



Département de l'Eure

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VEXIN NORMAND

Zone d'Activités de La Porte Rouge à ETREPAGNY

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

SODEREF, BET VRD mandataire / **Atelier 2 Paysage**, Paysagiste / Ecotone



SODEREF SAS

Bureau d'Études Techniques VRD
620 Rue Nungesser et Coli – BP 992
27 009 EVREUX CEDEX

Atelier 2 Paysage

Architecte-Paysagiste
5 rue du 11 Novembre 1918
27 800 BRIONNE

SOMMAIRE

Procédure de suivi des règles et des prescriptions 4

1 – Présentation de la zone d’activités

1-1- Les principes d’aménagement	6
1-1-1 Desserte	7
1-1-2 Aménagement paysager	7
1-2- Les principes d’aménagement de l’espace public de la Zone d’Activités de La Porte Rouge à Etrépigny	8
1-2-1 Voie principale	8
1-2-2 Voies de desserte	8
1-3- Les dispositions d’urbanisme de la Zone d’Activités de La Porte Rouge à Etrépigny	9
1-3-1 Constructions	9
1-3-2 Aménagements extérieurs	9

2 – Préconisations et exigences applicables aux entreprises concernant les parcelles privées et les constructions

2-1 Les prescriptions paysagères

2-1-1 L’organisation paysagère de la ZAC	12
2-1-2 L’organisation paysagère de la parcelle	12
2-1-3 Les plantations aux abords des stationnements, dans les limites séparatives des parcelles et des espaces libres et d’accueil	12
2-1-4 Les essences végétales	13
2-1-5 Les clôtures	14
2-1-6 Nivellement et altimétrie	14
2-1-7 Boîtes aux lettres, locaux poubelles et organes techniques	15

2-2 Les prescriptions architecturales

2-2-1 Les principes généraux	16
2-2-2 Les volumes	16
2-2-3 Les façades	16
2-2-4 Les toitures	16
2-2-5 La pose des enseignes et logos	16
2-2-6 Les matériaux	17
2-2-7 Les orientations chromatiques	18
2-2-8 Les accès aux lots	19
2-2-9 Le stationnement des véhicules	19
2-2-10 Les principales prescriptions architecturales	20
2-2-11 La mise en œuvre des matériaux de façade – quelques références	21

Le présent règlement établit les prescriptions de paysage et d’architecture qui s’imposent pour la construction des locaux d’activités. Il a pour objectif de fixer un niveau de qualité valorisant pour l’ensemble des acquéreurs, les personnes y travaillant, les visiteurs du site et tous les habitants des quartiers limitrophes existants ou en projet.

Il précise les dispositions applicables de nature à obtenir une unité de traitement paysager du quartier et à éviter des écritures architecturales à contre sens du parti d’aménagement d’ensemble.

Il peut faire l’objet d’adaptations si elles sont justifiées par le projet. Seule la Communauté de Communes du Vexin Normand peut autoriser ces adaptations.

Procédure de suivi des règles et des prescriptions

La mise au point des projets de construction et d’aménagement paysager des parcelles destinées à une utilisation privative fera l’objet de présentation à la Communauté de Communes du Vexin Normand au stade de l’esquisse puis de l’avant projet.

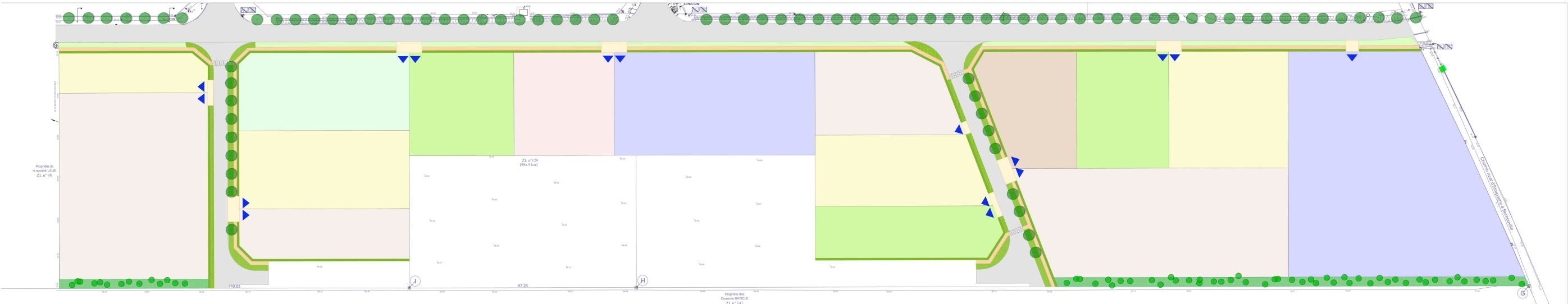
Cette présentation, sous forme de documents graphiques, portera sur les points suivants :

- principes de l’aménagement paysager,
- principes urbains et architecturaux,
- choix des matériaux et des couleurs,
- orientations environnementales.

Le projet définitif de construction sera ensuite déposé auprès de la Communauté de Communes du Vexin Normand avant le dépôt de sa demande de permis de construire. Sur la base de ce projet la Communauté de Communes du Vexin Normand l’analysera avec son architecte-paysagiste avant de donner l’autorisation de dépôt.

1 - Présentation de la zone d'activités

1-1- Les principes d'aménagement



LEGENDE

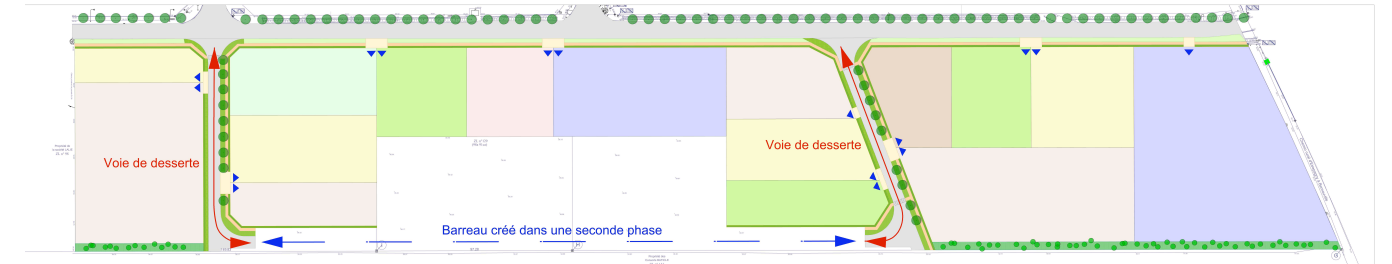
-  Alignement d'arbres tiges
-  Voirie en enrobé
-  Trottoir en béton désactivé
-  Entrée charretière en béton balayé
-  Massif de plantes tapissantes
-  Noue plantée de vivaces et graminées
-  Frange arbustive haute
-  Haie de parcelles

Les objectifs généraux retenus pour l'aménagement de l'ensemble de la zone d'activités de La Porte Rouge à Etrépnay sont les suivants :

- Prendre appui sur les éléments constitutifs du grand paysage dans lequel s'insère la ZAC de La Porte Rouge.
- Mettre en œuvre une gestion douce des eaux pluviales. Profiter de la zone verte à l'Est de l'opération pour intégrer des noues paysagères plantées d'arbrisseaux adaptés aux sols humides.
- Réduire l'impact écologique du quartier par la diminution de la minéralisation des espaces publics ;
- Donner de grandes qualités paysagères à l'espace public : les voies de desserte sont plantées. Le parcours et le stockage de l'eau pluviale sont utilisés pour la composition et la valorisation de l'espace public.
- Traiter la frange paysagère Est de l'opération grâce à une bande verte de 4.00 mètres de largeur (aménagée dans son intégralité lors de la phase 2).
- Traiter l'interface avec la voirie existante grâce à des aménagements paysagers qualitatifs mettant en valeur les bâtiments (noue plantée de vivaces et graminées et haie de parcelle).
- Procéder à la plantation systématique de haies en limite d'emprise public/privé.

1-1-1 Desserte

- Certaines entrées de parcelles s'effectueront directement depuis la voirie existante.
- Deux voies de desserte sécantes se terminant, dans un premier temps, en placette de retournement. Une réserve foncière est maintenue à la suite de ces placettes permettant de prolonger les voiries secondaires en fonction de la commercialisation et du découpage des lots. Dans une seconde phase de travaux, les deux voies en impasse seront reliées par un barreau permettant un bouclage routier et desservant toutes les parcelles.
- Des dessertes des parcelles mutualisées afin de limiter le morcellement des noues, et ainsi participer à une esthétique optimale de l'aménagement.
- Des cheminements piétons en béton désactivé le long des voies de desserte.



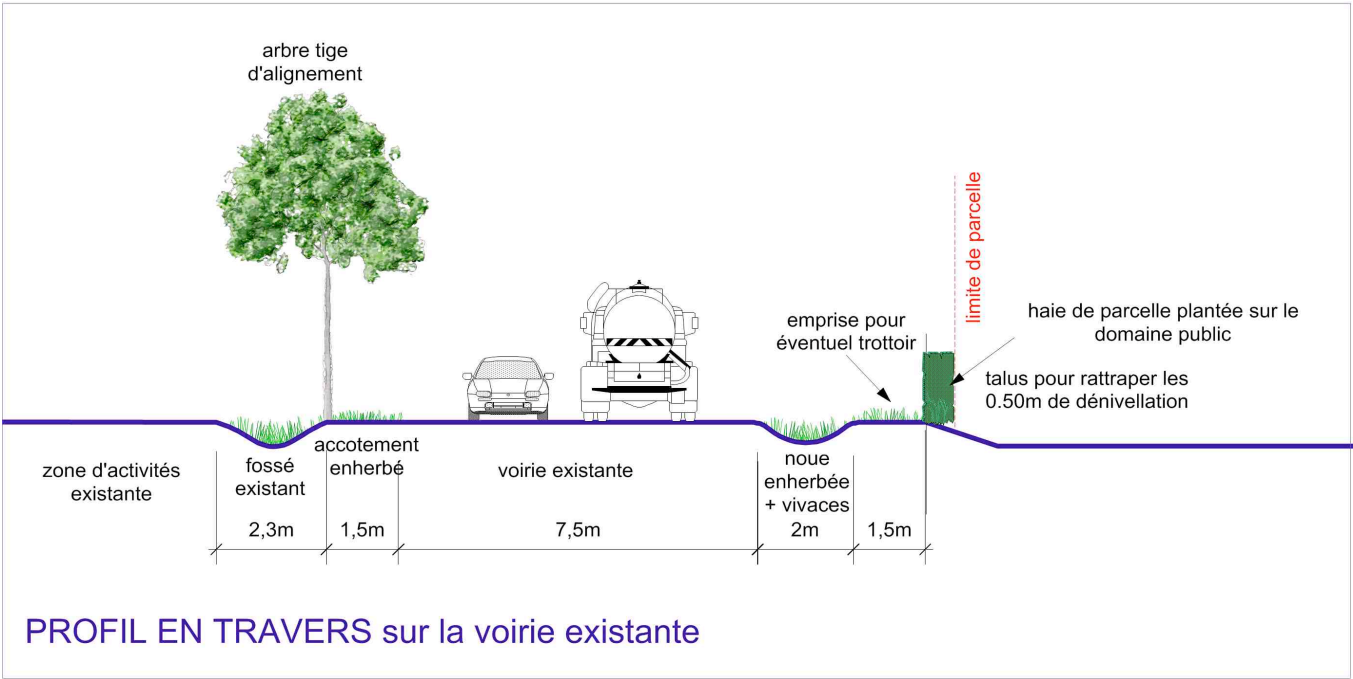
1-1-2 Aménagement paysager

- une frange paysagère composée d'une lisière arbustive côté Est, en association avec des noues enherbées.
- une composition paysagère mêlant rues de desserte avec arbres tiges d'alignement,
- des haies composées d'essences locales en limite d'espace public.
- des aires de retournement provisoires aux extrémités des voies de desserte.
- un découpage parcellaire s'appuyant sur les orientations parcellaires actuelles du site et offrant une grande diversité de tailles. La limite entre espace public et parcelles privées en bordure des voies est matérialisée par une clôture végétale continue et taillée à une hauteur d'environ 1.60 mètre.

La trame verte confère un caractère végétal à l'ensemble de l'espace public. Elle accompagne le réseau de desserte et les cheminements piétons. Son traitement paysager intègre des noues d'évacuation et de stockage des eaux pluviales.

1-2- Les principes d'aménagement de l'espace public de la Zone d'Activités de La Porte Rouge

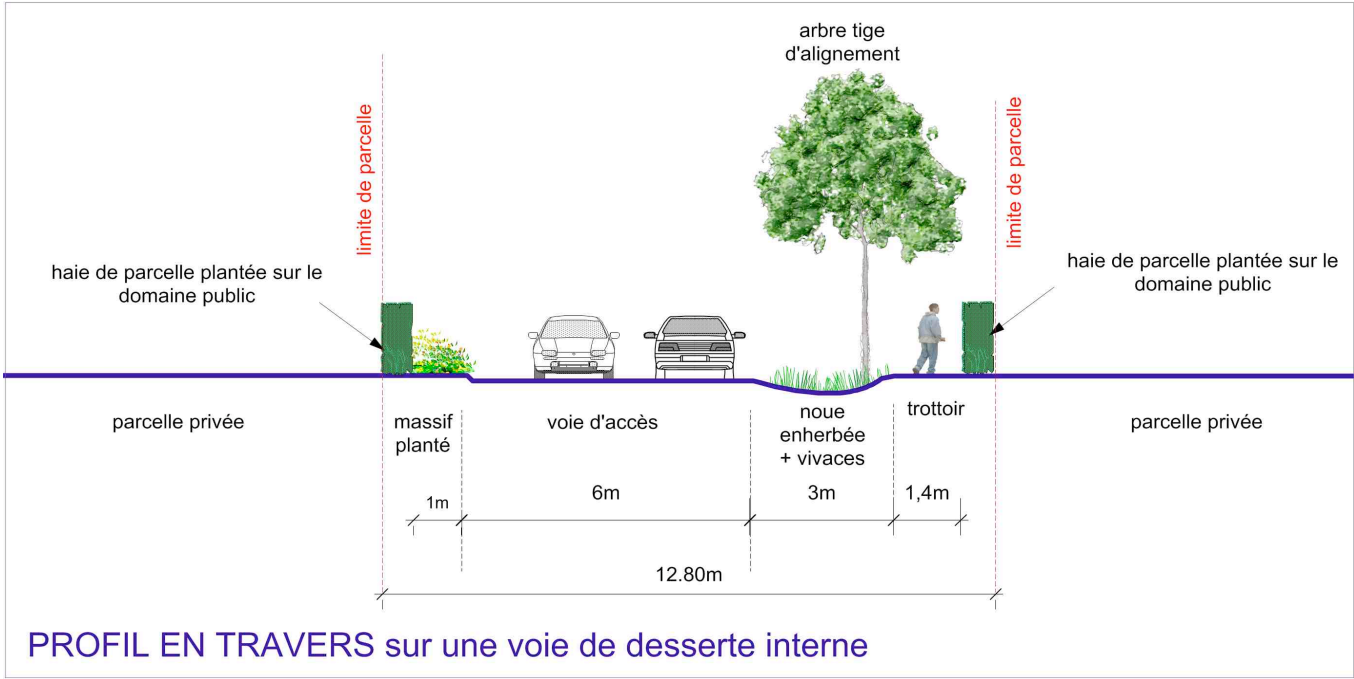
1-2-1 Voie existante



Un alignement d'arbres tiges de haut jet, côté zone d'activités existante, accompagne la voirie de 7.50 m. cet alignement vient s'implanter à la jonction d'une bande enherbée d'1.50 m et d'un fossé également enherbé de 2.30 m.

Côté future ZAC, la voirie est bordée par une noue de 2.00 m de large plantée de vivaces et graminées cette noue est contigüe à un accotement enherbé d'1.50 m constituant une réserve foncière pour un éventuel futur trottoir piéton. Une haie taillée est plantée en limite des parcelles riveraines pour mieux marquer la structure paysagère de la ZAC.

1-2-2 Voies de desserte



Un alignement d'arbres tiges de haut jet accompagne la voirie de 6.00 m de large et prend place dans une noue de 3.00 m de large plantée de vivaces et graminées. Cette noue sépare la voirie du trottoir qui mesure 1.50 m de large.

De l'autre côté de la voirie se trouve une bande d'1.00 m de large plantée de végétaux tapissants.

De chaque côté, en limite de l'emprise totale de 12.80 m, deux haies taillées viennent marquer la limite du domaine privé et public. Ces haies sont plantées sur le domaine public et leur entretien est à la charge de la collectivité.

1-3- Les dispositions d'urbanisme de la Zone d'Activités de La Porte Rouge à Etrépagny

Les prescriptions d'urbanisme applicables à la zone d'activités de La Porte Rouge à Etrépagny et détaillées dans le Chapitre 2 sont les suivantes :

1-3-1 Constructions

Destinations non autorisées

Logement individuel
Stockage libre extérieur (vrac) de matériaux et marchandises
Centre VHU (Véhicules Hors d'Usage)
Centrale béton
Et toutes autres activités à nuisances qui feront l'objet d'une étude au cas par cas.

Qualité énergétique des bâtiments

Les bâtiments administratifs seront de Très Haute Performance Energétique et équivalent à la Réglementation Thermique en vigueur.

Aspects des bâtiments

Tous les procédés de construction sont admis sous réserve d'un bardage ou d'un enduit uniformisant le tout. Les toitures pourront être végétalisées.

Emprise au sol et Hauteur

Conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.

Recul par rapport aux voies

Recul par rapport aux voiries internes :

Conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.

Recul par rapport aux limites séparatives

Conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.

Enseignes

Elles seront intégrées aux façades, mentionnées sur le permis de construire et pourront être éclairées mais non éclairantes. Elles devront être éteintes de 23h à 6h.

Cibles HQE

Les constructions auront obligatoirement une harmonie architecturale par unité foncière (procédés, matériaux et formes identiques).

Elles devront respecter au moins 6 des cibles HQE dont 4 obligatoires :

- la relation des bâtiments avec leur environnement immédiat,
- la gestion de l'énergie,
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets de l'activité.

Les deux autres cibles étant au libre choix du maître d'ouvrage de l'opération de construction.

1-3-2 Aménagements extérieurs

Paysagement

Tout espace non affecté à l'activité sera paysagé : prairie, couvre sols, plantations arbustives et d'arbres de haute tige. Les parcs de stationnement seront ceinturés de haies végétales (haies taillées ou haies champêtres).

Imperméabilisation des sols

Les parcelles privées ne devront pas voir leur surface imperméabilisée à plus de 70% (construction et voiries comprises).

Clôtures

Non obligatoires.
En cas de clôture, 1.80 mètre de haut maximum. Obligation d'accompagner la clôture métallique par une haie.
Les murs pleins sont interdits.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront constituées de haies végétales continues et taillées de hauteur maximum 1.80 mètre ; elles pourront être doublées d'une clôture métallique à condition que celle-ci soit disposée pour être totalement intégrée dans la végétation. Ces clôtures métalliques seront constituées de grillage rigide à mailles soudées de couleur gris anthracite. Un modèle unique sera mis en œuvre pour l'ensemble de la ZA. Végétalisation possible : mélanges d'essences ; les thuyas et autres conifères interdits. La clôture métallique sera implantée en limite de domanialité, et la haie plantée à l'intérieur de la parcelle.

Stationnement

Le stationnement, attente comprise, est à prévoir impérativement à l'intérieur des parcelles (prévoir éventuellement un recul suffisant (5.00 m) du portail d'accès afin d'éviter le stationnement sur voie publique des véhicules). En cas de voiries internes, celles-ci comprendront un linéaire et un espace permettant l'accueil et le retournement de véhicules de grandes longueurs.

Réseaux internes

Les réseaux aériens sont interdits.

2 – Préconisations et exigences applicables aux entreprises concernant les parcelles privées et les constructions

2-1 Les prescriptions paysagères

2-1-1 L'organisation paysagère de la ZAC

- La trame primaire dans l'espace public est caractérisée :
 - pour l'axe principal : par la plantation d'alignement d'arbres tiges et d'une grande noue plantée de 3.00 m de large
 - pour les voies secondaires, d'un alignement d'arbres tiges, d'une noue de 3.00 m et d'une bande de plantes tapissantes d'1.00 m.

2-1-2 L'organisation paysagère de la parcelle

- La trame secondaire se situera dans la parcelle et sera à trois niveaux :
 - le premier niveau concerne les stationnements : haie basse, vive ou taillée bordent les aires de stationnement sur tout le linéaire. Des îlots de 5 places séparés par des plantations d'arbres tiges d'une hauteur moyenne (10/12m) limitant les zones de stationnement et favorisent leur ombrage.
 - le deuxième niveau concerne les plantations en limite séparative des parcelles : haie de type bocagère, mélange arbustif et arbres tiges.
 - le troisième niveau concerne les plantations isolées ou en bosquet pour ponctuer les espaces libres dans la parcelle et les zones d'accueil.

Ces trames paysagères ont des fonctions multiples : elles servent de brise-vent, créent dans la parcelle un espace à l'échelle de l'entreprise, participent à une bonne intégration paysagère dans le paysage ouvert de ce plateau, protègent l'équilibre environnemental par leur fonction hydraulique et participent à la biodiversité locale.

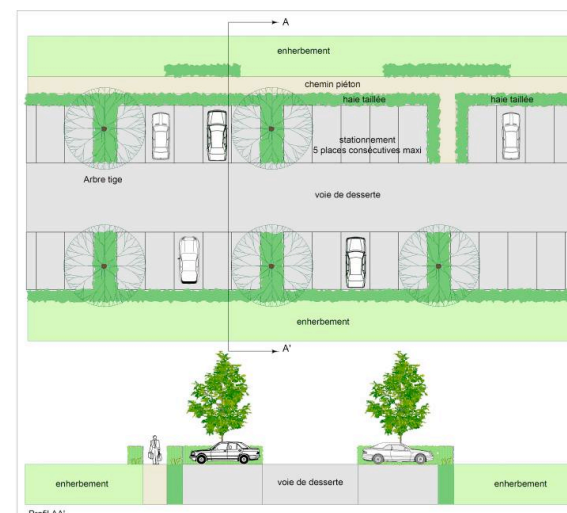
2-1-3 Les plantations aux abords des stationnements, dans les limites séparatives des parcelles et des espaces libres et d'accueil

Les prescriptions d'aménagements paysagers à la parcelle devront respecter à minima les indications décrites dans le document d'urbanisme en vigueur.

Pour les stationnements supérieurs à 15 places :

Les prescriptions sont les suivantes :

- Une haie vive qui pourra être plantée en périphérie et interrompue par un passage piétonnier si besoin.
- Des arbres tiges d'une hauteur moyenne (10/12m) plantés dans des bandes vertes à une distance de 12,50 m (5 places)



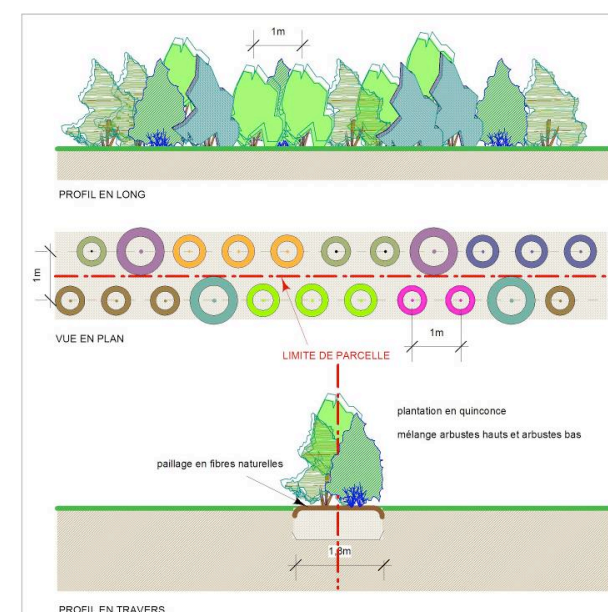
Pour les limites séparatives entre 2 parcelles privées :

Pas d'obligation de clôture physique entre deux parcelles privées.
Dans le cas de réalisation d'une clôture, se référer au paragraphe 2.1.5:

Les préconisations en cas de plantation sont les suivantes :

- La haie mixte arbustive d'une hauteur d'1 m à 1.80 m mélangée de baliveaux de silhouette fléchée plantés à un intervalle irrégulier de 8 m minimum.
- Si clôture métallique, la haie sera plantée avec un retrait de 50 cm.
- En l'absence de clôture la haie pourra soit être plantée avec un recul de 50 cm par rapport à la limite séparative, soit être plantée sur borne et dans ce cas sera mitoyenne. (en accord avec le riverain)

Pour garantir une meilleure reprise des végétaux il pourra être utilisé un paillage de fibres naturelles.



Les conifères ne sont pas autorisés. Les essences choisies seront issues d'une palette végétale locale (voir liste en page 13).

Pour les espaces libres dans la parcelle et zone d'accueil :

- Dans les espaces résiduels sur un enherbement rustique (mélange de type prairie), quelques bosquets d'arbres accompagneront les bâtiments : 1 arbre tige pour 120 m²

Les préconisations sont les suivantes :

- Des arbres tiges remarquables pourront être plantés de part et d'autre de l'entrée.
- Les abords immédiats des bâtiments, et plus particulièrement les zones d'accueil, pourront être plantés de massifs bas fleuris composés de vivaces et graminées. Plus en retrait, on trouvera des massifs arbustifs bas.

2-1-4 Les essences végétales

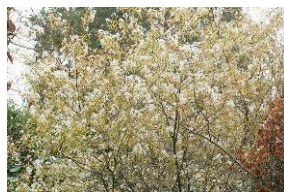
Pour les stationnements :

- Les haies taillées : jeunes plants et touffes de 3 ans de culture
 - Fagus sylvatica (*hêtre commun*)
 - Carpinus betulus (*charme commun*)
- Les haies vives : jeunes plants et touffes de 3 ans de culture
 - Cornus sanguinea (*cornus sanguin*)
 - Corylus avellana (*noisetier commun*)
 - Euonymus europaeus et/ou japonicus (*fusain d'Europe et/ou du Japon vert*)
 - Ligustrum vulgare (*troène commun*)
 - Lonicera nitida (*chamaecerasier*)
 - Rosiers
 - Philadelphus coronarius (*syringat*)
 - Ribes sanguineum
 - Salix caprea (*saule marsault*)
 - Viburnum opulus (*viorme obier*)



Pour les haies séparatives :

- Les haies bocagères : jeunes plants et touffes de 3 ans de culture
 - Cornus sanguinea (*cornouiller sanguin*)
 - Amelanchier Laevis (*amélanchier*)
 - Corylus avellana (*noisetier commun*)
 - Euonymus europaeus et/ou japonicus (*fusain d'Europe et/ou du Japon vert*)
 - Ligustrum vulgare (*troène commun*)
 - Lonicera nitida (*chamaecerasier*)
 - Rosiers
 - Viburnum opulus (*viorme obier*)
 - Salix caprea (*saule marsault*)
 - Salix viminalis (*saule des vanniers*)
 - Crataegus monogyna (*aubépine*)
 - Rosa rugosa (*rosier rugueux*)
 - Sambucus nigra (*sureau noir*)
 - Sorbus torminalis (*sorbier torminal*)
- Les tiges dans les haies bocagères : force 12/14 et tuteurés
 - Acer campestre (*érable champêtre*)
 - Acer pseudoplatanus (*érable sycomore*)
 - Malus Everest 'Perpetu' (*aubépine*)
 - Quercus robur (*chêne commun*)
 - Alnus cordata (*aulne à feuille en cœur*)
 - Prunus padus (*merisier à grappes*)
 - Carpinus betulus (*charme commun*)
 - Fagus sylvatica (*hêtre commun*)
 - Crataegus monogyna (*aubépine*)
 - Alnus glutinosa (*aulne glutineux*)



Pour les espaces libres dans la parcelle :

- Les tiges remarquables : force 18/20 et tuteurés
 - Quercus robur (*chêne commun*)
 - Fagus sylvatica (*hêtre commun*)
 - Fraxinus Excelsior (*frêne d'Europe*)
 - Castanea sativa (*châtaignier commun*)
 - Carpinus betulus (*charme commun*)
- Les tiges en isolés ou en bosquets : force 18/20 et tuteurés
 - Acer platanoïdes (*érable plane*)
 - Prunus avium (*merisier*)
 - Sorbus aria (*alisier blanc*)
 - Sophora japonica (*sophora du Japon*)
 - Prunus maackii (*cerisier de mandchourie*)
 - Quercus robur (*chêne commun*)
 - Fagus sylvatica (*hêtre commun*)
 - Pommiers
 - Malus floribunda (*pommier ornemental*)



Pour les zones d'accueil :

- Les massifs fleuris et graminés
 - Geranium macrorrhizum (*géranium vivace*)
 - Euphorbia polychroma (*euphorbe*)
 - Geranium x magnificum (*géranium vivace*)
 - Iris sibirica 'Blue emperor' (*iris*)
 - Rosiers
 - Calamagrostis 'Karl Foerster' (*calamagrostis lancéolée*)
 - Carex grayi (*laîche*)
 - Molinia arundinacea 'Karl Foerster' (*molinie*)
 - Pennisetum alopecuroides (*pennisetum*)



Pour garantir une meilleure reprise des végétaux, il pourra être utilisé un paillage de fibres naturelles ou paillage bois raméal fragmenté.



2-1-5 Les clôtures

Les entrées :

Les accès aux parcelles pourront être formalisés par des portails.

Dans ce cas, les prescriptions sont les suivantes :

- Portail métallique coulissant ou pivotant à double vantaux. (largeur adaptée aux besoins de l'activité)
- Hauteur maximale 1,80 m
- Choix du barreaudage à l'appréciation de l'acquéreur.
- Pas de portail plein.

Dans le cas de réalisation d'un muret pour intégrer une enseigne, celui-ci ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur et 3,00 m de longueur. Il sera accolé au portail.

Il sera soit en béton architectonique brut, soit en parpaings recouverts d'un enduit gratté avec couvertine en béton / pierre reconstituée / béton teinté.

Les murs en bois ou en métal sont proscrits.

Les clôtures :

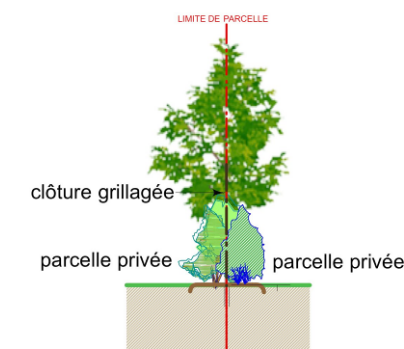
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les prescriptions sont les suivantes :

En cas de réalisation d'une clôture métallique, la plantation d'une haie est obligatoire.

Les clôtures seront composées de grillage à mailles rectangulaires 200 mm x 55 mm et de diam. 6 mm soudées. (Hauteur = 1,80 m).

Finition : résine thermodurcissable polyester (couleur anthracite RAL 7016).



Public / privé :

Haie plantée par la collectivité – clôture métallique facultative.

La clôture grillagée sera implantée derrière la haie (plantée par la collectivité) face aux voies de la ZAC et sur borne.

Privé / privé :

Les prescriptions sont conformes au document d'urbanisme en vigueur.

La clôture grillagée sera implantée en mitoyenneté des 2 parcelles privées avec participation financière du deuxième acquéreur. Obligation de doubler les clôtures métalliques par une haie.

2-1-6 Nivellement et altimétrie

Une attention particulière sera apportée à l'implantation altimétrique du bâti et des terrains par rapport aux espaces publics existants ou en projet. Les niveaux d'implantation des bâtiments devront être en concordance avec ceux des espaces publics longeant le lot.

L'acquéreur devra fournir à l'aménageur le plan d'implantation altimétrique justifiant le respect de cette obligation après la réalisation des terrassements et avant tout démarrage de travaux de gros œuvre.

Les éventuelles rampes d'accès aux parkings, ainsi que les débordements d'embranchement, devront être impérativement prévus à l'intérieur du domaine privé et intégrés au bâti.

Des modelés de sol pourront être réalisés avec les excédents de terre végétale ou de terre de remblais :

- soit pour isoler les aires de manœuvre ou aires de stationnement
- soit pour mettre en valeur une façade, etc.

En tout état de cause ces modelés ne devront pas gêner l'évacuation des eaux de ruissellement. Les mouvements de terre seront exprimés en courbes de niveaux et l'ensemble du projet sera rattaché au système NGF.

Les niveaux altimétriques du terrain existant et du projet seront portés sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs et, en particulier, les cotes de seuil, les cotes de rattachement aux espaces publics.

2-1-7 Boites aux lettres, locaux poubelles et organes techniques

Boite aux lettres

Les boites aux lettres seront intégrées soit dans le bâti, soit intégré aux clôtures, afin de marquer l'entrée principale de l'entreprise.

Locaux de stockage des déchets

Tous les dispositifs destinés au stockage et à la collecte des emballages et déchets de toutes sortes doivent être intégrés dans le bâti ou dans des locaux spécifiques bénéficiant du même traitement architectural que les locaux principaux.

Les locaux de stockage des poubelles peuvent être intégrés aux parties pleines des clôtures marquant les entrées. Ils sont dimensionnés et aménagés pour respecter la réglementation en vigueur pour l'élimination des déchets d'activité.

Aucun dépôt de déchets (emballages ou autres) n'est autorisé sur les espaces extérieurs des lots.

Organes techniques

Les coffrets techniques sont intégrés dans le bâti ou dans les clôtures. Ils sont accessibles depuis l'espace public. Ils ne doivent pas être posés en applique et dépasser du plan des façades.

2-2 Les prescriptions architecturales

2-2-1 Les principes

Les constructions de la ZAC de La Porte Rouge à Etrépagny doivent participer à renforcer son caractère paysager qualitatif.

- Des matériaux comme le bois, la brique ou le béton – selon sa mise en œuvre – pourront être utilisés.
- Le végétal et l'architecture pourront être associés (toitures végétalisées...)

2-2-2 Les volumes

Les constructions doivent avoir des volumes sobres, évitant des jeux volumétriques anecdotiques.

Des volumes architecturaux singuliers peuvent accompagner des situations urbaines particulières. La réalisation de ces volumes singuliers peut également être recommandée par l'aménageur pour assurer la cohérence des constructions d'un lot à l'autre.

2-2-3 Les façades

Finition des façades et traitement des eaux de ruissellement

Les dalles, les plateformes en saillie (coursives, oriel, balcons, etc.) et les appuis des fenêtres sont conçus pour éviter les coulures des eaux de ruissellement sur les parois verticales des façades et sur leurs propres rives et nez de dalle.

Ouvrages techniques en saillie

Les organes de conditionnement d'air, les souches de cheminées, les ventouses des chaudières et de manière générale tout élément technique en saillie de la façade doit être traité avec soin et intégré dans la composition des façades.

Les descentes d'eaux pluviales sont intégrées dans le bâtiment et n'apparaissent pas en façade.

2-2-4 Les toitures

Edicules techniques – panneaux photovoltaïques

Prescriptions :

Les édicules techniques sont intégrés dans la volumétrie générale des constructions et traités avec des matériaux de qualité.

Les constructions utilisant des panneaux solaires thermiques et/ou des panneaux solaires photovoltaïques pour la production d'énergie doivent les intégrer dans le projet architectural comme élément de composition.

Lignes de vie

Lorsqu'elles sont nécessaires, elles sont soit traitées comme un élément de composition de la façade, soit cachées. Elles ne peuvent pas être rapportées sans intégration au projet d'architecture global.

Toits terrasses

Prescriptions :

Les terrasses accessibles sont couvertes par une protection lourde de type dalles béton, caillebotis bois.

Préconisations :

Les terrasses non accessibles pourront être végétalisées.

2-2-5 La pose des enseignes et logos

Les enseignes et logos sont posés à l'entrée du lot selon les indications figurant au chapitre 2-1-5 (prescriptions paysagères). Ils peuvent, en complément, être posés sur la façade des constructions à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

2-2-6 Les matériaux

Une liste de matériaux recommandés indique les familles de matériaux souhaités dans le parc d’activité. Cette liste est complétée par des orientations chromatiques.

1- L’utilisation du bois, de la brique, du béton

Préconisations :

L’utilisation du bois et / ou de la brique ou du béton architectonique est conseillée.

Au minimum 20% des surfaces des façades de chaque construction pourront être réalisées dans ces matériaux. Ces surfaces mettent en valeur des volumes stratégiques vus depuis l’espace public (par exemple : les espaces d’accueil ou de bureaux). Elles doivent correspondre à des volumes architecturaux entiers. L’utilisation de ces matériaux en « aplat » ponctuel et anecdotique de façade doit donc être évitée.

2- Gamme des matériaux pour les façades (parois verticales et menuiseries) et les couvertures

Matériaux recommandés – cas courant :

- le métal : zinc pré-patiné, oxydé, cuivre, aluminium et aciers laqués, anodisés ou galvanisés,
- le bois,
- la brique pleine,
- le béton architectonique,
- le verre transparent ou translucide.

Quel que soit le matériau choisi, les menuiseries doivent suivre les orientations chromatiques.

Préconisations :

Les menuiseries sont de préférence en aluminium ou en bois.

Matériaux non souhaités ou à utiliser sous condition – cas courant :

- les peintures sur parpaings (utilisables ponctuellement et à condition de respecter les orientations chromatiques).

3- Aspect de matière

Les matériaux doivent être utilisés sous une forme contemporaine. Les simulacres et artefacts des matériaux traditionnels sont à exclure.

Bois

Le bois est utilisé de préférence sous la forme de panneaux inertes.

Le bardage en bois massif (clins, planche ou lames) est utilisé à condition que sa mise en œuvre et son aspect évitent les connotations domestique et rustique.

Le bois peut être brut, peint ou lasuré. Dans le cas de finition brute, le choix des essences de bois doit, en dehors des impératifs techniques, tenir compte des orientations chromatiques.

Béton architectonique

Le béton apparent en façade est réalisé de préférence en éléments préfabriqués en usine. Le béton de façade coulé en place doit être évité.

L’aspect de surface due à son matriçage, à sa teinte (choix des agrégats, granulométrie, pigmentation dans la masse) et à son traitement (sablage, désactivation...) sera examiné en amont et sur échantillons.

Brique

La brique doit être utilisée en éléments pleins. Pas de collage de briquettes.

Métal

Le métal (acier, aluminium, cuivre, zinc) est utilisé :

- de préférence en panneaux plan,
- en panneaux ondulés dont les proportions, l’orientation de la pose et le type d’ondulation devront recevoir l’accord de l’aménageur.

Préconisations :

Un travail de texture (laquage mat, satiné, sablé, miroir, métallisé) est recommandé pour obtenir des effets de contraste et un jeu d’ombre et de lumière.

4 - Finition et mise en œuvre des matériaux

Disposition des matériaux en façade

Les bâtiments ne doivent pas être traités de manière brutale suivant un système « façade avant nobles – façade arrière pauvre ».

Traitement des angles (murs, tableaux, linteaux, voussures)

Dans le cas de matériaux de façade en parement superficiel, le traitement des angles doit être particulièrement soigné. Qu’ils soient saillants ou rentrants, les angles sont réalisés soit par des pièces d’angle soit par un façonnage particulier (coupes à bec d’oiseau...).

Traitement des rez-de-chaussée et parties exposées à une usure prématurée

En rez-de-chaussée, le plus grand soin doit être apporté à la solidité des matériaux et à leur fixation. Les matériaux agrafés ou en parement superficiel sont proscrits pour les parties exposées à une usure prématurée.

Les matériaux des façades situées en limite de l’emprise publique doivent obligatoirement recevoir un traitement anti-graffiti.

Finition des façades en bois

La conception des façades en bois doit assurer leur durabilité. Sont rappelés, ci-après, quelques thèmes importants :

Origine du bois

L’origine des bois utilisés certifiée par un label doit éliminer tous les bois issus de forêts où des compagnies pratiquent un abattage industriel et massif sans reboisement. Les labels certifiant la gestion durable des forêts concernées seront demandés.

Traitement éventuel des bois

Traitements et produits du bois

L’emploi de produits certifiés NF-Environnement ou par d’autres labels intégrant les risques sur la santé et l’environnement lors de la fabrication est préconisé.

Bois peint

Le bois peint doit recevoir sa finition en usine (avec kit de retouche pour les tailles de chantier) de façon à permettre une application de la peinture sur un bois au taux d’humidité parfaitement contrôlé. La peinture doit être garantie 10 ans sans entretien (aspect) et 30 ans contre la dégradation (pourriture ou autre). L’objectif de garantie de 10 ans concerne la tenue de toutes les finitions extérieures (bardage ou parements, menuiseries extérieures, planches de rives, lambris d’avant-toit etc...).

Bois lasuré

Les lasures seront utilisées de préférence sur des bois dont la surface est brute de sciage pour une pénétration plus tenace de la lasure.

2-2-7 Les orientations chromatiques

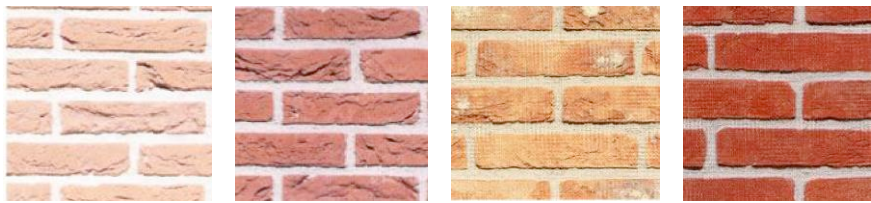
Les orientations chromatiques ont pour objectif de coordonner entre elles les constructions du parc d’activités. Chaque projet doit les prendre en compte et les adapter aux matériaux retenus pour obtenir une construction qui ait sa propre cohérence et s’harmonise avec les constructions voisines.

L’utilisation du blanc est interdite

Les façades en bois : La gamme des bois - les bois très clairs seront évités.



Les façades en brique : du rose au rouge



Les façades en métal :

Les couleurs devront être choisies de préférence dans la gamme chromatique RAL suivante : 9002, 9011, 9018 ou parmi les gris colorés de la gamme RAL : 7000, 7015, 7016, 7024, 7023.

Les menuiseries extérieures

Les menuiseries en bois peuvent garder la couleur naturelle du bois.

Les couleurs des autres menuiseries extérieures seront choisies de préférence dans la gamme chromatique RAL suivante :

Gris colorés :	RAL	7000, 7015, 7024, 7023,
Rouge :	RAL	3000 à 3004, 3016, 3027,
Bleu :	RAL	5003, 5004, 5010,
Vert :	RAL	6002 à 6006.

Tout autre projet sera soumis à une étude au cas par cas.

2-2-8 Les accès aux lots

Accès aux lots, principes généraux :

Accès des piétons et des personnes à mobilité réduite

Conformément à la réglementation l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) doit être assuré à l'intérieur du lot et des constructions.

La différenciation des accès et des parcours entre les PMR et les autres personnes doit être évitée.

Accès véhicules motorisés

Les accès automobiles et poids lourds, en nombre limité et bien intégrés, doivent se faire à partir des voies publiques bordant le lot concerné.

L'implantation de ces accès ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques et en particulier au niveau des carrefours.

Accès piétons et cyclistes

Les accès piétons peuvent se faire par le portail d'accès véhicules.

Préconisations :

Des accès spécifiques pour les piétons et les cyclistes, donnant sur les voies principales pourront être réalisés. Ils peuvent se traduire par des portillons séparés des accès des véhicules motorisés ou tout autre traitement.

2-2-9 Le stationnement des véhicules

Les zones dédiées au stationnement seront revêtues soit d'un bicouche gravillonné, soit d'un enrobé.

Aires de stationnement des actifs et visiteurs

Les aires de stationnement doivent respecter un recul minimum de 5,00 m par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul permet de réaliser une bande plantée paysagère le long des voies et espaces publics et de mettre à distance les espaces de stationnement.

Préconisations :

Les aires de stationnement des véhicules légers et des deux roues motorisées sont, de préférence, réalisés en petites unités afin d'éviter l'effet de « nappe de parking ». Le traitement paysager de ces aires valorise ces espaces fonctionnels (voir prescriptions paysagères).

Les revêtements pourront être perméables (pavés béton à joints enherbés, terre-pierres, dalles alvéolaires)

Aires de livraison ou de déchargement

Les aires de livraison ou de déchargement, visibles depuis l'espace public sont traitées avec le même soin que les aires de stationnement des actifs ou des visiteurs.

A proximité de ces aires tout dépôt de matériaux et matériels non intégrés aux constructions est interdit.

Locaux à vélos et deux roues motorisés

Les locaux spécifiques aux deux roues ne sont pas obligatoires. Néanmoins, s'ils sont réalisés, ils respecteront les préconisations des documents d'urbanisme en vigueur.

Préconisations :

L'apparence du local, son accessibilité et sa fonctionnalité sont trois critères déterminants pour rendre attractif l'usage du vélo et des deux roues motorisés. Ces locaux devront donc être visibles, simples d'usage et bien situés par rapport à l'accès aux espaces publics environnants.

Ils sont soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit détachés, clos, couverts et sécurisés.

Ces locaux sont équipés pour d'un rangement aisé et efficace des vélos et deux roues motorisés. Ils sont bien éclairés, y compris naturellement. Des façades à claire-voie sont possibles.

Normes géométriques

Les emplacements de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une dimension minimale de 5,00 m x 2,50 m.

La largeur minimale d'une place est augmentée dans les cas particuliers suivants :

5,00 m x 2,60 m contre un mur ou une clôture

5,00 m x 2,90 m entre deux murs ou clôtures.

Surface des aires de stationnement pour les deux roues :

Deux roues motorisés : 2 m² / véhicule,

Vélos : 1 m² / véhicule.

2-2-10 Les principales prescriptions architecturales

Nota : Les indications figurant sur cette perspective sont un résumé des prescriptions. La mise au point d'un projet architectural nécessite leur lecture complète.

Les éventuels panneaux solaires sont intégrés dans le projet architectural comme élément de composition.



2-2-11 La mise en œuvre des matériaux de façade – quelques références



Une gamme étendue de matériaux possibles : bois, briques, béton, bardage métallique. Le bois et la brique sont utilisés principalement sur les constructions les plus visibles depuis l'espace public.



Les bardages métalliques sont utilisés dans une composition mêlant les verticales et les horizontales.