

DEUX-SEVRES AMENAGEMENT

ZAC BATIPOLIS

Cahier des charges de cession de terrains

Annexe 2

Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

SOMMAIRE

I. Principes généraux ayant guidé l'aménagement de la ZAC Bâtipolis	page 5
Objet et objectifs de la ZAC, composition générale	page 6
Composition urbaine	page 7
Composition paysagère	page 8
Démarche architecturale	page 9
Démarche environnementale	page 9
2. Prescriptions paysagères	page 11
Les espaces végétalisés	page 12
Les espaces minéraux	page 14
Traitement des eaux de pluie	page 16
Les liaisons piétonnes internes	page 19
Traitement des limites	page 20
L'éclairage	page 22
3. Prescriptions architecturales	page 24
Aspect général des constructions	page 24
Implantation	page 26
Forme des constructions	page 30
Couleurs	page 35
Eléments techniques	page 37

1. PRINCIPES GENERAUX AYANT GUIDE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC BATIPOLIS

Le présent Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales a pour objectif de fixer les règles d'implantation et de l'ordonnement des bâtiments, espaces paysagers et des aires de stationnement dans l'aménagement des lots, de la volumétrie et de la hauteur des constructions, des matériaux des façades et des couvertures, de couleur et de la signalétique des installations.

Ces règles ont pour but d'aider à la réalisation d'une zone d'activité de grande qualité architecturale et paysagère tout en prenant en compte le développement durable.

Ce Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales porte sur l'ensemble de la ZAC.

Ce document ne se substitue pas aux règles du PLU d'Aiffres mais vient le compléter. Pour simplifier la lecture, en fonction des thématiques abordées, les articles concernés dans le règlement du PLU ont été reproduits dans des encadrés en italique.



■ Objet et objectifs de la ZAC, composition générale

La zone d'aménagement concertée BATIPOLIS se situe sur la commune d'Aiffres, au Sud de Niort, à proximité de la D611 (boulevard Jean Monnet). Cette zone d'activités se raccorde à l'est à la zone existante « Les Herses ». La ZAC est destinée à accueillir les entreprises et artisans des secteurs suivants :

- Industrie
- Bâtiments et travaux publics
- Production d'énergie renouvelable.

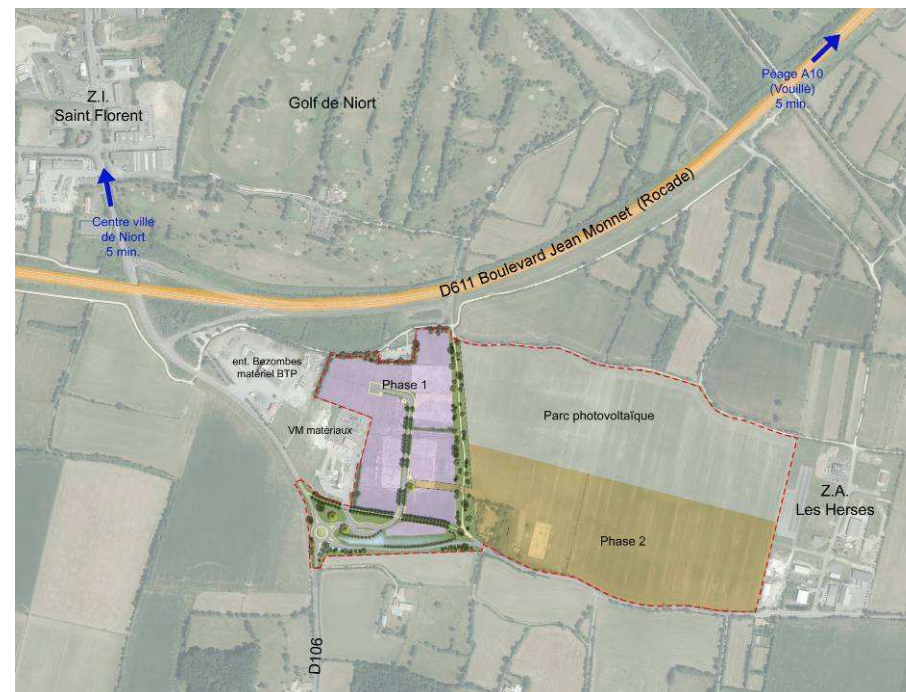
La ZAC BATIPOLIS occupe une surface de 38 hectares sur la commune d'Aiffres aux lieux-dits « Champ Prot », « Les Brunettes », « Les Herses » et « Ane Cuit ». Elle se situe entre la zone d'activités des Herses à l'est et la zone d'activités de Saint Florent au Nord.

La ZAC BATIPOLIS est desservie par :

- le boulevard Jean Monnet (D611), rocade Sud de Niort qui passe au nord du site ;
- la route départementale 106, à l'ouest du secteur, qui permet l'accès à la rocade ;
- la voie communale 9, route de Saint Florent, qui longe la limite sud du secteur.

Facile d'accès depuis la rocade Sud de Niort elle est, par son étendue, un futur pôle d'activités majeur de l'agglomération niortaise.

L'aménagement permet de composer un ensemble cohérent qui fait le lien entre les 2 zones installées à l'ouest et à l'est.



■ Composition urbaine



Plan de la première tranche

La nouvelle zone vient épauler et compléter la zone existante à l'Ouest et s'étendra, à terme, vers l'Est jusqu'à la zone des Herses.

Elle est desservie par la D106 et la voie communale qui longe la limite sud du site. Le carrefour et la voie de desserte sont recomposés pour créer un ouvrage adapté au nouvel usage et proposer une entrée de qualité à la ZAC. Un carrefour giratoire permet de différencier les flux de desserte de la zone et le transit vers Les Herses à l'est. L'entreprise existante VM Matériaux est raccordée à ce dispositif.

Pour la première tranche, une voie orientée Nord/sud permet la desserte de tous les lots. Des réserves foncières sont prévues à l'est pour le développement futur de la ZAC.

La composition de l'espace public sera accompagnée par quelques règles pour l'implantation des bâtiments, leur volume, couleur, etc, afin d'aboutir à un ensemble urbain fonctionnel mais également de qualité.

L'accent sera mis sur l'harmonisation des façades donnant sur les voies principales avec un travail sur les bâtiments mais également sur les abords.

■ Composition paysagère

Le paysage alentour et les abords immédiats de la ZAC sont composés de parcelles souvent bordées de haies champêtres. Les activités présentes aux abords du site et les futures activités ne doivent pas nuire à ce paysage campagnard mais au contraire tenter de s'y inscrire le mieux possible.

Dans cet objectif, la végétation existante sur le site sera préservée, les haies champêtres seront privilégiées, la palette végétale s'inspirera de l'existant. Les haies sur le pourtour du site seront préservées et le chemin bordé de haie situé en limite Est de la première tranche sera conservé.

La ZAC doit être conçue comme un lieu de travail mais également comme un lieu de vie où l'environnement doit être agréable et fonctionnel.

Les espaces publics

Un accent particulier est mis sur les aménagements paysagers des espaces publics.

La partie sud du site qui est aussi l'entrée du secteur sera particulièrement soignée. Les bassins de rétention des eaux pluviales, implantés dans cette partie à cause de la topographie, sont modélés et dimensionnés pour entrer dans la composition paysagère et éviter de les clore et de les imperméabiliser avec des bâches.

La voie de desserte principale sera bordée de part et d'autre d'arbres d'alignement.

Le chemin bordant la première tranche à l'est sera préservé et les haies champêtres le bordant seront renforcées.

Les haies existantes sur les limites seront préservées.

Les espaces privés

Les efforts réalisés sur les espaces publics serviront d'exemple aux aménagements des espaces privés. Le présent document expose quels sont les principes à prendre en compte pour les aménagements des espaces privés.



Entrée de la zone



chemin existant bordé de haies préservées



Voie principale de la première tranche

■ Démarche architecturale

La vocation de la zone est d'accueillir majoritairement des entreprises et artisans de l'industrie, du bâtiment, des travaux publics et des énergies renouvelables.

Le lieu de l'implantation de l'entreprise est la première vitrine de la qualité que peut offrir l'entreprise. Elle doit donc être réfléchie et soignée. La démarche architecturale doit permettre, à l'échelle de la parcelle, d'offrir un bâti fonctionnel et bien pensé et, à l'échelle de la ZAC d'avoir une cohérence globale.

Pour se faire, il est proposé des critères constructifs simples qui permettront d'aboutir à un ensemble de qualité et homogène.



■ Démarche environnementale

La démarche environnementale doit être intégrée à toutes les phases du projet.

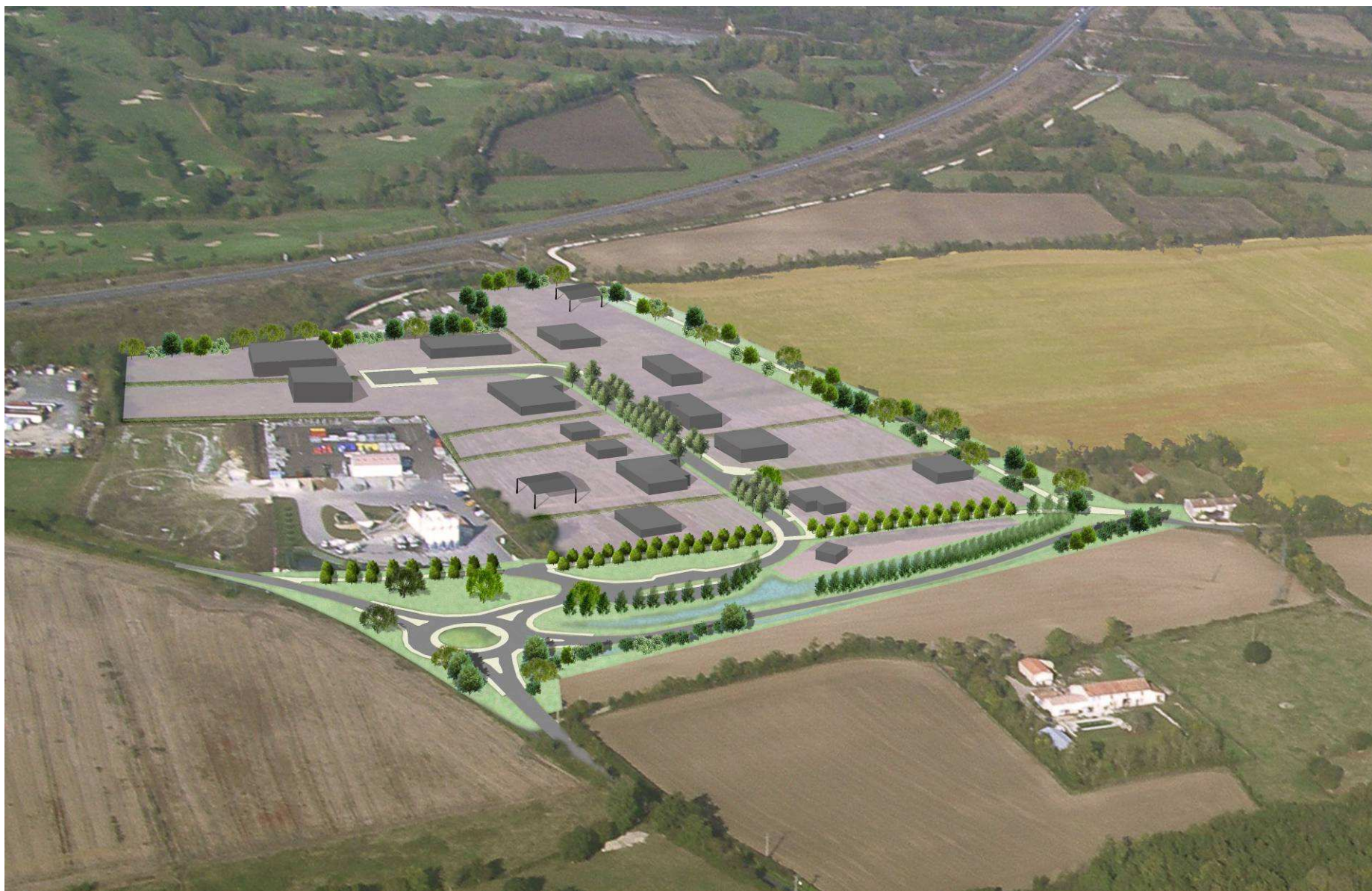
Afin d'inciter les entreprises à prendre en compte le développement durable à toutes les étapes de son projet, des encadrés spécifiques dénommés « recommandation en faveur du développement durable » sont répartis au fur et à mesure du déroulé du cahier des charges.

Il ne s'agit pas de compliquer les projets mais bien au contraire d'aider les entrepreneurs à bien anticiper et bien réfléchir à leur projet.

Les pistes proposées vont généralement dans le sens de l'économie du projet et de sa pérennité.

Elles permettent par exemple, grâce à une bonne implantation dans la parcelle, de profiter de l'ensoleillement, d'anticiper le fonctionnement, les extensions possibles.





Phase 1 – Exemple d'implantation des bâtiments

2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

OBJECTIFS

Les objectifs de chaque projet peuvent être ainsi définis :

- . Participer à la cohérence de la composition urbaine d'ensemble : architecture, espace, paysage ;*
- . Identifier et qualifier les espaces, notamment les espaces dit « avants » (espaces d'entrée et de mise en scène des bâtiments en continuité avec l'espace public), les aires de stationnement, les aires de stockage, les circulations (particulièrement les cheminements piétons), les espaces verts.*

La réforme du Permis de Construire de 2007 supprime le volet paysager mais demande des précisions sur les aménagements des abords dans les pièces principales du Dossier de Permis de Construire et du Dossier de Permis d'Aménager.

Par exemple, le plan masse doit être renseigné pour ce qui concerne les accès, les aires de stationnements, les plantations, les mouvements de terrain, les clôtures, etc.

La notice doit également être renseignée pour tout ce qui concerne l'état initial et l'état projeté, qui comprend bien entendu le bâtiment mais également les abords.

Des photos et une vue d'insertion sont également demandées, cette dernière devant faire figurer le bâtiment dans son environnement mais également les aménagements des abords prévus.

Au-delà de ce rappel réglementaire et afin de favoriser l'intégration paysagère du projet dès l'amont de sa conception, des prescriptions et recommandations sont ici exposés.



■ Les espaces végétalisés

OBJECTIFS

- . Créer une cohérence sur l'ensemble de la zone
- . Mettre en valeur l'entreprise
- . Prendre en compte l'existant
- . Eviter de trop minéraliser les parcelles
- . Assurer la pérennité des espaces végétalisés

PRESCRIPTIONS

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Les espaces libres – c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules – doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins **un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres**.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées, à raison d'au moins un **arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**.

Tout talus issu du terrassement devra être fortement paysagé.

Les plantations seront définies sur un plan à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les parcelles comporteront au minimum 30% d'espaces non imperméabilisés qui seront de préférence traités en espaces verts plantés avec des plantations arbustives, arbres et engazonnements et devront être régulièrement entretenus.

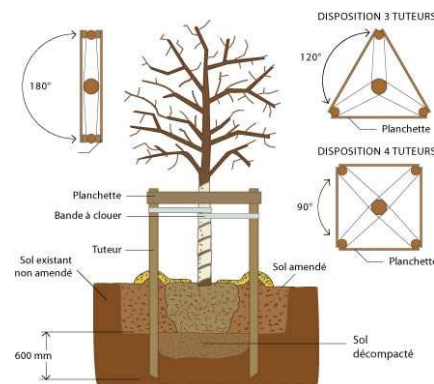
Les arbres, au moment de la plantation devront, pour au moins la moitié, être au minimum de taille 16/18. Les autres seront au minimum de taille 10/12.

Les arbres seront tuteurés, avec des tripodes pour les arbres de taille 16/18, avec des bipodes pour les autres tailles d'arbre.

Toutes les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs) seront pourvues au moment de la plantation, à leur pied, d'un paillage en écorce de bois d'une épaisseur minimum de 20cm. Sur les talus une toile non tissée en fibre végétale sera installée avant plantation. Cette mesure permet de minimiser l'entretien en réduisant les arrosages et en empêchant les mauvaises herbes de pousser.

Les plantes seront choisies parmi la palette végétale jointe en fin de document. Les espaces verts seront entretenus régulièrement et les arbres et plants morts seront remplacés.

ILLUSTRATIONS



Exemple de mise en place de tuteurs



Talus recouvert d'une toile non tissée en fibre végétale



Recommandation en faveur du développement durable :

Une gestion différenciée sera appliquée aux espaces verts. Ce mode de gestion consiste à pratiquer un entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit.

Par exemple, les bandes enherbées bénéficieront d'une fauche tardive au lieu d'une tonte régulière afin de favoriser la biodiversité (2 fauches : 1 avant le 1^{er} mai si besoin et 1 fauche tardive après le 1^{er} septembre).

Les bandes enherbées pourront également être remplacées par des prairies fleuries, qui demandent très peu d'entretien et embellissent les espaces verts.

La taille des arbres et arbustes se fera à la fin de l'hiver, ce qui permet de conserver le plus longtemps possible les baies des arbustes. La taille sera réalisée avant la nidification des oiseaux. La taille d'hiver sera réalisée pendant la période de dormance de l'arbre et en dehors des périodes de gel.

Les produits phytosanitaires (herbicides, pesticides) sont proscrits. Le désherbage sera mécanique ou thermique. Si des engrais doivent être utilisés, ils seront de nature organique et non chimique.

Les systèmes d'arrosage automatique sont déconseillés, sauf s'ils sont reliés à un système de récupération des eaux de toitures. Il sera choisit des espèces (gazons, arbres, arbustes) adaptées au risque de sécheresse.



■ Les espaces minéraux

OBJECTIFS

- . Optimiser les espaces minéraux
- . Minimiser les espaces imperméabilisés
- . Bien les implanter pour les rendre fonctionnels
- . Paysager les espaces minéraux

PRESCRIPTIONS

■ Les stationnements

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

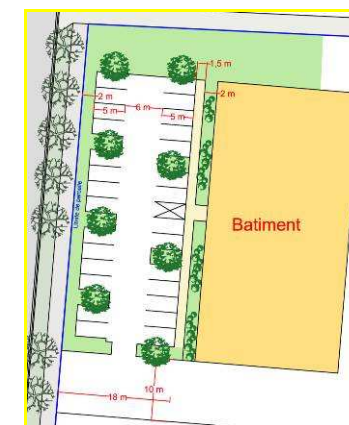
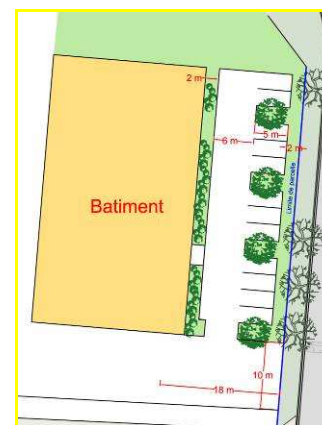
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Leur emplacement sera étudié en fonction des possibilités d'extension des bâtiments.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
4. Pour les constructions destinées aux activités économiques, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement couvertes sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises : 1 emplacement par tranche complète de 100m² de SHON créée.

Stationnement des véhicules légers

Les parcs de stationnement VL seront plantés d'arbres afin d'ombrager les emplacements, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement minimum. Dans le cas où cet espace de stationnement est implanté en façade de lot, une bande plantée de 2 mètres de large minimum sera réalisée entre la limite de la parcelle et l'espace public et une autre bande plantée de 2 mètres de large minimum sera réalisée

entre les stationnements et les constructions avec une circulation piétonne. Voir les schémas ci-dessous.

ILLUSTRATIONS



Exemples d'implantation de stationnement en façade de lot

Les stationnements poids lourds et aires de livraisons

Les aires de stationnement et de livraison seront situées :

- Soit en partie arrière des lots
- Soit latéralement au bâtiment.

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, donc elles seront :

- Soit dissimulées par des bâtiments
- Soit végétalisées de manière à créer des écrans visuels.

▪ Les aires de stockage

Les aires de stockages seront situées :

- Soit en arrière des lots
- Soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Elles pourront être réalisées en limite d'espaces publics latéraux (jamais en façade sur rue), derrière une clôture et suivant une disposition qui devra être clairement détaillée dans le permis de construire.

Dans tous les cas, elles devront être dissimulées derrière des écrans visuels dont la hauteur sera proportionnelle à la hauteur des éléments stockés. Les éléments stockés ne devant jamais dépasser l'égoût du toit des bâtiments environnant (voir PLU).

Aires de stockage nouvelles : en cours d'exploitation ou suite à une cession de lot, il pourra s'avérer nécessaire d'agrandir les aires de stockage, dans tous les cas, les mêmes prescriptions s'appliqueront.

ILLUSTRATIONS



Exemple d'aires de stockage dissimulées derrière des haies

Recommandation en faveur du développement durable :

Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaires sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.



■ Traitement des eaux pluviales

OBJECTIFS

- . *Etre conforme à la réglementation*
- . *Limiter l'impact de l'aménagement sur l'environnement*
- . *Transformer une contrainte technique en valorisation de l'espace*

PRESCRIPTIONS

Les eaux pluviales des parcelles privées doivent être gérées dans l'emprise de celle-ci. Les aménagements nécessaires à la résorption des eaux pluviales sur la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sont concernées les eaux pluviales provenant des toitures des bâtiments et de tous les espaces imperméabilisés privés.

Traitement quantitatif :

- ▶ Les ouvrages de rétention à la parcelle devront permettre de tamponner une pluie de période de retour égale à 10 ans. Le dimensionnement devra être réalisé à l'aide de données pluviométriques totales (méthode des pluies).
- ▶ Possibilité de rejeter les eaux pluviales vers le réseau public avec un débit de fuite autorisé de 3l.s/ha.
- ▶ Le rejet vers le réseau public sera obligatoirement raccordé aux boîtes de branchement, en attente en limite de parcelle.
- ▶ Un dispositif de sectionnement des réseaux privés est obligatoire avant raccordement au réseau public.
- ▶ Les réserves foncières pour extension seront à maintenir en zone enherbée et plantée.
- ▶ En cas de pollution accidentelle, les eaux de ruissellement devront être piégées par un système d'obturation (vannage) avant infiltration. Un bassin ou système de décantation avant rejet dans le milieu naturel devra être implanté.

Traitement qualitatif :

- ▶ Les dispositifs déboureur-déshuileur et voile siphonoïde sont obligatoires pour tout espace imperméabilisé.
- ▶ L'infiltration des eaux de surfaces imperméabilisées (autre que celles des toitures) impose la mise en œuvre d'un traitement préalable (décantation, filtration).
- ▶ Mise en place avant infiltration ou rejet vers le réseau public d'un prétraitement par décantation-filtration (30cm de matériaux sableux) et d'un dispositif de rétention qui pourra être obturé pour stocker une éventuelle pollution accidentelle sur l'emprise de la parcelle.
- ▶ Les rejets, autres que les eaux pluviales sont interdits, sauf cas contraire (eaux industrielles traitées).
- ▶ La tenue d'un cahier d'entretien des ouvrages devra être mise à la disposition du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Niort en cas de contrôle.

Une note de présentation technique sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Elle présentera :

- ▶ Une note de dimensionnement des ouvrages de traitement, de rétention et/ou infiltration des eaux pluviales,
- ▶ Un plan de principe.

Recommandation en faveur du développement durable :

Pour limiter l'impact de l'aménagement de la zone d'activité sur l'environnement, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée le plus localement possible.

Pour favoriser les infiltrations et diminuer la diminution des ouvrages, il sera privilégié des stationnements végétalisés pour les véhicules légers.



Des techniques « alternatives » peuvent être employées pour l'épuration et l'infiltration des eaux pluviales. La technique du puisard pourra être mise en place. L'eau pluviale est acheminée jusqu'au puisard via un collecteur. Le puisard est dimensionné pour absorber la totalité des eaux de ruissellement de la parcelle. L'eau est stockée avant infiltration.

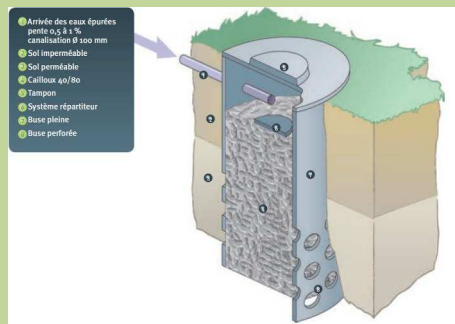


Schéma de principe d'un puisard

Recommandation en faveur du développement durable (suite):

En ce qui concerne la récupération des eaux de toiture :

- Avec réserves en étage, elle peuvent être réutilisée pour l'alimentation des réseaux de lavage (local-poubelle par exemple), et d'alimentation des chasses d'eau,
- Elles peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts. Dans ce cas des citernes, de préférence enterrées, pourront être mises en place.



La forme des bassins de rétention, leurs pentes, leur implantation sur le terrain doit être étudiée pour participer à la mise en valeur de la parcelle. Les bassins ne seront pas clos et ne seront pas bâchés.

Par exemple ils pourront prendre la forme de noues ou de fossés disposés en limite de parcelle et former la limite de celle-ci, cette disposition permettant alors de supprimer les clôtures.

ILLUSTRATIONS



■ Les liaisons piétonnes internes

OBJECTIFS

- . *Sécuriser les déplacements des piétons*
- . *Faciliter le repérage des piétons*
- . *Apporter du confort à l'usage des lieux*

PRESCRIPTIONS

Les cheminements piétons à l'intérieur de la parcelle devront être différenciés des circulations véhicules et sécurisés :

- . entre les bâtiments le cas échéant,
- . depuis les parkings jusqu'aux bâtiments,
- . depuis l'entrée du lot jusqu'aux bâtiments
- . les zones interdites au public seront signalées

■ Traitement des limites

OBJECTIFS

- . Qualifier les espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé
- . Harmoniser les aménagements à l'échelle de la zone

PRESCRIPTIONS

■ Les entrées

Extrait du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
2. ASPECT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.2 Aménagement des entrées

L'aménagement des entrées devra être calibré par rapport au trafic qu'elle reçoit. Une largeur minimale de 10 mètres est imposée. Le portail pour le passage des véhicules sera reporté à 18 mètres à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un véhicule de livraison. Un schéma d'aménagement de l'entrée sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Une seule entrée est demandée pour chaque parcelle. Sa position devra tenir compte :

- . de la position des arbres dans la rue,
- . de la position des candélabres dans la rue,
- . de la position des coffrets électriques,
- . de la visibilité,
- . des entrées et sorties des lots voisins

Afin de faciliter le fonctionnement interne au lot, une sortie distincte de l'entrée pourra être aménagée. La position de cette sortie devra tenir compte des mêmes principes que les entrées.

■ Les clôtures

Extrait du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
2. ASPECT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1 Clôture

2.1.1 La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. La hauteur maximale est fixée à 1,80mètres. Les clôtures seront de type poteaux métalliques et maille rigide.

2.1.2 Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,...) sont interdits.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le projet doit être conçu pour minimiser l'utilisation des clôtures. Elles pourraient, par exemple, n'être utilisées que pour sécuriser les aires de stockage.

L'aménageur prévoit la mise en place de clôtures à certains endroits et en particulier le long du chemin des Brunettes Cette clôture sera constituée de piquet bois type châtaignier avec grillage à maille rectangulaire.

Ce type de clôture pourra également être utilisé par les entrepreneurs, à deux conditions :

- Qu'elles soient implantées sur des limites n'ouvrant pas sur des espaces publics circulés ;
- Qu'elles soient doublées par la plantation de haies champêtres.

Les autres clôtures seront de type suivant :

Clôture en treillis soudé galvanisé plastifié à maille rigide. Maille rectangulaire minimum 200 x 55mm. Les treillis et poteaux seront de même couleur. Les portails, portillons seront aussi de la même couleur que les clôtures. Le tout devra être de couleur neutre : noir, gris ou brun foncé.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture ne doit pas suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour rattraper la pente et conserver l'horizontalité du chaperon du mur et des lisses des grilles et grillages.

Toutes les clôtures, que ce soit en limite d'espace public ou entre limites privées seront de même nature.

Les massifs d'ancrage pourront déborder sur les emprises publiques à condition de remettre en l'état à l'identique le revêtement du domaine public.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre. Les haies sont obligatoires lorsqu'il s'agit de dissimuler les aires de livraison et les aires de stockage. La composition des haies champêtres est décrite en annexe dans la palette végétale.

▪ Les portails

Le portail pour le passage des véhicules de livraison sera reporté à 18m à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un camion de livraison en dehors de l'espace public.

Les portes et les portails sont des éléments importants du traitement de la clôture. Leur position dépend de:

- celle de l'entrée de la construction,
- du linéaire de clôture,
- de la position des arbres dans la rue,
- de la position des candélabres dans la rue,
- de la position des coffrets électriques,....

Les portails et portillons seront en barreaudage métallique, de forme simple.

Ils seront de couleur sombre identique à celle de la clôture.

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures.

▪ Limite formée par une différenciation des sols

La limite entre l'espace privé et l'espace public, ou entre deux espaces privés, n'est pas nécessairement matérialisée par une clôture. Dans ce cas il est souhaitable de traiter les espaces en continuité avec les espaces publics.

Cependant dans ce cas la limite doit être matérialisée, soit par une différence de revêtement de sol, par une différence de niveau, par des repères ponctuels dans le sol. Cette matérialisation permet de faciliter la gestion et l'entretien et par conséquent l'aspect et la qualité des espaces.

ILLUSTRATIONS



Clôtures en grillage en treillis soudé



Haies champêtres



Exemples de portails



■ L'éclairage

OBJECTIFS

- . *Minimiser les éclairages*
- . *Les intégrer au projet*

PRESCRIPTIONS

Les entreprises devront minimiser leurs éclairages. Les dispositifs d'éclairages des voies, parkings, aires de stockages diffuseront la lumière uniquement vers le sol. Les sources de scintillement sont interdites ainsi que les panneaux publicitaires lumineux.

Seuls les éclairages nocturnes nécessaires à la sécurité, conformément à la législation en vigueur, sont autorisés.

Les appareils d'éclairage devront être robustes et discrets. Ils seront de préférence implantés sur les façades des bâtiments ou dans des zones protégées (espaces verts par exemple).

ILLUSTRATIONS



3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

OBJECTIFS GENERAUX

- . Intégrer les bâtiments, constructions annexes, extensions, au paysage environnant
- . Rechercher la simplicité, la discrétion, la qualité et la pérennité
- . Réfléchir son projet dans une vision d'ensemble
- . Rechercher une cohérence architecturale et urbaine à l'échelle de la ZAE

■ Aspect général des constructions

PRESCRIPTIONS

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les appareillages et objets servant au fonctionnement du bâtiment (bloc climatisation, ventilation,...) devront être cachés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.

1.2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, ou agglomérées de ciment par exemple) est interdit.

1.3 La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

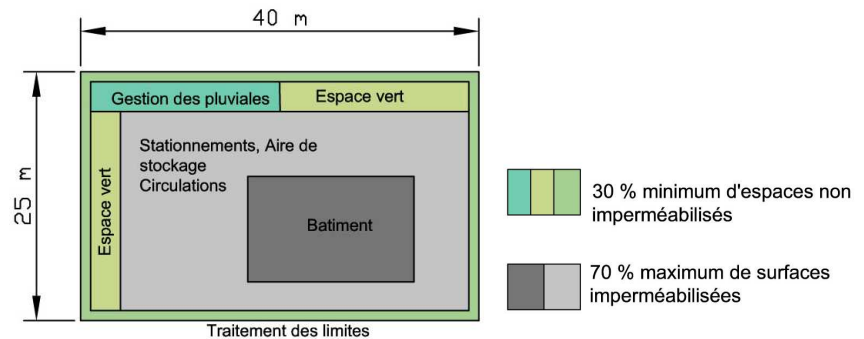
1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour une parcelle de 1000 m²



Les constructions, bâtiments annexes, extensions et murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant.

Les constructions devront présenter une architecture contemporaine de qualité.

La **volumétrie** sera **simple** et inscrite dans des formes géométriques facilement identifiables. La simplicité et la cohérence des formes et proportions sont préférées à des effets architecturaux maniérés et artificiels.

La **composition horizontale** des volumes et des façades sera privilégiée, excepté dans le cas de petits volumes.

La différenciation en plusieurs volumes – par exemple suivant les différentes fonctions du bâtiment – est souhaitable, notamment en cas d'un volume important ou d'un bâtiment linéaire, trop long, afin d'en améliorer l'impact paysager et d'animer la façade.

Les constructions privées annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc... doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

ILLUSTRATIONS



Plusieurs volumes de taille et de traitement différents

■ Implantation

OBJECTIFS

- . Harmoniser les implantations à l'échelle de la ZAC
- . Mettre en valeur les entreprises
- . Anticiper les extensions possibles

PRESCRIPTIONS

Afin de mettre en valeur la zone d'activités il est demandé de mettre en façade sur rue les bâtiments administratifs et ceux recevant du public.

Dans le même esprit, les aires de stockage, qu'elles soient fermées, couvertes, ou à l'air libre ne seront jamais disposées en façade sur rues ou emprises publiques. Elles seront implantées de manière à être le moins vu possible depuis les voies et emprises publiques, par exemple à l'arrière de parcelles, si celles-ci ne donnent pas sur l'espace public.

La réflexion en amont du projet incluant de futures extensions possibles permet d'anticiper les besoins de l'entreprise.

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

1.1 Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, **un retrait d'au moins 8 mètres**, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

1.2 Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

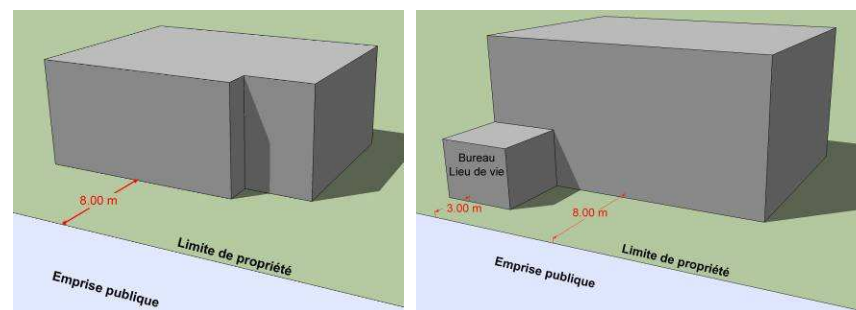
Un retrait de 3 mètres pourra être autorisé pour l'implantation des bureaux et lieu de vie des entreprises (voir dispositions du cahier des prescriptions joint). Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En plus du retrait de 8 mètres, il est demandé que la façade (ou pignon) sur rue soit implantée parallèlement à la voie publique.

Pour éviter l'austérité des très longues façades, des décrochements ponctuels sont conseillés.

Il sera recherché une composition d'ensemble entre les constructions pour constituer des fronts bâtis.

ILLUSTRATIONS



▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. PRINCIPES

1.1 Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, **un retrait d'au moins 6 mètres**, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou partie de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

1.2 Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant **un retrait de minimum 1 mètre** par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

2.2 L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

2.3 Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUX 6.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaire aux services publics ou d'intérêt général.

Il est donné la possibilité d'implanter les constructions ne constituant pas des bâtiments avec un retrait de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives (schéma 1 ci-dessous).

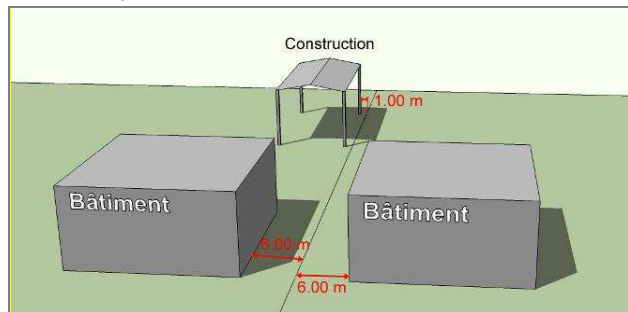


Schéma 1

Cependant :

- si des espaces verts sont prévus entre les constructions et les limites séparatives, et en particulier si des haies sont plantées, il faudra veiller à prendre en compte un espace suffisant pour leur entretien, d'un minimum de 3 mètres. (schéma 2 ci-dessous).
- Si des haies ou des espaces plantés existent déjà sur les limites séparatives, même si elles sont en dehors de la parcelle, un retrait d'au moins 3,00 mètres libre de toute construction devra être préservé. Cet espace sera constitué d'espaces verts (au minimum un engazonnement), afin d'assurer la pérennité des plantations voisines (Développement aérien et protection des systèmes racinaires). (Schéma 3 ci-dessous). Cependant il pourra être accepté la mise en place de cheminement sur cette emprise, à condition que les fouilles pour fondation ne dépassent pas 30cm de profondeur et qu'elles soient distantes d'au moins 1 mètre de la plantation existante.

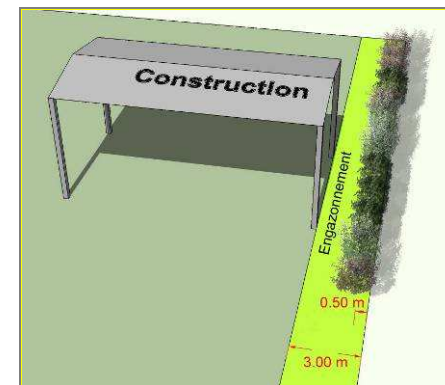


Schéma 2

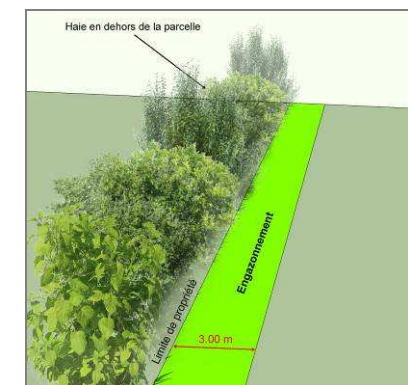


Schéma 3

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. PRINCIPE

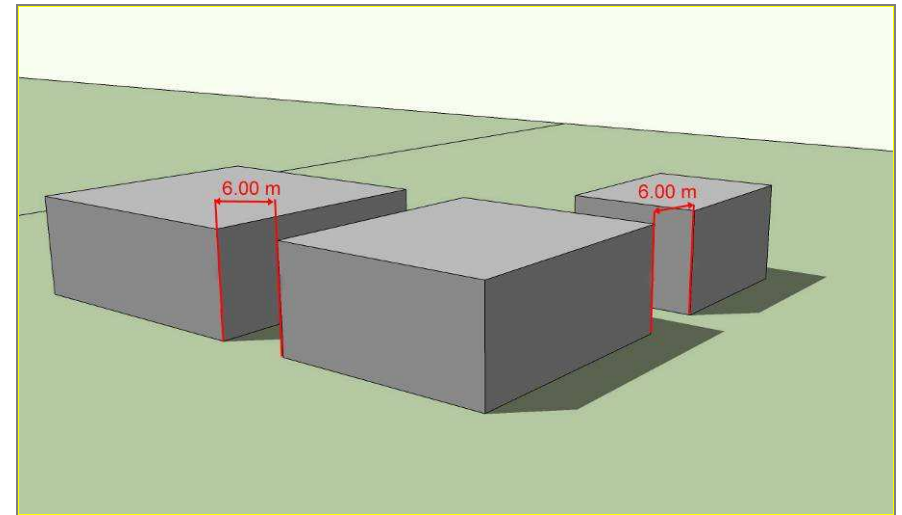
Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles, sans pour autant que la distance puisse être inférieure à 4 mètres et sous réserve que les dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, soient prévues.



▪ **Implantation des constructions par rapport au terrain naturel et au niveau de la rue**

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

ARTICLE AUX 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

4. Tout talus issu du terrassement devra être fortement paysagé.

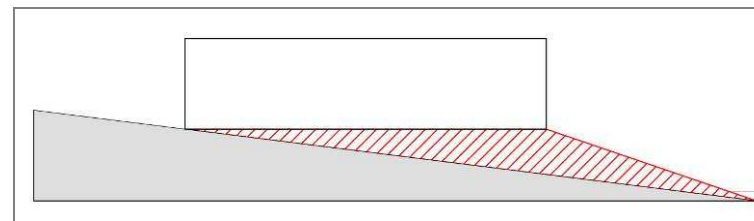
Le modelé de terrain autour des constructions aura une pente douce en tout sens, s'harmonisant avec le terrain naturel. La proportion des talus ne devra pas excéder le rapport de 1 par 3.

Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements. Ils seront fortement paysagés et plantés.

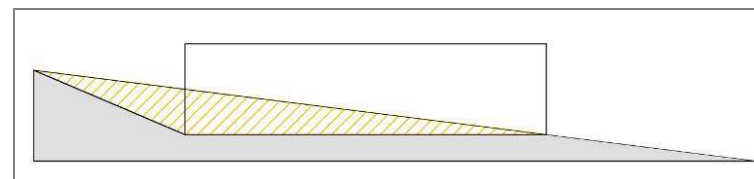
Les constructions doivent s'adapter à la topographie :

- Du sol naturel,
- Des voies existantes,
- Des voies à créer,
- Des espaces verts publics,
- Des parcelles limitrophes.

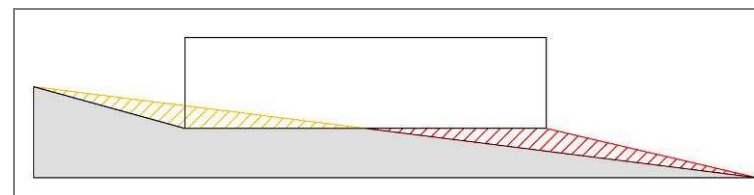
ILLUSTRATIONS



Eviter les terrassement en remblais



Eviter les terrassements en déblais



Faire des terrassements au plus près du terrain naturel

Recommandation en faveur du développement durable :

Une implantation au plus près du terrain naturel devra être réalisée en vue d'une gestion économe des déblais/remblais et d'une harmonisation des espaces extérieurs.

■ Forme des constructions

OBJECTIFS

- . Harmoniser les formes, les matériaux, les couleurs à l'échelle de la ZAC
- . Rechercher la qualité et la durabilité des constructions

PRESCRIPTIONS

Extrait du Règlement du PLU d'Aiffres :

ARTICLE AUX 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminée et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

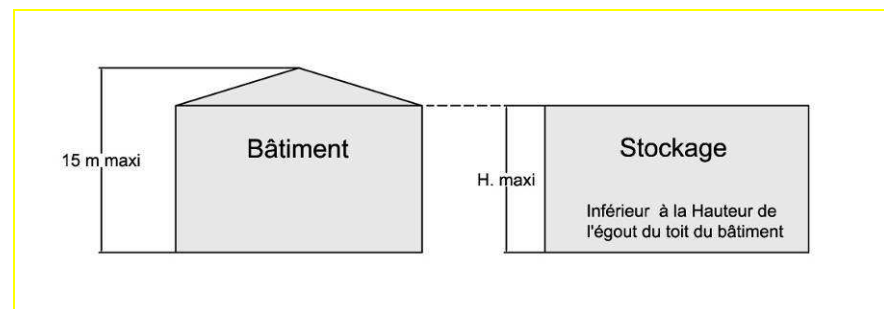
1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder **la hauteur maximale de 15 mètres**.

La hauteur des stockages devra être inférieure à celle de l'égout des toitures des bâtiments.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



▪ **Volumétrie du bâti**

Il sera globalement recherché une simplicité des volumes. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils pourront être traités avec des matériaux et/ou des teintes différentes.

▪ **Toiture**

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions.

Les bâtiments seront couverts, en plaques de fibres ciments, avec des bacs acier pré laqué, ou en zinc.

Les couvertures seront de teinte sombre : gris anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé, en harmonie avec les façades.

Les couvertures en tôle, d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les toitures des bâtiments peuvent être en partie ou en totalité végétalisées.

Les matériaux peu durables ou de mauvaise qualité sont interdits. Les matériaux « pastiches » sont interdits comme par exemple les tôles imitant les tuiles.

Des pentes pourront être très prononcées dans le cas de toitures recevant des capteurs photovoltaïques.

ILLUSTRATIONS



Toitures, casquettes, auvent, dans la continuité du bâtiment



Bâtiment avec toiture recouverte de panneaux photovoltaïques

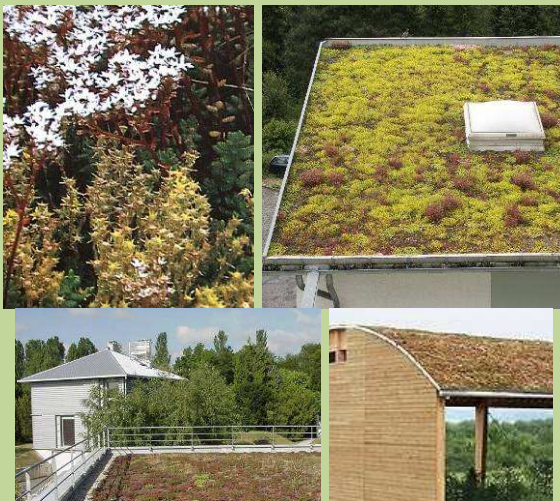
Recommandation en faveur du développement durable :

Les toitures végétalisées sont recommandées.

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux.

La toiture végétalisée s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- *En absorbant différents polluants urbains contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique*
- *En participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique*
- *En améliorant le confort thermique et acoustique et en humidifiant l'air ambiant.*
- *En améliorant la qualité du paysage, la biodiversité et en favorisant l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain*
- *En utilisant des produits renouvelables et nécessitant peu d'entretien tout en augmentant de la durée de vie de l'étanchéité.*
- *En ralentissant et régulant les écoulements des précipitations en limitant le rejet des eaux de pluie dans les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.*



▪ Ouvrages en saillie

Les casquettes ou auvents sont autorisés dans la mesure où ils sont conçus dans la continuité de matériaux et de structure du bâtiment auquel ils sont accrochés

▪ Matériaux

Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devront être traitées avec le même soin.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité. Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements ou les détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois,...) sont proscrits.

Les façades pourront être enduites et/ou bardées en bois ou en métal.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Les matériaux préconisés sont :

· Le bardage métallique

Les bardages métalliques seront harmonisés, et présenteront un profil à nervure franches ou en plateau. Le sens des nervures des bardages sera principalement horizontal ou principalement vertical.

· Le bardage bois ou composite à base de bois

Le bois sera de facture contemporaine. On évitera tout effet rustique.

· Façades vitrées

Les façades vitrées sont composées avec l'ensemble du bâtiment et seront protégées des apports solaires d'été par des brises soleil, retrait de façade, etc. ou à défaut par un traitement de surface. Les effets miroir sont proscrits.

- Béton ou maçonnerie enduite
Les parements en béton brut non revêtus sont autorisés, de finition lisse ou avec des reliefs très discrets.
S'il s'agit d'une maçonnerie enduite, les enduits seront talochés, lissés ou grattés. Sont exclus les aspects rustiques et les effets de relief.
- Autres matériaux
Les façades sérigraphiées ou composées d'autres matériaux devront faire l'objet d'une étude particulière et être décrites et illustrées dans le dossier de permis de construire.

ILLUSTRATIONS



Exemples de bardage métallique



Exemples de bardage bois



Exemples de façades sérigraphiées



▪ Menuiseries

L'emploi de PVC est déconseillé, toutefois il peut être toléré pour les huisseries de fenêtre si les profils employés sont de section comparable à ceux d'une fenêtre métallique ou en bois.

Seul l'emploi de volets roulants est autorisé sous réserve que le coffre soit invisible.

Les portes de grande taille seront composées en harmonie avec le traitement de la façade.

ILLUSTRATIONS



Recommandation en faveur du développement durable :

La menuiserie PVC préfabriquée est déconseillée, pourquoi ?

Elle présente pour inconvénient majeur les « qualité » techniques et chimiques du PVC. En cas d'incendie, le PVC dégage des fumées extrêmement toxiques et mortelles rapidement.

Les PVC ne se déforment pas mais casse.

Les menuiseries PVC ne peuvent être réparées, les usures naturelles sont donc synonymes de remplacement à court terme. Enfin, les profils des sections de ces menuiseries sont épais et larges. Ils réduisent donc la surface vitrée et donc la surface d'éclairément ; ils représentent un appauvrissement esthétique des façades d'autant que la couleur est généralement un blanc optique brillant qui jure avec les couleurs de l'environnement. Leur prix est peu élevé mais le rapport qualité/prix de ces menuiseries est plutôt en leur défaveur.

■ Couleurs

OBJECTIFS

- . S'insérer dans le paysage environnant,
- . Harmoniser les couleurs à l'échelle de la ZAC

PRESCRIPTIONS

Les façades comporteront **trois couleurs** au maximum, de teinte sombre (gris anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé), dont une de même couleur que la toiture.

Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées.

Cependant il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastée sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

La couleur des murs enduits (talochés ou grattés) se rapprochera de la tonalité des murs enduits traditionnels (gris à beige, enduit à la chaux) si c'est le seul matériau utilisé pour toutes les façades. La couleur des enduits se rapprochera au plus près des autres matériaux de façades lorsque plusieurs matériaux sont utilisés en façade.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone.

Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

Les couleurs seront essentiellement choisies dans la gamme des gris pour le métal ou des teintes naturelles pour le bois.

Les couleurs seront appliquées en grands aplats, par volume principalement, les dessins sur façade seront évités (par exemple, les rayures sont proscrites).

Un échantillon des couleurs par matériau – avec correspondance RAL – sera à fournir au dossier de permis de construire.

NUANCIER INDICATIF

RAL 5004	RAL 6006	RAL 6008	RAL 6012	RAL 6014	RAL 6015	RAL 6022		
RAL 7002	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7031	RAL 7039	RAL 7043
RAL 8014	RAL 8016	RAL 8019	RAL 8022	RAL 8025	RAL 8028			
RAL 9004	RAL 9005	RAL 9011	RAL 9017					

ILLUSTRATIONS



Les bâtiments clairs se détachent entre le sol et l'horizon alors que le bâtiment noir s'accroche au sol et se fond avec la ligne d'horizon. Le blanc rapproche visuellement les bâtiments alors que le noir les éloigne.



■ **Eléments techniques**

OBJECTIFS

- . *Eviter un foisonnement anarchique d'éléments techniques pouvant venir perturber et banaliser l'harmonie d'ensemble recherchée.*
- . *Prévoir et anticiper les besoins « techniques » en amont du projet*

PRESCRIPTIONS

■ **Cheminées, extraction d'air, ventilation**

Les éléments techniques (tels que blocs de climatisation, extraction d'air, cheminées, antennes et paraboles, capteurs solaires, etc), seront soit intégrés, soit dissimulés, soit traités en élément architectural.

■ **Antennes et paraboles**

Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

■ **Murets techniques, coffrets électriques**

Un muret maçonné sera aménagé à l'entrée du lot pour y inclure la boîte aux lettres, le numéro de rue, les coffrets techniques, les enseignes. Ce muret devra avoir une finition soignée sur toutes ces faces en enduit.

Ils pourront être prolongés, notamment pour y intégrer locaux techniques, à conteneurs, etc.

■ **Boîte aux lettres**

Les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur (dimensions, hauteur, implantation en limite de propriété...).

Elles seront obligatoirement encastrées dans les murets techniques.

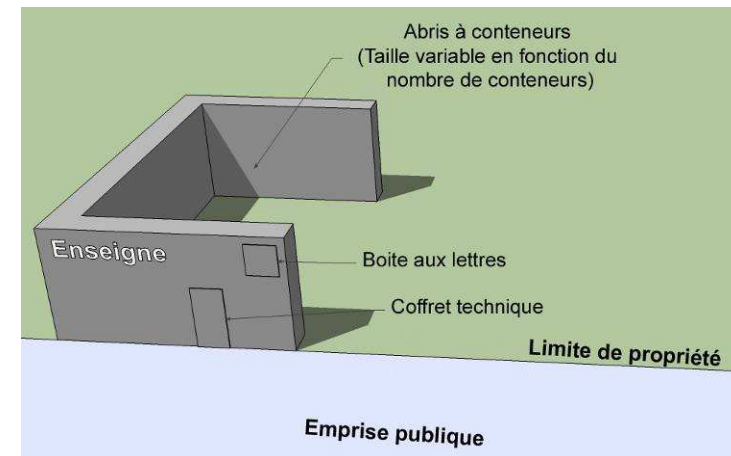
■ **Conteneurs à déchets**

Les conteneurs à déchets seront dissimulés soit dans un espace intégré au bâtiment, soit dans un local spécifique, soit derrière la clôture ou le muret technique. Dans tous les cas ils ne pourront être visibles depuis la rue. Ce stockage devra être suffisamment dimensionné pour permettre le tri en vue de la valorisation des déchets.

■ **Citerne à gaz liquéfié ou mazout et installation similaires**

Les citernes et autres installations similaires devront être disposées de manière à ne pas être vues depuis les espaces publics et devront respecter la réglementation en vigueur.

ILLUSTRATIONS

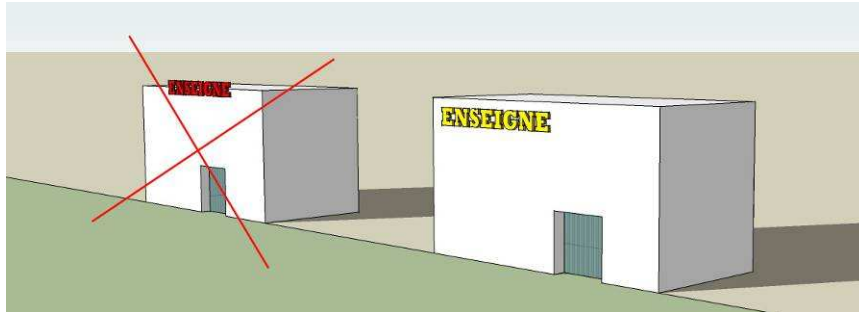


▪ **Enseigne et publicité**

Tout panneau publicitaire, porte drapeau, calicot, sont interdits.

Les sigles, enseignes et désignation des entreprises seront disposées soit :

- sur la façade, sans débordement au dessus de la toiture,
- sur muret technique positionné à l'entrée du lot, là encore, sans débordement.



ILLUSTRATIONS

