

Commune de
S A I N T - F A R G E A U - P O N T H I E R R Y
A M E N A G E M E N T 7 7

Z O N E D ' A M E N A G E M E N T C O N C E R T E
P A R C D ' A C T I V I T E S D E L A M A R E A U X L O U P S



CAHIER DES PRESCRIPTIONS
D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE

16 septembre 2013

Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :

QUINTET architecture-urbanisme - Flore Bringand architecte-urbaniste

1 . PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES DE LA MARE AUX LOUPS

Préambule

Rappel du contexte urbain et paysager et du contexte réglementaire	4
Un aménagement qui tisse des liens entre la ville et le paysage	5
Une organisation spatiale offrant un maximum de qualité d'usage.....	8
Une approche environnementale qui renforce l'écosystème existant	9

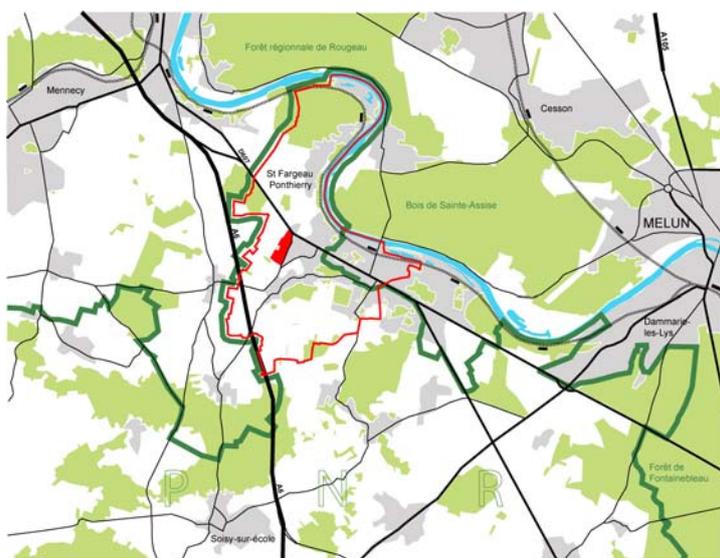
2. PRESCRIPTIONS

1 . ENTREES DES PARCELLES	13
2. CLOTURES ET PLANTATIONS	16
3 . GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE	23
4 . IMPLANTATION ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	25
5. TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	30
Tableau récapitulatif des prescriptions	32

1

PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES DE LA MARE AUX LOUPS





Préambule

Le présent cahier des prescriptions établit les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage qui s'imposent aux futures constructions du parc d'activités de la Mare aux Loups.

Il complète les dispositions définies par la zone AUD du règlement du P.L.U de Saint Fargeau Ponthierry, avec les objectifs suivants :

- assurer une qualité urbaine et architecturale au parc d'activités de la Mare aux Loups. Qualité qui dépendra, au-delà de l'implication de l'aménageur dans l'aménagement des espaces publics, de la participation de chacun des acquéreurs,
- assurer le confort des actifs aussi bien dans l'espace public que dans la sphère privée,
- intégrer les préoccupations environnementales dans le projet d'aménagement.

Les constructions du parc d'activités de la Mare aux Loups doivent respecter :

- le règlement du P.L.U de Saint Fargeau Ponthierry, zone AUD
- les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage (présent document),
- la charte d'objectifs de qualité environnementale

ainsi que les clauses particulières éventuelles de la convention de cession du terrain et les principes retenus lors de l'élaboration du Permis de Construire.

Rappel du contexte urbain et paysager et du contexte réglementaire

Le futur parc d'activités de la Mare aux Loups, extension du parc d'activités de l'Europe existant, se situe sur l'axe structurant de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, la RD 607(ex RN7), au droit du carrefour de l'Europe, entrée de ville Ouest de la commune.

Une situation privilégiée pour le développement économique puisque le parc d'activités bénéficie d'une part, d'une bonne desserte routière du fait de la proximité de la RD 607 et de sa connexion à l'autoroute A6 et d'autre part d'une bonne visibilité du fait de sa position en entrée de ville.

Une situation singulière du point de vue du contexte urbain et paysager puisque le parc d'activités est en position de « proue » de ville et en frange de plaine agricole, à la charnière entre ville et territoire agricole. L'aménagement du parc d'activités concerne donc à la fois l'image de la commune et la composition du paysage.

Une situation qui appelle une double réflexion, à l'échelle du territoire et des paysages et à l'échelle de la commune et de son identité. Les enjeux de ce contexte ont été largement identifiés dans les documents réglementaires communaux et intercommunaux :

La commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, dans le cadre de la révision du plan d'occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 3 juillet 2006) a clairement identifié, parmi les 11 grands objectifs de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ceux relatifs au rapport ville/nature et à la qualité du cadre de vie :

- **objectif 1** : « Protéger la qualité paysagère des espaces naturels de la commune, afin de conserver un cadre de vie « rurbain »,
- **objectif 2** : « Traiter qualitativement les entrées de ville »
- **objectif 6** : « Traiter les principaux espaces publics afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser l'image de la commune ».

Le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, au travers de la charte du Parc (charte du parc approuvée le 4 mai 1999), confirme les termes de l'organisation spatiale du grand territoire et concernant les extensions urbaines et l'identité des communes, affirme que « *L'intégrité territoriale de chaque commune doit être vécue aussi bien de l'intérieur d'un ensemble urbain que depuis les perspectives et vues lointaines qui se dessinent depuis les principaux axes routiers* ».

Le dossier de création de la ZAC de la Mare aux Loups (approuvé le 12 novembre 2007) rappelle également que « *Le projet d'aménagement doit apporter une plus-value au secteur d'étude tant au niveau paysager qu'en terme de fonctionnement urbain. Compte tenu de sa situation, le projet d'aménagement doit accorder une large place à l'insertion de l'opération dans son environnement urbain et paysager. Un important travail de couture urbaine doit s'opérer afin d'assurer un bon fonctionnement du futur parc d'activités et de l'intégrer à la structure urbaine existante* ».

Le projet d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups, présenté ci-après, prend en compte l'ensemble des objectifs et préconisations des documents d'urbanisme réglementaires communaux et supra communaux et intègre une triple approche, urbaine, paysagère et environnementale.

La présente note expose trois aspects du parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups :

- **L'intégration du parc d'activités dans son contexte urbain et paysager,**
- **Les principes d'organisation spatiale et de desserte du site,**
- **L'approche environnementale intégrée au projet.**

Un aménagement qui tisse des liens entre la ville et le paysage



Vue du site du parc d'activités de la Mare aux Loups depuis la RD 607

Le parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups répond au double objectif de couture urbaine et paysagère du site.

Couture paysagère

La relation au grand paysage

Le parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups est fondé sur la volonté de combiner la composition urbaine et la desserte fonctionnelle du parc d'activités avec une valorisation du paysage agricole depuis l'intérieur du parc d'activités et depuis les points de vue lointains.

Le choix d'implanter la desserte principale perpendiculairement à la rue de Strasbourg actuelle, orientée et ouverte sur la plaine agricole, est fondamental car il assure la relation du parc d'activités au grand paysage.

La relation à la trame foncière agricole

Le découpage parcellaire et le tracé viaire du site de la Mare aux Loups s'inscrivent dans la trame foncière agricole existante. Ils ont été fixés en fonction de la position des chemins et des fossés ruraux existants assurant ainsi la relation au grand paysage.

Liaison inter vallées Moulignon / Seine

La relation au grand paysage est également confortée par la création d'une promenade d'échelle communale, reliant les hameaux de Tilly, Auxonnettes et Moulignon et plus largement les vallées de la Seine et de Moulignon.

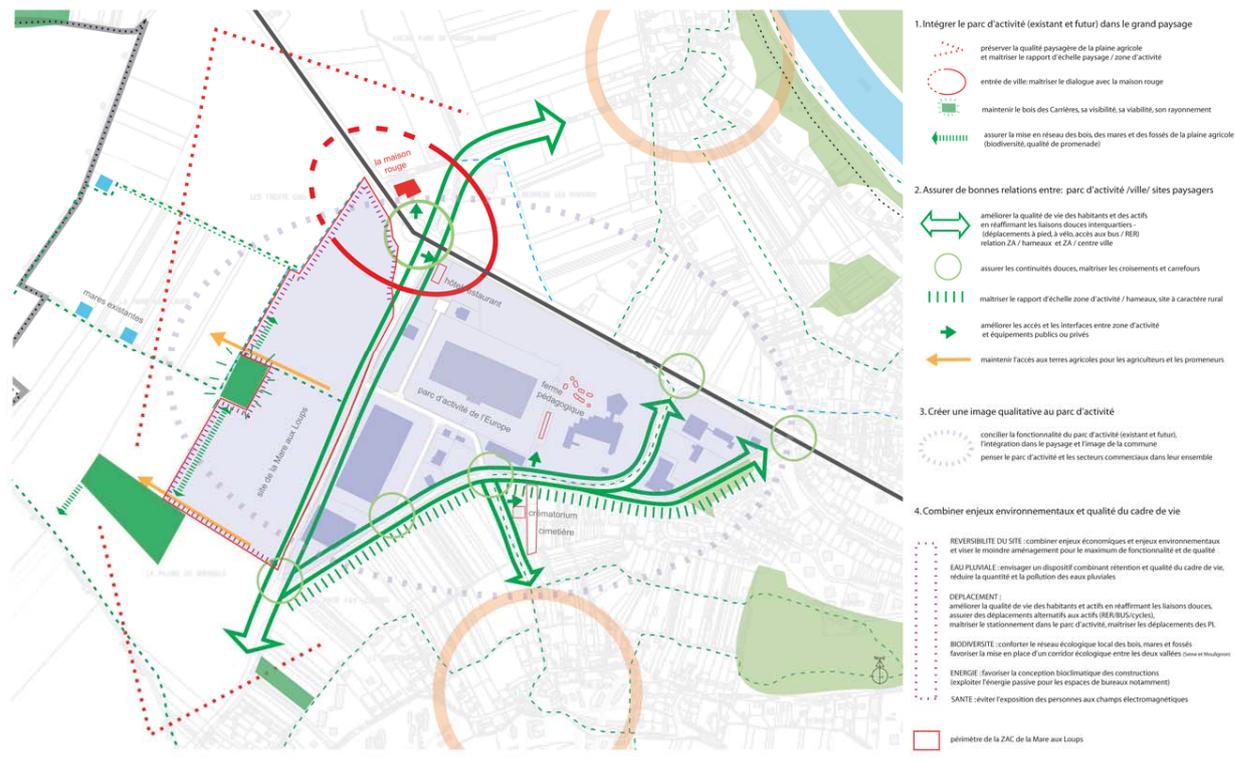
Le diagnostic a montré que l'extension de la ville dans le secteur du carrefour de l'Europe, avait modifié l'itinéraire d'une liaison ancienne structurante entre les hameaux de la ville et en particulier entre Moulignon, Auxonnettes et Tilly.

L'aménagement du site de la Mare aux Loups est l'occasion de rétablir cette liaison en apportant confort et agrément aux promeneurs qui l'emprunteront. Ainsi on pourra traverser le parc d'activités de 40 hectares (comprenant le parc d'activités de l'Europe existant et le parc d'activités de la Mare aux Loups) sans en subir les inconvénients et retrouver le plaisir de la promenade de lieu en lieu.

La création de cette promenade inter hameaux, véritable maillon de la trame verte communale, participe également à valoriser et conforter la relation au grand paysage.

Carte des enjeux d'aménagement :

ENJEUX D'AMENAGEMENT : le site de la Mare aux Loups et ses abords



Ville de Saint-Fargeau-Ponthierry - ZAC de la Mare aux Loups - phase diagnostic

Equipe: QUINTET architecture urbanisme + Atelier de Paysage et d'Urbanisme - novembre 2008

Couture urbaine

L'entrée de ville

Le parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups repose sur la volonté de maîtriser l'ambiance de l'entrée en ville au droit du carrefour de l'Europe. La Maison Rouge, ancienne ferme relais caractéristique du patrimoine rural local marque actuellement le début de la zone urbaine centrale de la commune. Bien que des constructions récentes se soient progressivement implantées à proximité, la ferme a conservé son identité visuelle. Elle constitue un repère dans le paysage et dans la ville. Elle marque le début ou la fin (selon que l'on vienne de Paris ou de Fontainebleau) d'une séquence urbaine de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry. Elle évoque l'atmosphère empreinte de ruralité de la commune.

Le parti d'aménagement du parc d'activités consiste :

- à maintenir une perspective dégagée depuis la RD 607, en venant du centre ville de Saint-Fargeau-Ponthierry qui assure une visibilité sur la plaine agricole.
Au-delà du recul obligatoire de 45 mètres des constructions lié à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme qui s'impose au droit du carrefour de l'Europe, la mise à distance des constructions et des limites des parcelles par rapport à la route, libère un cône de vue de toute urbanisation et préserve le caractère actuel mi-urbain, mi-rural du carrefour.
- à mettre à distance les futures constructions du parc d'activités vis-à-vis du corps de ferme de la Maison Rouge.

La mise à distance permet de désolidariser l'urbanisation nouvelle des infrastructures routières et de préserver l'écrin paysager de la Maison Rouge. Elle permet aussi d'éviter une confrontation brutale entre deux univers très différents, celui du parc d'activités et celui de la Maison Rouge, patrimoine rural et repère historique de l'entrée de la ville.

Ces dispositions respectueuses du patrimoine bâti et du contexte paysager assurent également une bonne visibilité aux futures entreprises commerciales qui s'implanteront en proue du site de la Mare aux Loups. La mise à distance met en valeur également les futures constructions en les distinguant du contexte urbain.



Centralité du parc d'activités recentrée sur l'axe principal de liaison inter vallées, la rue de Strasbourg

Le parc d'activités de la Mare aux Loups est une extension du parc d'activités de l'Europe. Cependant, son parti d'aménagement vise à promouvoir l'intégralité du parc d'activités qui comprendra deux parties, le parc d'activités de l'Europe existant et le parc d'activités de la Mare aux Loups. Il ne cherche pas à créer une nouvelle zone avec son propre centre mais, au contraire, à organiser l'extension à partir d'un axe central aux deux parcs d'activité.

Le parti d'aménagement consiste donc à valoriser la vocation de centralité de l'axe de la rue de Strasbourg (voie existante) comme colonne vertébrale du parc d'activités (Europe + Mare aux Loups). La vocation de centralité de la rue de Strasbourg est liée à son statut de voie structurante communale, elle est la voie de liaison « naturelle » entre les hameaux de Tilly, Auxonnettes et Moulignon mais aussi à la fonction d'accès du parc d'activités de l'Europe qu'elle assure.

La rue de Strasbourg devient l'axe structurant du parc d'activités (Europe + Mare aux Loups), le lieu d'une centralité possible, où des services, des équipements peuvent s'implanter, à égale distance des deux parties du parc d'activités.

Le renforcement de la vocation de centralité de cet axe valorisera les commerces existants (restaurant, hôtel, la Maison Rouge) et optimisera la desserte actuelle du site par bus, depuis la rue de Strasbourg, rattachant le site à la ville.

L'image du parc d'activités proposée est celle d'un paysage urbain imbriqué et ouvert à celui du paysage agricole.

La rue de Strasbourg devient le lieu de rencontre organisé de la trame agricole prolongée dans le parc de la Mare aux Loups et de la trame urbaine du parc de l'Europe.

Elle devient le lieu où se croiseront les actifs du parc d'activités et les promeneurs de la ville et des hameaux alentours.

Une organisation spatiale offrant un maximum de qualité d'usage

Le parc d'activités est desservi et structuré autour d'une voie principale orientée « ville / plaine » (Est-ouest). Cette organisation dégage 2 grands îlots urbanisables riverains de la rue de Strasbourg et préserve le bois des Carrières en limite de la plaine agricole.



Plan masse du parc d'activités de la Mare aux Loups (découpage des lots illustratifs)

Des situations variées et valorisantes pour les entreprises

En proue du site, aux abords du carrefour de l'Europe, l'îlot « d'entrée de ville » peut être destiné à une seule entreprise comme à un groupement cohérent d'entreprises. Cette emprise est destinée à une ou des entreprises commerciales en mesure d'assurer un bon niveau de qualité architecturale et paysagère.

Une entrée du parc d'activités attractive

Le parti d'aménagement paysager de l'entrée du parc d'activités, en rive du carrefour de l'Europe, garantira une qualité d'accueil aux visiteurs comme aux actifs.

L'ouverture sur la plaine agricole, la promenade plantée de la rue de Strasbourg, l'environnement préservé de la Maison Rouge, les espaces plantés d'entrée du parc d'activités, participeront à définir l'identité du parc d'activités.

Un parti d'aménagement qui valorisera les entreprises situées dans l'îlot « d'entrée de ville » mais aussi celles vues depuis la RD 607 et le carrefour de l'Europe.

Un cône de vue est créé, à l'entrée du parc d'activités, dans la perspective de la rue de Strasbourg, de manière à étendre l'avantage d'une bonne visibilité depuis le carrefour de l'Europe aux entreprises situées au-delà de l'îlot « d'entrée de ville ».

Une approche environnementale qui renforce l'écosystème existant

Le parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups combine des objectifs environnementaux et des objectifs de qualité du cadre de vie.

Au regard du contexte urbain et paysager, du contexte géologique et géographique, l'aménagement du parc d'activités vise à traiter 6 thèmes prioritaires :

- le bon usage du sol avec la recherche d'une utilisation rationnelle du foncier, d'une flexibilité et d'une réversibilité des aménagements,
- la gestion alternative des eaux pluviales visant la réduction des volumes d'eau pluviale à gérer collectivement et la réduction de la pollution,
- le renforcement de la biodiversité en complétant l'écosystème local existant composé de bois, mares et fossés,
- la maîtrise des déplacements en favorisant les circulations douces et l'usage des transports collectifs,
- la maîtrise de l'énergie en favorisant une conception bioclimatique des constructions,
- le respect de la santé avec la prise en compte de la ligne électrique aérienne traversant le site.

ECONOMIE, FLEXIBILITE ET REVERSIBILITE DU SITE

Flexibilité et réversibilité au moindre coût environnemental

Le traitement des espaces publics sera conçu pour apporter un maximum de confort d'usage avec un emploi juste des moyens. La réalisation habituelle des espaces publics (système « trottoir, alignement d'arbre, bordure, chaussée ») sera revisitée avec l'objectif d'une répartition plus équilibrée des dépenses en faveur de la qualité et de la simplicité de réversibilité au moindre coût environnemental.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET BIODIVERSITE

La gestion alternative des eaux pluviales

Le principe retenu de gestion des eaux pluviales du site de la Mare aux Loups s'appuie sur les caractéristiques et l'écosystème existant composé de bois, mares et fossés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales du parc d'activités consiste à collecter les EP privées (provenant de parcelles privées) et les EP publiques (provenant des espaces publics) en direction d'un dispositif de noues et d'une mare qui stocke et dépollue les EP avant rejet à débit limité dans le ru de la Saussaie. Ce dispositif joue le rôle de bassin de rétention pour les EP issues de crue vingtenale tout en créant des lieux propices au développement et au renforcement de la biodiversité existante locale.

L'espace nécessaire pour gérer les eaux pluviales à ciel ouvert génère des surfaces végétales supplémentaires dans l'espace public. Ce supplément d'espace public est mis au service de la qualité du cadre de vie, en le combinant au réseau des liaisons douces qui y est associé.

Ainsi, le schéma des eaux suivant a été retenu :

- Chaque unité foncière privée constitue un bassin versant qui récolte ses propres EP qui sont rejetées ensuite à débit limité dans les zones d'expansion des eaux prévues sur le site formant des noues (via un réseau de collecte enterré public),
- Les EP des espaces publics (chaussées, stationnement, circulations douces) sont gérées par des noues situées le long des chaussées,
- Les noues et une mare permettent de gérer les fortes pluies (crue vingtenale) et constituent des milieux écologiquement intéressants.

Pour assurer l'épuration des EP de ruissellement qui peuvent se charger notamment en hydrocarbures et métaux lourds en passant sur les aires de circulation et parkings, plusieurs solutions sont envisagées notamment l'installation le long des fossés, de caniveau filtrant et/ou la mise en place de roselières filtrantes.

L'écosystème renforcé des bois, mares et fossés existants de la plaine agricole

En complétant le dispositif rural existant, de bois, mares et fossés par des noues, le réseau écologique local se trouve renforcé, la biodiversité confortée.

La création de zones d'expansion des eaux pluviales sous forme de noues permet de créer des zones complémentaires à celles déjà localisées au nord-ouest du site, pour des populations d'amphibiens (Crapaud commun, Grenouille rousse, triton palmé, crêté, alpestre ...) et pour une végétation spécifique dominée par des roselières et des mégaphorbiaies, notamment en bordure du bois existant.

Les noues et la mare constitueront un milieu favorable à la biodiversité et une capacité de stockage d'eau pluviale en cas d'orages.

Le renforcement de l'écosystème local s'appuie également sur le rejet envisagé des eaux pluviales du site de la Mare aux Loups dans le Ru de la Saussaie. Le ru de la Saussaie, bordant le site apparaît comme un exutoire naturel.

Il permet, d'une part, une réutilisation d'un réseau existant limitant la quantité d'eau gérée dans le réseau d'eau pluviale urbain (économie de moyens) et d'autre part de conforter un patrimoine naturel rural.

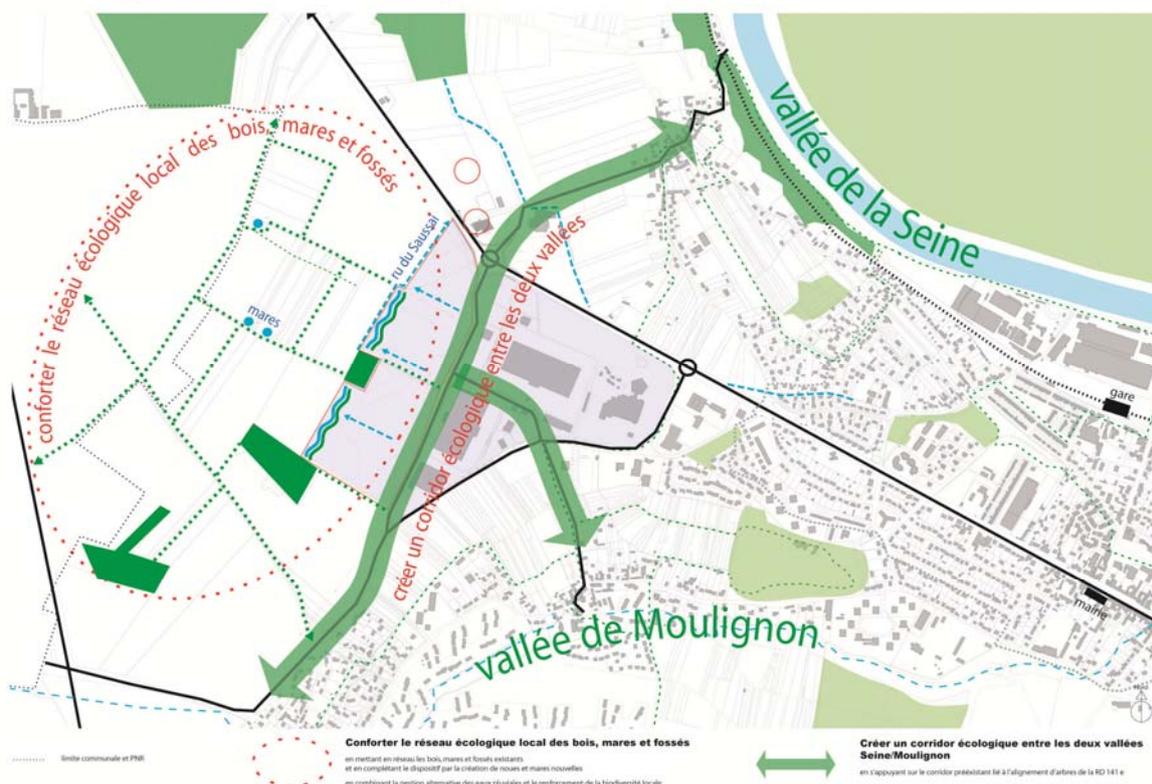
Un corridor écologique le long de la rue de Strasbourg

Le parti d'aménagement retenu du parc d'activités de la Mare aux Loups jouera également un rôle écologique avec la création d'un corridor écologique à l'emplacement de la rue de Strasbourg connectant les sites naturels de la vallée de la Seine et de Moulignon. Un cordon boisé dense et continue longera la rue de Strasbourg et la promenade inter hameaux, assurant la continuité floristique et faunistique.

Ce cordon paysager fonctionnera comme un couloir de dispersion des espèces entre les bosquets à l'Ouest du site et le coteau de la Seine, voire le Bois de Sainte-Assise pour les oiseaux. Il vient en complément de l'axe de migration connu entre la Forêt des grands vaux et les bois des Monyils, de Ste Radegonde et Boulineau. Cette fonctionnalité ne peut exister que si la végétation est suffisamment dense et continue, avec plusieurs strates de végétation : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

Conforter la biodiversité locale

Combiner gestion alternative des eaux pluviales et renforcement de la biodiversité



DEPLACEMENTS: les modes doux encouragés

Le parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups vise la maîtrise des déplacements en encourageant le remplacement du véhicule particulier par des modes de déplacement plus favorables à l'environnement :

▪ **Itinéraires piétons et cycles**

Un réseau maillé de circulations douces permet de traverser le site de la Mare aux Loups de façon agréable. Il permet de rejoindre les itinéraires de la ville ou au contraire d'accéder aux chemins de la plaine agricole.

Associé aux espaces naturels plantés et aux noues de collecte des eaux pluviales, ce réseau propose des itinéraires confortables pour les actifs du parc d'activités comme aux visiteurs.

Ce réseau est connecté aux axes piétonniers du parc d'activités de l'Europe. La promenade piétons/cycles inter hameaux créée le long de la rue de Strasbourg constitue la colonne vertébrale de ce réseau de circulations douces.

Dans l'espace privé, des prescriptions (exposées dans le présent document) exigeront des aires de stationnement des vélos à l'intérieur des parcelles (largement dimensionnées, confortables et sécurisées) associées à des espaces de transition à l'intérieur des constructions (vestiaires, douches...).

▪ **BUS**

Les aménagements encouragent les déplacements à pied, à vélo et l'utilisation des transports en commun. L'arrêt de bus actuel de la rue de Strasbourg pourrait être déplacé pour trouver une position plus centrale par rapport au parc d'activités.

MAITRISE DE L'ENERGIE

L'objectif de la maîtrise de la consommation de l'énergie est traduit dans la charte d'objectifs environnementaux . Il consistera à définir des niveaux de performance énergétique pour les constructions d'une part et à encourager une conception bioclimatique des constructions.

La disposition des espaces de bureaux, des ateliers ou espaces de stockage devra être conçue pour faire bénéficier au maximum les constructions des apports solaires passifs hivernaux tout en assurant une régulation naturelle des températures en saison estivale.

SANTE

Une ligne électrique moyenne tension aérienne (20 000 volts) traverse le site de la Mare aux Loups. Cette ligne génère un champ électromagnétique (relativement faible) qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement du site et l'exposition des personnes.

Le parti d'aménagement du parc d'activités de l'Europe prévoit d'intégrer la ligne électrique dans l'espace public de telle manière à permettre aisément un enfouissement éventuel ultérieur d'une part et de manière à éloigner la ligne des constructions et de ses occupants.

2

PRESCRIPTIONS



1. ENTREES DES PARCELLES



Le traitement des entrées de parcelle donnant sur la voie de desserte interne devra être conforme au « détail d'aménagement » ci-après.

Les aspects suivants caractérisent les entrées de parcelle :

1.1 Une entrée en retrait par rapport à l'alignement

Le principe général d'aménagement de l'entrée consiste à placer le portail en retrait de l'alignement au droit de l'entrée du lot. Ce recul, permet au service de ramassage des ordures ménagères d'accéder à l'aire de présentation des conteneurs à déchets sans que cette aire de présentation soit visible directement depuis l'espace public.

La profondeur de ce recul correspond à l'épaisseur des bandes de plantations imposées le long des clôtures (profondeur variable selon le type de voie).

Le traitement de sol de cet espace d'entrée de la parcelle, étant ouvert sur l'espace public, sera réalisé en harmonie avec les matériaux de l'espace public.

1.2 Un mur en bois support de signalétique (H = 2 m)

L'entrée principale du lot sera marquée par la présence d'un mur en bois intégrant l'enseigne de l'activité. Ce mur permettra de dissimuler l'aire de présentation des conteneurs à déchets.

Ce mur de hauteur de 2,00 m et de 6 mètres de long maximum sera réalisé à partir de la clôture mixte bois métal exigée pour clore la parcelle (cf. chapitre « clôture et plantations »).

Ce mur sera réalisé avec des éléments bois de même nature (même essence de bois, même traitement) que les poteaux bois de la clôture.

L'enseigne s'intégrera entre deux poteaux du mur en bois et ne dépassera pas 2,00 m de long. Elle pourra être présente en deux points tels que présentés dans l'axonométrie page 17 (une enseigne placée parallèlement à la voie et une autre perpendiculairement).

1.3 Une entrée piétons et cyclistes distincte de l'accès des véhicules

Des accès spécifiques pour les piétons et les cyclistes sont exigés. Ces accès apporteront sécurité et confort à leurs utilisateurs qui pourront rejoindre la promenade piéton/cycle prévue dans chaque voie du parc d'activités.

Pour être opérants, ces accès devront être pratiques et généreux et seront distincts du portail d'accès principal des véhicules légers et des poids lourds.

1.4 Une aire de présentation des conteneurs à déchets

La dépose des conteneurs sur l'espace public, en vue du ramassage collectif des ordures, est interdite.

Une aire de présentation des conteneurs stockant les déchets sera prévue. Elle se situera, en limite de l'espace privé, derrière le mur en bois marquant l'entrée principale de la parcelle, et sera accessible directement par les services de ramassage sans manipulation de portails. Les conteneurs, placés derrière ce mur, ne seront pas visibles depuis l'espace public comme l'exige le règlement du P.L.U.

Le dimensionnement de l'aire de présentation des conteneurs doit correspondre aux besoins de l'entreprise.

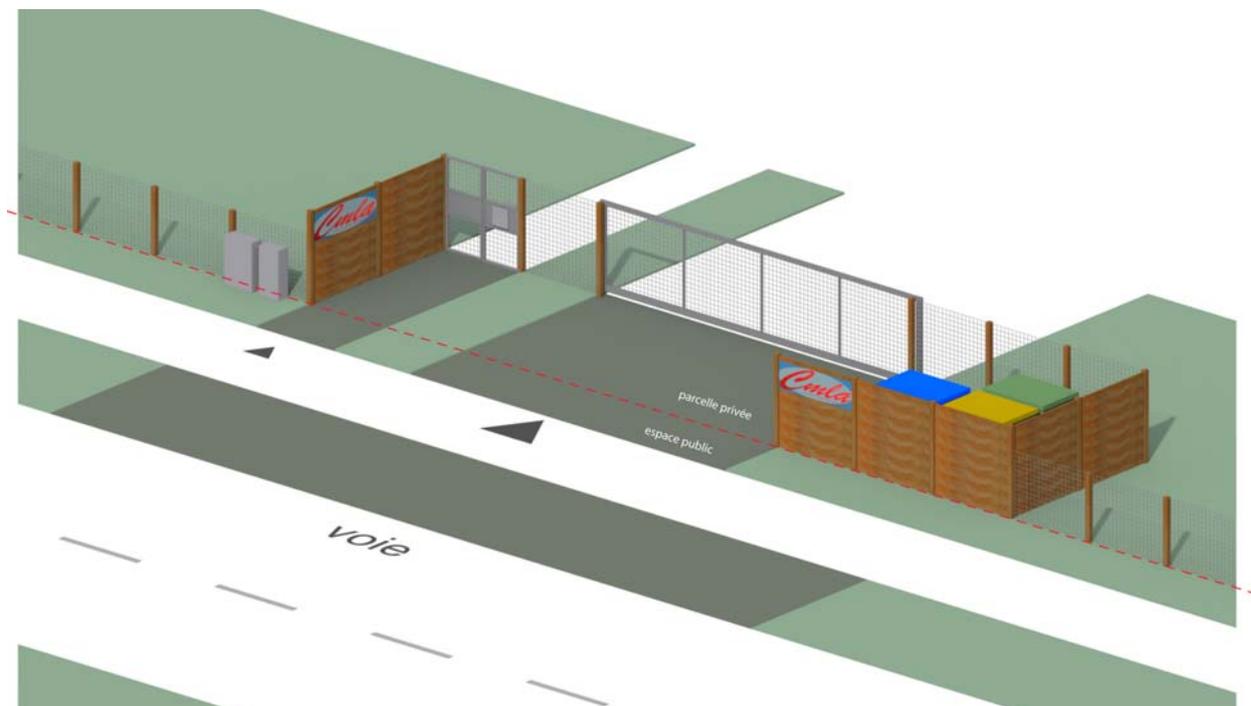
Cette aire de présentation des conteneurs est destinée à maintenir l'ordre sur l'espace public en évitant l'occupation du trottoir ou des espaces plantés par les conteneurs les jours de collecte. L'occupation de cette aire pour un autre usage est interdite (stockage notamment).

1.5 Emplacement des boîtes aux lettres et des coffrets des concessionnaires

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront implantés selon le « détail d'aménagement ».

Les coffrets des concessionnaires seront insérés dans la haie doublant la clôture et accessibles directement depuis l'espace public.

Détail d'aménagement des entrées de parcelle



Vue aérienne d'une entrée de parcelle (sans représentation de la plantation) donnant à voir les principes de la clôture mixte bois métal et des panneaux de bois formant le SAS d'entrée



Vue depuis l'espace public d'une entrée de parcelle (sans représentation de la plantation) donnant à voir les principes de la clôture mixte bois métal et des panneaux de bois formant le SAS d'entrée

2. CLOTURES ET PLANTATIONS

2.2 Clôtures

Principes généraux

Les clôtures participeront à l'ambiance paysagère du parc d'activités. Le principe est de clore les parcelles, d'assurer leur protection tout en renvoyant l'image d'un site verdoyant.

Elles seront toutes doublées par une haie buissonnante placée dans l'espace public, mise en œuvre par l'aménageur. Cette haie champêtre sera composée ponctuellement de plantes grimpantes qui couvriront en partie les clôtures.

Dans la parcelle privée, les bosquets d'arbres des bandes plantées longeant les clôtures créeront un paysage varié alternant des séquences végétales et des perspectives sur les bâtiments d'activité.

Les clôtures seront réalisées à partir d'une structure en bois massif qui renverra la double image du parc d'activités : celle d'un parc d'activités soucieux de son impact sur l'environnement (l'utilisation du bois comme matière première renouvelable est particulièrement intéressante) et celle d'un parc d'activités paysager (le bois renvoie à l'univers forestier et rural de la plaine bordant le parc d'activités).

De manière générale :

- L'acquéreur est tenu de clôturer les limites extérieures du lot en bordure des voies publiques ou des limites mitoyennes
- La clôture devra être doublée à l'intérieur du lot, d'une bande plantée et arborée (cf., chapitre « plantations doublant les clôtures »).

Au cas où l'Acquéreur aurait réalisé des clôtures non conformes aux modèles indiqués ci-dessous, il devra, à ses frais, faire procéder à leur dépose et faire poser de nouvelles clôtures conformes au modèle visé ci-dessous, après les avoir fait réceptionner par l'aménageur.

Clôtures donnant sur l'espace public et en rive de la plaine agricole (H=2,00m)

La pose des clôtures, à la charge de l'Acquéreur, devra être effectuée sur les limites du terrain et auront les caractéristiques suivantes :

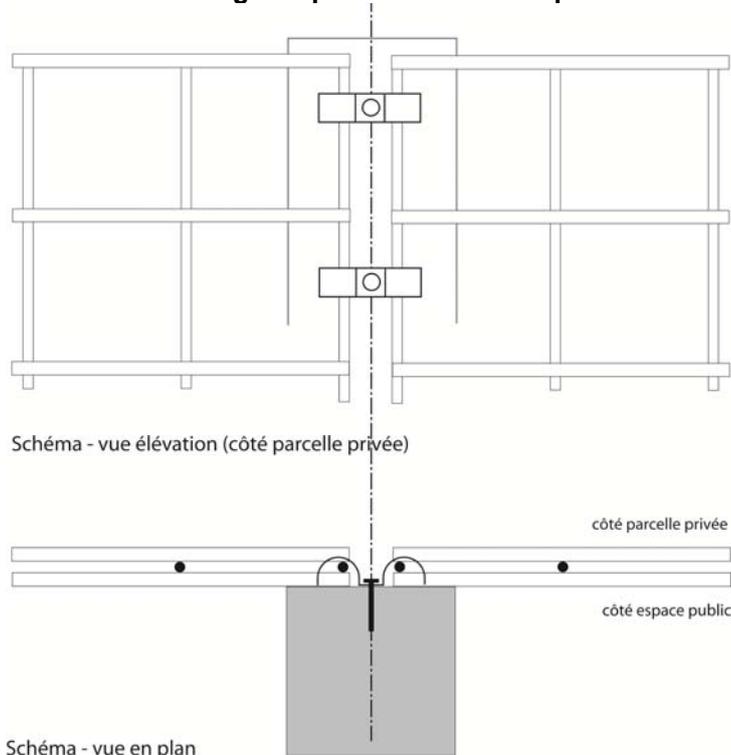
Clôture mixte bois métal est composée d'éléments standard du commerce. Le coût de revient de la clôture correspond à une clôture industrielle standard:

- **Poteaux carrés en bois massif,**
 - pin autoclave classe 4 certifiés CTBP+ (respectueux de l'environnement).
 - Section 90 mm x 90 mm
 - finition raboté 4 faces
 - tête plane sans chapeau
 - Hauteur hors sol = 2,00 m.
 - Espacement de préférence de 2 mètres entre axe de poteaux
- **Panneaux soudés type « Rhinoguard » de chez Gantois** ou similaire,
 - maille rectangulaire verticale toute hauteur, lisse (sans nervure)
(Maille à double fils horizontaux 8/6/8 recommandée pour l'obtention de panneaux indéformables)
 - finition acier galvanisé à chaud classe B,
 - panneaux de 2500 mm de largeur x 2000 mm de hauteur,
 - partie supérieure avec fils arasés.

(Les panneaux soudés type « Rhinoguard » de chez Gantois, maille à double fils horizontaux 8/6/8 sont robustes, indéformables, indémaillables tout en garantissant une bonne transparence. Il sont faciles à poser et ont l'avantage de permettre un remplacement de panneaux sans détérioration de la clôture).

Le grillage sera assemblé de poteaux à poteaux en applique à l'arrière des poteaux (côté parcelle privé) à l'aide d'étriers en acier galvanisés fixés au poteau avec vis auto cassante (inviolable) type Gantois – (voir schéma ci-après).

Détail d'assemblage du panneau soudé au poteau bois



- **Les parties pleines en bois**, au droit des entrées de lot, seront réalisées à partir de :
 - Lames de remplissage en bois massif, pin autoclave classe 4 certifiés CTBP+.
 - Sciage raboté.
 - Section indicative : 36 mm (épaisseur) x 120 mm (largeur) x 2000 mm (longueur).
 - Finition de surface droite (faces bombées interdites)

Ces lames seront, de préférence, fixées en usine dans un cadre pour former un panneau de type « panneaux Dzharri » de la marque Durapin de chez Piveteau bois.

- **Les portails**, au droit des entrées de lot, seront réalisés à partir d'un cadre acier galvanisé standard. Le remplissage sera, de préférence, en panneaux soudés type « Rhinoguard » de chez Gantois, de maille similaire aux panneaux utilisés dans les parties courantes de la clôture.

Finition du portail : acier galvanisé ou acier galvanisé avec plastification polyester (dans ce cas : coloris RAL gris Agathe 7038 obligatoire)

Clôtures donnant sur les limites séparatives (H=2,00m max.)

Elles seront, de préférence, du même type que les clôtures donnant sur l'espace public (clôture mixte bois métal). Elles peuvent aussi être en clôture tout bois.

Elles ne dépasseront pas la hauteur des clôtures donnant sur les voies publiques.

2.3 Plantations doublant les clôtures



L'acquéreur est tenu de doubler les clôtures, à l'intérieur de son lot, par une bande plantée dont l'épaisseur et les caractéristiques dépendent du type de voirie longée.

La haie doublant la clôture, côté espace public et définie par le règlement du P.L.U, sera réalisée par l'aménageur.

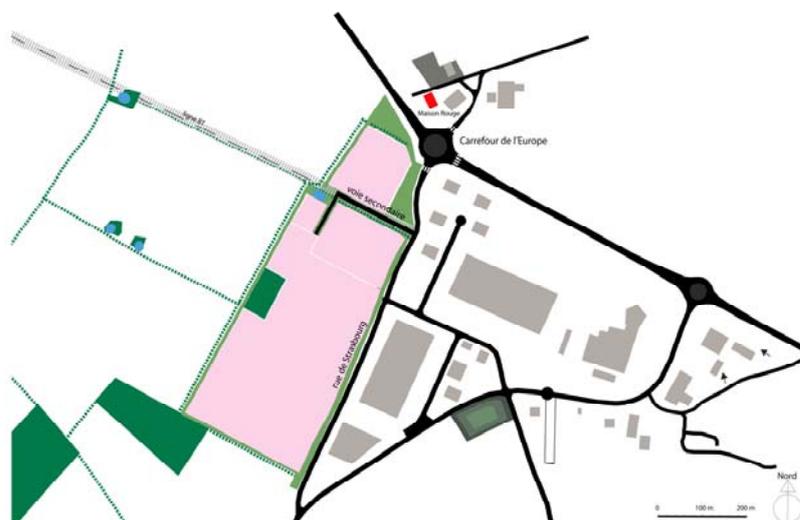
Dans cette bande plantée, ne sont pas admis les aires de stationnement, aires de livraison ou de stockage. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales peuvent s'implanter dans cette bande sous réserve que le caractère boisé de la bande soit respecté.

Les bandes plantées alterneront des séquences arborées et perspectives sur les bâtiments d'activité. Le paysage ainsi créé engage un dialogue entre l'étendue et l'échelle du paysage agricole de la plaine et celles du paysage du parc d'activités.

En effet, d'une part, la ponctuation des bosquets d'arbres décline le motif des bois qui peuplent la plaine, d'autre part, leur volume équilibre celui des bâtiments d'activité.

De plus, l'alternance met en scène les bâtiments en ouvrant des fenêtres visuelles depuis l'espace public de la rue vers les lots et les bâtiments et leurs enseignes.

Ce principe se décline de différentes manières sur les deux types de rue : rue de Strasbourg ; rue de desserte interne ouvrant des perspectives vers la plaine.



▪ **Rue de Strasbourg et en rive de la plaine agricole**
Bande de plantation doublant la clôture à l'intérieur du lot (largeur = 3 mètres mini)

Constitution :

Les bandes plantées doublant les clôtures donnant sur l'espace public et la plaine agricole sont composées d'une alternance de bosquets et de massifs arbustifs.

Celles situées le long de la rue de Strasbourg participent de la constitution d'un corridor écologique connectant les sites naturels de la vallée de la Seine et de Moulignon (voir p. 10).

Les bandes plantées intégreront plusieurs strates de végétation : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

Bosquets d'arbres

Il sont composés d'arbres de grand et moyen développement et d'une strate arbustive.

Massifs arbustifs (entre les bosquets d'arbres)

Ils sont situés entre les bosquets.

Description des végétaux :

Bosquets d'arbres

Ils sont composés d'arbres caducs et indigènes associant essences de grand et moyen développement. En effet l'objectif de création d'un corridor écologique reliant les vallées du Moulignon et de la Seine conduit à composer des associations végétales stratifiées associant des essences de grand et moyen développement avec des strates arbustives et herbacées.

Les essences de grand développement recommandées sont :

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - Quercus Robur | Chêne pédonculé |
| - Prunus avium | Mérisier |
| - Fraxinus excelsior | Frêne commun |
| - Alnus glutinosa | Aulne glutineux |

Sont également recommandés : Sorbus aucuparia, Castanea sativa, Juglans regia

Les essences de moyen développement recommandées sont :

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - Acer campestre | Erable champêtre |
| - Salix viminalis | Osier des vanniers (saule) |
| - Carpinus betulus | Charme commun |
| - Prunus mahaleb | Cerisier de Sainte Lucie |

Sont également recommandés : Pyrus cordata, Malus sylvestris

Seules quatre essences seront employées pour un même bosquet de façon à conserver une unité paysagère (plantation en quinconce ou en ligne)

La strate arbustive des bosquets d'arbres associée est composée d'essences caduques et indigènes de mi-ombre. Les essences recommandées sont :

- | | |
|---------------------|------------------|
| - Sambucus nigra | Sureau noir |
| - Viburnum opulus | Viorne obier |
| - Corylus avellana | Noisetier commun |
| - Ligustrum vulgare | Troène commun |

Sont également recommandés : Rosa canina, Rhamnus frangula

Massifs arbustifs (entre les bosquets)

Les massifs sont composés d'essences caduques et indigènes de soleil. Les essences recommandées sont :

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| - Prunus spinosa | Epine noire (prunellier) |
| - Euonymus europaeus | Fusain d'Europe (bonnet carré) |
| - Viburnum lantana | Viorne cotoneuse |
| - Corylus avellana | Noisetier commun |
| - Ligustrum vulgare | Troène commun |

Sont également recommandés : Cornus alba, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Rosa canina

Forces et tailles :

Arbres : fourniture, motte, 3 x tr, taille 10/12 ou 12/14 (les baliveaux ne sont pas acceptés)

Arbustes : fourniture, touffe racine nue, taille 40/60 ou semis (dans ce cas la gestion différenciée des bandes plantées doit permettre leur développement dense et rapide).

▪ **Rue de desserte interne**

Bande de plantation doublant la clôture à l'intérieur du lot (largeur = 2 mètres mini)

Constitution :

Les bandes plantées doublant les clôtures donnant sur l'espace public et la plaine agricole sont composées d'une alternance de bosquets et de massifs arbustifs.

Bosquets d'arbres

Ils sont composés d'arbres de grand développement et d'une strate arbustive.

Massifs arbustifs (entre les bosquets)

Ils sont situés entre les bosquets.

Description des végétaux :

Bosquets d'arbres

Ils sont composés d'arbres de grand développement caducs et indigènes.

Les essences recommandées sont :

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - Quercus Robur | Chêne pédonculé |
| - Prunus avium | Mérisier |
| - Fraxinus excelsior | Frêne commun |
| - Alnus glutinosa | Aulne glutineux |

Sont également recommandés : Sorbus aucuparia, Castanea sativa, Juglans regia

Seules deux essences seront employées pour un même bosquet de façon à conserver une unité paysagère (plantation en quinconce ou en ligne).

La strate arbustive des bosquets d'arbres associée est composée d'essences caduques et indigènes de mi-ombre. Les essences recommandées sont :

- | | |
|---------------------|------------------|
| - Sambucus nigra | Sureau noir |
| - Viburnum opulus | Viorne obier |
| - Corylus avelana | Noisetier commun |
| - Ligustrum vulgare | Troène commun |

Sont également recommandés : Rosa canina, Rhamnus frangula

Massifs arbustifs (entre les bosquets)

Ils sont composés d'essences caduques et indigènes de soleil. Les essences recommandées sont :

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| - Prunus spinosa | Epine noire (prunellier) |
| - Euonymus europaeus | Fusain d'Europe (bonnet carré) |
| - Viburnum lantana | Viorne cotoneuse |
| - Corylus avelana | Noisetier commun |
| - Ligustrum vulgare | Troène commun |

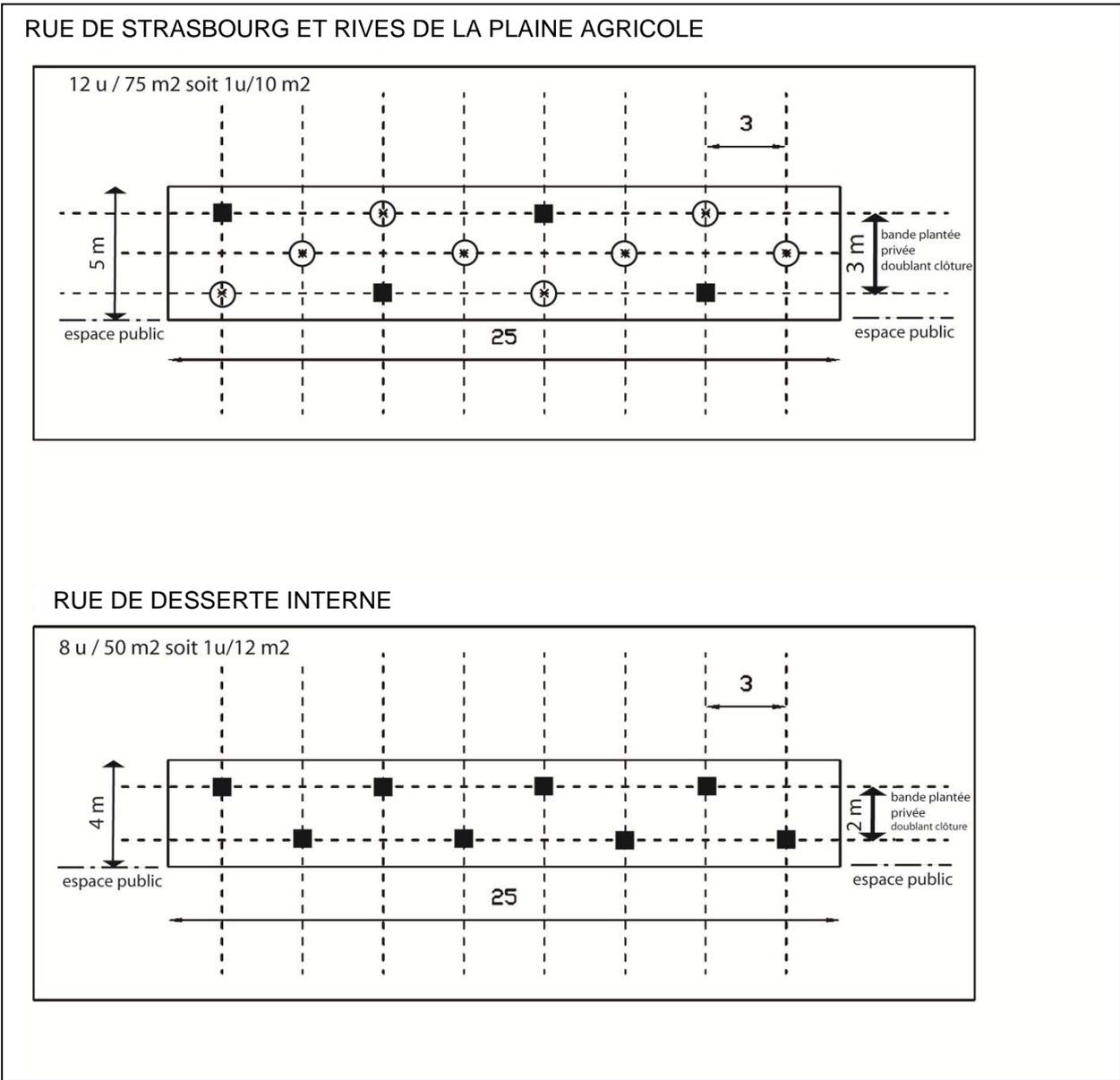
Sont également recommandés : Cornus alba, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Rosa canina

Forces et tailles :

Arbres : fourniture, motte, 3 x tr, taille 10/12 ou 12/14 (les baliveaux ne sont pas acceptés)

Arbustes : fourniture, touffe racine nue, taille 40/60 ou semis (dans ce cas la gestion différenciée des bandes plantées doit permettre leur développement dense et rapide).

Suggestion de plantation des boqueteaux – strates arborées (grand et moyen développement) :



Choix des essences

- Sur un même site, pour garantir une cohérence et simplicité de paysage, il faut éviter de multiplier les essences (par exemple pas plus de 4 à 5 espèces pour les arbres, 5 à 6 pour les arbustes).

- Les essences non feuillues sont proscrites ainsi que les essences à feuillage panaché.

- Les espèces ayant un potentiel allergisant moyen à fort devront être utilisées avec parcimonie. Il est déconseillé de les utiliser comme espèce dominante dans les alignements ou les haies.

Il s'agit en particulier :

- du Chêne pédonculé (*Quercus robur*), du noisetier commun (*Corylus avellana*), fortement allergènes.
- du Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), de l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), du Charme commun (*Carpinus betulus*) et du troène commun (*ligustrum vulgare*), moyennement allergènes.

Mise en œuvre

La terre végétale du site sera récupérée et stockée puis réemployée pour constituer les fosses de plantation. Un apport complémentaire sera réalisé si nécessaire.

L'épaisseur minimale de terre végétale est de :

- bosquets : 1m sur toute la surface (soit un volume minimal de 9m³ par arbre)
- massifs : 0.5m sur toute la surface

Les arbres seront tuteurés avec des tuteurs bipodes.

Les surfaces plantées (boqueteaux et massifs) seront protégées par un paillage biodégradable. Le paillage biodégradable sera, de préférence, obtenu localement (paille, copeaux de bois pouvant provenir du broyage des déchets de taille de la commune).

Gestion

Une taille de formation sera réalisée par l'entreprise de plantation pour faciliter la reprise :

- sur les arbres de façon à équilibrer le volume aérien ;
- sur les arbustes de façon à éliminer le bois surabondant.

L'entreprise de plantation aura à charge le suivi des plantations pendant deux ans et devra garantir leur reprise.

Les arbustes comme les arbres seront maintenus en port libre au lieu de pratiquer une taille fréquente.

Entretien collectif des espaces privatifs

Action concertée des entreprises pour faire appel à un ou plusieurs prestataires de services en vue de mettre en place le meilleur service au meilleur coût.

3. GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

3.1 Principe général

Le dispositif de gestion des eaux pluviales (EP) du parc d'activités de la Mare aux Loups consiste à collecter les EP privées (provenant de parcelles privées) et les EP publiques (provenant des espaces publics) en direction d'un dispositif de noues et d'une mare qui stockent et dépolluent les EP avant rejet à débit limité dans le ru de la Saussaie.

Les noues et la mare jouent le rôle de bassin de rétention pour les EP issues de crue vingtenale tout en créant des lieux propices au développement et au renforcement de la biodiversité existante locale.

Ainsi, le dispositif de gestion des eaux pluviales est le suivant :

- Chaque unité foncière privée constitue un bassin versant qui récolte ses propres EP qui sont rejetées ensuite à débit limité dans les zones d'expansion des eaux prévues sur le site,
- Les EP des espaces publics (chaussées, stationnement, circulations douces) sont gérées directement par des noues situées le long des chaussées qui rejettent les EP à débit limité,
- Les noues et la mare constituent des zones d'expansion des eaux permettent de gérer les fortes pluies (crue vingtenale) et créent des espaces écologiquement intéressants.

3.2 Rétention des eaux pluviales à la parcelle obligatoire avec rejet au réseau collectif public avec un débit de fuite limité à 1 l/s/ha

Chaque parcelle doit gérer les eaux pluviales sur son domaine et doit rejeter dans le réseau de collecte enterré public à débit de fuite limité à 1 litre/seconde/hectare.

Les eaux pluviales des parcelles privées rejetées dans le réseau de collecte enterré public sont ensuite acheminées jusqu'à la mare.

Ainsi il n'est pas obligatoire de réutiliser sur chaque parcelle privée les eaux pluviales récoltées. Le recyclage des eaux pluviales de toiture peut être envisagé pour des usages qui ne nécessitent pas d'eau potable (arrosage, nettoyage...) mais n'est pas impératif dans le cadre du dispositif de gestion des EP à l'échelle du parc d'activités.

Les eaux rejetées dans le réseau devront déjà être conformes à la qualité exigée par l'arrêté préfectoral d'autorisation.

3.3 Ouvrages de stockage et de traitement des eaux pluviales sur la parcelle à intégrer au projet

Chaque acquéreur doit intégrer la conception des ouvrages de rétention des eaux pluviales en amont du processus d'étude.

Il doit choisir une technique de rétention la plus appropriée à la nature du sol (faible capacité d'infiltration constatée), à sa parcelle (pente éventuelle) et à son projet.

Il doit aussi faire un choix technique qui doit garantir la pérennité des ouvrages, leur entretien aisé et éviter ainsi les risques de pollution des eaux pluviales rejetées dans le réseau collectif public.

De nombreuses techniques alternatives sont envisageables, notamment :

- **Les toitures stockantes**

Les toits terrasses des bâtiments peuvent stocker les eaux pluviales.

- Avantages : meilleure utilisation de la parcelle (réduction de l'espace réservé uniquement pour le stockage de l'eau), pas de technicité particulière
- Inconvénients : entretien régulier nécessaire

- **Chaussée à structure réservoir (ou parking)**

Il s'agit de stocker l'eau pluviale dans la structure poreuse de la chaussée et de la restituer ensuite à faible débit vers un drain ou vers le sous-sol.

- Avantages : meilleure utilisation de la parcelle (réduction de l'espace réservé uniquement pour le stockage de l'eau),
- Inconvénients : entretien régulier spécifique nécessaire. Colmatage possible de la structure

- **Noues**

Il s'agit de stocker l'eau pluviale dans un fossé (noue) à ciel ouvert. La faible capacité d'infiltration du sol, induit une vidange à l'aval du fossé, en débit régulé vers l'exutoire.

- Avantages : bonne utilisation de la parcelle. Les fossés peuvent être intégrés dans les espaces paysagers et plantés en limite des clôtures (limites séparatives ou fond de propriété notamment).

Ces espaces constituent des milieux favorables à la biodiversité.

- Inconvénients : entretien nécessaire des espaces verts

- **Bassin de rétention, mare ou plan d'eau permanent**

Il s'agit de stocker l'eau pluviale dans un bassin à ciel ouvert. La faible capacité d'infiltration du sol, induit une vidange à l'aval du bassin, en débit régulé vers l'exutoire. Il existe une diversité d'ouvrages (bassin sec, bassin en eau, bassin étanche...) à choisir selon le projet.

- Avantages : Les bassins peuvent être intégrés dans les espaces paysagers d'agrément de la parcelle

Ces espaces constituent des milieux favorables à la biodiversité.

- Inconvénients : entretien nécessaire des espaces verts

- **Cuve de stockage / rétention enterrée**

Cette solution peut être envisagée pour stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, nettoyage, lavage des sols extérieurs et intérieurs, process...)

Le trop plein de la cuve de stockage doit être rejeté à débit limité dans le réseau public.

- Avantages : la réutilisation de l'eau est économique et écologique (moins d'eau potable consommée)

- Inconvénients : entretien nécessaire de la cuve de stockage

3.4 Traitement des eaux de ruissellement polluées sur la parcelle avant rejet dans le réseau collectif public

Toutes les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées et notamment celles générées par les parkings et voiries à forte fréquentation, doivent être obligatoirement traitées avant rejet dans le réseau public afin d'éliminer les principaux polluants (hydrocarbures et métaux lourds).

Pour éviter les risques de pollution, les ouvrages de traitement des eaux pluviales privatifs doivent être entretenus.

Entretien collectif des ouvrages de traitement des eaux pluviales

Une action concertée des entreprises pour faire appel à un ou plusieurs prestataires de services en vue de mettre en place le meilleur service au meilleur coût peut être intéressante.

4. IMPLANTATION ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation du P.L.U de Saint-Fargeau-Ponthierry, en particulier les articles AUD 6 et AUD 7.

Economie de l'espace et flexibilité de l'occupation de la parcelle

Les entreprises sont amenées à évoluer. La capacité du bâtiment à subir des changements et la capacité de la parcelle à recevoir de nouvelles fonctions, doivent être prises en compte dès la conception initiale du projet.

Les constructions seront implantées sur leur parcelle le plus rationnellement possible de telle manière à permettre une évolution d'utilisation du terrain (extension, restructuration, changement d'affectation...).

Par exemple, une implantation en mitoyenneté (autorisée par le PLU sous certaines conditions) peut dégager de l'espace pour une meilleure utilisation à court terme (espaces paysagers valorisants) et long terme (extension éventuelle).

4.2 Caractéristiques des constructions

Flexibilité et neutralité des constructions

Les constructions respecteront le principe d'une évolutivité rappelé dans la charte d'objectifs environnementaux du parc d'activités de la Mare aux Loups.

La flexibilité d'un bâtiment est la facilité de restructuration des espaces intérieurs de ce bâtiment. Elle suppose un plan facilement modulable, des ouvrages intérieurs (cloisons, revêtements, équipements) facilement démontables voire réutilisables et des réseaux (courants forts et faibles, chauffage, eau...) facilement accessibles voire modifiables.

La neutralité d'un bâtiment est la capacité du bâtiment à accepter un changement d'usage important (exemple : de locaux d'artisanat à bureaux). La neutralité d'un bâtiment suppose un travail sur les volumes, les noyaux techniques et la structure du bâtiment.

L'utilisation du bois recommandée

L'utilisation du bois est encouragée, d'une part, pour ses qualités évocatrices dans un parc d'activités situé à proximité de massifs forestiers et dans un cadre « rural », d'autre part pour ses qualités environnementales (le bois est la meilleure matière première renouvelable ; cette ressource se renouvelle d'elle-même dans un délai raisonnable dans la mesure où son exploitation est maîtrisée).

De plus, les structures bois ont l'avantage d'un montage très rapide (chantier court et propre). Elles sont très bien adaptées aux locaux d'activités nécessitant des grandes portées.

Emplacements couverts pour vélos

La qualité du stationnement deux roues déterminera dans une large mesure la promotion de l'usage du vélo par les usagers de la zone domiciliés à proximité mais aussi par les actifs à l'heure du déjeuner notamment pour rejoindre les commerces et services du secteur.

Des locaux ou emplacements à vélos couverts seront réalisés sur la base d'une surface minimale de :

- Bureaux : 1 m² pour 100 m² de la SHON de bureau
- Activités, industries et équipements publics : 1 place par tranche de 10 salariés + stationnement visiteurs.

L'apparence du local ou abri vélos, son accessibilité et sa fonctionnalité sont trois critères déterminants pour rendre attractif l'usage du vélo. Ces locaux ou abris devront donc être visibles, simples d'usage et bien situés par rapport à l'accès aux espaces publics environnant.

Ces locaux ou abris seront soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit détachés.

Ils seront équipés pour le rangement aisé et efficace des vélos et bien éclairés.
Afin d'encourager les déplacements à vélo et notamment à l'heure du déjeuner, il est recommandé de mettre à disposition des salariés des vélos en nombre suffisant.

4.3 Aspect des constructions

Le caractère paysager du parc d'activités de la Mare aux Loups doit être valorisé par les constructions qui, donnant sur l'espace public de façon plus ou moins marquée, participeront à définir l'ambiance du lieu. Parmi les thèmes que les projets d'architecture peuvent développer, deux thèmes seront privilégiés : un parti visuel fondé sur des teintes sombres et le développement des surfaces végétales y compris dans l'architecture.

Une apparence colorée à maîtriser dans le parc d'activités et en particulier en bordure de la plaine agricole

Le parti visuel consiste à éviter de déstructurer, par l'apparence colorée, le grand paysage délimité par la plaine agricole.

- **Les teintes sombres et mates sont recommandées** et de préférence issues de matériaux naturels (bois bruts, acier corten, terre cuite, zinc pré patiné...). Les panneaux de métal en panneaux plans ou ondulés peuvent être utilisés mais l'aspect et la teinte devront être sombres (noir coloré, vert mousse, bruns,...).

Les teintes trop claires (blanc, gris clair ou gris métallisé) en grandes surfaces ne sont pas souhaitées. Elles risquent d'amplifier la perception visuelle des volumes construits et de contraster brutalement avec les masses sombres des massifs boisés existants.

- **Des touches colorées ponctuelles sont recommandées** pour, ponctuellement, contraster et mettre en valeur les teintes sombres des bâtiments. Ces touches colorées peuvent accompagner des volumes significatifs des bâtiments (entrée, bureaux, espace d'accueil ou de repos du personnel...).

De manière générale :

Ne seront pas retenues les conceptions de volume construit en tant que logo de la société, de même les teintes de l'image de marque, n'apparaîtront que sur la signalétique d'entrée.

Les matériaux devront être utilisés sous une forme contemporaine. Les simulacres et artefacts des matériaux traditionnels ne seront pas retenus. Le bois et la terre cuite, en particulier, devront être mis en œuvre dans une écriture abstraite, évitant le registre domestique ou rustique.

Végétalisation de l'architecture

Le végétal dans les projets d'architecture contribuera, avec les plantations des espaces publics, à la qualité du paysage urbain mais aussi permettra d'assurer aux actifs un cadre de travail agréable.

Les murs végétaux, les patios plantés, et toute autre association du végétal pourront être envisagés sans pour autant masquer l'architecture. Cette végétalisation a le double avantage d'influer positivement sur le climat (apport de fraîcheur, qualité de l'air..) et de renforcer, selon les cas, l'isolation des constructions et leur inertie vis-à-vis des fortes chaleurs (toits et parois végétalisés).

La végétalisation des terrasses inaccessibles mais visibles de tout local de travail est une des manières d'intégrer le végétal dans les projets architecturaux et d'offrir aux actifs des perspectives visuelles soignées. La végétalisation des toitures (plates ou à faibles pentes) est également recommandée pour améliorer l'inertie des constructions et l'acoustique (notamment en toiture, lors de fortes précipitations).

Enseigne

P.L.U – AUD 11 : « *Les enseignes sont interdites au-dessus du niveau de l'égout des toitures. Pour éviter toute confusion pour les conducteurs, les enseignes lumineuses clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200 m de la départementale.* ».

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdits.

Les enseignes doivent être intégrées au projet architectural. Il est demandé au constructeur de faire figurer son projet d'enseigne sur les plans de demande de permis de construire.

Toiture

Édicules techniques – panneaux photovoltaïques

Les édicules devront être non visibles depuis tous les espaces publics environnant. Ils seront intégrés dans la volumétrie générale des constructions et traités avec des matériaux de qualité et des finitions soignées.

Les constructions utilisant des panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie devront les intégrer dans le projet architectural comme élément de composition.

Par ailleurs, l'intégration des panneaux photovoltaïques au bâti est un moyen d'augmenter le tarif de revente de l'électricité produite à EDF.

Lignes de vie et gardes de corps

Les lignes de vie, les gardes de corps et tout système de protection contre les chutes de hauteur ne devront pas être apparents. Ils ne pourront pas être rapportés sans intégration au projet architectural. Pour les toits terrasses, un acrotère d'1 mètre est recommandé pour éviter l'ajout de tout dispositif de protection contre les chutes non intégré.

4.4 Cas particulier : l'îlot en entrée de ville

Le P.L.U rappelle : « au titre de l'article L. 111-1-4, le long de la RD 607, il conviendra de veiller à éviter une juxtaposition hétéroclite des bâtiments particulièrement visibles en entrée de ville ».

Trois principes s'appliqueront sur l'îlot riverain de la RD 607, du carrefour de l'Europe et de l'entrée du parc d'activités :

▪ Un projet d'ensemble de qualité exigé

La condition de l'urbanisation de l'îlot riverain de la RD 607, du carrefour de l'Europe et de l'entrée du parc d'activités est l'élaboration d'un projet d'ensemble du site qu'il soit destiné à un ou plusieurs acquéreurs. Ce projet d'ensemble devra recevoir l'accord de l'aménageur.

▪ Des hauteurs de bâtiments maîtrisées en vis-à-vis de la « Maison Rouge »

La mise à distance des constructions, prévue dans l'aménagement du parc d'activités, permet de désolidariser l'urbanisation nouvelle des infrastructures routières et de préserver l'écrin paysager de la Maison Rouge. Elle permet aussi d'éviter une confrontation brutale entre deux univers très différents, celui du parc d'activités et celui de la Maison Rouge, patrimoine rural et repère historique de l'entrée de la ville.

La co-visibilité des deux univers est cependant réelle lorsque l'on est sur la RD 607 en venant du Nord. Un dialogue est donc à trouver à partir d'une posture urbaine et architecturale contemporaine.

▪ Des espaces extérieurs paysagers sur le pourtour de l'îlot

Les espaces extérieurs non bâtis situés en « vitrine » sur la RD 607, le carrefour de l'Europe et l'entrée du parc d'activités devront être paysagers.

Les aires de stockage extérieures et les installations publicitaires (panneaux, démonstration d'engins...) y sont interdits.

Les aires de stationnement peuvent être autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet de paysagement cohérent à l'échelle de l'îlot et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des espaces publics environnants.

Images de références



- Les teintes sombres sont recommandées et de préférence issues de matériaux naturels (bois bruts, acier corten, terre cuite, zinc pré patiné...). Les panneaux de métal en panneaux plans ou ondulés peuvent être utilisés mais l'aspect et la teinte devront être sombres (noir coloré, vert mousse, bruns,...).

- Des touches colorées sont recommandées pour, ponctuellement, contraster et mettre en valeur les teintes sombres des bâtiments. Ces touches colorées peuvent accompagner des volumes significatifs des bâtiments (entrée, bureaux, espace d'accueil ou de repos du personnel...).





Le végétal dans les projets d'architecture contribuera, avec le traitement du paysage du domaine public, à la qualité du paysage urbain mais aussi permettra d'assurer aux actifs un cadre de travail agréable.

Les murs végétaux, les patios plantés, et toute autre association du végétal pourront être envisagés sans pour autant masquer l'architecture. Cette végétalisation a le double avantage d'influer positivement sur le climat (apport de fraîcheur, qualité de l'air..) et de renforcer, selon les cas, l'isolation des constructions et leur inertie vis-à-vis des fortes chaleurs (toits et parois végétalisés).



De nombreux espaces peuvent être végétalisés, notamment les parkings de véhicules légers.

5. TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

5.1 Construire un parc d'activités paysager

Les espaces publics, traités par l'aménageur, assureront une ambiance végétale au parc d'activités de la Mare aux Loups. Une ambiance de transition entre la ville et la plaine, ni urbaine, ni rurale, faite de perspectives et d'une présence végétale forte.

La voie de desserte interne du parc d'activités offre des perspectives visuelles toujours dégagées depuis l'intérieur du parc d'activités qui permet aux visiteurs de s'orienter et d'apprécier la situation paysagère particulière, en frange de plaine agricole.

Toutes les voies offrent une promenade pour les piétons et les cyclistes afin d'offrir aux actifs du parc d'activités un réseau de cheminement paysager conduisant en particulier à la rue de Strasbourg (et à ses commerces, services et stations de bus).

Les aménagements à l'intérieur des parcelles privées devront tenir compte des orientations d'aménagement des espaces publics riverains et participer à la construction d'un parc d'activités paysager.

5.2 Prévoir un espace d'agrément dédié au personnel

Les acquéreurs devront prévoir un espace d'agrément dédié au personnel (aire de pique-nique, terrasse extérieure couverte, terrasse sur les toits avec vue sur la plaine agricole...). Cet espace, qu'il soit associé au bâtiment ou dans les espaces extérieurs devra contribuer à la mise en place d'un cadre de travail agréable.

Ces espaces devront être distincts des espaces techniques de stationnement, de livraison ou de stockage.

5.3 Les espaces minéraux

Limiter les surfaces imperméables

P.L.U – AUD13 : « 20% de la surface totale des terrains seront réservés aux espaces verts et traités en pleine terre. »

Cette surface réglementaire doit être considérée comme un minimum. Dans la plupart des cas, les espaces verts traités en pleine terre peuvent atteindre 30% voire 40%.

La végétalisation, outre son atout paysager permet :

- de limiter les volumes d'eaux d'orages à traiter au niveau de la parcelle,
- de réguler les températures, par les masses végétales (apport de fraîcheur et protection contre l'ensoleillement dans la journée,
- de diminuer l'effet du vent par un effet de brise vent
- d'offrir un milieu favorable à la biodiversité.

Rationaliser les surfaces minérales, mieux profiter des surfaces végétales

Bien souvent les espaces verts sont mal répartis et disséminés en petits espaces (pourtour du bâtiment notamment). Dans ces cas, la surface d'espace vert, même conséquente, n'est pas perceptible.

Pour que les espaces verts soient profitables, pour la qualité du cadre de travail et pour l'ambiance paysagère du parc d'activités, l'implantation du bâtiment (en limite séparative notamment) doit être adaptée pour dégager des surfaces compactes et appropriables (cf. 4.1 Implantation des constructions).

De même, les espaces minéraux (aire de parking, aire de livraison etc...) doivent être compactés. Les accès au bâtiment doivent être concentrés de manière à éviter la réalisation d'une voie contournant sur les bâtiments (très consommateur d'espace et créateur de surfaces minérales importantes pour un usage limité).

Enfin, la mutualisation des parkings peut également être un moyen de réduire considérablement les surfaces de stationnement. Le P.L.U encourage cette action : « *Dans le cas d'une mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements, les places pourront être rassemblées et une réduction de 5% de leur nombre sera admise.* ».

Végétaliser des surfaces de parking, perméabiliser les cheminements piétonniers

De nombreux espaces peuvent être végétalisés, notamment les parkings de véhicules légers. La technique des pavés disjoints et joints gazon est une bonne solution. Elle a une bonne tenue dans le temps et permet, à long terme, une réversibilité intéressante (dépose simple des pavés pour réutilisation).

Les cheminements piétons et cycles peuvent être réalisés en matériaux perméables (stabilisé, pas japonais...).

La végétalisation des parkings doit être privilégiée après en avoir vérifié la faisabilité (vérification de la capacité d'infiltration des sols lors de l'étude géotechnique).

Maîtriser l'impact des aires de stockage

P.L.U – AUD13 : « *Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer...* ».

L'implantation et l'aménagement de ces aires de stockage seront soumises à l'approbation de l'aménageur. L'acquéreur devra proposer une solution architecturale ou paysagère pour les intégrer totalement au projet.

Elles devront figurer au dossier de permis de construire.

Elles seront, de préférence implantées en fond de propriété ou en limite séparative et seront masquées à la vue depuis l'espace public et les lots voisins.

L'acquéreur devra maintenir ces aires parfaitement ordonnées et propres.

Tableau récapitulatif des prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage

Thème	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
1. ENTREE DES PARCELLES		
	Respecter le « détail d'aménagement » de l'entrée de parcelle	
2. CLOTURES ET PLANTATIONS		
Clôtures	Respecter le type de clôture prescrit, sur l'espace public et en rive de la plaine agricole	Les clôtures des limites séparatives seront de préférence en clôture bois ou mixte bois-métal.
Plantations	Respecter les principes de plantation des bandes plantées le long des voies publiques et de la plaine agricole	Envisager un entretien collectif des espaces verts privatifs
3. GESTION DES EAUX PLUVIALES		
	Prévoir des ouvrages de rétention des eaux pluviales	Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dès la conception initiale du projet
	Rejet au réseau collectif public avec un débit de fuite limité à 1 L / s / ha	
	Traiter les eaux de ruissellement polluées sur la parcelle avant rejet dans le réseau collectif public	Envisager un entretien collectif des ouvrages techniques privatifs
4. IMPLANTATION ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS		
Implantation des constructions	Economie de l'espace et flexibilité de l'occupation de la parcelle	
	Pour l'îlot de l'entrée de ville : projet d'ensemble exigé	
Caractéristiques des constructions	Flexibilité et neutralité des constructions	
		L'utilisation du bois recommandée en structure et en façade (matière première renouvelable)
	Emplacements à vélos couverts obligatoires : - Bureaux : 1m ² pour 100m ² SHON - Activités, industrie, équipements : 1 place pour 10 salariés + stationnement visiteurs.	
Aspect des constructions	Apparence colorée : teintes sombres et naturelles dominantes + touches colorées ponctuelles	
		Végétalisation de l'architecture
	Projet d'enseigne intégré au projet d'architecture – indiqué dans la demande de PC	
	Lignes de vie et garde corps non visibles	
5. TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES		
		Recours à un paysagiste
Espace d'agrément du personnel	Créer un espace d'agrément dédié au personnel dans le bâtiment ou dans les espaces extérieurs privatifs	Dissocier cet espace des espaces minéraux techniques (parking, aire de livraison...)
Surfaces minérales	Limiter les surfaces imperméables	30 à 40 % d'espace vert en pleine terre
	Rationaliser les surfaces minérales, mieux profiter des surfaces végétales	- Surfaces d'espace vert compactes : éviter l'émiettement des espaces verts (bande verte autour du bâtiment) - Eviter les voies périphériques des bâtiments - Mutualiser les parkings
		Végétaliser les parkings des VL et perméabiliser les cheminements piétonniers
	Maîtriser l'impact des aires de stockage - indiqué dans la demande de PC	Aires de stockage de préférence implantées en fond de propriété ou en limite séparative