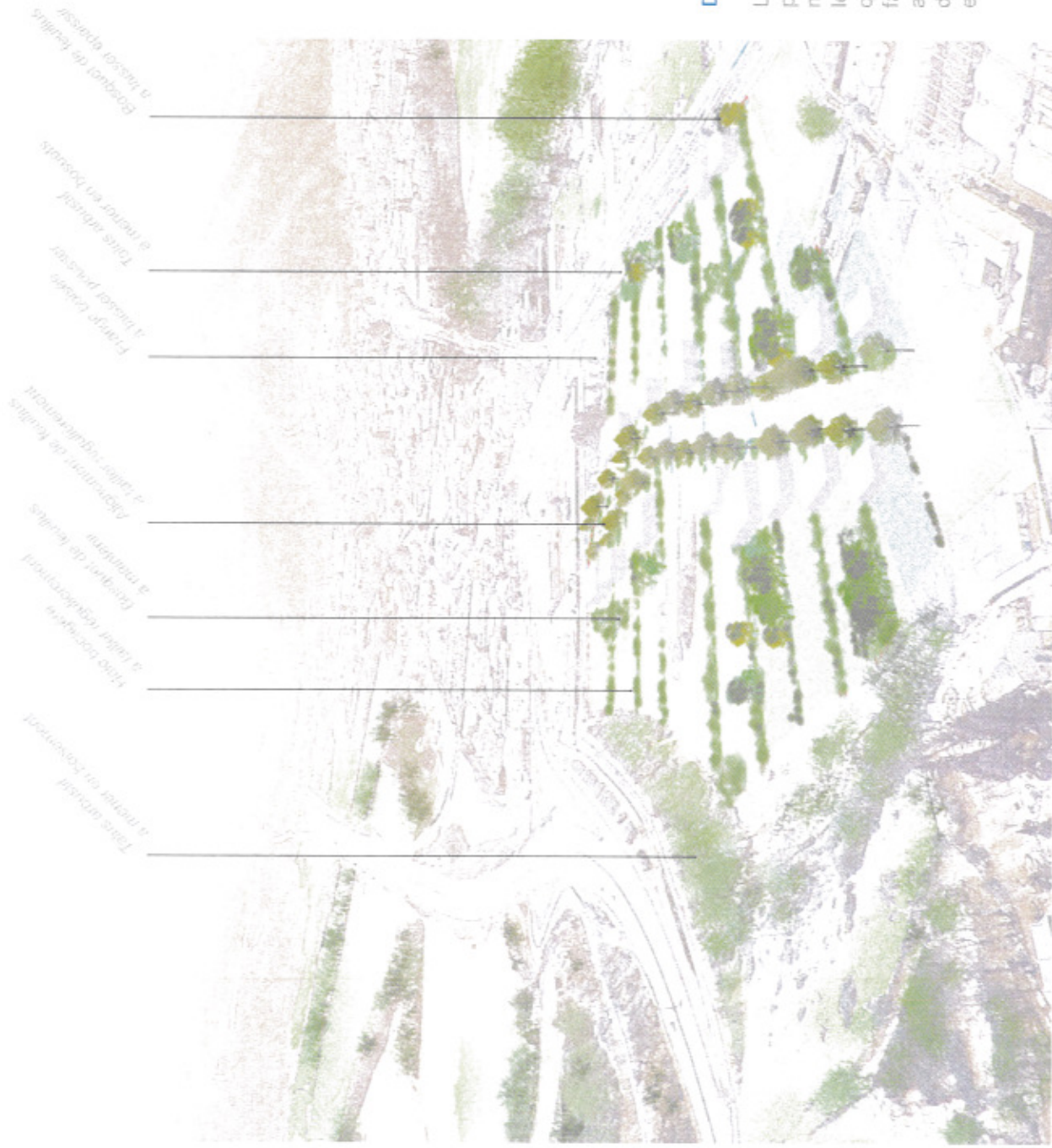
Eclairage de l'espace public uniquement

Les enseignes

- Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment ou faire l'objet d'un traitement à part entière (exemple du totem ci-dessus). Elles ne doivent en aucun cas être en débord de la façade ou de la toiture.
- Les enseignes lumineuses sont interdites. Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

- Le support de ces enseignes doit respecter la charte graphique de la signalétique de la ZA. 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.
- Avant sa mise en œuvre, l'éclairage d'une parcelle doit faire l'objet d'une justification.

- L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité gris sombre, en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics. La hauteur des feux ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m, et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle. L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiments et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire.



Du spontané au maîtrisé

La richesse végétale de ce nouveau quartier ne tient pas seulement à la diversité des espèces présentes mais passe aussi par des façons différentes de jardiner les différents espaces. Par exemple, les franges du quartier sont déjà vertes de plantes spontanées qu'il faudra accompagner en leur conservant une certaine autonomie. A l'inverse, les espaces plantés aux abords de l'axe principal et des bâtiments seront plus maîtrisés et contribueront davantage à une image urbaine.

Communauté de communes du Pays de Massiac
Zone d'activités du Colombier
**Cahier de prescriptions
architecturales et paysagères**



Hubert Douceau - Paysagiste, P&C
3 rue de l'École, 13100 Aix-en-Provence
hubertdouceau-urbanisme.com - 0497 96 96 16



Quel paysage ?	Introduction : de la zone au quartier.....	3
Tracés	Composer le quartier avec la trame végétale.....	5
	Créer une percée visuelle monumentale : Sainte Madeleine.....	7
	Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues.....	8
	Implanter le bâti et la trame viaire dans le paysage.....	10
	Synthèse : un quartier d'activités paysager.....	14
Matières	Varié la palette végétale : forme, texture, couleur.....	17
	Jouer sur les revêtements de sol : pierre, sable, béton.....	19
	Proposer une architecture de qualité.....	20
Usages, dispositifs	Partager les circulations.....	24
	Aménager la parcelle.....	25
	Soigner les limites.....	26
	Stationner dans le quartier.....	28
	Installer mobilier, éclairage, enseignes.....	29
	Différencier le jardinage.....	31



Cité artisanale à Valbonne (06) -
Comité, Vollenweider, architectes, F. Navarro, paysagiste



Parc d'activités des Collines à Mulhouse (68) -
M. Plisson, Architecte-Conseil, EDAA, paysagistes

Au-delà du « vert »

La zone peut devenir quartier, image de référence de qualité de la commune, dans lequel les entreprises sont réunies, et où l'on peut aussi trouver des services, des équipements, des loisirs... L'évolution constante de la dénomination des « zones » d'activités dans notre vocabulaire montre la difficulté à l'intégrer à notre environnement quotidien. Parmi les zones présentes sur notre territoire, on retrouve la zone d'activité économique, zone commerciale, zone artisanale, zone tertiaire, zone industrielle, village d'entreprises, village d'artisans, pépinière d'entreprises.



Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint-Herblain (44)

Le quartier et le territoire

Le quartier d'activités participe à la vie du territoire. Sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples. Le quartier se compose avec son territoire autour d'espaces publics qui relient les différents secteurs dédiés à d'autres usages. Son image devient alors plus attractive pour les différents usagers.

Relation à l'existant

Au-delà du vocabulaire utilisé, c'est la connexion à son environnement naturel, urbain et social qui fera de la zone un quartier d'activités assumé par tous ses acteurs. Sa propre composition, avec ses dessertes, sa diversité d'espaces publics, ses ambiances et ses densités variées, ainsi que la qualité de ses aménagements lui conféreront son véritable esprit de quartier.

Tracés

Tracés

Composer le quartier avec la trame végétale



1 : Panorama en regardant depuis l'ouest vers l'est



2 : Panorama en regardant depuis le sud vers le nord



Diversité : prairies, haies, bosquets, arbres isolés, boisements

Continuités paysagères

Comme dans l'ensemble de la vallée, les terres sont fertiles, ce qui permet le développement d'une culture et d'un élevage important. Le maraîchage et les prairies de pâturage dessinent le paysage. Dans le périmètre du futur quartier d'activités, les pentes sont faibles, la végétation est riche et variée, l'eau toujours présente. Le tracé du parcellaire est matérialisé par des haies, des arbres isolés, des bosquets, ou par des fossés de drainage. L'ensemble de ce paysage demeure cohérent et harmonieux dans ses formes et dans ses usages.

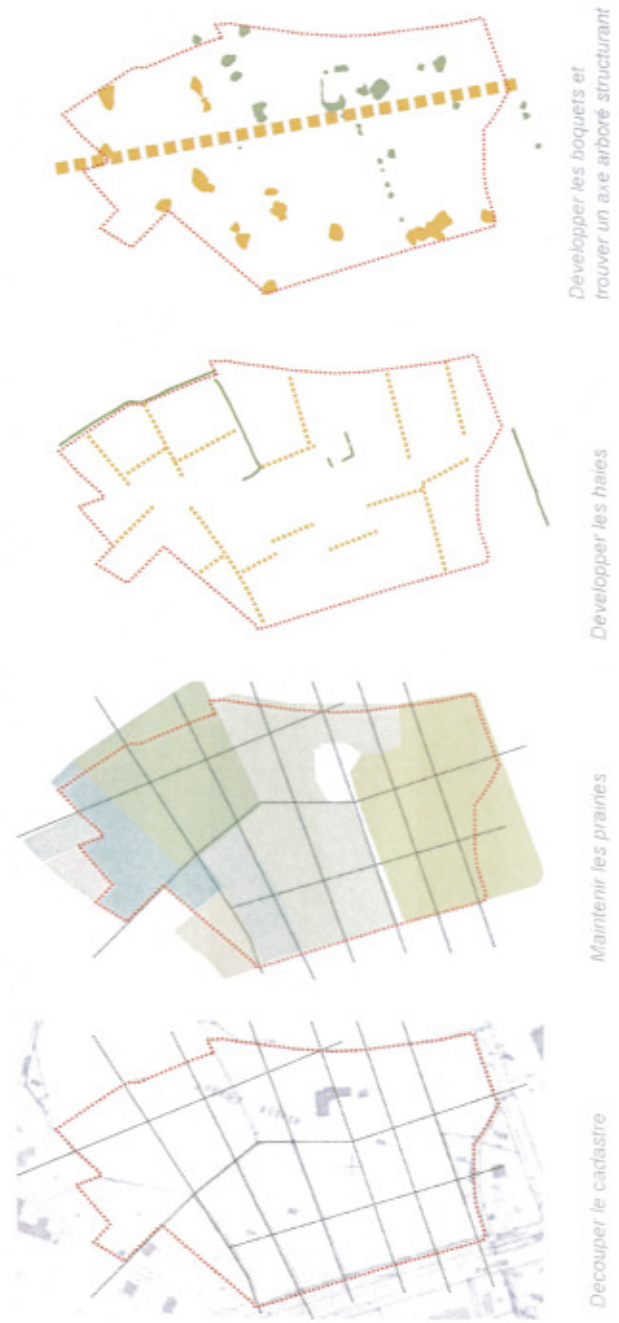
Composer le quartier avec la trame végétale

Existant >



Préconisations >

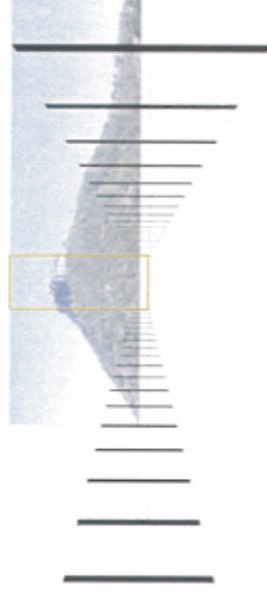
Autant que possible, il s'agit de composer le quartier selon la trame végétale établie, cohérente et harmonieuse. Le découpage du cadastre obéit à une géométrie et une orientation qui permet de dessiner un quartier inscrit dans son territoire. Le paysage de prairie conserve ainsi son caractère, son échelle, sa logique. Les nouvelles parcelles s'accompagnent d'un système de haies qui développe le réseau de haies existant. D'une certaine manière, il s'agit d'un remembrement inversé : le paysage retrouve un dessin bocager, d'échelle plus intime, où les haies servent d'abris aux petits animaux et reconstituent des protections efficaces contre les vents. En vue de structurer cette armature bocagère, il est nécessaire de trouver un axe arboré qui oriente l'ensemble du dessin et le raccroche au paysage environnant. La qualité des percées visuelles détermine l'orientation exacte de l'axe arboré.



Créer une percée visuelle monumentale : Sainte-Madeleine



La chapelle Sainte-Madeleine dominant le paysage sur son éperon basaltique



La chapelle Sainte-Madeleine mise en perspective

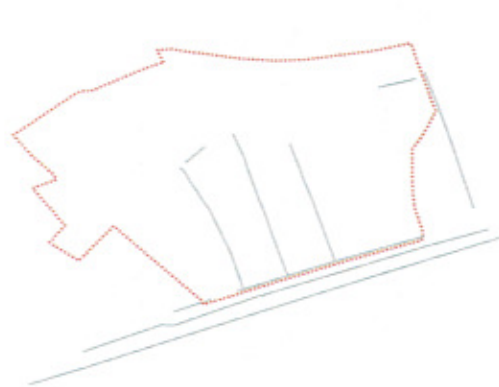
Accrocher le futur quartier d'activités à son paysage

La chapelle Sainte-Madeleine, édifiée au XII^{ème} siècle est depuis toujours un repère dans le paysage. Elle représente aussi un haut-lieu touristique. On ne vient pas à Massiac sans monter voir la chapelle. La faire entrer visuellement dans le futur quartier assure une continuité entre celui-ci et le paysage existant. Ainsi l'axe arboré du futur quartier - présenté précédemment - acquiert-il une orientation précise, une légitimité, et devient un trait d'union. Le végétal devient un moyen de cadrer des vues afin de ne pas enclaver le quartier.

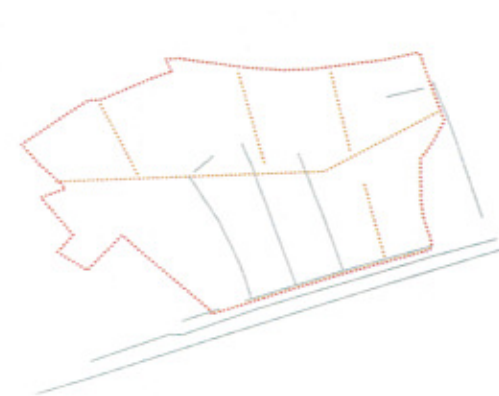
Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues



Fossé de drainage présent au sud du site



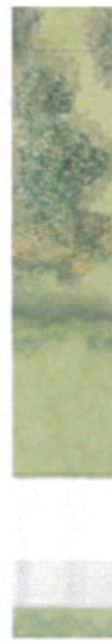
Repérer le réseau de fossés existant



Enrichir le réseau de fossés existant



Confronter le nouveau réseau à la trame végétale préconçue précédemment



Valoriser les fossés en noues paysagères

L'eau comme tracé structurant du quartier

Plus que de simples fossés de drainage, les dispositifs de recueillement des eaux pluviales peuvent devenir des noues paysagères renforçant la structure et l'agrément du quartier d'activités. Ces noues seront plantées de végétaux de milieux humides ou laissées en l'état si le caractère paysager initial est de qualité et la flore intéressante. La variation de largeur et de la profondeur des noues apportera une diversité de paysages et de milieux. Il est primordial de gérer l'eau de surface au maximum à l'air libre et non sous forme de buse pour faire de ce nouveau quartier un espace qualitatif.

Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues



Le fossé simple



La noue plantée et la haie



Le chemin, les arbres plantés pour l'ombre, la noue, les haies

L'eau et le sol

Comme dit plus haut, la terre est très fertile. Mais le sol est lui-même structuré de manière très intelligente : les prairies en lanières, les fossés pour recueillir l'eau. En quelque sorte, tout ce qui est suggéré par la Loi sur l'eau, et les principes des continuités écologiques, est ici présent. Il s'agit de prolonger ce « biotope » associant le sol, la topographie, l'eau et les végétaux avec beaucoup d'économie. C'est une source de biodiversité et de potentialités paysagères que les champs et l'histoire apporte au futur quartier, comme un cadeau.

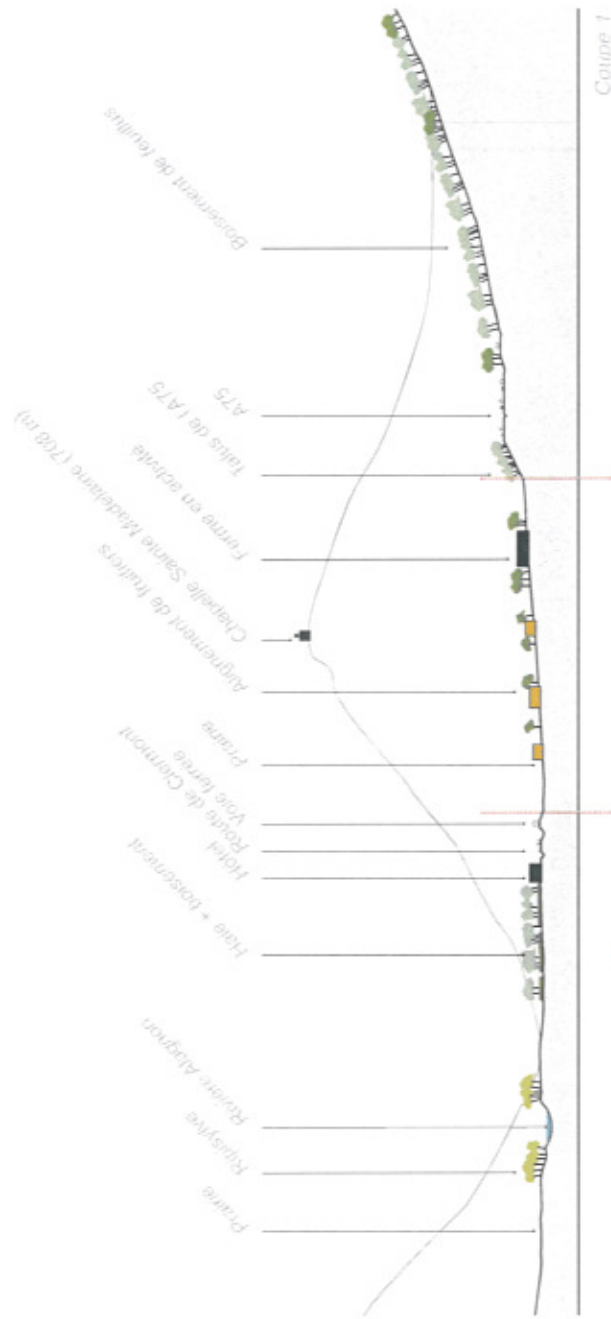
L'écoulement de l'eau

La forme des fossés et leur maillage assure une vitesse d'écoulement faible, et une capacité de stockage qui favorise mise en relation des milieux, ici possible dans les limons fertiles et bien drainés. Ce dispositif a deux avantages majeurs. D'abord, il réduit pratiquement à zéro les écoulements à l'exutoire : d'où un quartier autonome, à « écoulement zéro ». Ensuite, en percolant l'eau de pluie dans le sol, il réalimente la nappe phréatique de manière constante, ce qui est bon pour l'équilibre hydrogéologique de l'ensemble du grand site.

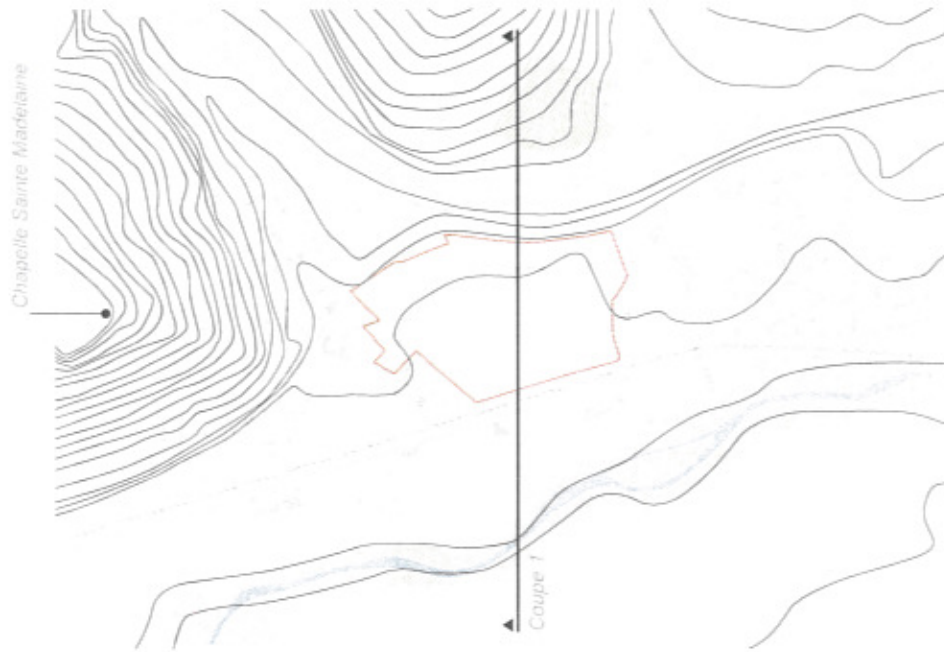
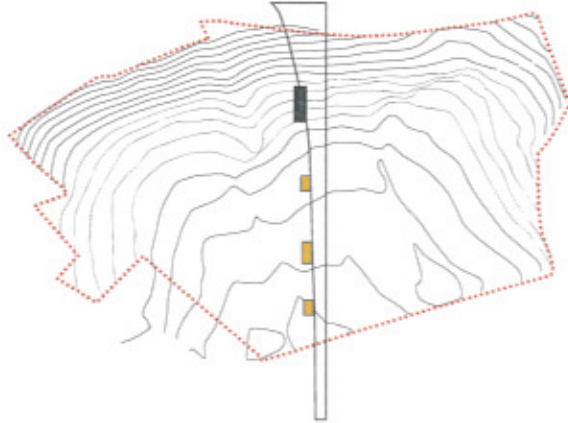
L'eau et la voirie

La topographie est donc réglée en fonction de ces principes. Ceci suppose que les voies nouvelles s'écoulent non pas dans les avaloirs, mais dans les noues qui les bordent. C'est un dispositif qui est largement répandu et qui fait ses preuves. De plus, c'est un dispositif économe : plus d'avaloirs ni de grilles, plus de bordures, plus de regards, plus de tuyauteries. Finalement, on supprime les éléments les plus onéreux de la voirie.

Tracés Implanter le bâti dans le paysage



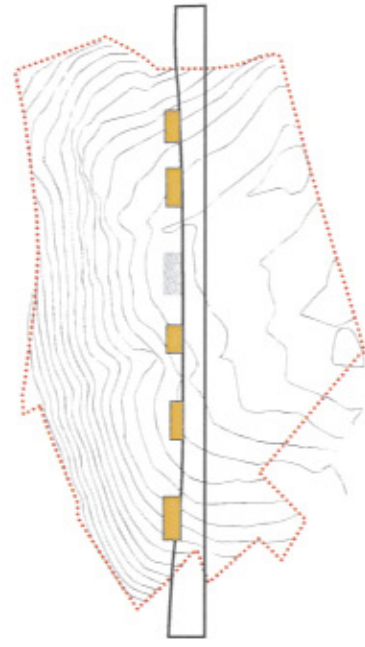
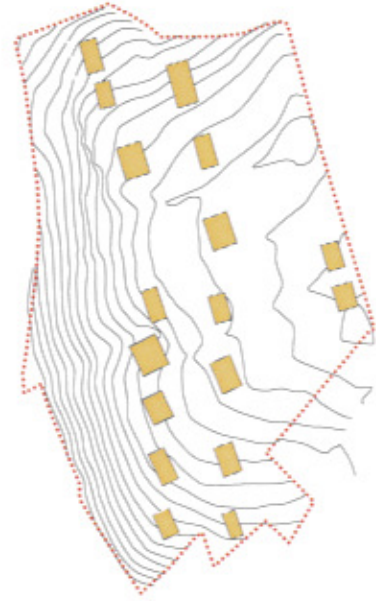
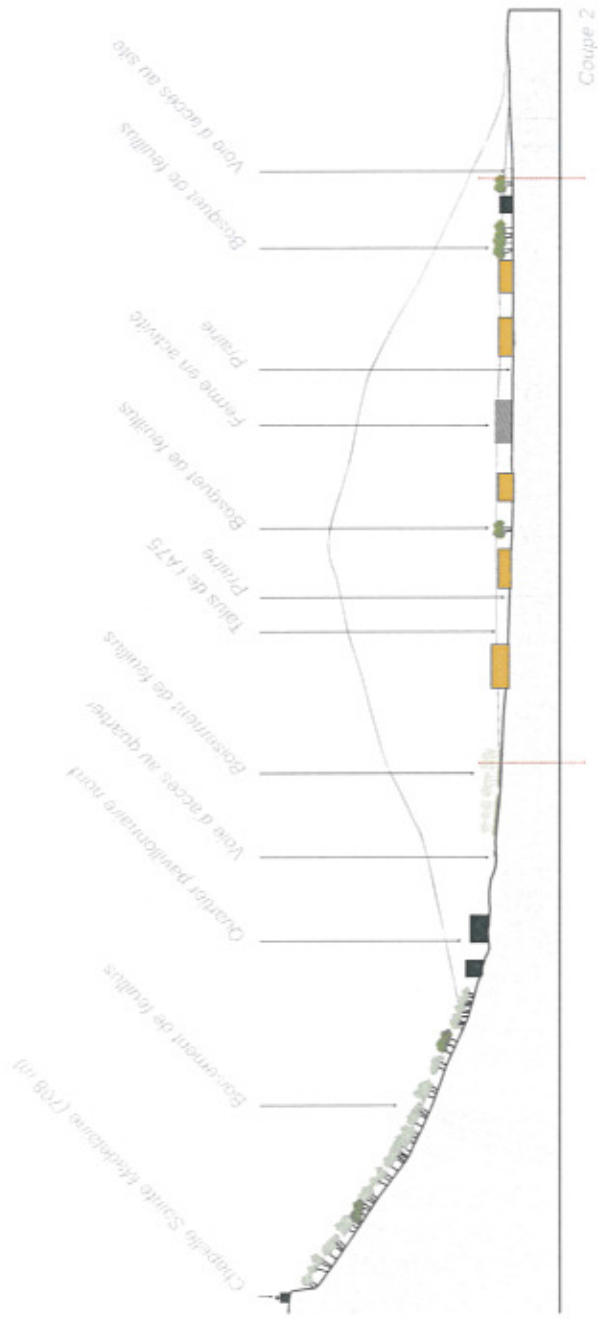
Coupe 1



S'adapter au relief du site

Autant que possible, pour ne pas nuire à la fragilité du site, les mouvements de terre seront limités. Le respect des courbes de niveaux permet également de fondre le projet dans le paysage et donc de lui apporter une qualité d'ambiance. Les déblais de terre seront à privilégier par rapport aux remblais. En tout cas, il est nécessaire de veiller à l'équilibre des deux. La terre végétale disponible sur le site sera utilisée, sans évacuation, ni import. Les talus formés pourront être ensemencés d'herbes locales ou accompagnés de murets de soutènement en pierre locale. L'ensemble des reliefs créés devra être harmonieux.

Implanter le bâti dans le paysage



Bâti implanté sur les courbes de niveaux

Coupe de principe d'implantation

Implanter la trame viaire dans le paysage



Confronter le réseau de voirie existant et avec les préconisations précédentes

En déduire un nouveau tracé, cohérent avec le paysage en devenir

Mise en réseau, continuités paysagères

Ce nouvel axe bidirectionnel traverse l'ensemble du futur quartier, relie le quartier pavillonnaire au nord avec la ville au sud, assure une fonction de desserte, de collecte des eaux, et découpe les îlots de manière très lisible. Leurs dimensions définitives sont à ce stade encore ajustables, ainsi que leur statuts relatifs.

La proposition consiste en un caractère « transversal » pour cet axe public, en affirmant résolument la dimension partagée : pas de marquage de « trottoirs », continuité des matériaux, pas d'excès de mobilier urbain. Le dosage précis de ce caractère sera effectivement discuté et négocié. Les plaques minérales sont associées à des noues, qui apportent une présence végétale et recueillent les eaux pluviales d'une manière plus écologiquement responsable, et... moins onéreuse !

La relation de ce nouvel axe avec les différents îlots (porosité, accès, rupture, continuité...) sera déterminée plus loin.

Implanter la trame viaire dans le paysage



La voirie et les nouveaux lots

La communication entre la voirie et les lots apporte de nouvelles contraintes au dessin paysager d'ensemble. Les réseaux de haies et de noues envisagés précédemment doivent être ajustés de manière à ce que l'ensemble des lots soient desservis. Un maximum de lots seront desservis par le nouvel axe mais la voie existante à l'ouest et la voie secondaire pourront être empruntées en phase 1, ainsi que l'aire de retournement rectangulaire. Finalement, le dessin d'ensemble est simplifié mais l'idée du bocage demeure et les réseaux de haies et de noues sont développés.



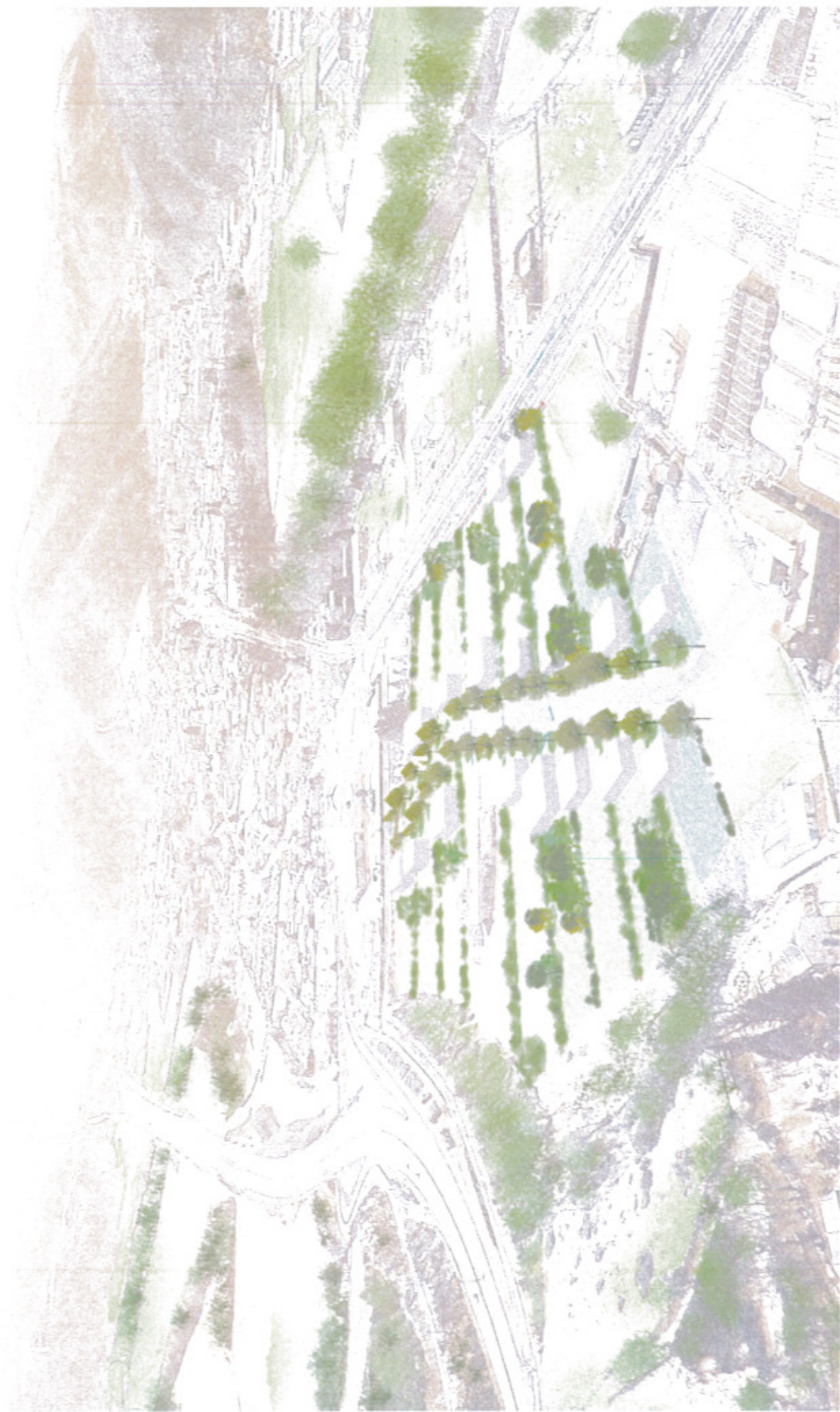
Confronter le nouvel axe avec les préconisations précédentes et les lots à définir.

Le nouveau tracé avec 16 lots. 10 lots desservis en phase 1 par l'axe principal, la voie secondaire et l'aire de retournement. L'ensemble des 16 lots sont desservis en phase 2.

Un quartier tracé dans le paysage

Cette première partie a permis de montrer que le futur quartier d'activités doit être inscrit dans le dessin du paysage environnant. Il a été question de développer les différentes composantes paysagères existantes en les ajustant et en les découpant afin de définir la géométrie des lots à venir et la façon dont ils seront reliés les uns aux autres avec un axe arboré structurant, dans la perspective de la chapelle Sainte-Madelaine. Dans un second temps seront présentées les diversités de matières qui donneront corps au nouveau quartier.





Vue sur le futur quartier depuis la chapelle Sainte-Madeleine

Varier la palette végétale : forme, texture, couleur



Arbres d'alignement



Robinier faux acacia
Robinia pseudoacacia



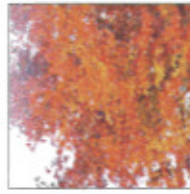
Chêne rouge
Quercus rubra



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Copalme d'Amérique
Liquidambar styraciflua



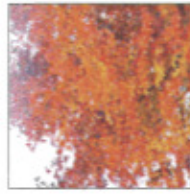
Erable champêtre
Acer campestre



Bosquets d'arbres



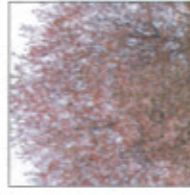
Erable plane
Acer platanoides



Prunellier
Prunus spinosa



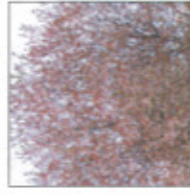
Noyer commun
Juglans regia



Cerisier à fleur
Prunus cerasifera



Arbes isolés



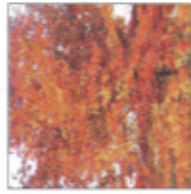
Frêne commun
Fraxinus excelsior



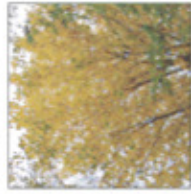
Marronnier
Aesculus hippocastanum



Erable negundo
Acer negundo



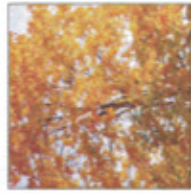
Copalme d'Amérique
Liquidambar styraciflua



Erable sycamore
Acer pseudoplatanus



Hêtre commun
Fagus sylvatica



Peuplier noir
Populus nigra



Saule blanc
Salix alba



Sorbier des oiseaux
Sorbus aucuparia



Aulne glutineux
Alnus glutinosa



Erable sycamore
Acer pseudoplatanus



Tilleul
Tilia platyphyllos

Varier la palette végétale : forme, texture, couleur



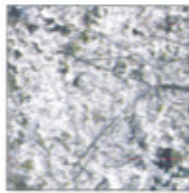
Haies bocagères



Aubépine
Crataegus monogyna



Mûrier sauvage
Rubus fruticosus



Prunellier
Prunus spinosa



Eglantier
Rosa canina



Peuplier blanc
Populus alba



Sureau noir
Sambucus nigra



Noyer commun
Juglans nigra



Frêne à fleur
Fraxinus ornus



Haies vives



Buisson ardent
Pyracantha coccinea



Lilas
Syringa vulgaris



Rosier d'ornement
Rosa sp.



Cotoneaster
Cotoneaster lacteus



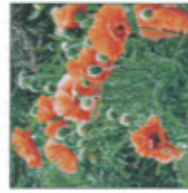
Troène d'Europe
Legustum vulgare



Végétation basse ou rampante



Chèvrefeuille arbutif
Lonicera nitida



Pavot d'Orient
Papaver orientale



Vigne
Vitis vinifera



Laurier noble
Laurus nobilis



Noisetier
Corylus avellana



Viorne obier
Viburnum opulus



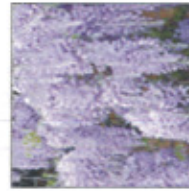
Hypericum calycinum
Milepertuis



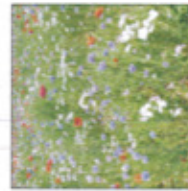
Hemerocallis
Hemerocallis sp.



Sauge
Salvia officinalis



Glycine de Chine
Wisteria sinensis



Prairie fleurie



Parc d'activités au lac de la Monnerie à La Flèche (72)
Feuille à feuille - paysagistes



Réaménagement des espaces publics dir port dir havre (76)
Obras architectes - Horizons paysages - paysagiste



Parc d'activités de Carnaille à Gignac (12)
NS architectes - Jérôme Mazas - paysagiste

Assurer une bonne transition entre les espaces

Le traitement de surface des sols permet de relier les différents espaces entre eux dans un souci de cohérence d'ensemble. Le jeu des matériaux permet aussi une distinction de la vocation des espaces publics/privés, accessibles ou non, collectifs ou privés... L'objectif est finalement de rendre le quartier le plus lisible et le plus confortable possible.

Proposer une architecture de qualité



Entreprise de menuiserie, charpente, agencement à Saint-Vincent-des-Landes (44) - Philippe Misériaux, architecte



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59)
François Grether, urbaniste - Didier Larue, paysagiste



Une volumétrie adaptée participe à une insertion paysagère subtile.
Labastide-Murat (46) - F.Coq & H.LeFrancq architectes

Géométrie, volumétrie

- Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

- La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

- De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments apparaissant « tapis » dans leur environnement. Exemple : hauteur maximale de 6m, mesurée au faîtage au à l'acrotère des toits terrasse.
- Sur les points dominants, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur.

Architecture et usages

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et d'adapter les bâtiments au terrain naturel.

Proposer une architecture de qualité



Exemple de nuancier RAL possible



Parc d'activités de Tronquières à Aurillac (15)



Façade en matériaux discrets à Aurillac (15) - S. Teyssou architecte

Matériaux et couleurs

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...).

- Il apparaît nécessaire pour cela :
 - de privilégier les couleurs sourdes ou naturelles dans une gamme choisie ci-dessus par exemple,
 - de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
 - de limiter le nombre de matériaux, de privilégier un traitement homogène des façades.

- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux.

- Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise
- Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière, est interdite.
- En revanche, les toitures favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables restent autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite. En revanche les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés s'ils sont correctement intégrés.

• L'utilisation d'un camateu de couleurs dans les bruns / gris, est imposé pour les 80 % des façades non vitrées. Les matériaux plus particulièrement concernés sont :

- les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton.
- Pour les 20 % restants, les matériaux bruts, tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton utilisé brut, sont autorisés et recommandés.
- Les surfaces vitrées, en façade sud-est, doivent comporter des brise-soleil, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis les principaux axes routiers. La construction de ces brise-soleil ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront respecter une tonalité sombre pour rester discrets.

Proposer une architecture de qualité



Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint Herblain (44)

- Dans la réflexion concernant le percement des façades, il est nécessaire de prendre en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension de composition architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise.

- L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

Façades en maçonnerie

- Béton : La maçonnerie béton offre une grande diversité d'aspect (teintes, texture, ...). La maçonnerie béton nécessite un savoir-faire particulier. Afin de garantir sa pérennité et sa qualité d'aspect elle doit être réalisée par des entreprises spécialisées.
- Pierre : Le choix de la pierre sera fonction du terroir dans lequel le bâtiment s'implante. Afin d'éviter un effet de décor plaqué, il est essentiel que l'appareillage en pierre respecte la logique constructive du matériau.
- Enduits : Les enduits lisses et peu texturés moins rustiques que les enduits grattés sont à privilégier.

Façades en bardage

- Bois : Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, le bardage sera réalisé en bois brut non lasuré, non verni et non peint.



Une enseigne en lettres découpées s'installe sur un volume dont le décrochement marque l'entrée du bâtiment. Callac (46), P. Boisc architecte

Jeux de façades

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui. Les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées. L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

Il est important de choisir un mode de fixation permettant de changer facilement les lames altérées ou abîmées.

- Métal : Le bardage métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.
- Verre : Le verre, matériau utilisé pour l'entrée de lumière au sein du bâtiment peut être utilisé plus largement et composer une façade dans son entier : par exemple : verres transparents et translucides, verre miroir, verre sérigraphié...

Usages/dispositifs

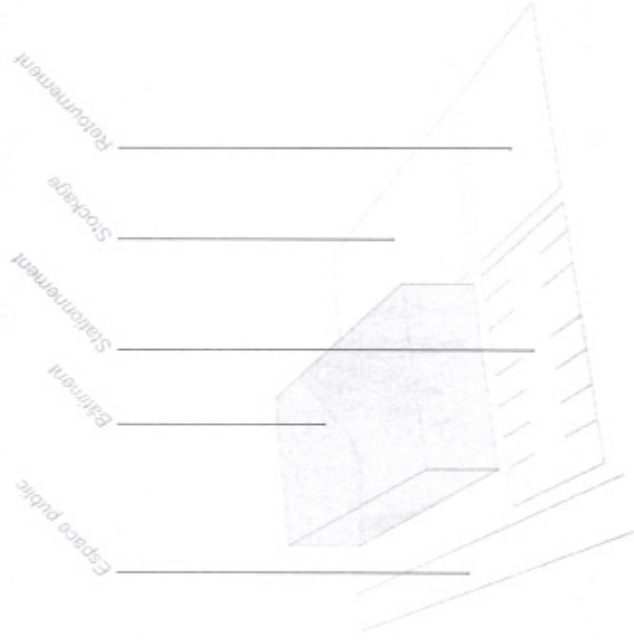
Partager les circulations



Profil type du nouvel axe

Un axe privilégié pour piétons, cycles et véhicules

Ce nouvel axe nord/sud relie le quartier pavillonnaire au nord à la ville au sud en passant par le futur quartier d'activités. Il peut donc être emprunté par les divers usagers si sa géométrie le permet. Plus qu'une simple voie de desserte du quartier à venir, cet axe peut devenir un espace que se partagent les habitants, les promeneurs et les travailleurs. Ainsi la ville ne s'arrête-t-elle pas à « la zone d'activité » mais se prolonge jusqu'au quartier pavillonnaire nord via cet axe partagé.



ZA de Volzac à St-Flour (15) - Prolongement du mur du bâtiment pour cacher le stockage. Principe est judicieux et harmonieux - S. Teyssour architecte

Accéder à la parcelle et implanter le bâti

- Les accès aux parcelles sont imposés. Ils doivent respecter le traitement et les plantations sur les espaces publics.
Dans tous les cas, les accès doivent respecter un gabarit compris entre 6 et 10 m, aménagés dans les conditions stipulées plus loin sur le traitement des limites.
- Afin d'apporter une cohérence dans l'implantation des constructions et pour la configuration des zones d'accueil à l'intérieur des parcelles, la marge de recul entre les constructions et la limite parcellaire du côté de l'accès est portée à 8 m minimum.

Les constructions doivent être éloignées de 6 m minimum des limites séparatives.

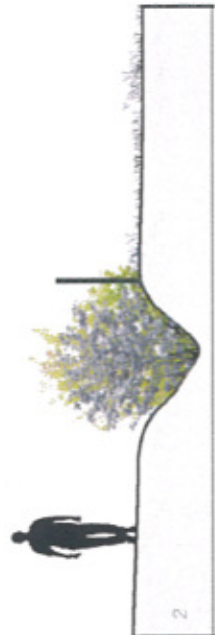
- Entre deux constructions sur une même parcelle, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 4 m minimum.
- En résumé, le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis l'axe de circulation principal et les alentours de la zone.

Organiser les aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre sauf caché. Il est préférable de l'intégrer à la construction des bâtiments.
- Le stockage est interdit au devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Les aires de stockage pour présentation des ordures ménagères devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.
- Le stockage s'organise préférentiellement en cœur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Il ne devra pas dépasser la hauteur du bâti.



1



2



3



4



Travail d'une clôture métallique



Ganivelle de châtaignier

Clôtures légères et jeu de relief

Avec les jeux de relief (talus, fossé...), des clôtures légères en matériaux naturels, type ganivelles de châtaigniers peuvent être installées et dissimulées.

En 1 : haie vive au pied d'un fossé. En 2 : haie dans le fossé, le regard passe au dessus. En 3 : végétation spontanée dans le fossé, le regard passe au dessus. En 4 : haie vive et basse sur talus. La diversité de ces limites enrichit le caractère paysager du quartier et fabrique une image de qualité.



Ganivelle de châtaignier accompagnée d'une bande boisée



Muret en gabions - ZA de Volzac à Saint-Flour - S. Teyssou architecte

Limites avec l'espace public

• A l'interface de l'espace public et de l'espace privé (parcelle ou lot), les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activité. En périphérie, au contact de l'espace rural, les franges dessinées par les clôtures contribuent à l'insertion de la zone dans son environnement proche. Souvent imposés par raisons de sécurité, ces dispositifs fonctionnels méritent une attention particulière. Le traitement qualitatif des limites est un point important à considérer.

• La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. Si stockage il y a, la clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. La clôture ne doit pas être rendue obligatoire dans les règlements de ZA.

• Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

• Les franges de la ZA méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agira d'accompagner les clôtures avec des plantations hautes locales et indigènes comme des haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

Discrétion et sobriété

• La hauteur des clôtures ne doit pas être excessive. Dans la très grande majorité des situations, une hauteur de 2 m répond aux exigences de sécurité des entreprises et est suffisamment dissuasive.

• La simplicité doit être recherchée : le grillage à mailles verticales type HEDA ou LEGI en RAL 6005 (vert foncé) peut être bien adapté. Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont à proscrire. Lorsque la clôture en grillage donne sur l'espace public ou les limites extérieures de la zone, une implantation en retrait de 1,20 m au minimum de la limite parcellaire permettra de planter au devant.

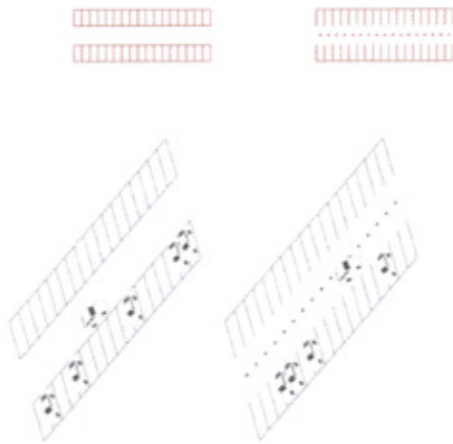
• Les clôtures maçonnées sont à réserver à des dispositifs bas inférieurs à 1,20m au dessus desquels le regard passe largement. En matière d'aspect, la pierre apparente, l'enduit ou le béton banché sont possibles.

• Coûteuses, les maçonneries de pierre sont à réserver pour les parties donnant sur l'espace public. Elle pourront être hourdées au mortier ou bien montées à sec. L'appareil devra respecter la logique constructive propre à ce matériau. Le matériau pourra être de la pierre locale ou bien d'aspect similaire ou encore une pierre en relation avec l'activité de l'entreprise.

• La tonalité des enduits doit être réfléchie dans le cadre d'un projet global. Les nuances de gris sourdes foncées doivent être privilégiées pour leur « capacité » à s'insérer dans des environnements variés. D'une manière générale, les tons clairs salissants contribuant à déprécier l'image de l'entreprise et des espaces publics sont à éviter. L'usage des beiges dits « tons pierre » est à proscrire.

• Les bétons utilisés pour réaliser des murs seront choisis dans des nuances de gris sourds. Les surfaces pourront conserver un aspect brut de décoffrage, être lissées ou bien matricées.

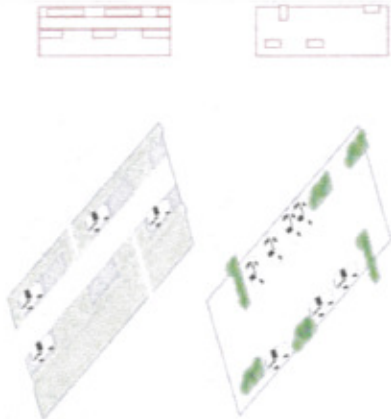
• L'utilisation de murets en gabions peut représenter une alternative intéressante au muret de pierre. Voir l'exemple illustré ci-dessus pour la ZA de Volzac à Saint-Flour.



La version routière du stationnement : il n'y a de la place que pour la voiture dans cette hypothèse.



Version routière améliorée : la voiture reste dominante. Le coût est important : bordures, assainissement.



Alternatives possibles : plaques « partagées » avec d'autres modes Plus économique et obligeant à une résolution « à l'amiable » des conflits

En fonction des activités

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès (emplacement 2.5 m x 5 m, manœuvre 2.5 m x 5 m).
- Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Un parking collectif (90 à 100 places suivant le découpage parcellaire) est aménagé au cœur du quartier d'activité. Les modalités d'usage seront régies sur le principe de la copropriété.

Chaque entreprise étant propriétaire d'un nombre de places définies en fonction de la taille de sa parcelle et du type d'activité.

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite. Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.

Réservations minimales imposées par type d'occupation :

- Pour les établissements d'activités artisanales et industrielles, il est exigé une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.
- Pour les bâtiments de logistique, il est exigé une place de stationnement par 400 m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

- Pour les activités de bureaux et de services, il est exigé 1 place de stationnement par 40m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

• Pour les équipements collectifs et/ou publics, le nombre de places de stationnement exigées est déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

- Pour les établissements ne figurant pas dans la liste précitée, la règle applicable est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

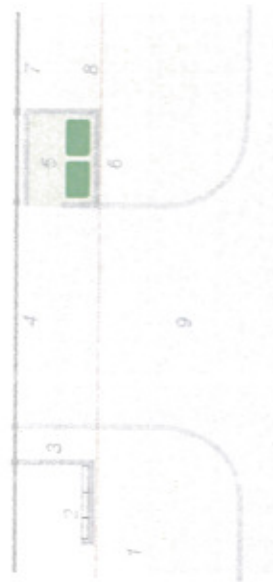
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Usages/dispositifs

Installer mobilier, éclairage, enseignes



Entrée d'un bâtiment industriel à la Ferme-Bertrand (72)
Agence HYL paysagistes



Vue en plan de l'organisation d'une entrée type

1. Traitement de sol dans la continuité de l'espace public
2. Muret intégrant les coffrets - entrée piétonne
3. Emplacement boîtes aux lettres et interphone
4. Portail coulissant
5. Local poubelle (dalle béton lisse)
6. Muret intégrant la signalétique et le numéro de la rue
7. Clôture en panneaux rigides de treillis soudés
8. Limite de propriété
9. Vaine publique



Portail coulissant d'une hauteur inférieure à 2 m -
ZA de Volzac à Saint-Flour (15)

Largeur de 6 à 10 m



Vue en élévation d'une entrée type

Qualifier les entrées

• Les accès aux parcelles sont à soigner. L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barraudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sourdes et neutres. Lorsque les clôtures intègrent des palissades bois, le portail pourra reprendre ce matériau dans des dispositions similaires.

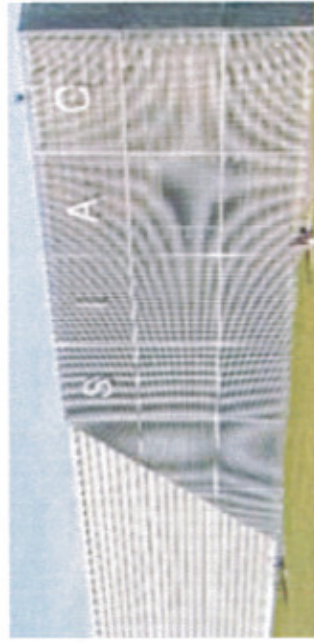
• La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2 m est généralement suffisante. Quand cela est possible, les portails coulissant sur rails sont à privilégier : l'absence de débatement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

• Certains activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte sourde et discrète.

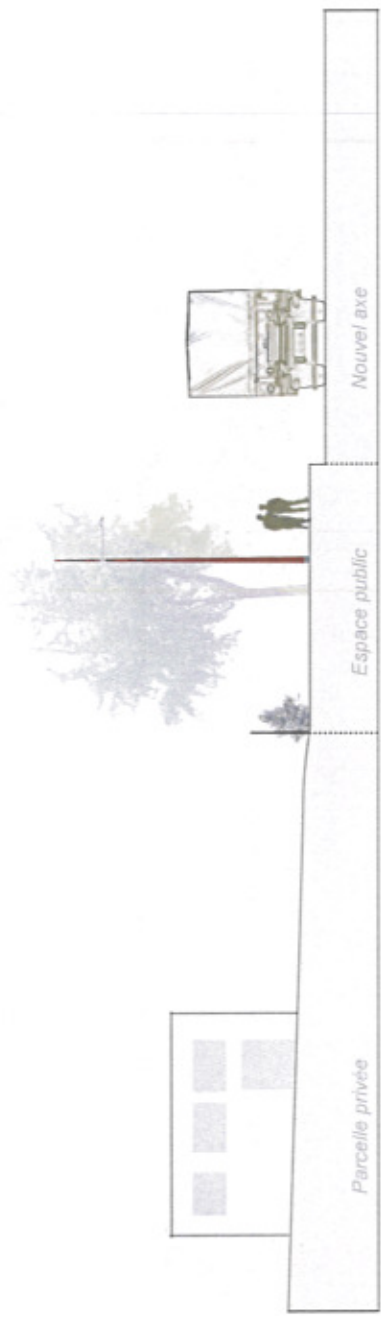
• Le traitement du portail et de l'entrée participent très directement à l'image de l'entreprise. Sa conception doit intégrer des éléments techniques (boite aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.



Enseigne sur totem. Parc d'activités de Tonquières à Aurillac (15)



Enseigne simple et élégante (lettres découpées en métal).
 Atelier de câblage à Andrezé (49) - P. Bossard architecte



Eclairage de l'espace public uniquement

Les enseignes

- Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment ou faire l'objet d'un traitement à part entière (exemple du totem ci-dessus). Elles ne doivent en aucun cas être en débord de la façade ou de la toiture.
- Les enseignes lumineuses sont interdites. Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

- Le support de ces enseignes doit respecter la charte graphique de la signalétique de la ZA.

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.

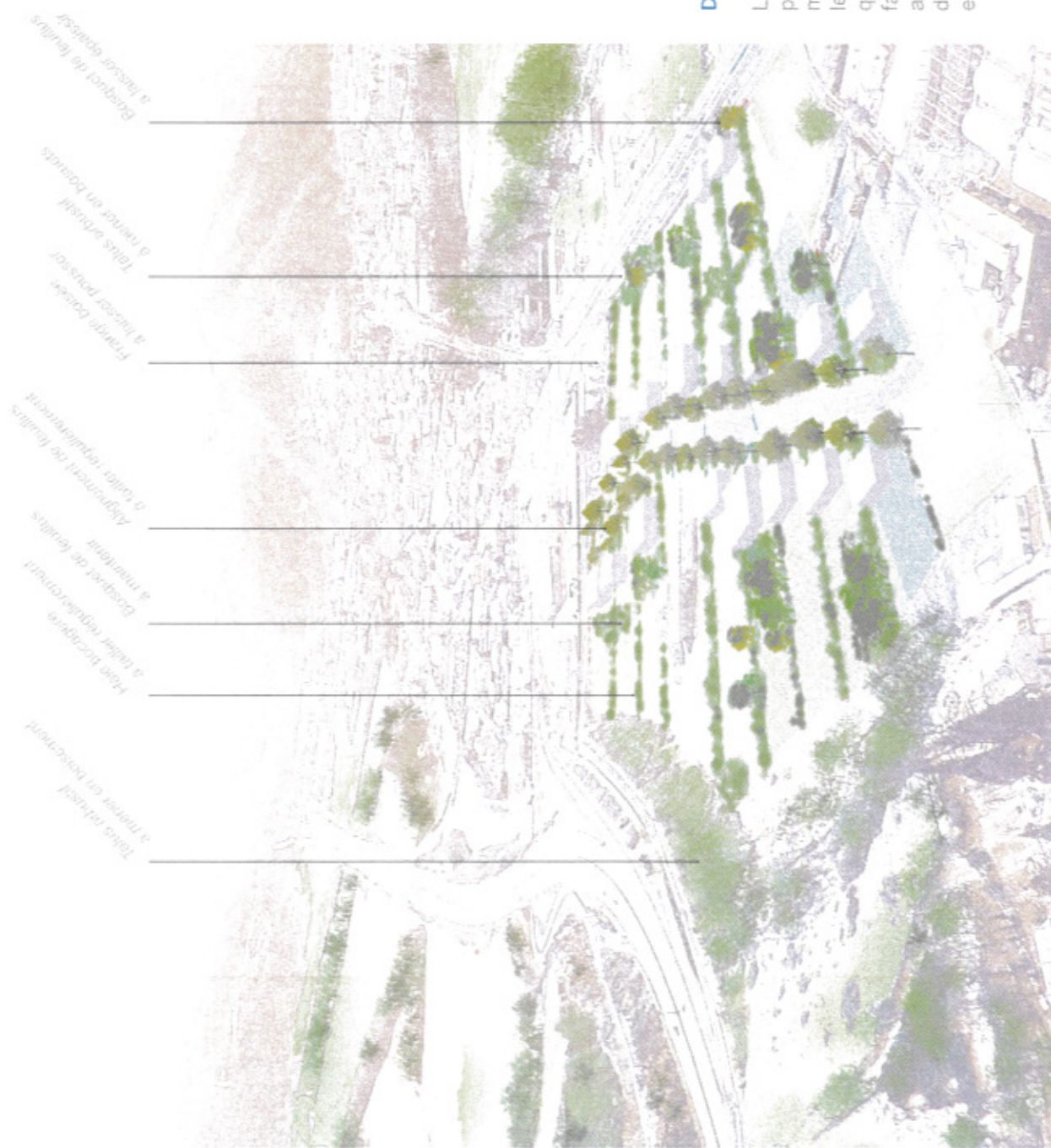
- Avant sa mise en œuvre, l'éclairage d'une parcelle doit faire l'objet d'une justification.

- L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité gris sombre, en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.

La hauteur des feux ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m, et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

- L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs des bâtiments et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire.

Différencier le jardinage



Du spontané au maîtrisé

La richesse végétale de ce nouveau quartier ne tient pas seulement à la diversité des espèces présentes mais passe aussi par des façons différentes de jardiner les différents espaces. Par exemple, les franges du quartier sont déjà vertes de plantes spontanées qu'il faudra accompagner en leur conservant une certaine autonomie. À l'inverse, les espaces plantés aux abords de l'axe principal et des bâtiments seront plus maîtrisés et contribueront davantage à une image urbaine.



DEPARTEMENT DU CANTAL
COMMUNE DE MASSIAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement
et de Programmation
de la zone 1AUY

PIECE 3-b

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	24 février 2006	26 mai 2014	

CREA Urbanisme et Habitat – 14 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme (version modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014).

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code. »

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, travaux soumis à déclaration préalable, clôtures, permis de démolir) et les opérations d'aménagement doivent être :

- conformes aux prescriptions du règlement et aux indications du plan de zonage,
- compatibles avec les orientations d'aménagement décrites ci-après.

SOMMAIRE

Préambule	3
1/ Etat actuel	3
2/ Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation	5
3/ Principes d'organisation et de desserte	5
4/ Aménagement paysager	5
5/ Schéma d'aménagement	7

Préambule

Le règlement et les Orientation d'Aménagement et de Programmation de cette zone sont établis sur la base des études en cours conduites par la Communauté de Communes du Pays de Massiac :

- d'une part, l'Etude stratégique locale sur la faisabilité des parcs d'activité économiques du Pays de Massiac (cabinets Katalyse et BEMO Urba & Infra mai 2013), qui a conclu à la faisabilité économique d'une zone d'activités dans le secteur du Colombier, qui serait programmée en 2 tranches opérationnelles

- d'autre part, les réflexions en cours pour la définition d'un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, sur la base de la pré-étude établie par le cabinet paysagiste Thibaut DOUCERAIN en décembre 2013

La Communauté de Communes souhaite définir un projet qui intègre à la fois :

- le coté opérationnel et pratique du projet BEMO (découpage parcellaire à la demande ...),

- les objectifs qualitatifs d'insertion architecture et paysagère, sans figer toutes les dispositions de la pré-étude paysagère, dans le règlement du futur PLU.

Les réflexions en cours sur la future zone d'activités se traduiront par la définition d'un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, par la Communauté de Communes du Pays de Massiac, qui servira de base aux démarches d'autorisation à venir.

Ce travail étant en cours, et encore non validé par les représentants du Maitre d'Ouvrage de la future zone d'activité, une synthèse de ces réflexions est présentée dans les pages suivantes, qui pourront évoluer et être précisées dans les prochains mois.

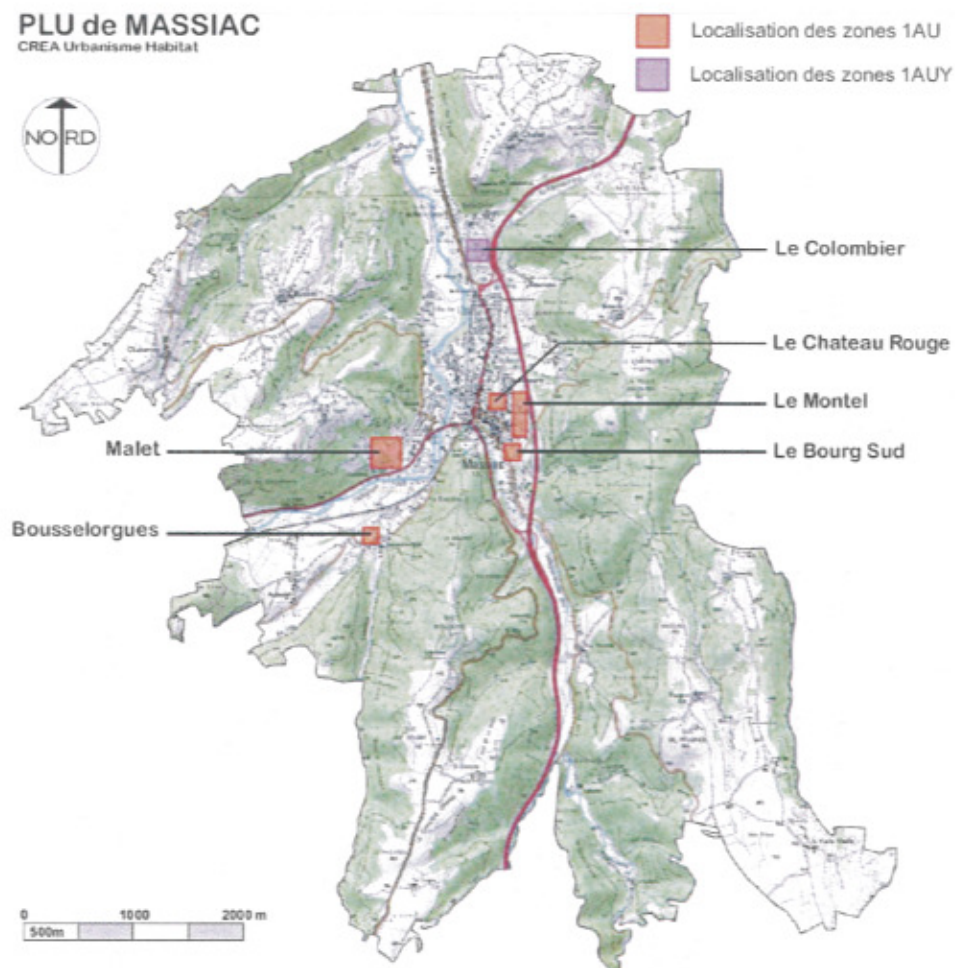
1/ Etat actuel



Vue du site depuis le plateau de Saint-Victor

PLU de MASSIAC

CREA Urbanisme Habitat



Le secteur du Colombier est un secteur non urbanisé, situé au Nord de la ville de MASSIAC, entre le rond point d'accès à la sortie Nord de l'A75 et l'ancien village de Vialle-Chalet. Ces terrains sont bordés à l'Ouest par la voie ferrée et à l'Est par le talus de l'A75.

Cette zone était déjà définie comme secteur de développement futur de l'urbanisation (zone NA) dans le Plan d'Occupation des Sols.

Depuis plusieurs années la commune de MASSIAC et la Communauté de Communes du Pays de MASSIAC réfléchissent à l'aménagement de ce secteur, qui présente de nombreux atouts :

- bonne accessibilité de l'A75,
 - relief majoritairement plat, non concerné par le risque d'inondation,
 - proximité de la ville de MASSIAC,
- mais aussi des enjeux forts en termes paysager, naturel et agricole.

Le projet de PLU prévoit une zone 1AUY, d'une surface de 68 500 m², destinée au développement économique.

2/ Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation

Seules sont admises :

1/ Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'hôtellerie, et au bureau, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat voisine, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3/ L'aménagement, le changement de destination (à l'exclusion de l'habitat) et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3/ Principes d'organisation et de desserte

L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les aménagements devront être compatibles avec les principes définis dans les schémas ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins, de profil de voie et de liaisons piétonnes.

Profil de principe de la voirie principale Nord / Sud (des variantes pour la végétalisation et les cheminements doux pourront être acceptées)



Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (avril 2014)

4/ Aménagement paysager

Afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions, les aménagements paysagers de l'ensemble de la zone utiliseront des espèces végétales feuillues régionales, selon liste ci-après.

1- Aménagements paysagers des espaces collectifs

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- en limite Nord de la zone, il sera prévu un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 4 mètres côté Ouest, avec double largeur côté Est (minimum 8 mètres), afin d'assurer une continuité avec le talus boisé de l'A75
- les bordures des voies de desserte devront être plantées
- le réseau de fossés existants devra être maintenu et complété par un dispositif de noues pluviales plantées à l'air libre, qui permettra d'assurer l'infiltration des eaux de toitures et de ruissellement de surfaces.

2- Aménagements paysagers des parcelles

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- le traitement des limites séparatives des parcelles se fera sous forme de bande végétalisée (fossé collecteur d'eau pluviale ou haie bocagère) d'une largeur minimale de 2 mètres de part et d'autre ou de 4 mètres d'un seul côté
- l'emprise au sol des constructions devra respecter les limites de la bande constructible, prévue dans le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux voies, aires de stationnement et de manœuvre. Des espaces en herbe seront conservés en fond de parcelle.

Les talus correspondant à la bande de recul de l'A75, devront être plantés, avec un aspect homogène sur l'ensemble de la zone, avec les plantations ci-dessous. Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, aires de stationnement de véhicules et dépôts de matériel, n'y sont pas autorisés

Liste des espèces végétales à utiliser dans les plantations



Arbres d'alignement



Quercus robur



Quercus robur



Tilia cordata



Cercis alba



Liquidambar styraciflua



Acer campestre



Prunus cerasifera



Acer negundo



Liquidambar styraciflua



Acer pseudoplatanus



Ficus sylvatica



Acer platanoides



Juglans regia



Prunus cerasifera



Asculus hippocastanum



Acer pseudoplatanus



Acer pseudoplatanus



Robinia pseudoacacia



Ginkgo biloba



Populus nigra



Prunus spinosa



Salix alba



Sorbus aucuparia



Arun glutinosa



Tilia platyphyllos



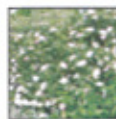
Haies bocagères



Rubus fruticosus



Juglans regia



Populus alba



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Rubus fruticosus



Juglans regia



Populus alba



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Prunus spinosa



Fraxinus ornus



Sambucus nigra



Rosa sp.



Ligustrum vulgare



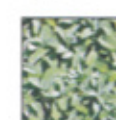
Viburnum opulus



Vitis vulpina



Vitis vulpina



Salix alba



Haies vivres



Pycnanthemum thymifolium



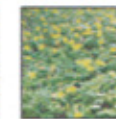
Cytisus alpestris



Cytisus alpestris



Cytisus alpestris



Cytisus alpestris



Cytisus alpestris



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



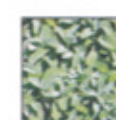
Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



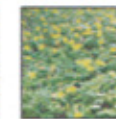
Lonicera xylosteum



Végétation basse ou rampante



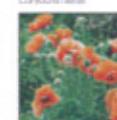
Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



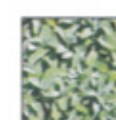
Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum



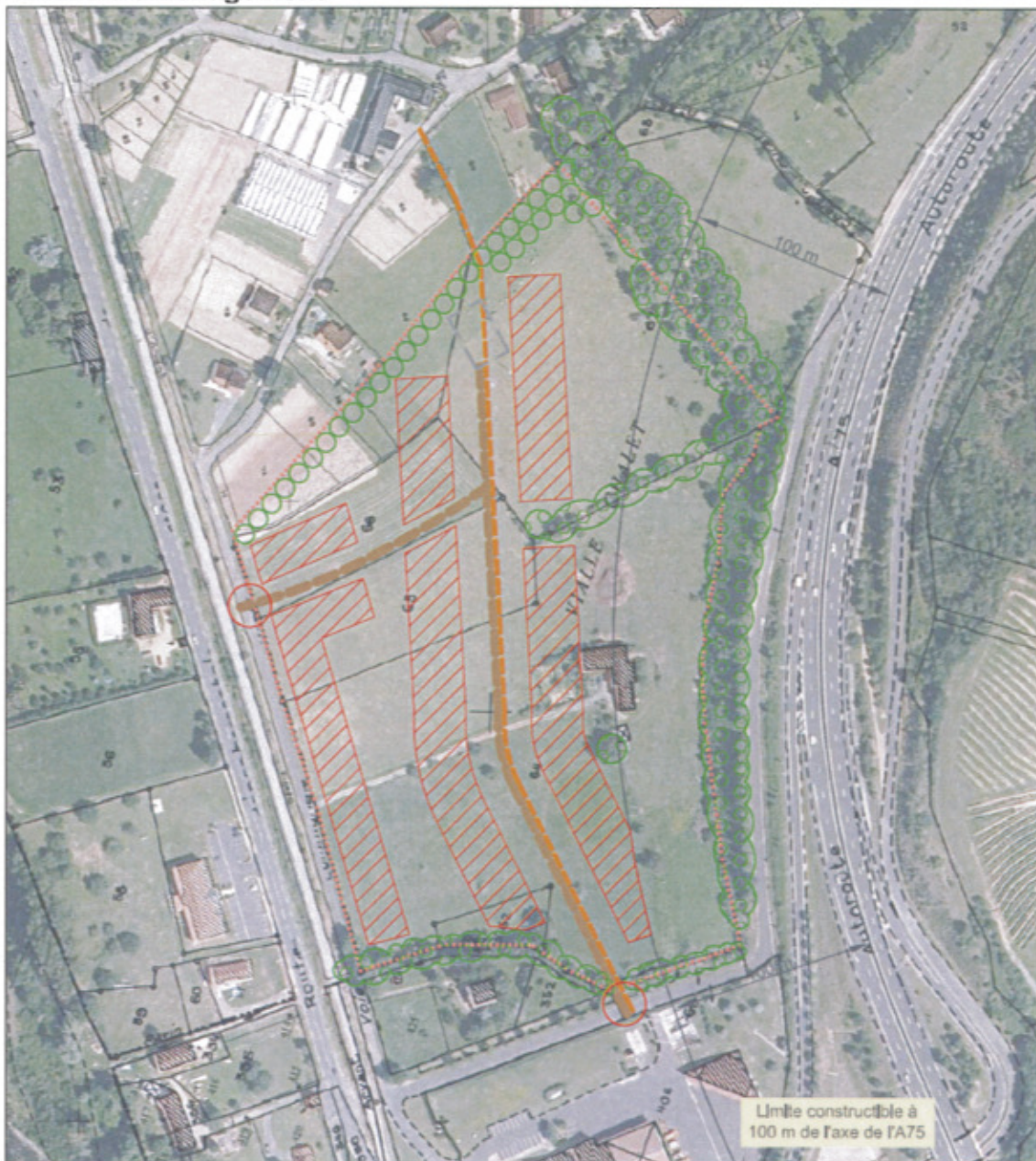
Lonicera xylosteum



Lonicera xylosteum

Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (avril 2014)

5/ Schéma d'aménagement



Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères sera attaché au permis d'aménager. Il précisera les caractéristiques des bâtiments et des plantations souhaitées par la Communauté de Communes du Pays de Massiac.

Légende	
	Limite de zone ZAUJ
	Principe de voirie
	Placette de retournement pour les véhicules
	Cheminement piéton
	Bande constructible
	Création d'un écran végétal (Arbres fruitiers ou arbustes)
	Végétation à conserver et renforcer
	Point de raccordement aux voies existantes



Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (février 2015)

