

Aménageur

SIZIAF | Syndicat Mixte du Parc des industries ARTOIS-FLANDRES



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

Cahier de prescriptions
Architecturales, Urbaines et Paysagères
(Hors Pôle de services)

Décembre 2022

Urbaniste

Atelier KVDS | Architecture Urbanisme et Paysage

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
PLAN MASSE.....	7
PERSPECTIVE.....	8

CHAP.I..... 9

1. Topographie et altimétrie	9
2. Orientation des bâtis et organisation au sein des parcelles	11
a. Objectifs urbains et architecturaux :	11
b. Orientation de bâtiment :	13
c. Recul des constructions par rapports aux limites :	15
d. Implantation dans les marges de recul :	16
3. Gabarits urbains et hauteur des constructions	17
a. Concernant les constructions principales	17
b. Concernant les constructions « annexes »	18
4. Forme des toitures et leurs fonctions	20
a. Formes des toitures	21
b. Toitures utiles et productives	22
c. Intégration des équipements techniques	22
5. Accès parcelle	23
a. Les entrées carrossables	23
b. Accès piéton et cyclable indépendant de l'accès véhicule	25
6. Emplacement des parkings, cours et aires de manœuvre	25
a. Implantation des parkings	25
b. Implantation des stationnements poids-lourds et aires de manœuvre	28
c. Cours de service, livraisons et stockage	29
7. Traitement architectural des entrées	30
8. Traitement des limites courantes et clôtures.....	35
9. Gestion des eaux pluviales	36
10. Traitement paysager de la parcelle	37
a. Les limites.....	37
b. Préconisations végétales	39

c. Palette végétale	42
d. Le substrat.....	46
e. Zéro phyto.....	46
f. Emprise au sol des espaces plantés	46
g. Maintien de la végétation présente sur les parcelles.....	47
11. Parking vélo	48
CHAP.II.....	50
1. Matérialité des aménagements extérieurs	50
a. Traitement des voiries et emprises de livraison	50
b. Traitement des aires de stationnement	50
c. Traitement des liaisons douces.....	50
2. Matérialité des constructions.....	52
a. Principes généraux.....	52
b. Concernant les façades principales [généralement des locaux industriels]	52
c. Concernant les façades secondaires [généralement des locaux tertiaires]	56
3. Volumétrie des constructions.....	58
a. Règle générale	58
b. Les volumes principaux [généralement des locaux industriels] :	58
c. Les volumes secondaires [généralement des locaux tertiaires] :	60
d. Volume d'entrée et signal :	60
4. Totem, Enseigne / signalétique	62
5. Eclairage extérieur	65

PREAMBULE

Le présent document a pour but d'établir une cohérence globale à l'échelle de la bande ouest du Parc des industries, entre les volontés urbaines et la définition des ambiances en espace privé.

A terme, il pourra éventuellement être utilisé dans la requalification de l'ensemble de des terrains nord, attenant à ce périmètre.

Ces contraintes et le respect de celles-ci ont pour ambition d'établir de nouvelles références architecturales urbaines et paysagères pour l'ensemble du PIAF avec l'objectif de devenir un levier dans le processus de requalification globale.

Les prescriptions développées ci-après complètent le règlement du PLU en vigueur sur le terrain considéré. **Le PLU est un texte de référence contractuel et le présent CPAUP le complète** et apporte une série de compléments et précisions. **Il devient au même titre donc un document opposable qu'il convient de respecter.**

Ce présent document a pour but d'orienter et d'accompagner les futurs constructeurs afin de les inciter à réaliser leur projet et leur construction dans un souci d'harmonie avec le lieu et son environnement. **Ce document sera annexé au cahier des charges de cession de terrain (CCCT), document contractuel du dossier d'acte de vente.**

Ce document a été élaboré en collaboration avec le SIZIAF, maître d'ouvrage de l'opération et rédigé par l'atelier KVDS, maître d'œuvre des aménagements urbains et paysagers sur l'espace public.

Ces prescriptions militent en faveur d'un aménagement et de constructions durables. Cette **ZAC** se veut respectueuse de l'environnement et du paysage, et des conditions de travail des salariés.

Cette volonté, si elle est appliquée jusqu'au bout, apportera une valeur ajoutée à cette zone d'activités, et par extension à toutes les activités y étant implantées.

Elle contribuera au renforcement de l'image de marque des entreprises.

LES AMBITIONS DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le MO ambitionne de faire de cette opération, une opération exemplaire. Pour cela :

- Le secteur de la bande ouest doit permettre de développer une façade attractive et qualitative sur la RN47 représentative de l'excellence industrielle régionale et donc en phase avec les objectifs REV3.
- La viabilisation de nouvelles parcelles doit pouvoir accueillir de nouvelles entreprises industrielles créatrices d'emplois pour favoriser le développement territorial.

Rappel des objectifs partagés avec le SIZIAF :

- **Concevoir et conforter l'image qualitative** pour les nouvelles implantations. Le retranscrire dans les documents d'urbanisme – objectif du présent CPAUP
- **Développer une façade attractive et qualitative sur la RN47** : élément stratégique d'image et d'identité, façade d'accueil en relation directe avec le public et l'espace public.
- *Promouvoir le territoire, créer une industrie du futur qui s'implantera au cœur d'un aménagement qualitatif innovant. Représentation de l'excellence industrielle régionale [cf. REVIII].*
- *Espaces publics attractifs, espaces privés qualitatifs – Affirmer les liens entre architecture, paysage et environnement*
- *Mise en œuvre de solutions innovantes (éclairage, recharge de véhicules, réseaux intelligents, techniques routières, matériaux, etc.).*
- **Optimiser les surfaces constructibles en prenant en compte les contraintes existantes et étudier les usages mutualisés,**
- **Concevoir un aménagement public intégrant les mobilités douces et le covoiturage au service des futurs employés et usagers.**
- **Intégrer le parc des industries à la Chaîne des Parcs**
- **Intégrer tout gisement de matériaux valorisables issus de déconstruction bâtiments, voiries, parkings ... économie circulaire, d'aménagement durable et d'innovation.**

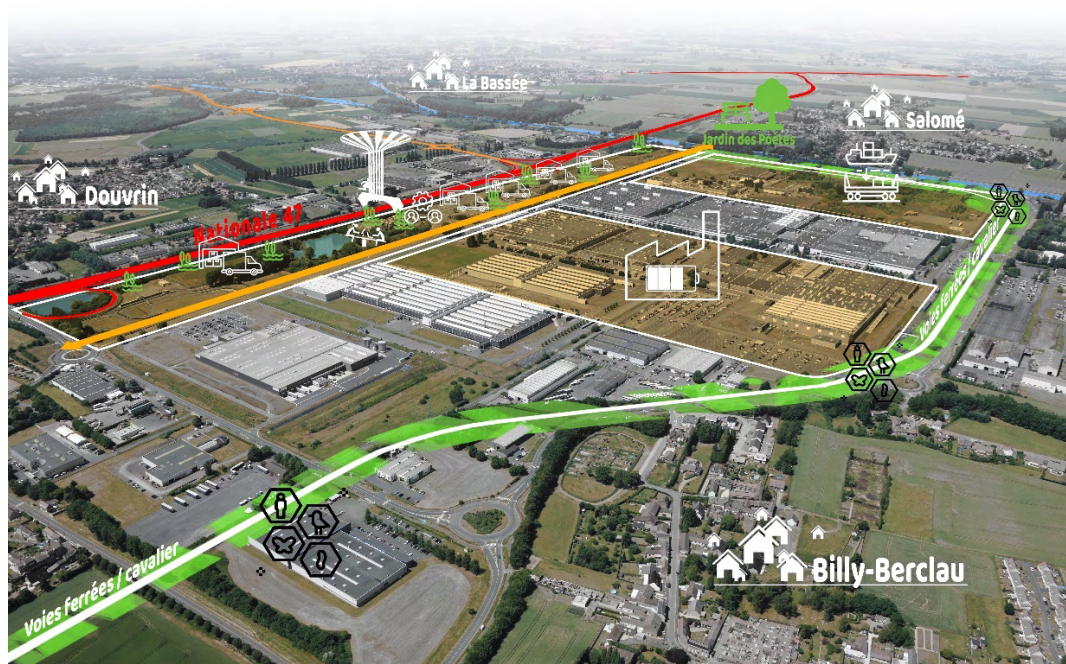
Les principales orientations d'aménagement

- *Proposer un **maillage qui s'intègre à la hiérarchie des voies de circulations, des liaisons douces ...** complément aux infrastructures existantes (Av de Paris, chemin de halage, les 4 blv et voie ferrée ...)*
- *Adapter les **formes urbaines et les parcelles aux ambitions du programme (services industries, PME/PMI et industries du futur). Adapter les formes architecturales en conséquence (bâtiments 5.000m² à 50.000m²).** Intégrer ces typologies imposantes dans le paysage et l'environnement.*
- **Fédérer une opération urbaine autour des éléments paysagers principaux** (canal, alignements d'arbres, étang, emprises enherbées préservées, jardins ouvriers, chemins agricoles ...)
- **Composer une armature urbaine et paysagère autour de principes paysagers et environnementaux structurants** (Gestion des EP, ruissellement, développement et renforcement d'une biodiversité)
- *Mettre en valeur la voie d'eau, support de liaison de biodiversité et de qualité environnementale. Compléter les préceptes du SIZIAF sur la TVB du parc (Aménagements associés bande ouest, voie ferrée ...)*

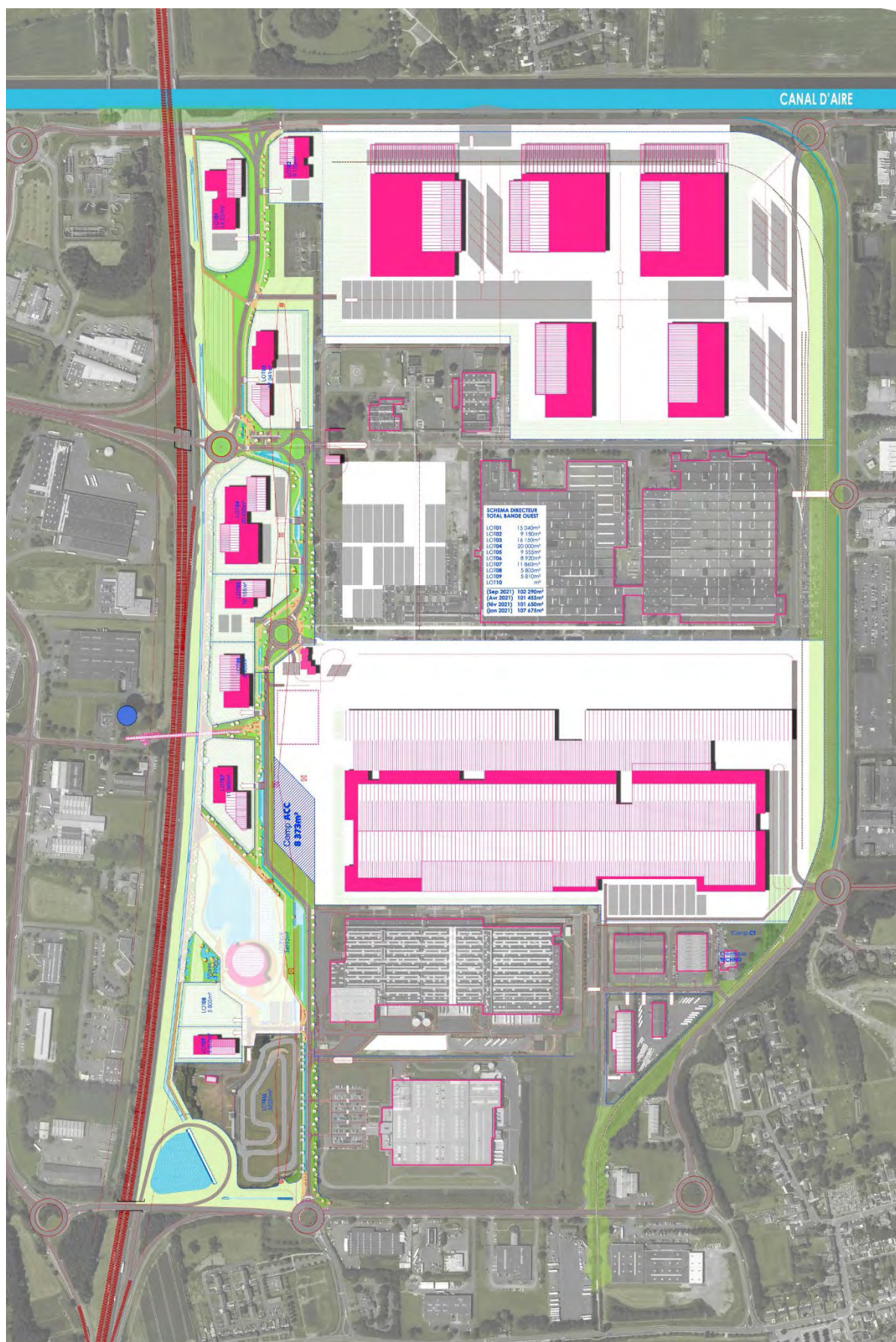
- **Traiter les limites de l'opération, de chaque îlot par des strates végétales à différentes échelles** (vues lointaines dans le « Grand » paysage, accompagnement des emprises bâties, végétal à l'échelle du piéton ...)
- *Minimiser les emprises minérales, limiter les gabarits. Végétaliser les abords des voiries et les espaces publics ...*

Mais aussi :

- **Utiliser autant que possible des matériaux respectueux de l'environnement** (matériaux recyclables, économiques en énergie ...)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. **Limiter le rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement public** par la création de noues et de bassins de tamponnement
- **Valoriser le paysage par la végétalisation des espaces d'accompagnement, tout en limitant la gestion de ces espaces grâce au choix d'essences appropriées**
- **Favoriser le développement de la biodiversité**
- **Permettre à l'ensemble des usagers d'emprunter les espaces confortablement et en toute sécurité. De l'entrée du parc Industriel à l'entrée de chaque entreprise.** (Trottoirs, pistes cyclables ...)



PLAN MASSE



PERSPECTIVE



CHAP.I

Implantations, fonctionnement des lots, traitement des limites foncières et du paysage

1. Topographie et altimétrie

Le projet d'altimétrie à la parcelle devra être mis en cohérence avec les espaces publics, les réseaux, la gestion des eaux pluviales et les plantations. Aucune intervention ne sera acceptée sur l'espace public sans une demande formalisée et explicitée auprès du SIZIAF.

Concernant les implantations, la règle générale à retenir est de ne pas rehausser ni d'enterrer les constructions. L'objectif étant d'être au plus proche des abords existants. Qu'importe les longueurs à bâtir, les plateformes et les aménagements VRD ne pourront transformer l'altimétrie du terrain **au-delà et en deçà de 50cm par rapport aux abords existants mesurés au droit de la limite parcellaire la plus proche.** Seront ainsi évitées les constructions dites « champignons ». Des exceptions seront acceptées pour les quais de chargement.

Pour des raisons économiques et environnementales, les matériaux issus des terrassements pourront être traités sur site. Il est ainsi recommandé autant que possible d'éviter la sortie de matériaux. Il serait préférable de gérer les terrassements par déblais/remblais, régalez par exemple de manière homogène sur le terrain ou en participant à l'intention paysagère définie par le projet.

Lorsqu'ils existent, les talus issus des implantations et de l'altimétrie des constructions **ne devront pas s'étendre jusqu'en limite foncière.** Une composition paysagère à l'ensemble de la parcelle devra être proposée pour intégrer le nivellement.

Les éventuels **merlons devront être limités, disposer un traitement paysager et s'insérer naturellement** dans l'aménagement général de la parcelle.





Exemples talus paysagers - Parc des Pyramides, Hallennes-Lez-Haubourdin.

Lorsqu'ils sont composés de matériaux de déblais (issus des terrassements propres à la parcelle), ils devront être recouverts d'une épaisseur de terre végétale suffisante et largement plantés suivant la palette végétale.

La couverture de terre végétale ne devra être inférieure à 30cm sous les massifs tapissant et 50cm pour les emprises arbustives.

Les merlons linéaires au profil homogène seront proscrits. **Et aucun arbre ne pourra être planté au sommet des merlons.**



Contre-exemple (à ne pas produire)

Référence : Merlons de la zone d'activité à Moyvillers.



Référence : Merlons du Parc industriel Artois Flandre – Billy Berclau

2. Orientation des bâtis et organisation au sein des parcelles

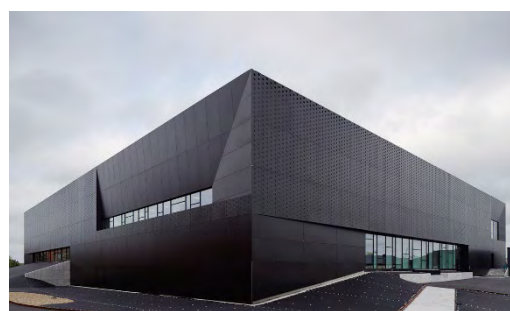
a. Objectifs urbains et architecturaux :

- Développer dans un premier temps, une **façade attractive depuis la RN 47**. Elle devient un élément stratégique en termes d'image et d'identité du Parc d'activité. Et dans un second temps, développer une **façade qui constitue l'accueil**, la relation directe avec le public et l'espace public **depuis l'Avenue de Paris et/ou la rue de Tallin**.
- Créer une « **architecture symbole de l'industrie du futur** » au cœur d'un aménagement qualitatif innovant.

Pour cela, se distinguent deux façades, correspondant à deux orientations différentes et répondant à deux fonctions différentes :

- Une **Façade industrielle, attractive et architecturale, SIGNAL** à l'Ouest
- Une **Façade urbaine vitrine ACCUEIL** à l'Est

La façade Ouest, « façade industrielle et architecturale signal » sur la RN47 :



Exemples de « façade signal » : Parcs d'activités à Menin [Belgique]



Exemples de « façade signal » : Parcs d'activités à Menin [Belgique]



Contre-exemples de « façade signal » : Transitic à LESQUIN

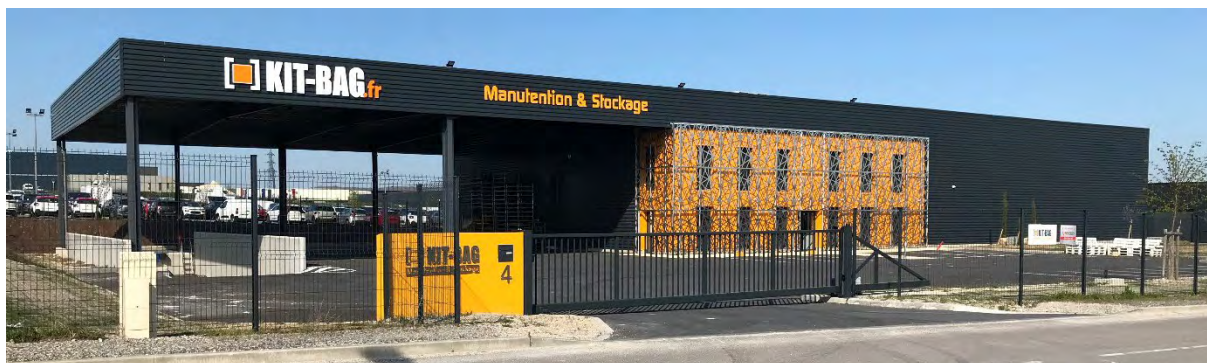
La façade Est, « façade urbaine vitrine » sur l'Avenue de Paris :



Exemple de façade « vitrine » : Building international à LESQUIN



Exemples de façades « vitrines »

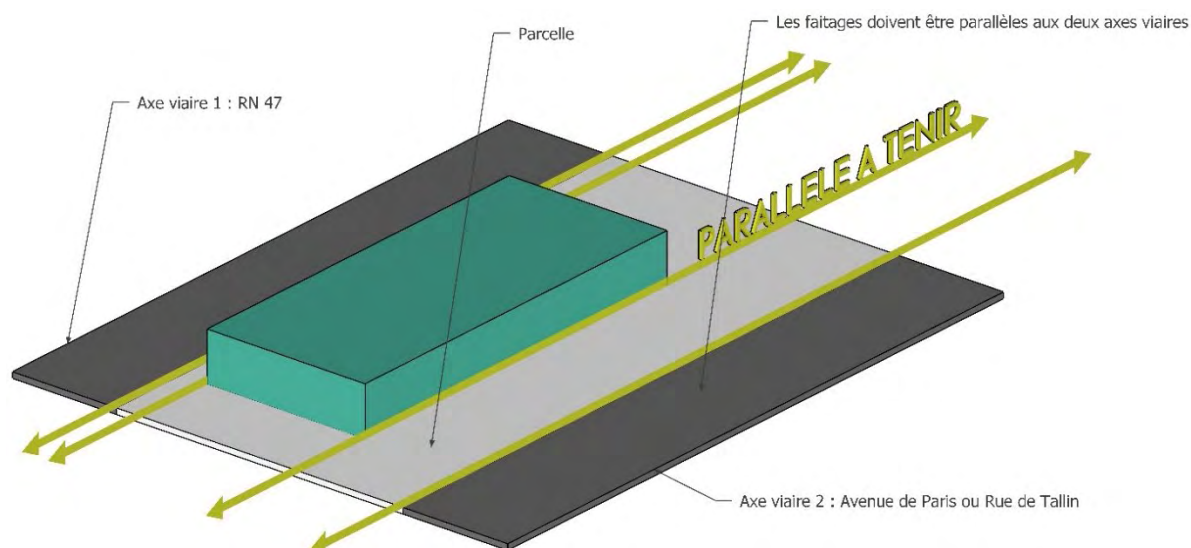


Exemples de façades « vitrines » : Krommenhoek et Kit-bag

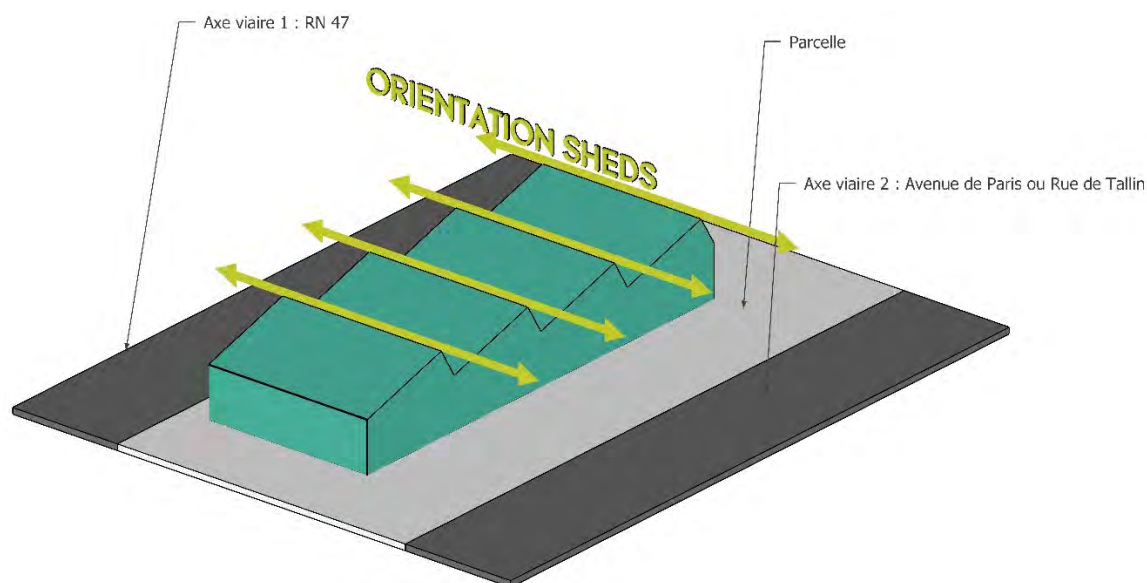
b. Orientation de bâtiment :

En cas de toiture à deux pans, Les faitages de toutes constructions seront parallèles aux deux axes viaires - axes RN47 / Avenue de Paris [et rue de Tallin par extension]. L'objectif est principalement d'orienter les façades sur les axes routiers principaux et les pignons sur les limites séparatives entre parcelles.

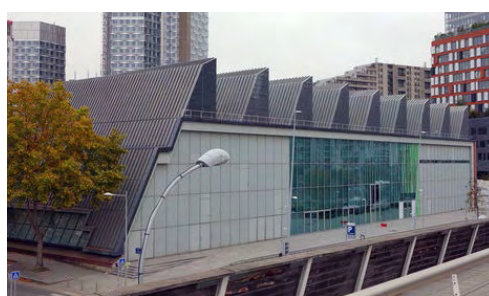
Toutefois, cette règle peut s'adapter à partir du moment où le choix du type de toiture retenue participe à une écriture architecturale volontaire. Par exemples, les sheds, toitures terrasse ou encore volume signal « pignons sur rue ». [Cf. Chap. I.4 : **Forme des toitures et leurs fonctions**]



Orientation des façades à respecter.



Orientation des sheds à respecter si ce type de toiture est choisie.



Exemples de constructions avec des toitures sheds.



Exemples de constructions avec des toitures à deux pans.

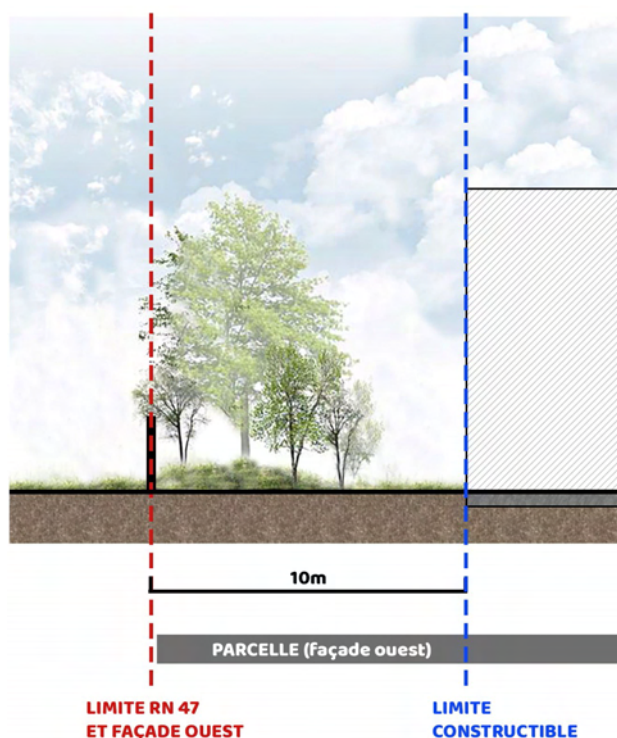
Etant donné leur configuration, **des exceptions sont possibles pour les ilots 3, 8 et 9 :**

- **Concernant l'ilot 3**, la règle générale ci-avant reste une préférence. Toutefois, au regard de ses contraintes (ligne HTA, réseaux ...), une exception pourra être accordée si elle est justifiée.
- **Pour les parcelles 8 et 9**, leur programme s'orientant sur un pôle de loisir, le faitage et l'orientation n'est pas règlementé laissant toute la liberté au parti pris architectural qui sera justifié.

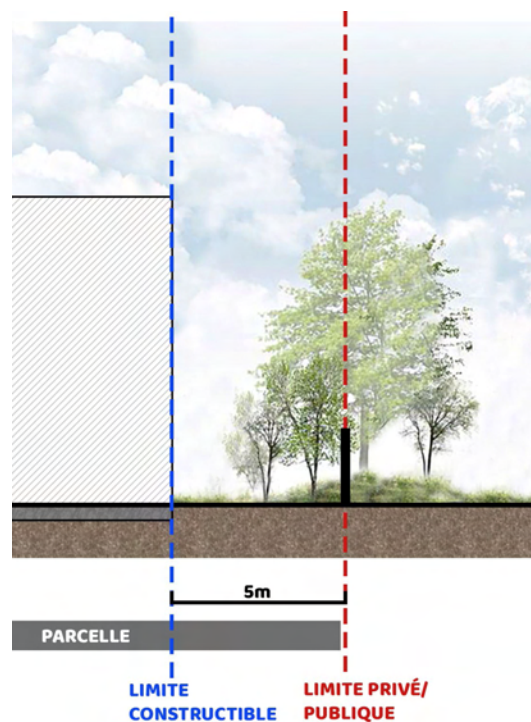
c. Recul des constructions par rapports aux limites :

Les reculs donnés au PLU, [5m des limites publiques / 10m des limites séparatives] ne seront dédiés qu'aux aménagements paysagers. Aucune surface imperméabilisée ne sera réalisable.

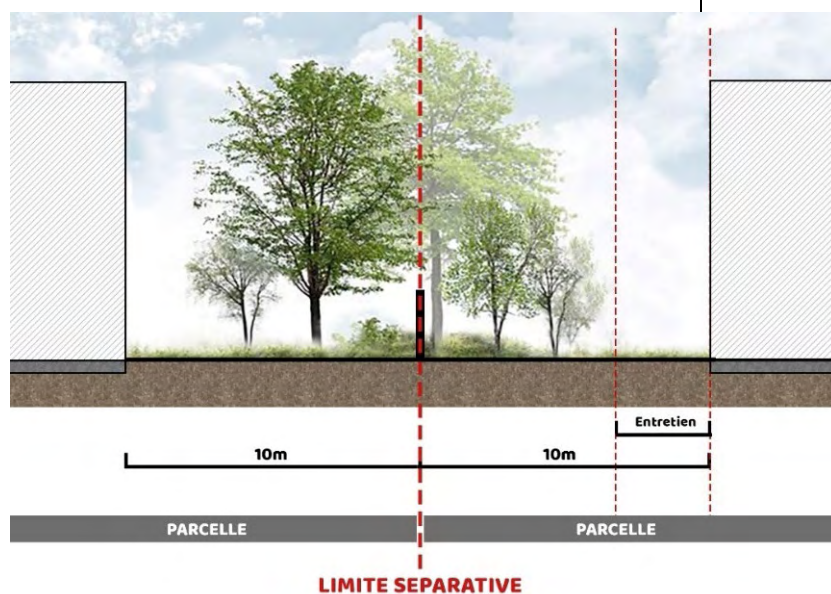
- En complément, bien qu'il s'agisse d'une limite publique, le **recul en limite ouest le long de la RD47 est porté à 10m.**



Coupe de principe du modèle à suivre : aménagement paysager fonctionnels et écologique



Coupe de principe du recul de 5m des limites publiques



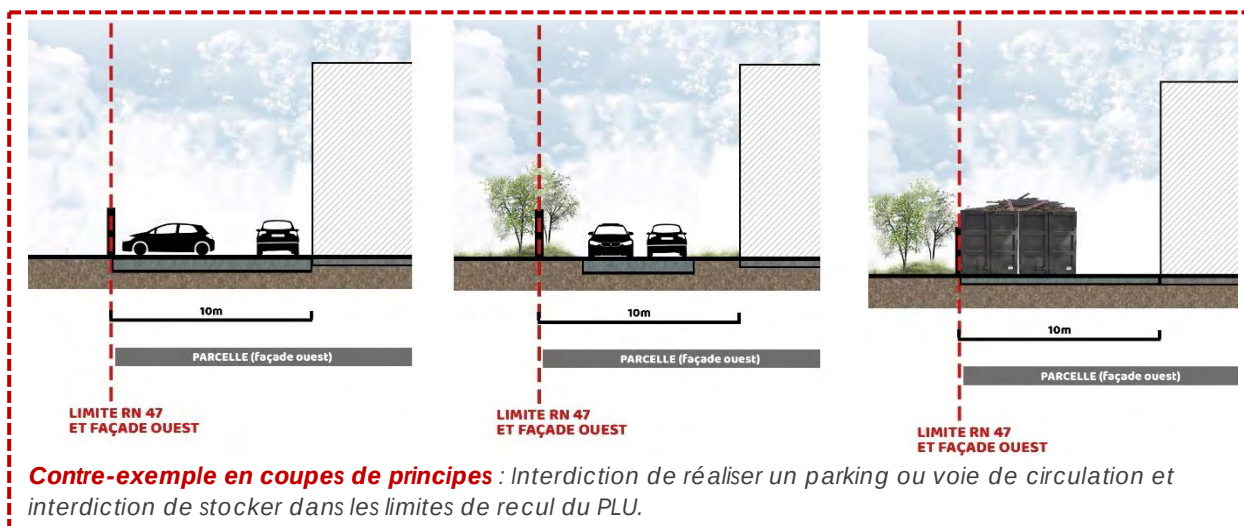
Coupe de principe du recul de 10m des limites séparatives entre parcelles

Concernant le traitement qualitatif et paysager de ces limites, voir le **Cf. Chap. I.10. Traitement paysager des parcelles.**

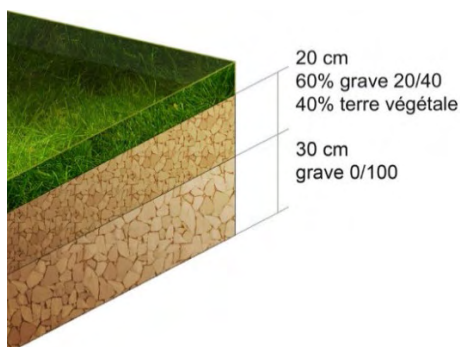
d. Implantation dans les marges de recul :

Le long des façades ouest, dans l'emprise donnée entre la limite foncière et les futures façades de toutes constructions, **aucun parking, aucune voie de circulation ni aucune surface de stockage ne pourront être aménagés.**

Ces emprises seront prioritairement dédiées aux **aménagements paysagers fonctionnels et écologiques.**



Toutefois, sous justification d'une réglementation particulière (type ICPE ...), les voies de circulations autour des constructions seront tolérées. Elles devront, pour ce faire, être perméables.



Exemples de voiries drainantes végétalisées

3. Gabarits urbains et hauteur des constructions

a. Concernant les constructions principales

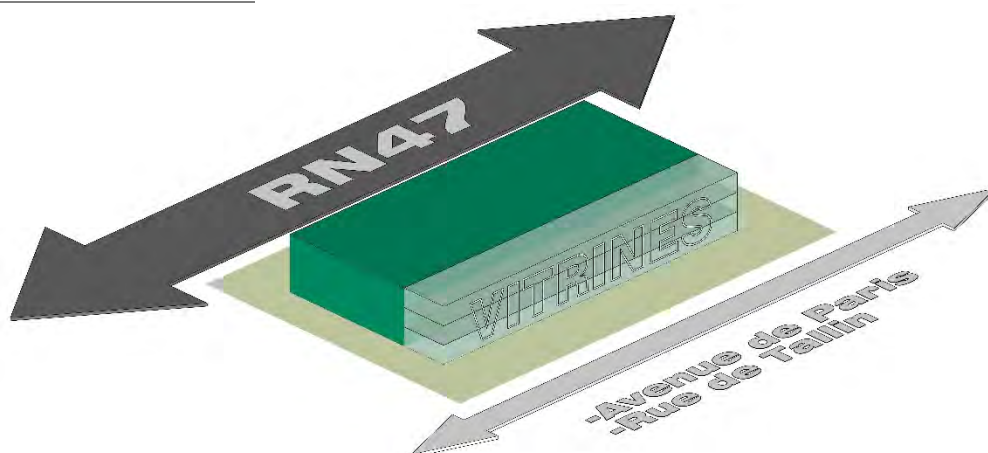
Pour renforcer les **distinctions** entre « **façade signal** » et « **façade vitrine** » vues précédemment :

- Les volumes hauts, gabarits aux fonctions industrielles, orientés sur la RN 47 devront être **supérieurs à 9m afin d'assurer l'effet SIGNAL** recherché.
- Les autres volumes aux fonctions d'accueil, de bureaux et autres showrooms, ... orientés obligatoirement sur l'Avenue de Paris et la rue de Tallin pourront être **de simples rez-de-chaussée ou implantés en étage**. Ils n'auront **pas d'indication de hauteur particulière et assureront l'effet VITRINE** recherché sur ces voies.

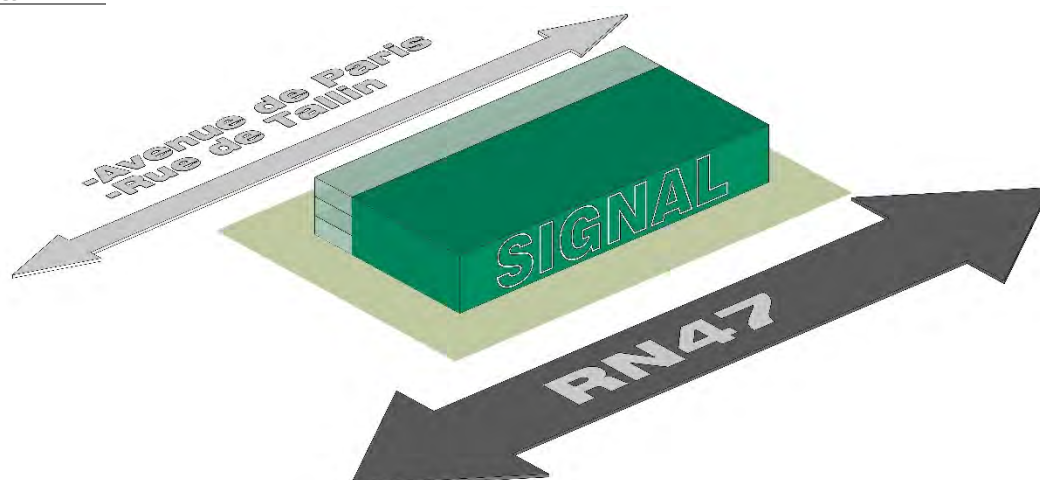
Ces volumes pourront toutefois être traversants d'Est en Ouest afin de renforcer volontairement l'effet SIGNAL sur la RN47.

Exemple 1 sur l'orientation des bâtis :

- Depuis l'Avenue de Paris :

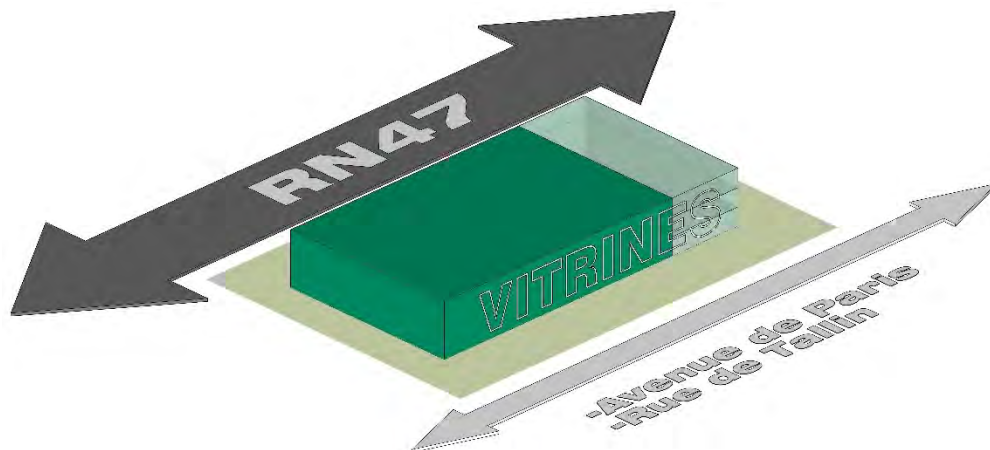


- Depuis la RN 47

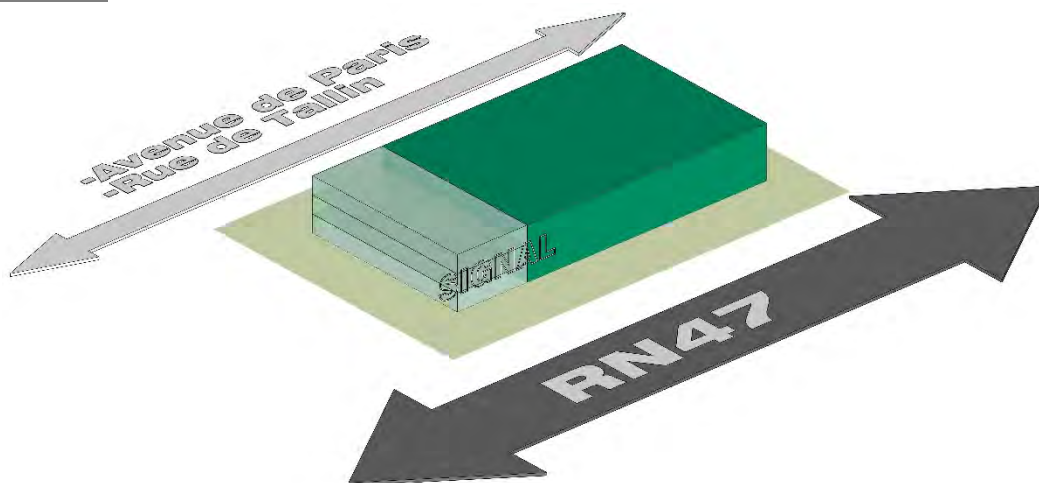


Exemple 2 sur l'orientation des bâtis :

- Depuis l'Avenue de Paris :



- Depuis la RN 47

**b. Concernant les constructions « annexes »**

Les bâtiments annexes tel que les postes de garde, les entrepôts de stockage, locaux vélo ou tout autres types devront s'intégrer à l'écriture architecturale d'ensemble.

De par leur forme, les matériaux employés s'harmoniseront avec l'ensemble des constructions prévues sur la parcelle.



Poste d'accueil Usine POLYREY de Couze LALINDE



Exemple d'intégration des postes transfo



Contre-exemple de poste d'accueil : Interdiction de les réaliser en locaux modulaires préfabriqués



Contre-exemple de poste transfo :

4. Forme des toitures et leurs fonctions

Rappel de la règle loi énergie climat de novembre 2019 :

- Installation obligatoire de panneaux solaires :

Des panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation devront être installés pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux (1 000m² d'emprise au sol). Le projet de loi facilite également l'implantation de ce type de projets renouvelables sur (...), les ombrières de stationnement ou dans les zones de plans de prévention des risques technologiques (PPRT).

Cette obligation réglementaire devra contribuer à la démonstration d'une idée de « l'industrie du futur » et participer volontairement à l'écriture architecturale du projet.



Exemple : interprétation des toitures sheds



Façade « signal » productive



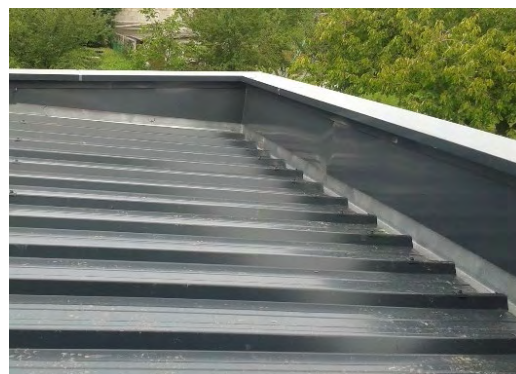
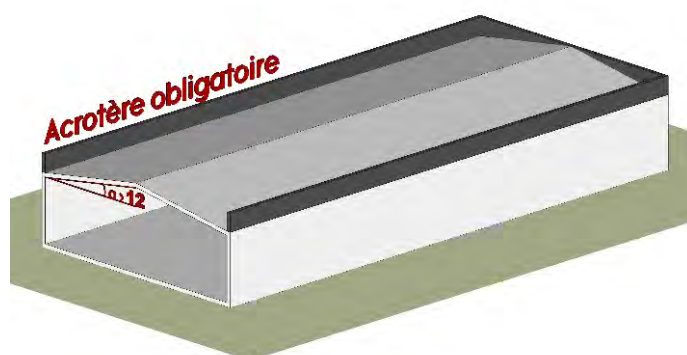
Exemple : utilisation d'éléments architecturaux rapportés ...

a. Formes des toitures

Il est préconisé de réaliser des toitures plates et de préférence végétalisées afin de favoriser leurs intégrations dans le paysage de la zone d'activité. L'impact visuel est important, il est donc impératif de le maîtriser.

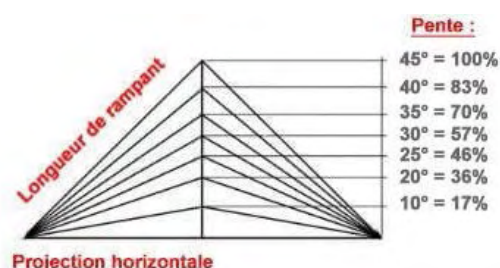
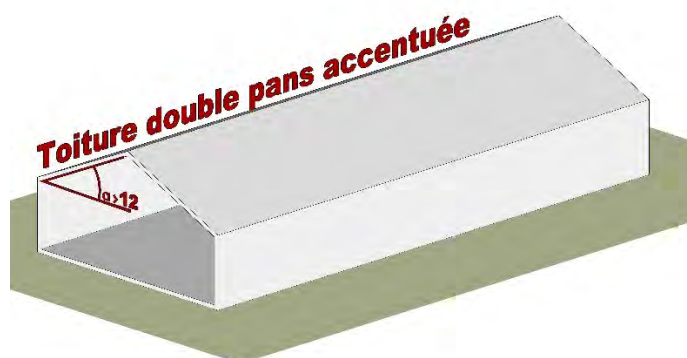
La présence des acrotères joue donc aussi un rôle essentiel.

Si une pente est appliquée sur la toiture, dans ce cas elle ne devra pas dépasser 12 % et sera dissimulée par un acrotère filant.



Exemples si la pente de la toiture est inférieure à 12%.

Les toitures en pente de plus de 12% seront acceptées à condition qu'elles participent à une écriture architecturale volontaire et justifiée.



Exemple si la pente de la toiture est supérieure à 12%.

Schéma de relation entre degrés et pourcentage.

Aussi, **les toitures en shed seront appréciées** à partir du moment où elles présentent, en cohérence avec la zone d'activité, un caractère architectural fort, volontaire et symbolique d'une construction industrielle de qualité [cf. bâtiments Stellantis].

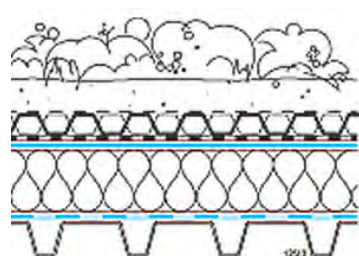
Au regard de l'orientation des parcelles, ces toitures shed seraient l'opportunité d'intégrer au mieux les éventuels panneaux photovoltaïques tout en privilégiant une prise de lumière zénithale par le nord.

b. Toitures utiles et productives

Des panneaux solaires pourront être acceptés en toiture comme en façade s'ils sont totalement intégrés architecturalement aux volumes bâtis. Ils ne pourront simplement se limiter à être « ajoutés » ou dissimulés derrière un acrotère.

Les toitures plates et les toitures à faible pente des constructions dont la hauteur n'excède pas 6m **devront obligatoirement présenter un traitement végétalisé**, exceptés les locaux vélos.

Les toitures présentant une pente supérieure à 12% pourront, elles aussi être végétalisées. Dans ce cas, l'acrotère n'est pas recommandé afin de la laisser visible.



1. Support bac acier
2. Pare vapeur (Sarnavap)
3. Isolant thermique
4. Membrane Sarnafil TG
5. Plaque de drainage (pente < 2%)
ou feutre Aquadrain (pente > = 2%)
6. Système de végétalisation extensive

Au-delà de cette hauteur, la surface des toitures étant végétalisées pourra être déduite soit :

- des 30% exigés de la loi énergie climat de novembre 2019
- de la surface d'espaces verts à créer à la parcelle, avec un coefficient de pondération égal à 25%/m² de toiture végétalisée.

c. Intégration des équipements techniques

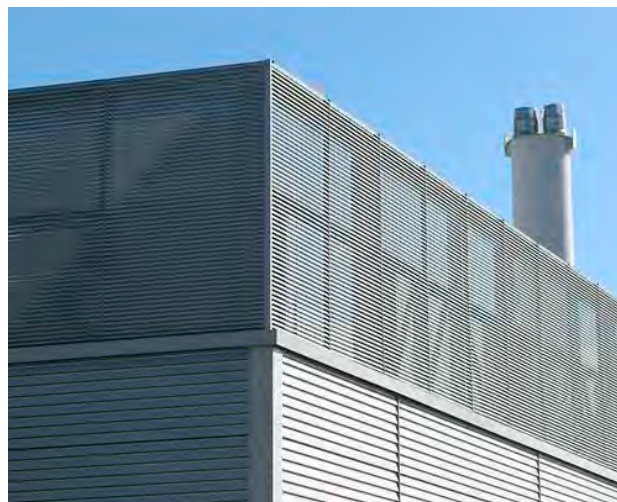
Tout équipement technique (climatisation, ventilation, ...) visibles depuis les façades Ouest et Est en toiture sera interdit.

En toiture, ils devront être :

- Soit **cachés par la remontée de l'acrotère** pour les dissimuler
- Soit **reculés des façades**
- Soit **traités et intégrés architecturalement** et ainsi participer au dessin de façades.
(Brise vue, claustra, velum ...)



Exemple : équipements cachés par la remontée de l'acrotère.



Exemple : équipements cachés derrière un plénum technique



Contre-exemple : Les équipements ne doivent pas être visible depuis les façades ouest et est.

5. Accès parcelle

a. Les entrées carrossables

Les accès aux parcelles seront implantés **obligatoirement sur l'Avenue de Paris et la rue de Tallin.**

Une voie de desserte au sud de l'étang permet l'accès aux parcelles 8 et 9.

Seul un accès par parcelle sera accepté. Toutefois, si le linéaire de parcelle est **supérieur à 100m, il sera possible de distinguer une seconde entrée** suivant les mêmes caractéristiques esthétiques.

Si l'espace public ne le permet pas, il sera nécessaire de prévoir le recul du portail nécessaire pour ne jamais encombrer l'espace public.

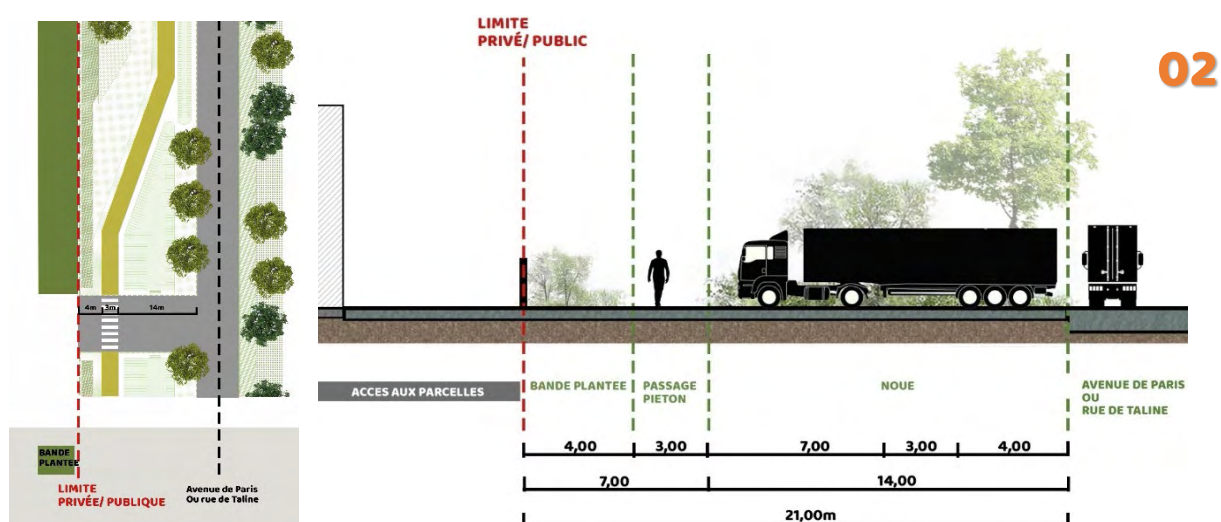
Si deux accès sont réalisés, il faut obligatoirement respecter une hiérarchie :

- Un accès principal respectant les caractéristiques esthétiques indiquées au **Chap. I.7 : Traitement architectural des entrées.**
- Un accès secondaire de service, composé d'un portail à barreaudage simple de **couleur vert RAL 6005 exclusivement**, s'intégrant à la clôture courante **définie Chap. I.8 : Traitement des limites courantes et clôtures.** **Cet accès secondaire n'excèdera pas 6m de large.**

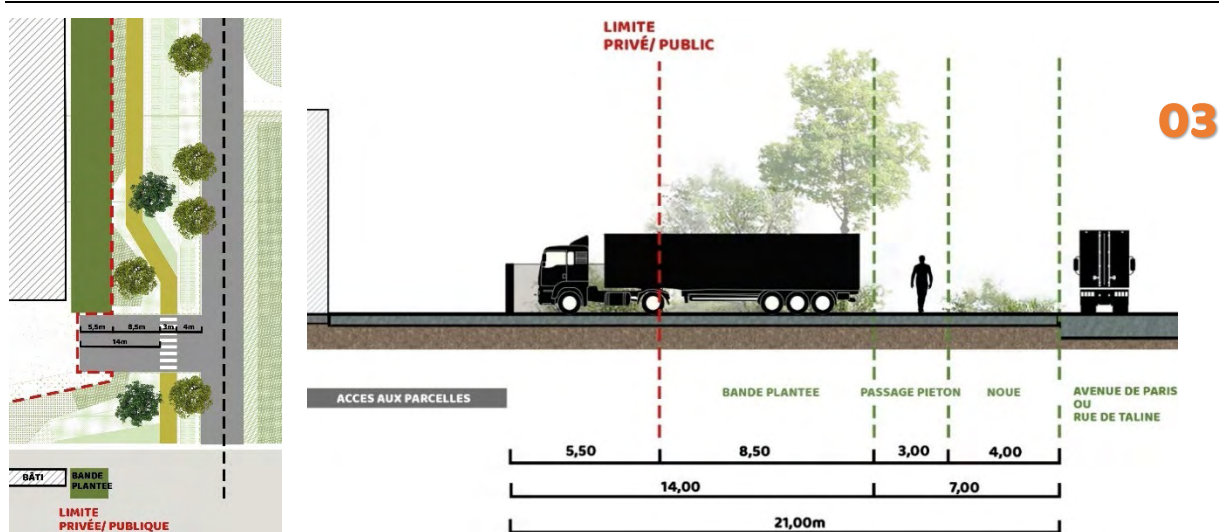
3 cas de figure des entrées carrossables :



Exemple (lot 04 entrée sud) – configuration 1 : Si le passage piéton est à proximité de la voirie publique.



Exemple (lot 04 entrée nord) – configuration 2 : Si le passage piéton est à proximité de la parcelle privée.



Exemple (lot 06) – configuration 3 : Si le passage piéton est à proximité de la voirie publique et que la distance est inférieure à 14m entre ce passage et la limite de la parcelle privée.

De manière générale, il n'y aura **pas de distinction possible entre les accès VL et les accès PL.**

b. Accès piéton et cyclable indépendant de l'accès véhicule

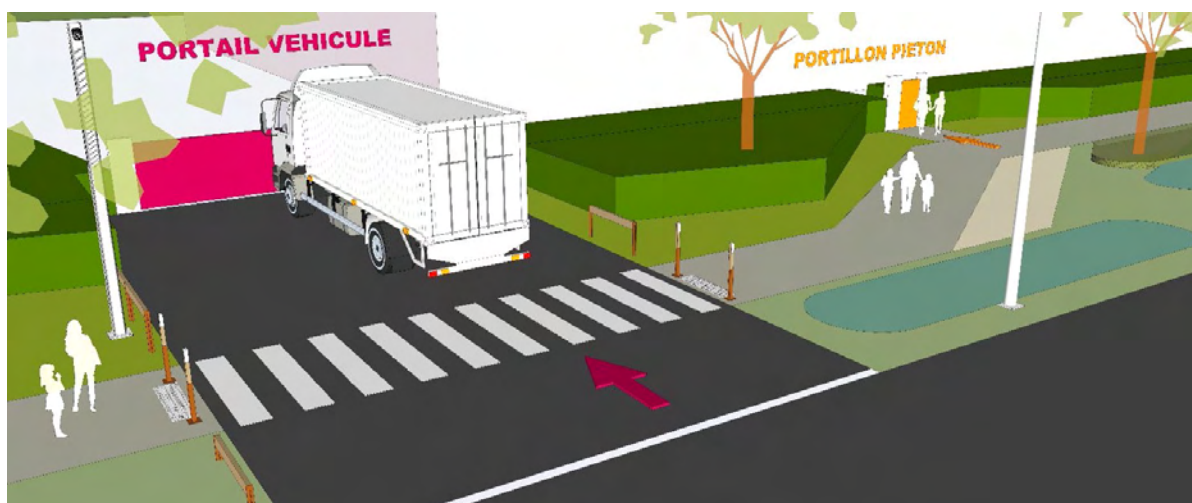
Pour la sécurité des usagers, pour distinguer les flux ou encore pour adapter les relations aux espaces publics, **les entrées piétonnes et cycles des parcelles seront** totalement indépendantes des entrées véhicules.

Chaque entrée sera **dissociée**. Un « portillon piéton » d'1m40 sera à prévoir et se distinguera du « portail véhicule » de 8,50m.

L'espacement entre chacun sera au minimum égal à la longueur du portail véhicule. Cette distance permettra d'assurer la manœuvre du portail lui-même (couissant) sans danger pour l'entrée piétonne.



Exemple de distinction entre l'entrée piétonne et l'accès VL et PL – Decathlon Lille-Sud



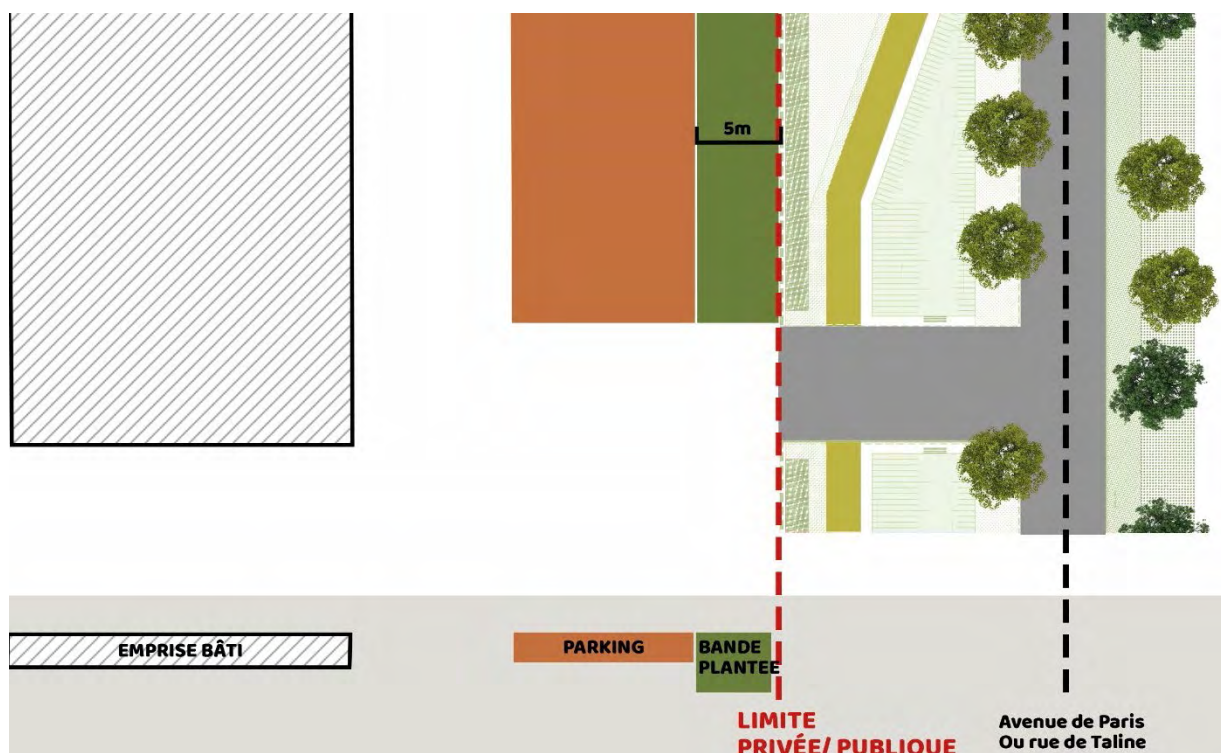
Exemple à suivre : distance entre l'entrée piétonne et l'entrée véhicule.

6. Emplacement des parkings, cours et aires de manœuvre

a. Implantation des parkings

Les **parkings et aires de stationnement** (qu'ils soient VL ou PL) devront principalement **être positionnés le long de l'Avenue de Paris ou de la rue de Tallin** en respectant malgré tout, les marges de reculs imposés au **Chap. I.2c : Recul des constructions par rapports aux limites**. Ils pourront éventuellement être positionnés sur les limites latérales également sans pouvoir déroger aux marges de reculs.

Au droit des bureaux, il est demandé de ne **pas implanter les aires de stationnement contre les façades**. Un traitement paysager sera préféré.



Exemple à suivre : Parking le long des voiries citées et bandes plantées à aménager dans le recul des 5m.

Densité de plantation par place de stationnement (véhicule léger) :

Les parkings devront nécessairement proposer **un caractère fortement paysager avec l'obligation de planter 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnements** dans l'emprise de l'aire de stationnement concernée.

Ces arbres doivent obligatoirement interrompre les séquences de places de stationnements. Chaque arbre nécessite une surface végétale de 8m² minimum.

Les arbres préconisés dans les franges en limites séparatives ne sont pas totalisés dans ce bilan.



Exemple à suivre : plantations comptabilisées car elles interrompent les places.



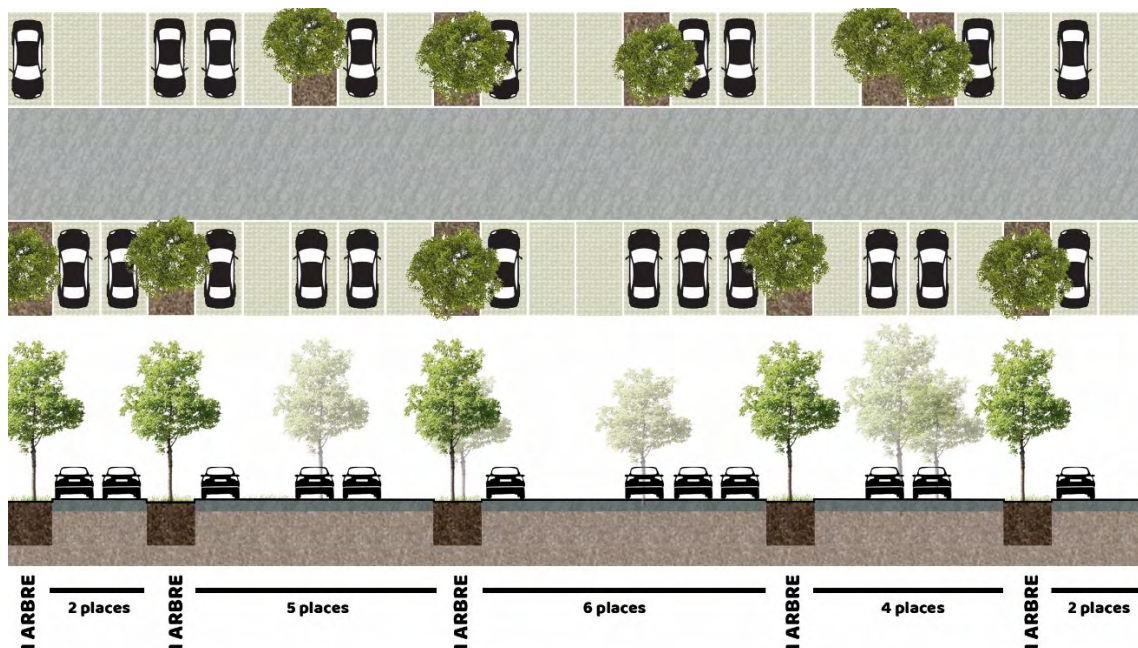
Contre-exemple : Plantations non comptabilisées car elles n'interrompent pas les places.

Tout arbre existant conservé sur l'emprise à aménager équivaut à 2 sujets à planter.

Les alignements de plus de 7 places de stationnements sont interdit. Les interruptions doivent être variées et aléatoires.



Contre-exemple : Intervalle entre 2 arbres plantés non conforme et ratio de plantation non respecté.



Exemple à suivre : Maximum 7 places de stationnement consécutif et 1 arbre planté pour 4 places de stationnement : 10 arbres > 40 places. Et plantation aléatoire – [Cf. Chap. I.10 : Palette végétale]

Les aires de stationnement doivent être **fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux supérieurs à 3m. Chaque unité de stationnement ne doit pas excéder 50 places. Ces aires de stationnement doivent comprendre des cheminements piétons matérialisés** permettant d'aller du véhicule au bâtiment en toute sécurité.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement seront **tamponnées à la parcelle. L'emploi de noues et de bassins paysagés sera recommandé.** Pour rappel : les parcelles concernées se situent dans un périmètre de captage. L'infiltration à la parcelle des eaux de ruissellement issues des surfaces minérales et des toitures y est interdite.



Exemple de noues paysagères plantées.

Borne de rechargement des véhicules :

La mise en place de bornes de rechargement devra respecter la **réglementation en vigueur et permettre d'anticiper à court/moyen terme son déploiement conséquent.**

*Depuis le 11 mars 2021, la loi d'orientation des mobilités (LOM) – loi n° 2019-1428 votée le 24 décembre 2019 **impose l'équipement des parkings en bornes de recharge de véhicules électriques.***

- Pour le non-résidentiel, 20% du parking doit être équipé avec des points de charge accessibles PMR.

b. Implantation des stationnements poids-lourds et aires de manœuvre

Le stationnement des poids lourds en domaine public est interdit. Il appartient aux futurs propriétaires de gérer cette fonction au sein même de leur parcelle.

Leurs stationnements ainsi que les aires nécessaires à leur retournement devront obligatoirement être gérés à la parcelle.

Leurs parkings seront suffisamment dimensionnés en rapport au besoin de l'activité.

c. Cours de service, livraisons et stockage

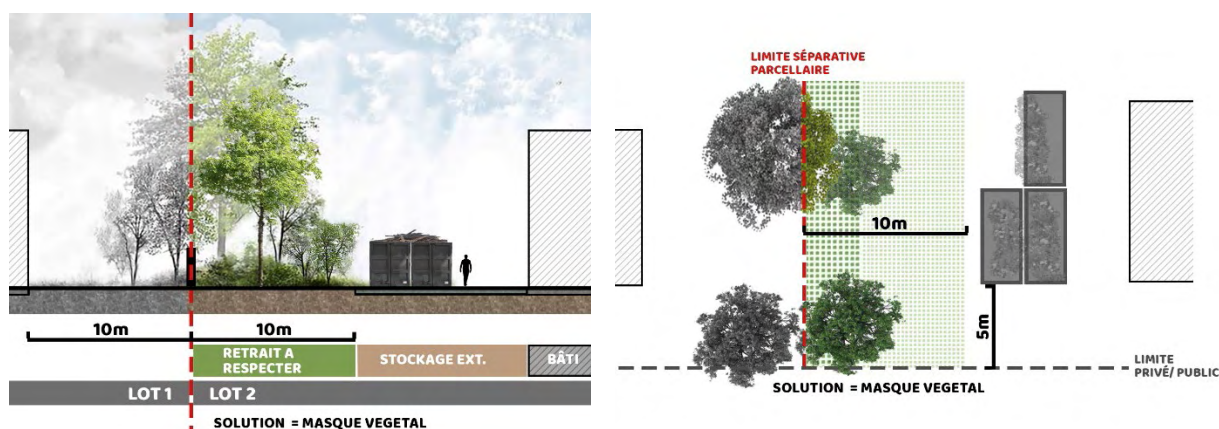
De préférence, les aires de stockage extérieur, de livraisons et autres cours de services seront implantées dans les emprises longeant les limites mitoyennes. Elles devront respecter les retraits **le long des limites séparatives** imposés par le PLU (**10m**).

Toutefois, elles pourront être acceptées entre les limites publiques / privées sous conditions (cumulatives) de respecter :

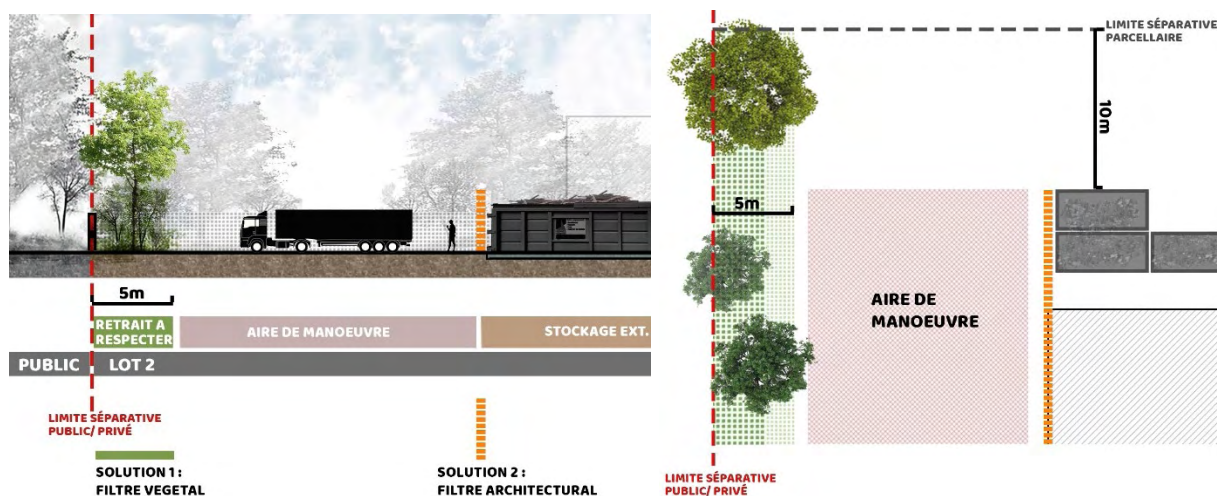
- **les reculs imposés par le PLU le long des limites publiques (5m)**
- une intégration urbaine et paysagère visant à réduire toutes nuisances visuelles et esthétiques depuis les espaces publics afin **de dissimuler ces ouvrages**.

Pour cela, 2 solutions peuvent être mises en place tout en étant complémentaires :

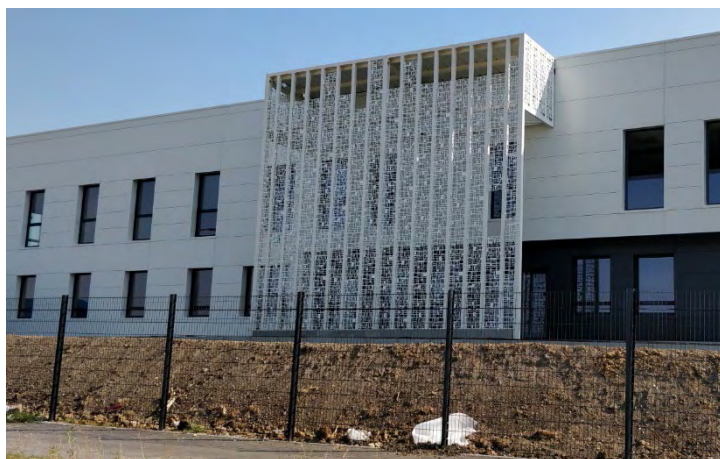
- la mise en œuvre d'un filtre végétal par la plantation d'une haie arbustive sur les limites d'emprise Est et Ouest.
- la réalisation d'un filtre architectural grâce à un traitement architectural particulier tels que les claustras, brise vue et continuités de façades ...



Exemple à suivre entre limite séparative parcellaire : filtre végétal de 10m



Exemple à suivre pour l'implantation des filtres entre limite séparative public/ privé.



Exemples de filtres architecturaux et continuité de façade

7. Traitement architectural des entrées

Pour des raisons d'harmonie depuis les espaces publics, il est demandé de respecter le traitement « type » du dessin des entrées.

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom), des boîtes à lettres, de la signalétique (des plaques de numéros de rue, noms d'entreprise, logos...) sera obligatoirement intégré dans le dessin des portails et portillons, dans un muret technique « qualifié » à la charge de l'acquéreur suivant le modèle prédéfini ci-après.

Ces éléments architecturés doivent être réalisés en adéquation avec les matériaux proposés sur les espaces publics. Un mixte entre acier corten et barreaudage en fer plat en acier gris RAL 900 sablé sera retenu.

La hauteur du barreaudage à respecter est de 2,00m. Aux extrémités du portail et du portillon, le barreaudage doit être tenu sur une distance de 2,00m afin d'assurer la bonne visibilité de l'entrée.