



PARC D'ACTIVITES DES FONTAYNES

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères



juillet 2017

Ce cahier des prescriptions architecturales et paysagères est une annexe du règlement du lotissement et doit être, à ce titre, respecté par tous les porteurs de projets sur le Parc d'Activités des Fontaynes.

Il contient trois types de prescriptions :

- des recommandations,
- des restrictions,
- des obligations.

Son objectif est d'assurer une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble du parc d'activité et en relation avec son environnement paysager, en encadrant l'expression identitaire de chaque projet sans l'étouffer. Le tout à travers des prescriptions réalistes, appelant plus à la réflexion et au bon sens au stade de la conception, qu'à une surenchère technique et financière.

Table des matières

1	Recommandations architecturales : les structures bâties.....	3
1.1	Vocabulaire architectural.....	4
1.2	Implantation et orientation du bâti.....	5
1.3	Aspect des bâtiments et des ouvrages annexes.....	5
1.4	Signalétique commerciale.....	7
2	Recommandations paysagères : les aménagements extérieurs.....	8
2.1	Traitement des limites parcellaires.....	9
2.2	Traitement des sols.....	11
2.3	Traitement végétal.....	13

1 Recommandations architecturales : les structures bâties

2 Recommandations paysagères : les aménagements extérieurs

1.1 VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Il sera recherché, à l'échelle du parc d'activités et donc pour chaque projet de construction, une architecture discrète au profit du grand paysage, dont elle ne devra pas dégrader la perception.

Pour cela, il sera fait usage de formes simples, et de matériaux et de teintes se rapprochant au plus près des teintes et textures rencontrés dans la nature ou les cultures environnantes.

Il est demandé une unité architecturale sur chaque opération, qu'elle s'étende sur un ou plusieurs lots. Grâce à une harmonie de forme, de matériaux et de teintes.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle est strictement interdit (y-compris les balustres, colonnades, etc.). Il sera au contraire recherché un minimalisme élégant, pouvant recourir à des matériaux traditionnels, mais employés dans un style formel adapté à la taille des bâtiments à réaliser.

Compte-tenu du volume prévisible des constructions sur ce parc principalement destiné à des activités artisanales, on préférera les toitures plates plutôt qu'en pente.

Ainsi, si des bâtiments ou groupes de bâtiments de volume réduit pourront recevoir une couverture à pentes en tuiles. Les bâtiments plus volumineux et non couverts par une toiture terrasse devront être pourvus d'acrotères masquant totalement les pentes de la toiture.

L'appréciation de l'importance du volume ne pouvant être anticipée aujourd'hui puisque dépendante de la composition du ou des bâtiments, elle sera laissée au choix de l'urbaniste conseil du parc d'activité, dont les porteurs de projet pourront solliciter les conseils durant la conception.

1.2 IMPLANTATION ET ORIENTATION DU BATI

Si l'implantation des bâtiments sera dictée par les besoins liés à l'activité qu'ils abritent, il est conseillé de privilégier les orientations principales au Sud ou au Nord, pour éviter la gêne liée au soleil couchant à l'Ouest, que la plaine va favoriser.

Pour autant, il est conseillé d'implanter les éventuelles grandes portes des ateliers et bâtiment de stockage au Sud afin d'éviter les désagréments liés au Mistral.

L'implantation des espaces ayant moins de relations directes avec l'extérieur, tels que les bureaux notamment, peut être privilégiée au Nord afin de bénéficier de l'éclairage naturel le plus constant tout au long de la journée et éviter les surchauffes en été.

1.3 ASPECT DES BATIMENTS ET DES OUVRAGES ANNEXES

En complément du recours à des formes simples, la composition des façades et de leurs baies fera l'objet d'un soin particulier. Il n'y a pas de restriction dans la forme des baies, mais il sera recherché un équilibre, par le rythme, la proportion, la position des différents éléments composant les façades. L'urbaniste conseil du parc d'activités sera très vigilant à ce sujet.

La recherche de qualité esthétique d'un bâtiment n'est pas forcément liée à une surenchère financière, pour autant qu'on recoure à une utilisation stratégique de matériaux plus nobles en complément de l'usage principal de matériaux plus économiques : enduit, pierre, ou bois en complément d'un bardage métallique, par exemple. S'il est fait usage de bardages à nervures, elles seront obligatoirement horizontales.

L'intégration paysagère passe plus par le choix de textures et de teintes en rapport avec l'environnement naturel et paysager que par l'emploi de matériaux et de systèmes constructifs pseudo-traditionnels. Par exemple, dans un paysage maraîcher, l'impact visuel d'une "boîte" gris-beige sera moins négatif que celui d'une villa traditionnelle de teinte jaune ou rose...

Aussi, sans restreindre les concepteurs dans une palette de teintes, les couleurs primaires ou criardes, le noir, et le blanc seront interdits pour les enduits, parement, bardages, vêtements et vêtages des façades, pour les couvertures et les fermetures de baies.

Les matériaux suivants sont proscrits :

- Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont proscrites,
- Les fermetures de baies en PVC,
- Les bardages en PVC,
- Les imitations de matériaux,
- Les plaques ondulées de toiture de type Eternit.

Si l'usage du bois est prévu en façade, en menuiseries, ou en protection solaires, le porteur de projet précisera, dans sa demande de permis de construire, la ou les essences utilisées pour chaque ouvrage, le traitement prévu (peinture, lasure, non traité, etc.) et l'évolution prévisible de l'aspect.

Afin d'assurer la pérennité de l'image et de l'usage, les matériaux utilisés seront de préférence durables et d'un entretien simple. Une attention sera portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines, etc.)

Les équipements techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public (pompes à chaleur, groupe de production de froid, compresseurs, ventilation industrielle, etc.)

Le mobilier urbain et le matériel d'éclairage extérieur devra être en accord avec celui des espaces collectifs du parc d'activités. Ils seront de forme contemporaine, minimaliste et non de style traditionnel, et de teinte gris clair.

1.4 SIGNALÉTIQUE COMMERCIALE

Le Parc d'Activités des Fontaynes ne sera pas une zone commerciale où les enseignes se disputent l'attrait des clients à grand renfort de signalétique aux couleurs des différentes marques. Principalement destiné à l'activité artisanale et aux services, la signalétique aura pour fonction principale le repérage, et non la lutte concurrentielle. Les porteurs de projet ne seront donc pas pénalisés par la mise en œuvre d'une signalétique encadrée et contribuant à l'unité esthétique du site.

Outre les totems qui seront installés à l'entrée de chaque lot, les clôtures ne pourront pas recevoir de signalétique supplémentaire, y compris sur panneau en retrait sur le terrain.

Une enseigne non lumineuse pourra être posée sur les bâtiments, sans dépasser les contours de la façade concernée. Elle pourra être éclairée aux heures d'ouverture de l'établissement uniquement, et comportera un logo éventuel combiné à deux lignes de texte maximum, mais pas d'image. Il sera préféré des caractères indépendants fixés à la façade, plutôt qu'un panneau.

Le projet de signalétique devra clairement apparaître sur les façades requises lors de la demande de permis de construire, avec indication précise des dimensions, polices de caractères, matériaux et teintes.

1 Recommandations architecturales et urbaines : les structures bâties

2 **Recommandations paysagères : les aménagements extérieurs**

Les enjeux de l'aménagement des extérieurs du parc d'activités, sont :

- Eviter la banalisation du paysage en réalisant un parc d'activités qui s'intègre dans son environnement. Une attention particulière sera apportée aux limites,
- Proposer un vocabulaire végétal en harmonie avec le territoire,
- Utiliser la végétation pour structurer le parc d'activités notamment le système de haies traditionnelles qui protégera les futures constructions du vent,
- Créer une véritable entrée pour le parc d'activités et pour la commune de Villes sur Auzon grâce à un aménagement paysager pertinent,
- Favoriser la continuité écologique et paysagère afin de permettre la biodiversité au niveau de la faune et la flore,
- Limiter les zones imperméables et encourager l'infiltration des eaux pluviales grâce à des méthodes douces et paysagères (noues, bassins d'infiltration etc.),

2.1 TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Le traitement des limites parcellaires est primordial dans un aménagement car ces limites garantissent la bonne intégration d'un aménagement dans son territoire. Les limites peuvent être traitées en rupture ou en transition avec l'environnement. Dans le cas du parc d'activités, elles seront en adéquation avec les alentours et seront travaillées dans leur épaisseur et leur densité.

Trois limites parcellaires différentes ont été définies en fonction de leur localisation et de leur fonction :

- Les limites externes : entre le parc d'activités et les espaces environnants,
- Les limites internes : entre les lots du parc d'activités et les espaces publics du parc d'activités,

- Les limites parcellaires : entre les lots du parc d'activités.

Des intensités différentes d'aménagement et d'entretien seront mises en place afin de garantir l'intégration du parc d'activités. Cette intensité se traduira essentiellement par un traitement végétal (voir le plan de plantation).

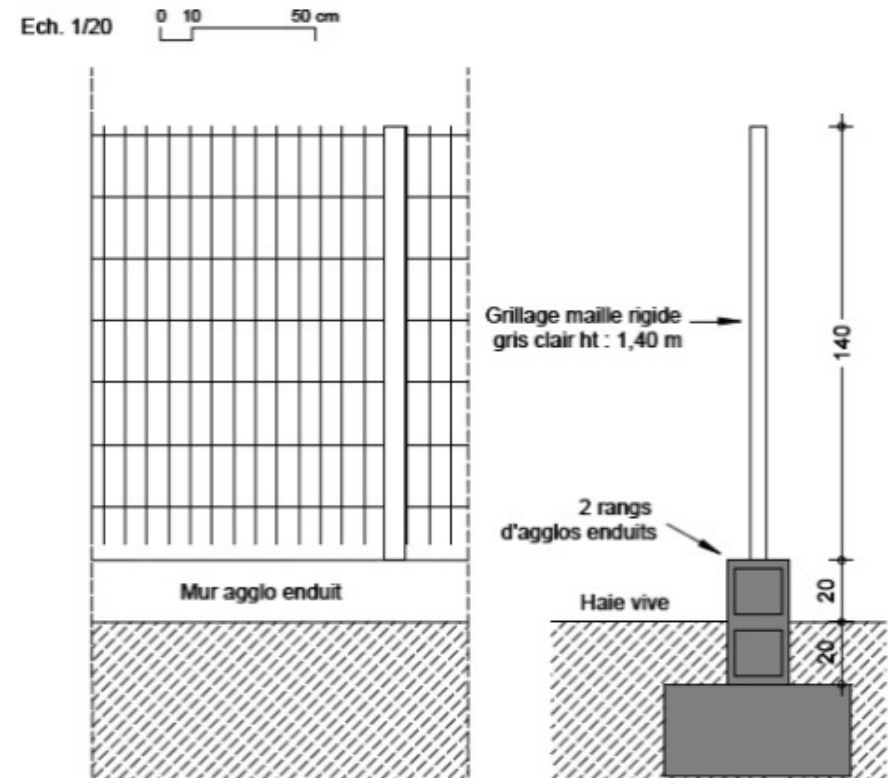
Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain : elles offrent au regard des riverains la « façade » du parc d'activités. Leurs principales fonctions sont :

- symboliques pour la définition du statut des espaces,
- techniques pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'activité et de l'habitation,
- esthétiques pour la constitution du paysage urbain.

Les clôtures seront constituées:

- d'un mur bahut d'une hauteur de **0,20 m** en maçonnerie pleine enduite de teinte gris clair du même type que le reste de la construction et surmonté d'un grillage d'une hauteur de **1.40 m**. La hauteur totale sera de **1.60 m**,
- d'une haie vive constituée de végétaux préconisés dans la partie "végétation". Les caractéristiques de cette haie différeront en fonction de sa localisation et donc de sa fonction.



DETAIL DE LA CLOTURE

Les portails

Les portails devront être réalisés sur la base d'un plan guide fourni par l'aménageur aux acquéreurs.

2.2 TRAITEMENT DES SOLS

Le traitement des sols des lots concerne :

- Les niveaux : les terrassements et l'accessibilité,
- Les surfaces : le stationnement et les espaces libres.

Objectifs :

- Permettre une insertion topographique du projet dans ce paysage ouvert et plat,
- Créer des modelés de terrain pour évoquer et permettre la gestion des eaux de pluies (noues, bassins d'infiltration, etc.),
- Gérer les espaces pour que les parcelles et les bâtiments soient accessibles à tous,
- Limiter l'imperméabilisation des sols liée aux stationnements ou aux déplacements de la voiture sur la parcelle,
- Favoriser les grands espaces libres perméables pour les végétaliser plutôt qu'une multitude de petits espaces.

Les terrassements et l'accessibilité

L'adaptation au sol sera particulièrement soignée de façon à "coller" au maximum au terrain naturel. Le terrain plat est une caractéristique du site à préserver avec quelques modelés de terrain doux pour gérer les eaux pluviales.

Les raccordements des espaces extérieurs au rez-de-chaussée seront traités de façon harmonieuse et soignée.

L'accessibilité est un critère important dans l'aménagement de la parcelle. On cherchera à minimiser l'effet rampe d'accès au profit de solutions «intégrées» participant à la structuration des espaces extérieurs.

Qualité des dispositifs de gestion des dénivelés :



Exemples de noues, plus ou moins entretenues, permettant d'infiltrer les eaux pluviales tout en ayant un rôle paysager.

- modelés de sol très doux s'inscrivant au mieux dans la topographie générale du terrain naturel,
- talus soigneusement profilés et végétalisés dont les pentes n'excéderont pas :
 - 3 pour 1 dans le cas d'un talus enherbé,
 - 2 pour 1 dans le cas d'un talus planté.

La mise en place de noues sera encouragée : elles permettent de recueillir et d'infiltrer les eaux pluviales tout en ayant un rôle esthétique fort car elles contribuent à la qualité des espaces paysagers.

Elles évoquent aussi la présence de l'eau dans ce paysage de plaine où cet élément est présent et déterminant. L'emploi d'une végétation adaptée à proximité de ces noues permettra de renforcer cette évocation de l'eau.

Elles seront disposées à proximité des espaces imperméables tels que les aires de stationnement et elles seront en continue entre les différents lots et se raccorderont aux bassins d'infiltration du parc d'activités.

Le stationnement et les espaces libres

Les espaces de stationnements et les zones circulées sont souvent des zones qui imperméabilisent l'espace. Elles devront être réduites au maximum. Leur revêtement sera le plus perméable possible afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De nouvelles techniques existent et pourront être mises en place : bandes de stationnement, dalles alvéolées, etc.

Le stationnement sera organisé sous forme de « chambres végétales » afin de proposer un traitement végétal qui permet de :

- Limiter l'impact visuel de la voiture,
- Offrir une ombre rafraîchissante en été,
- Créer un espace agréable et multifonctionnel.



Exemples parkings perméables (Source : Ecovégétal).

Les espaces libres (pas de construction, de stationnement et de circulation automobile, etc.) devront être perméables. Ils seront aménagés en espaces verts de pleine terre, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. La plupart seront des prairies fleuries ou rustiques afin de conserver l'idée de territoire ouvert (voir paragraphe : prairies dans la partie « traitement végétal »).

2.3 TRAITEMENT VEGETAL

Le végétal a un rôle primordial dans cet aménagement et sera présent dans la plupart des espaces :

- Les différentes limites.
- L'entrée du parc d'activités.
- Les espaces publics du parc d'activités.
- Les espaces libres.

Il sera surtout traduit par des arbres et des arbustes. Ils seront utilisés pour créer des systèmes de **coulisses végétales**, plus ou moins épaisses et plus ou moins hautes, en harmonie avec les haies brise-vent présentes dans ce territoire de plaine agricole. Des prairies rustiques ou fleuries seront aussi mises en place sur les espaces libres des lots pour conserver cette idée de territoire ouvert et pour préserver certaines vues. Le but n'est pas de créer un espace fermé et totalement végétalisé mais de jouer sur des seuils, des limites, des coulisses végétales et des « chambres de verdure » comme de la « couture paysagère ».

Ambiances recherchées et palette végétale

Favoriser le « végétal utile » comme les cyprès et les peupliers en haie pare-vent, le tilleul et le platane pour leur ombre, la prairie qui recueille la pluie, etc.

Outre une fonction esthétique certaine, les végétaux auront un rôle dans les parcelles.

De plus, les plantes et les arbres vont pousser et un peu envahir les constructions, ce processus "d'intégration" devra être privilégié.

Pour des raisons d'adaptation aux caractéristiques physiques du site (climat, nature du sol...) et au paysage, on choisira des **essences locales** ou du moins dans un esprit champêtre. Les végétaux trop horticoles sont à proscrire. Il faudra choisir des végétaux pour leurs fleurs (couleur, odeur, etc.) mais aussi pour leurs fruits (comestibles ou pour les oiseaux, etc.), pour leur feuillage (caduc, persistant, etc.) et penser à avoir toujours un intérêt tout au long de l'année afin d'avoir un changement d'ambiances au cours des saisons.

L'objectif de cette palette végétale est de préserver l'identité locale et de permettre une biodiversité végétale et donc faunistique.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil. Pour information :

- Les végétaux de plus de 2 mètres de haut doivent être plantés à plus de 2 mètres de distance de la limite,
- Les végétaux situés à moins de 2 mètres de la clôture ne doivent pas dépasser les 2 mètres de haut. Ainsi les arbustes situés à moins de 2 mètres de la clôture seront taillés pour respecter cette hauteur maximale de 2 mètres.

Les palettes végétales suivantes proposent :

- Des arbustes caducs,
- Des arbustes persistants,
- Des arbres caducs,
- Des arbres persistants.

La densité et le choix des végétaux proposés dans ces palettes varieront selon l'implantation des végétaux à savoir :

- Le long des limites externes,
- Le long des limites internes,
- Le long des limites parcellaires,
- Les chambres végétales pour les stationnements,
- Les prairies rustiques ou fleuries dans lesquels quelques arbres pourront être implantés.

Haies

Différents types de haies sont imposées en fonction des limites concernées et sont localisées et décrites sur le plan de plantations.

Les haies mono-spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.

Les haies entre les lots privés et entre les lots privés et les parcelles hors lotissement sont à la charge de l'acquéreur.

Chaque acquéreur doit au minimum planter une rangée sur son côté.

Arbres tiges

L'acquéreur veillera à ce que l'arbre soit à au moins 2,00 m de la limite de propriété pour respecter les dispositions du code civil.

Un tuteurage tripode sera le plus adapté car la région est très ventée.

Les essences suivantes sont interdites :

- les palmiers,
- les essences au feuillage bleu ou pourpre ou panaché (type Eucalyptus, Mimosa, Prunus myrobolan, etc.).

Les bambous sont également déconseillés dans les haies car leur développement très rapide (feuillage et racines) les rendent invasifs vis-à-vis des autres végétaux. A utiliser donc avec parcimonie sur les espaces privés, en limitant systématiquement la zone de développement racinaire par des dispositifs anti-racines.

Il est conseillé de planter des arbres de développement moyen, entre 8 et 12m.

Les arbres autorisés sont :

Arbres caducs :

- *Acer campestre* (Erable champêtre),
- *Acer monspessulanum* (Erable de Montpellier),
- *Celtis australis* (Micocoulier de Provence),
- *Cercis siliquastrum* (Arbre de Judée),
- *Fraxinus angustifolia* (Frêne du Midi).
- Quelques fruitiers pour rappeler le passé agricole de ce territoire :
 - o *Prunus dulcis* (Amandier),
 - o *Prunus avium* / *Prunus cerasus* (Cerisier à fruits).

Arbres persistants :

- *Cupressus sempervirens 'Stricta'* (Cyprès de Florence),
- *Quercus ilex* (Chêne vert),
- *Olea europea* (Olivier). Des oliviers sont actuellement présents sur le site. Une vingtaine d'entre eux seront utilisés pour aménager l'entrée de la ZA. Les autres pourront être répartis dans l'ensemble de la ZA dans les différents lots et servir ainsi « d'image végétale commune et identitaire ».

Les chambres végétales

Pour ces espaces les arbres seront choisis pour leur feuillage et l'ombre qu'ils offriront en été. Les arbustes seront choisis sur le même principe que les haies vives à savoir : entre 3 et 8 arbustes différents avec un mélange de feuillages persistants et caducs (1/3 de persistants). Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillages décoratifs.

Les prairies

Plutôt qu'un gazon uniforme, choisir une prairie (prairie rustique ou prairie fleurie). Les attraits sont nombreux : esthétique par le fleurissement, biologique par la diversité des espèces et les habitats créés, en termes de gestion par la limitation des tontes, etc.

Quelques arbres pourront être disposés sous forme de bosquets ou d'alignements (si celui-ci est est-ouest pour respecter l'idée de coulisses végétales) avec un nombre impair.

Paillages - arrosage

Au pied des arbres ou dans les massifs d'arbustes des paillages pourront être mis en place. Seuls les paillages 100% biodégradables ou les paillages minéraux sont autorisés.

- fibres à base de jute, coco et chanvre (en rouleaux),
- écorces de bois, mélange de fibres végétales, paille de lin, etc,
- sable, graviers, ardoise concassée, etc.



Exemples de prairies fleuries et de prairies rustiques.

Entretien

- Proposer une gestion différenciée des espaces: créer des zones aménagées avec des entretiens différents selon leur fonction et emplacement (par exemple les espaces paysagers directement visibles depuis les espaces publics seront plus entretenus que ceux situés à l'arrière du bâtiment),
- Limiter le recours aux produits phytosanitaires et aux engrais chimiques,
- Adapter le système d'arrosage en fonction des végétaux et de l'intensité de l'entretien,
- Réemployer les déchets verts produits par le site en guise d'engrais végétal,
- Privilégier l'utilisation de matériel d'entretien électrique plutôt que thermique.



Exemples de gestion différenciée : sur les talus, autour des arbres...