

MAITRE D'OUVRAGE : SCI LES MEULES
310, Boulevard Jean Baptiste Edmond Bargoin - 63270 VIC LE COMTE



EXPLOITANT : SARL DISTRIVIC
310, Boulevard Jean Baptiste Edmond Bargoin - 63270 VIC LE COMTE

Vic le Comte

MAGASIN DE VIC LE COMTE CREATION D'UN NOUVEAU MAGASIN SUPER U

ZAC des Meules II
63270 VIC LE COMTE

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE



**ARCHITECTURE
ET INGENIERIE DU BÂTIMENT**

10 rue Beau de Rochas - 63110 BEAUMONT CDIS
Tél. 04.73.28.01.01 - Fax. 04.73.28.03.30
www.archidistec.com

Le 31 juillet 2017

CAHIER DES CHARGES DE LA ZAC DES MEULES 2

PC 30

Date	Modifications	Indice
	ARCHIDISTEC	
	SARL d'Architecture au capital de 8.000 €	
	10 rue Beau de Rochas	
	63110 BEAUMONT	
	SIREN 803 883 037 APE 7111Z	
	RCS DE GUERMOND-FERRAND	
	N° d'inscription à l'Ordre des Architectes	
	S16901 - auvS01316	

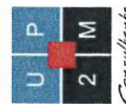


ZAC des MEULES II **MOND'ARVERNE** **COMMUNAUTÉ** **Commune Vic-le-Comte**

Cahier des Prescriptions
Architecturales et Paysagères



Version validée en date du 27 avril 2017



Actualisation Avril 2017
 SEAU- dd ESQUISSE

Février 2013

SOMMAIRE

Introduction et objectifs du CPAP	3
1. Le contexte et le parti d'aménagement.....	4
1.1. Contexte	
1.2. Parti d'aménagement et plan de composition	
2. Les aménagements des espaces publics.....	7
2.1. Réseau viaire /Profils	
2.2. Traitement des eaux pluviales	
2.3. Eclairage et signalétique	
3. Les préconisations pour le parcelles privée.....	12
3.1. Règles spécifiques à l'occupation et l'utilisation du sol	
3.2. Implantation des constructions en plan et en altimétrie	
3.3. Hauteur des constructions	
3.4. Volumétrie et toiture	
3.5. Ouvertures et percements	
3.6. Traitement des façades	
3.7. Les teintes	
3.8. Enseignes et éclairage	
3.9. Clôtures et entrées de lots	
3.10. Stationnements et stockages	
3.11. Plantations	
3.12. Traitement des eaux pluviales	

INTRODUCTION et OBJECTIFS DU CPAP

Allier Comité Communauté souhaite donner une image valorisante et forte à l'opération des Meules II dédiée à l'accueil d'activités économiques.

Le présent cahier de prescriptions architecturales et paysagères et environnementales a pour but de définir des dispositions complémentaires aux règles d'urbanisme édictées par le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Vic-Le-Comte.

Il doit permettre d'améliorer la cohérence d'ensemble de la zone. C'est-à-dire :

- Éviter une trop grande hétérogénéité des constructions en réglementant leur aspect extérieur
- Garantir la préservation du site et de ses caractéristiques paysagères, et orienter les projets dans un but de développement durable aussi bien sur le domaine privé que sur le domaine public.
- Permettre une identification du site comme une zone d'activités de qualité.
- Éviter les implantations anarchiques.
- Garantir une cohérence des espaces publics (voiries, axes piétons) et réglementer le traitement des limites séparatives entre les espaces privés et les espaces publics.
- Assurer une gestion optimisée des déplacements, des stationnements et des déchets.

L'objectif général du CPAP est donc d'améliorer la qualité globale de la zone d'activités des Meules 2 par la définition de préconisations en matière d'architecture, d'implantation et d'aménagement au regard de sa vocation, son positionnement en entrée de ville et de son environnement.

1. LE CONTEXTE ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

1.1. Contexte

La Communauté de Communes d'Allier Comté est située à 30km de Clermont-Ferrand et à 16 km d'Issoire. L'opération est située sur la commune de Vic-Le-Comte identifiée comme « pôle de vie » dans le cadre du Scot du Grand Clermont.

La ZAC est bordée :

- A l'Est, par la zone d'activités existante des Meules 1.
- Au Sud, par la RD225.
- Au Nord et à l'Ouest, par des parcelles agricoles.

Les terrains sont relativement plats. La pente moyenne est de l'ordre de 2%.

Classée en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUI), la ZAC des Meules II est conçue comme une opération d'ensemble cohérente visant à répondre à une forte demande. De plus, l'objectif est de créer une unité avec le site de la zone des Meules I.

Cet aménagement, de qualité paysagère et environnementale, sera une véritable vitrine économique le long de la RD225. La vocation sera d'accueillir une mixité d'activités en terme de fonctions et d'emprises mais non nuisantes ou polluantes. La ZAC des Meules II distingue ainsi deux secteurs :

- . L'un lié aux activités commerciales et de services, en façade de la RD;
- . L'autre dédié aux activités artisanales et industrielles, à l'arrière de la zone.

1. LE CONTEXTE ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

1.2. Parti d'aménagement et plan de composition

Les principes généraux du parti d'aménagement sont:

- La desserte de la ZAC principalement par la voirie principale des Meules I, avec un accès supplémentaire dédiée à la grande surface alimentaire depuis le tourne à gauche de la route départementale 225 .
- Le principe de différenciation: Façade commerciale (commerces et services) et zone artisanale.
- L'intégration dans l'aménagement de la ZAC de l'emplacement réservé au PLU, permettant la réalisation d'un cheminement doux paysager le long de la RD.
- L'aménagement paysager qualitatif de la pointe (en limite de la ZA des Meules 1), et sur la bande au nord/nord-ouest de l'opération en limite des terrains agricoles existants.
- Le futur arrêt navette intégré et raccordé aux cheminements piétons à la ZAC.
- Le maintien de l'alignement des noyers existants au droit du chemin communal entre les deux opérations.
- La réalisation d'un bassin d'orage et de noues paysagères traitées de façon à participer à la mise en scène paysagère des aménagements.

Le plan de composition ci-après préfigure ces aménagements.

Les voies de desserte sont détaillées au chapitre 2.1.

1. LE CONTEXTE ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

1.2. Parti d'aménagement et plan de composition suite



Plan de principe de composition (Le découpage des lots est provisoire)

Actualisation Avril 2017 – SEAU- dd ESQUISSE
Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères _ Février 2013

2. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

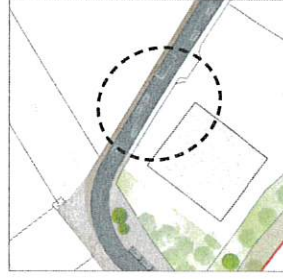
2.1. Le réseau viaire / Profils

L'aménagement des voiries comprend la création de voies et carrefours nécessaires à l'accès à des lots viabilisés. De la même manière, un ensemble de cheminements piétons sera créé dans le périmètre afin d'assurer la perméabilité du secteur, par un maillage cohérent.

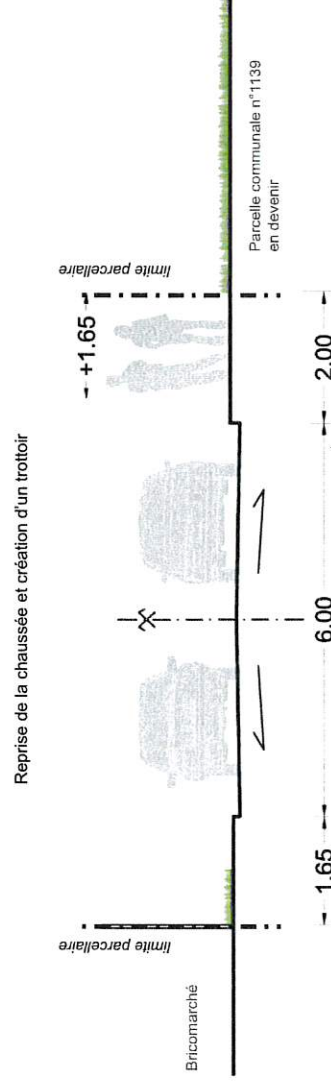
La largeur des voies circulables par les véhicules n'excèdera pas 6 m de large. Toutes les voies de circulation sont accompagnées d'un traitement paysager qui permettra entre autre de séparer les déplacements piétons de la voie circulaire.

La voie de desserte existante de la ZAC des Meules 1, sera complétée d'un trottoir pour favoriser les déplacements doux entre l'existant et le nouveau secteur des Meules 2.

Les profils de principe sont les suivants (par ordre d'arrivée depuis l'entrée dans la zone des Meules 1):



Traitement de principe complémentaire de la voie principale des Meules 1



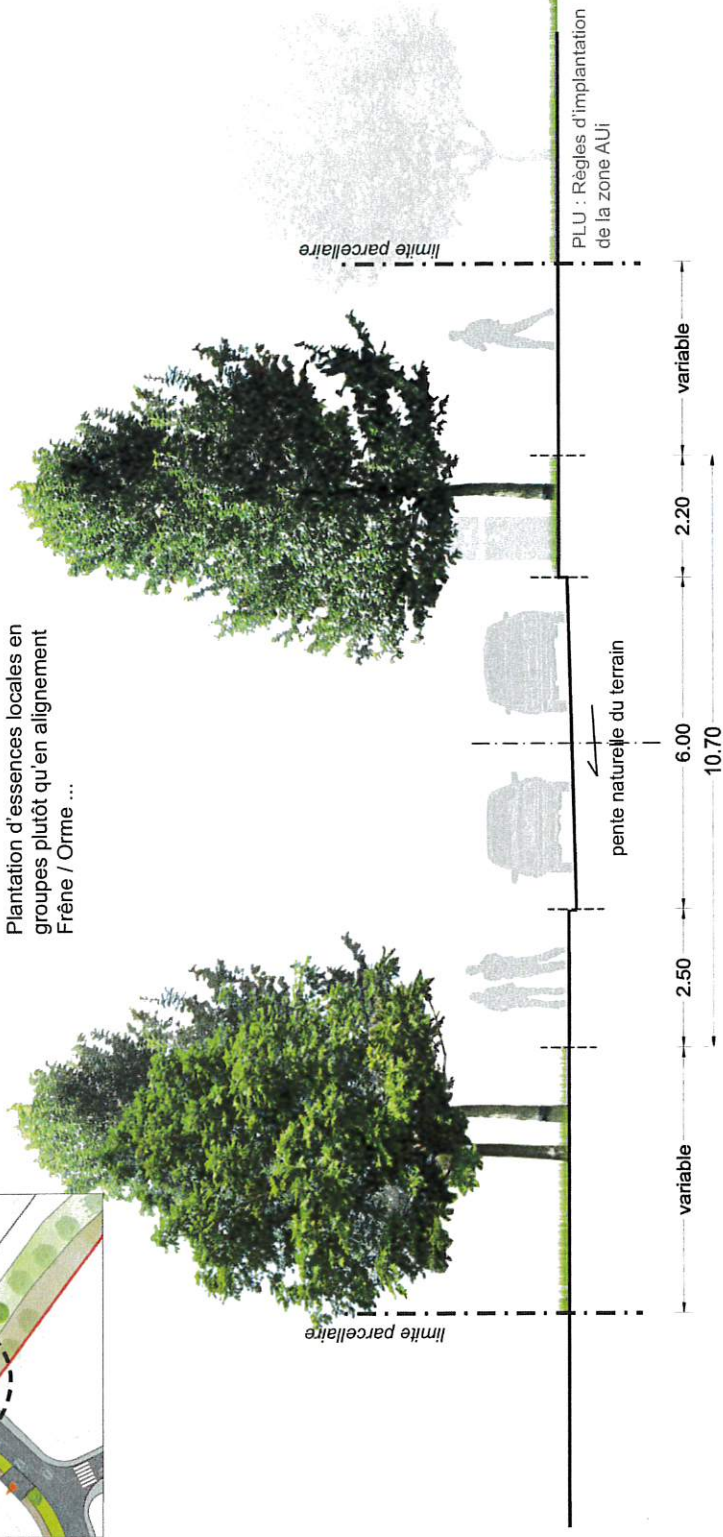
2. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

2.1. Le réseau viaire / Profils suite



Traitement de principe de l'entrée sur la zone des Meules 2

Plantation d'essences locales en groupes plutôt qu'en alignement
Frêne / Orme ...



Aménagement de la ZAC des Meules 2 à Vic le Comte - Phase AVP
GEOVAL - Atelier KIZILTAS | architectes - SORMEA - Décembre 2015

Coupe de principe | Entrée de la zone 2

2

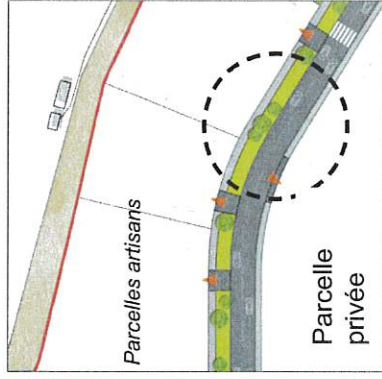
Actualisation Avril 2017 – SEAU- dd ESQUISSE

Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères _ Février 2013

8

2. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

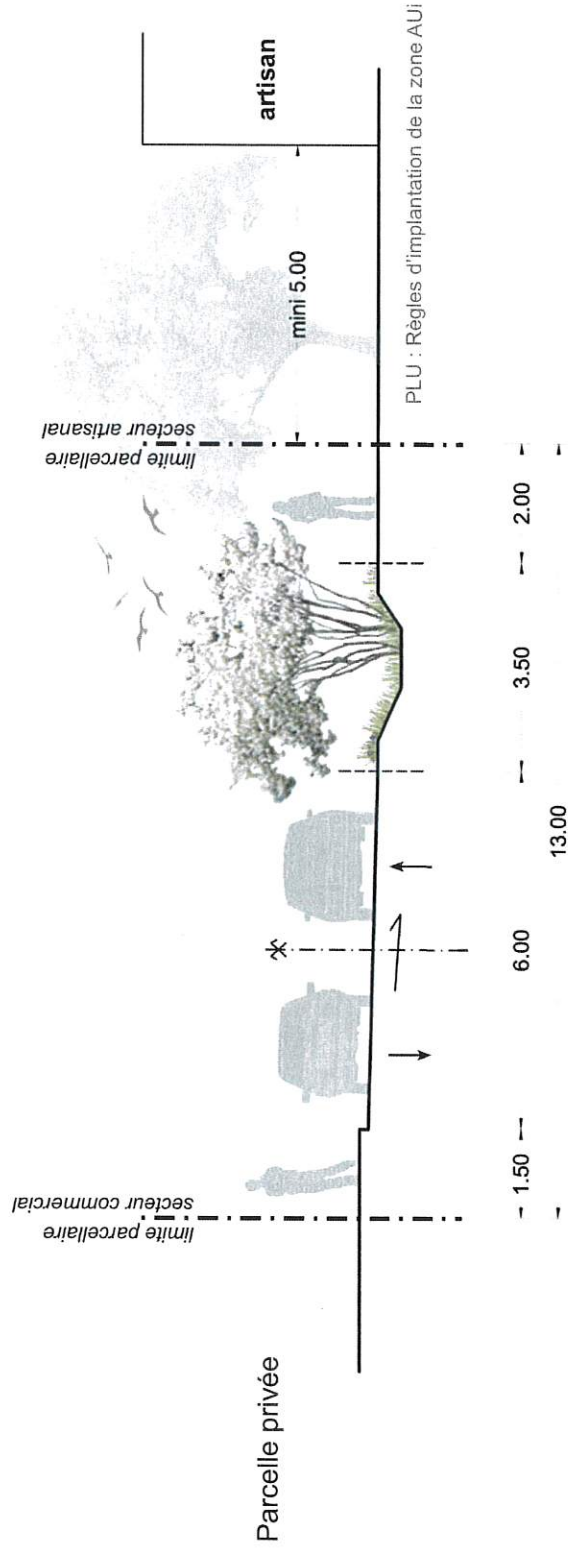
2.1. Le réseau viaire / Profils suite



Voirie principale de principe de la ZAC des Meules 2

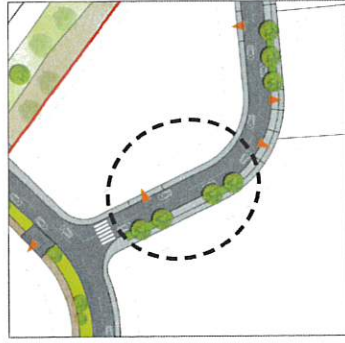
NOUVEAU PAYSAGÈRE

- * Gestion des eaux de ruissellement
- * Développement de la biodiversité
- * Richesse de la flore et de la faune

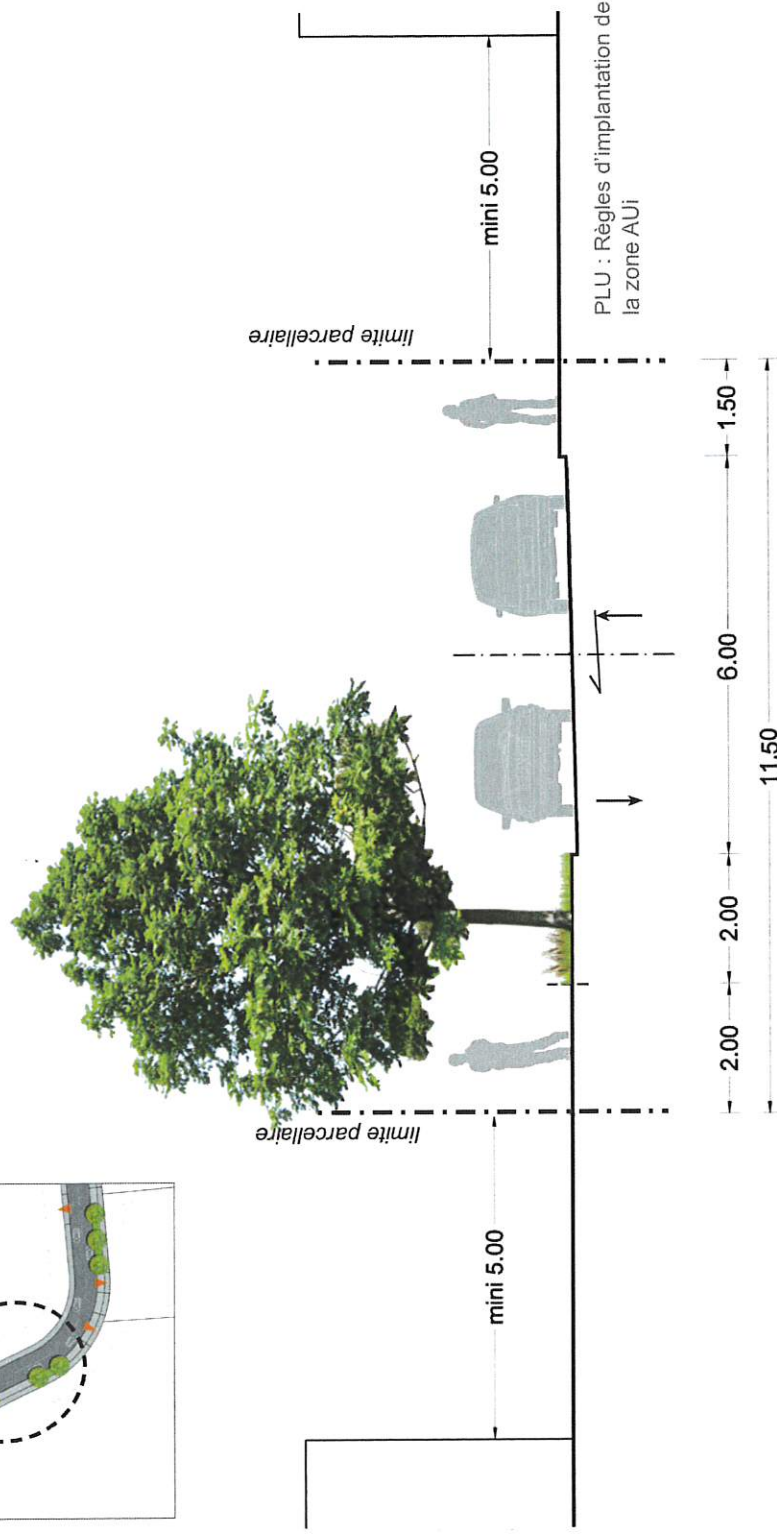


2. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

2.1. Le réseau viaire / Profils suite



Voie secondaire de principe de la ZAC des Meules 2

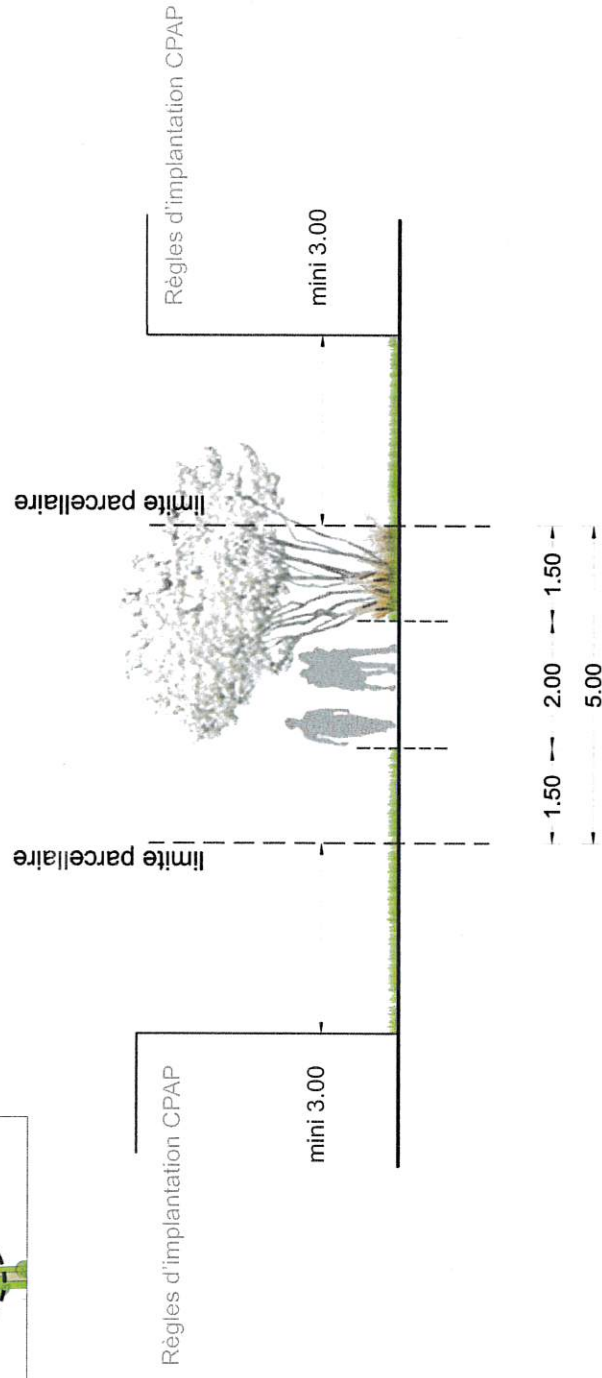


2. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

2.1. Le réseau viaire / Profils suite



Chemins piétons de principe



Aménagement de la ZAC des Meules 2 à Vic le Comte - Phase AVP
GEOVAL - Atelier KIZILTAS | architectes - SORMEA - Décembre 2015

Coupe de principe | Chemins de traverse

5

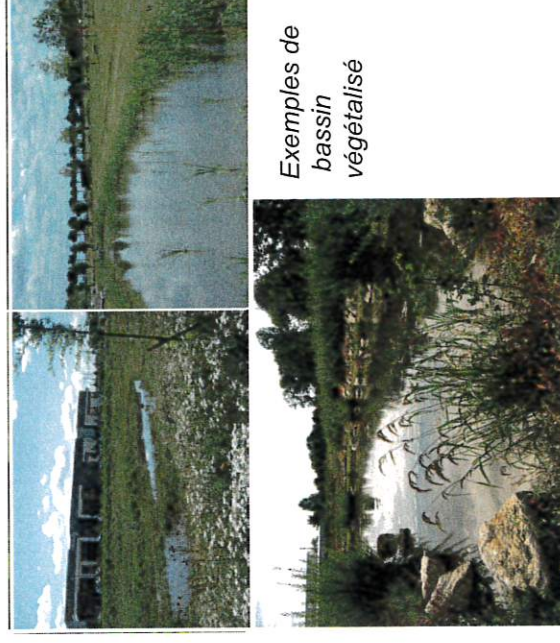
Actualisation Avril 2017 – SEAU-dd ESQUISSE
Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères _ Février 2013

11

2. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

2.2. Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux de ruissellement de la zone d'activités des Meules II sera permise par l'aménagement d'un bassin unique paysager, à l'extrémité Nord de l'opération, et par des noues plantées le long de la voie principale. Des collecteurs seront implantés sur la totalité de l'aire aménagée. Ils favoriseront le ruissellement depuis les espaces publics et privés vers le bassin de régulation. Grâce à ce dispositif, la régulation des rejets au milieu naturel sera assurée.



Exemples de
bassin
végétalisé

2.3. Eclairage et signalétique

L'aménagement de la Zone d'activités intercommunale prévoit le plus faible impact possible en terme de pollutions lumineuses.

Les candélabres sont utilisés pour l'éclairage de la voirie, des trottoirs et des principaux cheminements piétons. Les mâts ne dépasseront pas 8 mètres.

Le matériel sera choisi dans une gamme sobre (en teinte et en forme), pouvant s'accorder par le choix de la teinte au mobilier déjà existant.

Afin de limiter les pollutions lumineuses écologiquement néfastes et plus particulièrement pour la faune nocturne, il sera préconisé d'appliquer le principe de limitation de l'éclairage. Ainsi de 22h à 5h, l'éclairage public de la zone sera abaissé.

La signalétique de la zone sera simple et rendue homogène sur l'ensemble du secteur des Meules.

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

Outre la mise en valeur des espaces publics, la recherche de la qualité dans le traitement architectural des bâtiments et dans leur implantation contribue à donner une image positive des espaces urbanisés. Celle-ci est conditionnée par la conception de chaque bâtiment. L'implantation et l'orientation des bâtiments définissent la silhouette de la zone d'activités et nécessitent ainsi une attention particulière. Elles peuvent établir des ouvertures vers les espaces non bâtis environnants.

Les constructions participent à la mise en valeur de l'environnement, à l'identité de la zone d'activités.

Les abords des bâtiments devront faire l'objet d'aménagement paysager. Les plantations devront être pensées comme des éléments indissociables du projet construit. Les bâtiments seront ainsi mis en valeur et non dissimulés.

3.1. Règles spécifiques à l'occupation et l'utilisation du sol

En complément de l'article AUi2 du PLU, il est précisé que la surface de plancher destinée à de l'habitation ne pourra pas représenter plus de 30% de la surface de la construction dédiée à l'activité de l'entreprise. Dans tous les cas, cette surface sera intégrée à l'enveloppe générale du bâtiment. L'architecture des constructions devra permettre l'identification de la zone en tant que secteur d'activités (et non en tant que secteur d'habitat qui n'est pas la vocation de cette ZAC).

3.2. Implantation des constructions

En plan : L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition (Voir Chapitre 1.2.) et les directions fondamentales de la trame de découpage.

Elle devra également prendre en compte les besoins en stationnement et en stockage, de façon à favoriser des façades qualitatives depuis la RD 225 et depuis les voiries internes.

Dans tous les cas, le long des voies d'accès internes, les volumes bâtis devront conserver une distance d'au moins 5m avec la limite du domaine public. Le long de la RD 225, le recul (et ses spécificités) est celui préconisé par le PLU. Le long de la parcelle réservé à la rétention des eaux, le long des deux chemins piétons traversant la ZAC, et le long du chemin d'exploitation longeant la zone des Meules 1, l'implantation des constructions se fera en recul de 3m minimum pour conserver une sensation d'ouverture lors des déplacements doux. Seul le lot situé dans la pointe Sud-Est de la ZAC, n'est pas soumis à cette dernière règle compte tenu de sa configuration.

En altimétrie : Les constructions seront implantées de façon à limiter les mouvements de terrain et à équilibrer les déblais/remblais. D'une manière générale, les terrassements ne pourront excéder une différence de niveau trop importante entre le terrain naturel et la cote projet. Ainsi de manière générale, les talus ne pourront excéder 1m de hauteur, excepté dans le cas de construction dont la surface au sol serait supérieure à 800m², pour lesquelles une hauteur maximale de 2m pourra être tolérée. Les plateformes serviront au stationnement. Elles devront être nivelées avec une pente de 2 % minimum. Les petits talus créés seront végétalisés. Leurs pentes n'excéderont pas 1m de hauteur pour 3m de longueur.

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.3 Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments contribue à harmoniser les volumes. On pourra éviter ainsi certaines disparités dues à l'échelle des bâtiments. La hauteur sera l'un des traits d'union entre l'architecture existante de la ZAC des Meules 1 et les constructions à venir. Afin d'assurer cette continuité du bâti, les hauteurs des futurs bâtiments respecteront le même ordre de grandeur.

Ainsi pour l'ensemble de la ZAC des Meules II, la hauteur ne dépassera pas 9 m (le mode de calcul de la hauteur est le même que celui précisé au PLU).

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.4. Volumétrie et toiture

Les contraintes économiques conduisent souvent à concevoir des volumes simples. Pour autant, simplicité ne signifie pas indigence. Ainsi, les bâtiments devront respecter des formes simples. On privilégiera les volumes composés plutôt que de grands volumes. La fragmentation d'un volume restant trop important, est souhaitable.

Conformément au PLU, les toitures seront plates ou à faible pente. Cependant, pour une meilleure homogénéité des volumes construits, les toitures à pans seront obligatoirement protégées par des acrotères. Dans tous les cas, compte-tenu des nombreuses vues potentielles en surplomb du site, une attention particulière sera portée au traitement des toitures :

- Tous les éléments techniques seront camouflés par les acrotères et traités avec soin,
- La teinte des toitures devra répondre aux prescriptions du chapitre 3.6

On pourra également utiliser les toitures végétalisées, dans une optique de régulation des eaux pluviales.

3.5. Ouvertures et percements

La modénature de façade doit exprimer clairement une déclinaison cohérente de typologies de châssis (de l'accès PL au châssis de bureau).

Les linteaux des ouvertures d'un même niveau seront alignés, à l'exception des ouvertures nécessaires à l'accès des poids lourds. Dans ce cas, les linteaux seront alors alignés : soit aux linteaux de l'étage supérieur, soit à un détail architectural marquant, tel que joint creux de bardage, auvent, etc...

Ces ouvertures seront traitées aussi simplement que possible.

L'utilisation des matériaux de menuiserie reste libre, mais la teinte ne devra pas être choisie trop vive, et toujours en harmonie avec la façade.



Exemple de traitement de porte pour véhicules lourds

et de menuiseries et auvent

Actualisation Avril 2017 – SEAU- dd ESQUISSE

Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères _ Février 2013

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.6. Traitement des façades

Un traitement homogène est nécessaire sur l'ensemble de la zone pour limiter l'impact visuel dans le paysage. D'une manière générale, toutes les façades devront être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, et avec la recherche d'une unité architecturale.

Pour conserver une cohérence avec le site des Meules l tout en utilisant ce qui en fait actuellement sa valeur (recherche d'utilisation de la pierre et du bois notamment), certains matériaux sont prescrits dans le traitement des façades, ou encore conseillés comme notamment le bois.



Les matériaux employés sur la
ZAC des Meules 1 (bois, pierre, métal)

Ainsi, il est conseillé à chaque entreprise d'utiliser :

• Le matériau de Type 1 : un bardage naturel (planches ou caillebotis) posé verticalement en bois de préférence local et naturellement imputrescible (Classe 3 ou 4), lasuré incolore ou grisé mais non verni et présentant une bonne tenue dans le temps, ou encore un matériau composite d'aspect similaire au bois naturel ou grisé. Ce bardage représentera une proportion minimum de 20% de la façade traitée

D'autres part, pour les surfaces non traitées avec le matériau de type 1, chaque entreprise devra obligatoirement utiliser :

• Le matériau de type 2 : Au choix: enduit ou bardage métallique, de teinte mate dans l'une de ces 4 références RAL : 7003, 7006, 7033 ou 7034. La conception évitera les grandes surfaces planes et pourra être marqué par une trame : bardage à nervures, murs soulignés par des brises soleil, auvents, lisses, bandeaux, béton teinté ou matériaux composites à joints creux, façades double peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforée...), respectant les teintes RAL indiquées.

Enfin, chaque entreprise pourra également utiliser sous condition de proportion :

• Le matériau de type 3: Ce même matériau ou un autre matériau sera autorisé dans la teinte représentant la "marque", sur 20% maximum de chaque façade, et à condition que la teinte ne soit pas trop saturée (c'est à dire trop vive).

Ces deux ou trois types de matériaux peuvent être associés, sur une même façade. Voir page suivante.
Les matériaux réfléchissants (hors capteurs d'énergie renouvelable) ou brillants ne sont pas autorisés.
Les murs végétaux peuvent être autorisés en remplacement des matériaux de type 1 ou du type 2.

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.6. Traitement des façades suite

Schéma de principe de composition de façades:

Matériaux de Type 1 (non obligatoire mais fortement conseillé. Représentant au minimum sur 20% de la façade traitée)

Bardage bois local pose verticale (présentant une bonne tenue dans le temps) ou matériau composite d'aspect similaire au bois naturel ou grisé



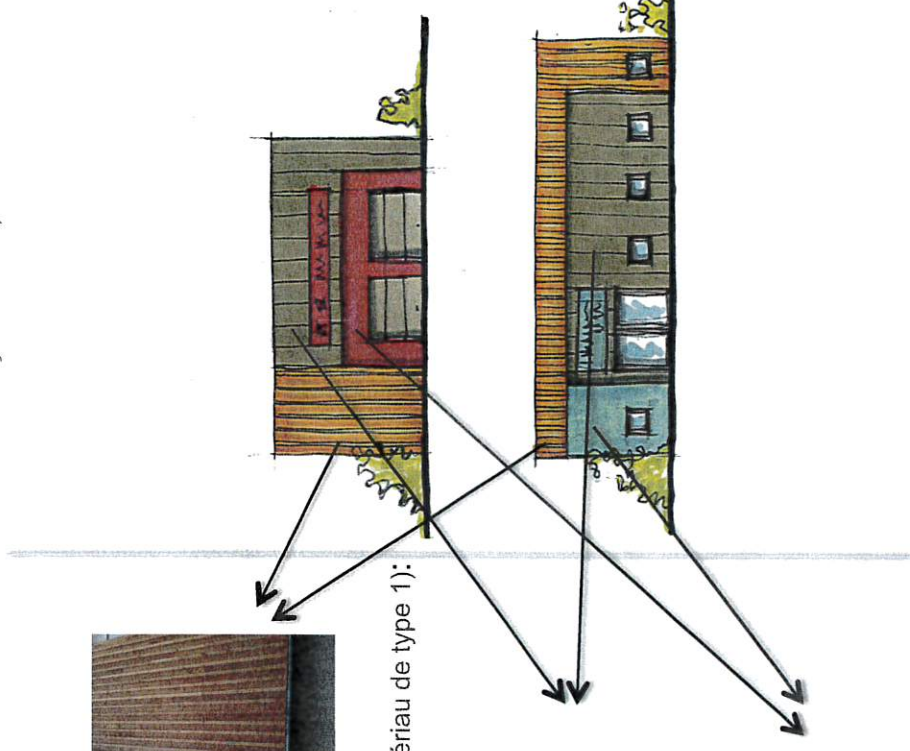
Matériaux de Type 2 (obligatoire sur les surfaces non traitées avec le matériau de type 1):

Matériaux au choix, de teinte mate RAL 7003, 7006, 7033 ou 7034



Matériaux de Type 3 (autorisé au maximum sur 20% de chaque façade):

Matériaux identiques mais dans une teinte représentative de la "marque"



3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.6. Traitement des façades suite

En règle générale, les matériaux devront être utilisés dans un esprit de mise en valeur de leur «noblesse» potentielle et de leur expression constructive et architecturale et non dans un simple esprit de décoration. A l'instar des volumétries simples à mettre en œuvre, l'utilisation des matériaux devra se faire dans la recherche d'une sobriété. On évitera ainsi les aspects trop anecdotiques ou les patchworks de trop nombreux matériaux confrontés entre eux.

La pierre locale pourra être utilisée dans la réalisation de murets ou de soubassement. Les bâtiments, dont la hauteur de façade est supérieure à 5 mètres, pourront comporter un soubassement en ce sens.

Dans tous les cas, les maçonneries (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses) doivent être recouverts d'un bardage ou d'un enduit, tel que précisé précédemment.

3.7. Les teintes

En façade: Les matériaux et les 4 teintes sobres prescrites (gris vert, brun) dans le chapitre précédent ont été réfléchies pour atteindre une bonne qualité paysagère de l'environnement de la future et ceci, en harmonie avec celles de la Zone d'activités des Meules¹. Les couleurs sombres ou naturelles des matériaux amenuisent l'impact du bâtiment.

A contrario, un abus de couleur nuit à la lisibilité d'un projet.

Les façades des bâtiments industriels gagnent à être traitées avec minimalisme. Elles ne nécessitent souvent aucun décor superflu. Les bandes colorées et les motifs sans rapport avec la modénature du bâtiment sont à proscrire.

En toiture: Les toitures présenteront une teinte identique à la façade, choisie parmi les RAL 7003, 7006, 7033 ou 7034 (Ce dispositif ne s'applique pas aux systèmes utilisant l'énergie solaire)

Les menuiseries: Les coloris respecteront une certaine neutralité, et devront s'harmoniser là aussi avec une des 4 teintes RAL précédemment citées.

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.8. Enseigne et éclairage

Enseigne: En général, il faut prévoir une seule enseigne par face du bâtiment. Les inscriptions ou mentions constituant les enseignes sont limitées au nom de l'entreprise et sa qualification ou son domaine d'exercice.

L'enseigne n'est pas un panneau placardé après coup. Elle doit être considérée comme un élément à part entière de l'architecture du bâtiment.

L'implantation des enseignes est autorisée uniquement sur la façade, excepté pour les stations de distribution de carburants pour laquelle une enseigne "totem" sera tolérée à condition de ne pas dépasser la hauteur d'acrotère du bâtiment principal, et dans tous les cas de respecter le décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :

- Être installée en drapeau.
- Déborder des surfaces de façades.
- Se détacher excessivement de la façade
- Présenter de dispositif lumineux excessif en taille et en puissance. L'éclairage indirect en applique reste possible dans les conditions fixées au paragraphe "Eclairage" ci-dessous.

La hauteur de ces enseignes ne pourra excéder 2m sans pouvoir dépasser 25% de la hauteur totale de la façade (du TN à l'acrotère). La longueur de l'enseigne est limitée à 30 % de la façade du bâtiment. Leur nombre est limité à une par façade de terrain donnant sur le domaine public.

Une préenseigne sera éventuellement installée sur un emplacement prédéfini et semblable pour toutes les entreprises : Sur un muret d'entrée de lot. Voir Chapitre 3.9.

Dans la mesure où elles respectent les emplacements et les dimensions ci-dessus, les enseignes ne sont pas soumises aux préconisations du chapitre précédant sur les couleurs.

Eclairage: L'éclairage est à la fois utile, esthétique et sécurisant. Il contribue à la qualité paysagère nocturne des espaces bâtis, et crée une ambiance particulière. La réflexion sur cette thématique doit aussi intégrer dès le stade de conception du projet.

Les mats d'éclairage sur parking et voie privée n'excéderont pas la hauteur du bâtiment (du TN à l'acrotère).

L'éclairage en applique sur la façade est autorisé à condition de ne pas être orienté vers le ciel.

Comme pour l'éclairage public de la Zone, l'utilisation d'éclairage utilisant peu d'énergie et l'extinction ou l'abaissement de l'éclairement est réglementé.

Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sera conforme au décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.9. Clôtures et entrées de lots

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les préconisations suivantes permettent de répondre à cet objectif:

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans tous les cas, les espaces privés ne devront pas être rendus hermétiques, mais traités en continuité avec l'environnement. Si elles existent, les clôtures seront composées :

. De préférence, de végétaux : haies arbustives composées d'un mélange d'essences

adaptées au sol et au contexte local, et conformes à la palette végétale. Les haies de conifères et les haies mono spécifiques (à une seule essence) devront être évitées pour favoriser la biodiversité et éviter les maladies ;

. Éventuellement, d'un grillage galvanisé, ou de teinte gris moyen, doublé ponctuellement de haies.

Les murets de soubassement ne sont autorisés que s'ils sont absolument nécessaires au soutènement des terres. Ils seront obligatoirement réalisés soit en maçonnerie de pierres locales, soit en béton brut banché de finition soignée, lasuré gris vert (RAL 7003, 7006, 7033 ou 7034). Ils ne pourront pas dépasser 0,60m de hauteur.

Dans le cas de clôture grillagée ou de clôture mixte muret+grillage, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m de hauteur, ni être inférieure à 1m.

Enfin, par souci d'homogénéité, et afin d'assurer la qualité du cadre de vie, l'acquéreur devra réaliser à sa charge un élément technique (muret) en équerre qui intégrera la possibilité de stocker les conteneurs, intégrera les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, éventuellement une pré-enseigne et le portail si nécessaire.

Cet élément sera réalisé soit en maçonnerie de pierres locales, soit en béton brut banché de finition soignée, lasuré gris vert (RAL 7003, 7006, 7033 ou 7034).

Sa hauteur sera de 1m80 et sa largeur sur rue comprise entre 2m et 2m50.

La profondeur est laissée au choix de l'entreprise.

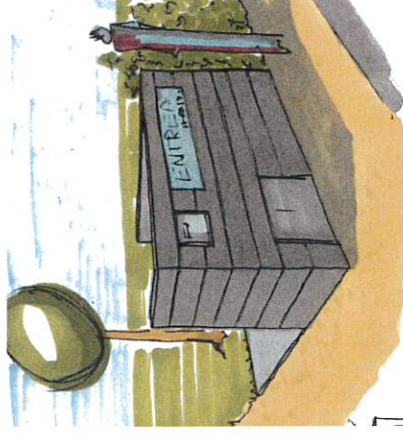


Schéma de principe de l'élément d'entrée

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.10. Stationnements et stockages

Stationnements:

Dans tous les cas: La capacité d'accueil devra être en adéquation avec l'activité de l'entreprise afin d'éviter le stationnement anarchique des véhicules sur les trottoirs et les accotements publics sur lesquels il est strictement interdit de stationner.

La végétalisation des parkings est indispensable car elle permet par l'augmentation des zones d'ombre de diminuer le réchauffement de ces vastes zones de bitume et des véhicules. Ainsi, les parkings seront obligatoirement végétalisés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les parkings des surfaces commerciales seront quant à eux plantés à raison d'un arbre pour 8 places. Ces arbres seront intégrés stratégiquement sur les aires de stationnement. (Les plantations réalisées sur la bande de recul de 15m le long de la RD ne seront pas considérées comme réponse à cette préconisation).

Un filtre végétal marquant la limite entre espaces piétons de la rue et les espaces de parking sera installé dès lors que les parkings sont en limite de l'espace public. Ce principe de plantation diminue l'impact visuel des voitures.

L'utilisation de matériaux poreux ou de dalles alvéolaires ou de mélange terre pierre enherbé sont fortement conseillés. Ils sont rendus obligatoires sur les aires de stationnement réservées au personnel, dans la bande des 15m de recul le long de la RD et sur les places les plus éloignées des bâtiments (plus de 50 mètres).

Préconisations complémentaires pour les stationnements implantés dans la bande de recul de 15m le long de la RD:
Le stationnement pourra être autorisé dans cette bande à condition de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes:

- . La voie d'accès desservant les places ne dépassera pas 6m de large.
- . Les places de stationnement seront systématiquement enherbées (mélange terre pierre enherbé, dalles alvéolaires engazonnées...)
- . 15 % minimum de cette bande de recul de 15m seront réservés à des espaces plantés d'arbres ou d'arbustes (les places de stationnement végétalisées n'étant pas considérées comme des espaces plantés)

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.10. Stationnements et stockages suite

Stockages: Tous les espaces de dépôt des déchets (qui devront être évacués régulièrement) et de stockage seront réalisés de préférence sous forme d'abris dont les matériaux et les couleurs sont en harmonie avec ceux des bâtiments.

Lorsque les espaces de stockage (et de déchets très temporaires) ne peuvent être protégés à l'intérieur des bâtiments, ils seront interdits à proximité des limites. On privilégiera alors l'organisation des bâtiments avec une cour centrale.

Dans tous les cas, ils seront systématiquement protégés par un écran végétal composé avec des végétaux identiques aux haies de limite de parcelles.

Plutôt que de traiter les espaces extérieurs de manière homogène, chaque groupe d'usages peut donner lieu à un traitement adapté : aires pour le stationnement, zones pour le stockage ou les livraisons, cheminement vers les bureaux ou les ateliers, abri pour les vélos, etc. L'aménagement gagnera ainsi en qualité fonctionnelle et esthétique.



3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.11. Plantations

L'aménagement des espaces extérieurs mérite un soin particulier : ces espaces constituent la vitrine de chaque entreprise et fabriquent l'image de la zone d'activités. Un traitement végétal de qualité, en particulier du contour de la zone, est essentiel pour la perception globale du lieu. Les principes généraux sont les suivants :

- Le long de la RD225, la bande de 15 mètres respectée par rapport à la limite séparative, sera plantée de façon discontinue. L'apparence de cet espace jouera un rôle primordial à la fois pour l'image de la zone d'activités, et pour l'entrée Ouest de Vic-le-Comte.

- Ces aménagements paysagers seront également poursuivis le long de la limite privative ouest, permettant ainsi de créer un accompagnement végétal de transition entre la zone et les terrains agricoles au nord.

- 15 % de la superficie de la parcelle sera végétalisée.

- Notamment, le long des limites séparatives, aux abords des bâtiments.

- Sur les espaces de stationnement et des voiries.

- Pour les haies, opter pour l'alternance de plusieurs essences. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

- Les plantations existantes sur la parcelle seront conservées, particulièrement en limite de lot.

- Toutes plantations devront respecter la palette végétale ci-dessous, et au minima être représentative des espèces endémiques.

- Les haies ne devront pas présenter de taille rigide et seront plantées en discontinu pour éviter un effet d'opacité.

- Si des talus doivent être créés, ils ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 1m, et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques dont la liste est donnée sur la palette végétale.

- L'aménagement paysager de la parcelle devra permettre l'identification de la zone en tant que secteur d'activités (et non en tant que secteur d'habitat qui n'est pas la vocation de cette ZAC). Les aménagements type "jardin individuel privé", sont à éviter.

Palette végétale indicative :

Arbres de haut jet : Hêtre, Noyer, Orme, Frêne, Charme, Erable champêtre, Chêne, Saule (pour les parties les plus humides).

Arbustes : Noisetier, Lilas, Berbéris, Cornouiller, Aubépine, Amélanchier

Arbrisseaux : Viorne, Genêt, Symphorine, Potentille, Houx, Spirée

Plantes grimpantes (pour clôtures par exemple) : Bignone, Chèvrefeuille (certaines espèces sont persistantes), Clématite, Capucine, Houblon, Jasmin, Vigne, Aubépine, Lierre (persistant)

Un plan des aménagements et plantations sera obligatoirement présenté en amont du permis de construire.

3. LES PRÉCONISATIONS POUR LES PARCELLES PRIVÉES

3.12. Traitement des eaux pluviales

Etant donné, la nature du sol, il n'est pas prévu de système d'infiltration des eaux à la parcelle, Cependant:

Le cycle naturel de l'eau sera autant que possible respecté. Seront donc particulièrement appréciées les initiatives telles qu'une faible imperméabilisation des sols (utiliser des revêtements imperméables tels que les dalles alvéolées, les dalles engazonnées, les graviers, ou encore les copeaux de bois), la végétalisation des toitures, la récupération des eaux de pluies qui pourra servir à l'arrosage des espaces végétalisés.

Ces mesures ont pour but, de soulager les réseaux publics, limiter les risques d'inondation en aval, humidifier régulièrement les sols et satisfaire les besoins de la végétation en place.