

ANGERS

CŒUR DE MAINE

SECTEUR ACTIF
CAHIER DES CHARGES URBAIN ET PAYSAGER



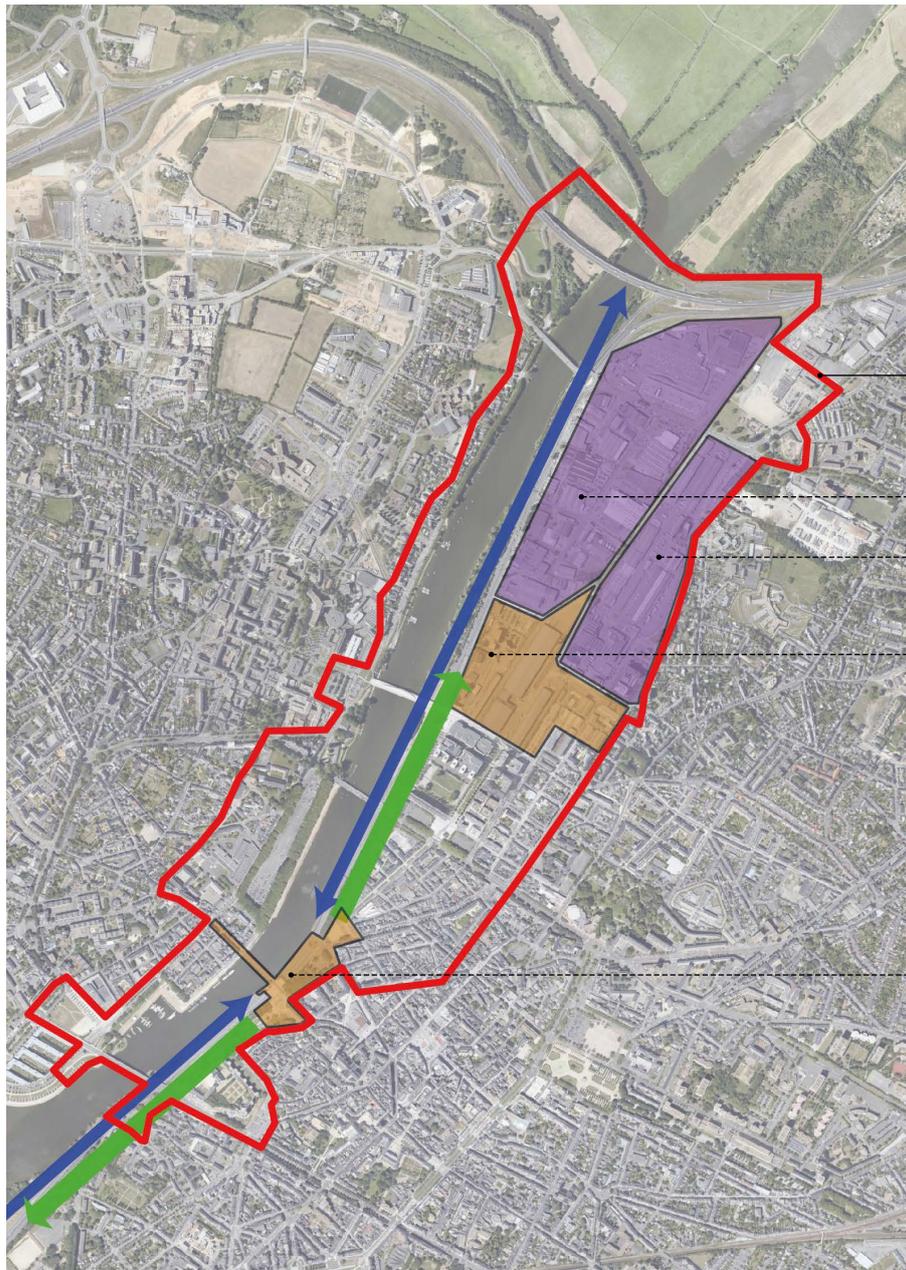
SPL DE L'ANJOU
ATELIER GREThER - PHYTOlab - SCE - MRS - CONTREPOINT

NOVEMBRE 2015

SOMMAIRE

1	SITUATION GENERALE	p. 5
	PROJET URBAIN ANGERS CŒUR DE MAINE Deux sites, une même ambition de développement lié à la rivière	
	ANGERS SAINT-SERGE Trois composantes territoriales Le nouveau Parc Plan de Prévention des Risques d'Inondation Périmètre Monuments Historiques et Archéologie	
	SECTEUR ACTIF État existant Principes d'aménagement	
2	PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	p. 25
3	PARCELLE DASHER	p. 63

SITUATION GÉNÉRALE



PÉRIMÈTRE
ANGERS CŒUR DE MAINE

Saint-Serge secteur actif

Saint-Serge secteur M.I.N.

ZAC Quai Saint-Serge

Centre-ville Maine

Angers Cœur de Maine

Angers Cœur de Maine

DEUX SITES, UNE MÊME AMBITION DE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA RIVIÈRE

Angers Cœur de Maine est une démarche de projet urbain de portée stratégique et opérationnelle. A court terme et en accord avec les capacités financières de la collectivité, il est prévu d'intervenir sur deux sites déterminants : Centre-ville Maine et Angers Saint-Serge.

Le premier site, au bas du centre-ville, s'étend des pieds du Château à la place Molière, passant par le bas de la montée Saint-Maurice, la place de la Poissonnerie, le pont de Verdun et la rue Beaurepaire. Les grands objectifs d'urbanisme consistent ici à ouvrir le centre-ville sur la rivière et à renforcer son dynamisme. Un vaste ensemble d'espaces publics et paysagers pourra accueillir une grande diversité d'usages. Une esplanade, étendue sur l'actuelle trémie de la voie des berges mettra en valeur le centre du site, faisant place à la nature en ville et renforçant son image touristique et événementielle.

Le second site prioritaire à Saint-Serge répond à la volonté d'étendre le secteur central et animé des activités universitaires et tertiaires existantes, en créant un cadre de vie attractif pour les chercheurs, enseignants, étudiants, acteurs économiques, sportifs et habitants.

Un nouvel esprit pour ces lieux de formation et de rencontres y est imaginé dans une ambiance paysagère. Parmi les installations envisagées figurent la chambre de métiers et son centre de formation et une nouvelle patinoire.

Ces aménagements constituent les premières pièces d'un grand projet, dont la définition s'étendra dans la durée, avec deux lignes directrices. Une volonté de renforcer les nouvelles dynamiques à l'œuvre dans le centre d'Angers et une volonté de révéler les nombreuses richesses patrimoniales, humaines et naturelles présentes autour de la Maine.



Saint-Serge état existant

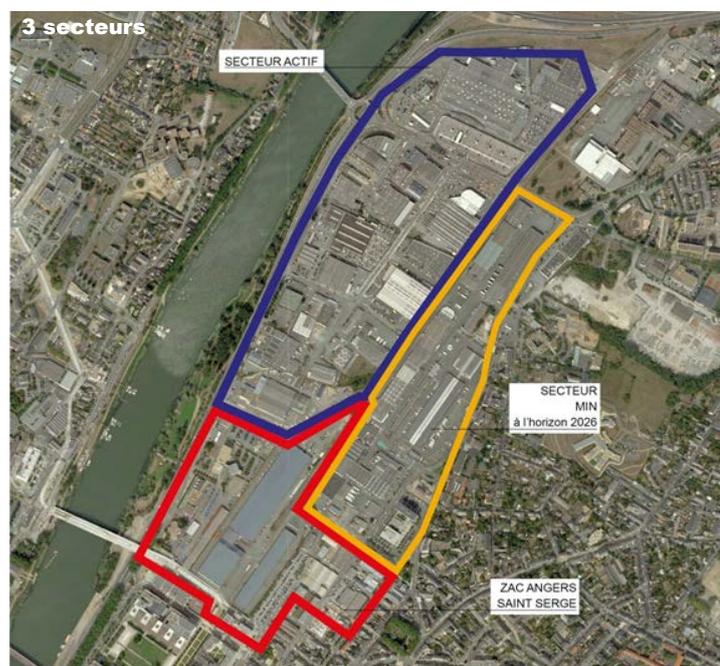
Angers Saint-Serge

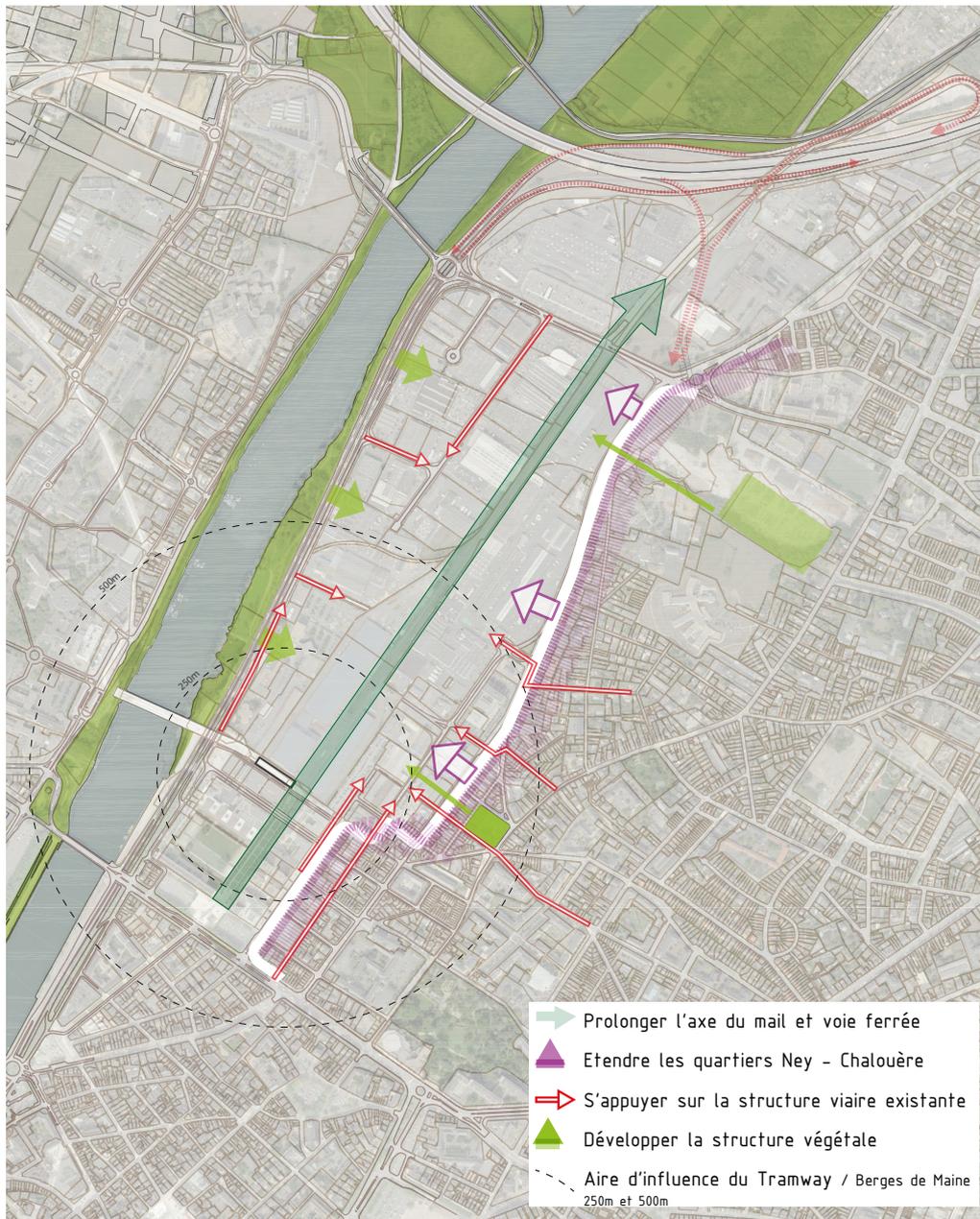
En bordure de la Maine, l'ancienne zone d'activités et de logistique de Saint-Serge est remarquablement située dans le prolongement immédiat du centre de l'agglomération angevine. Dans la suite des aménagements récents, qui comprennent notamment l'Université, les allées François Mitterrand, une station du tramway et un cinéma multiplexe, le site de projet s'étend sur deux kilomètres de longueur jusqu'à l'autoroute Paris-Nantes.

Cette zone offre d'importantes capacités de développement urbain, en extension du centre de la ville.

Ce site est composé de 3 secteurs différents :

- Un premier secteur en continuité de la ZAC Saint Serge 2000;
- Un deuxième secteur dit « secteur actif » où se situent les parcelles d'Angers Loire Métropole. Il regroupe la zone d'activités Saint Serge et le pôle commercial Carrefour dont il est prévu d'accompagner le renouvellement ;
- Un troisième secteur, dont la mutation sera plus lointaine (au-delà de 2026), correspondant au site du Marché d'Intérêt National.





Principes du projet Saint-Serge

Secteur Actif

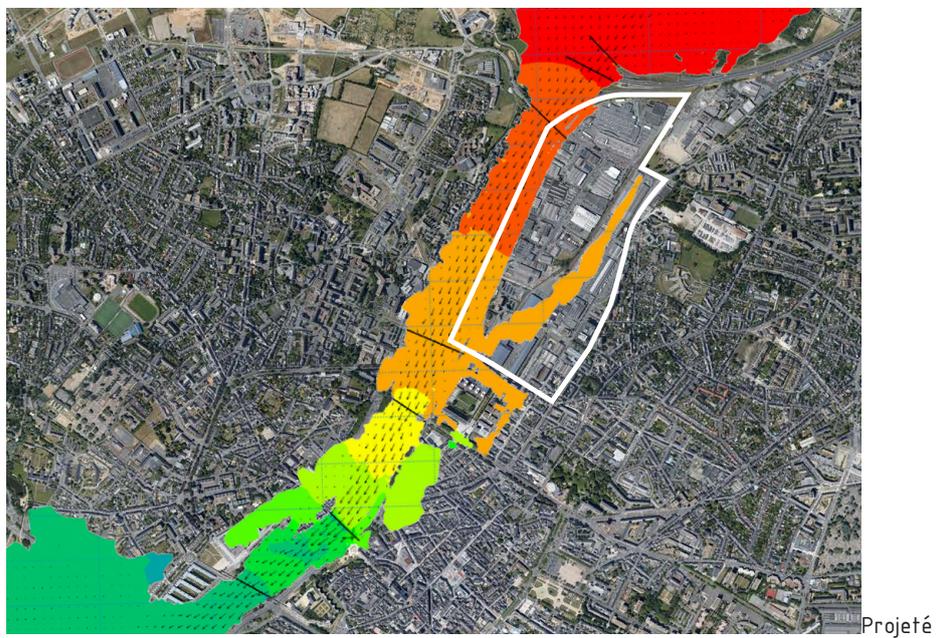
TROIS GRANDES COMPOSANTES TERRITORIALES

Au milieu du site, un nouveau parc public est installé autour de l'axe de l'ancien chemin de fer et dans le prolongement des Allées François Mitterrand. Cet espace vert, partiellement en creux, est imaginé pour recevoir les crues de la Maine, répondre aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et recueillir les eaux pluviales.

Du côté Est, l'urbanisation est envisagée en îlots dans la continuité du quartier Ney-Chalouère, dont les rues sont prolongées jusqu'au parc. Entre l'existant et les réalisations nouvelles, de nombreuses complémentarités d'usages sont à rechercher en termes de programmes, équipements, commerces, services. L'évolution du MIN, marche de gros, peut y trouver place.

Du côté Ouest, en vis-à-vis du CHU et du quartier de La Reculée sur la rive opposée de la Maine, un profond renouvellement des activités et de leurs édifices est voulu et à favoriser. Sans recourir à l'expropriation des propriétaires et des occupants, des transformations progressives doivent concourir à l'expression du dynamisme économique d'Angers sur les rives de Maine.





Modélisation crue de référence état existant et projeté

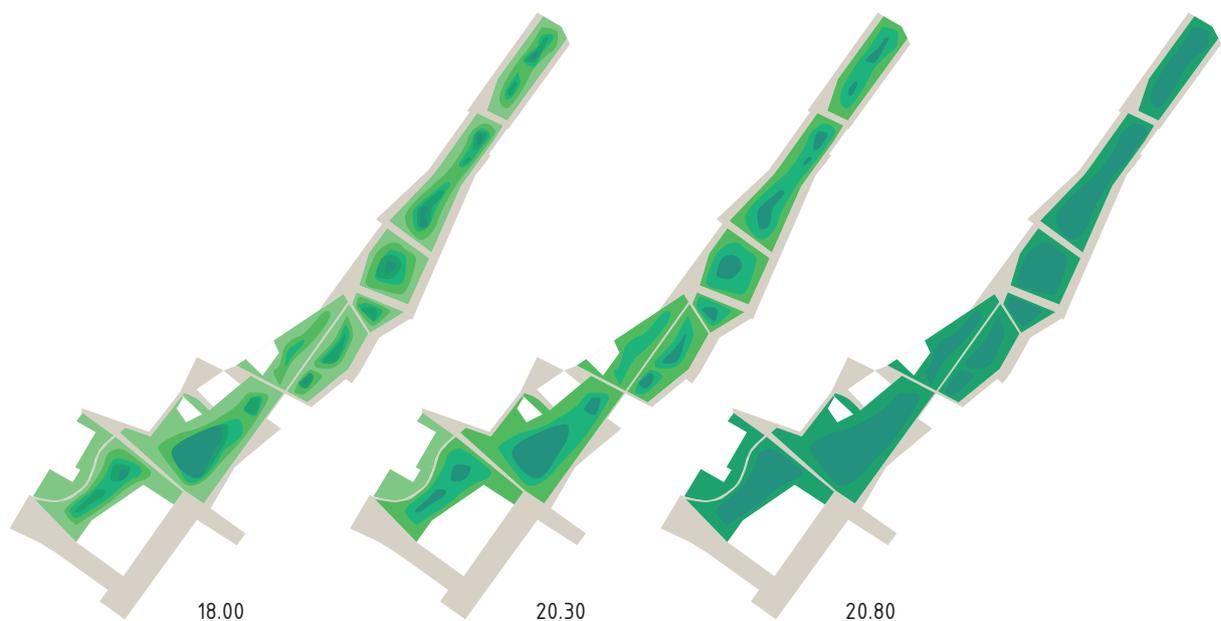
Secteur Actif

Le nouveau Parc

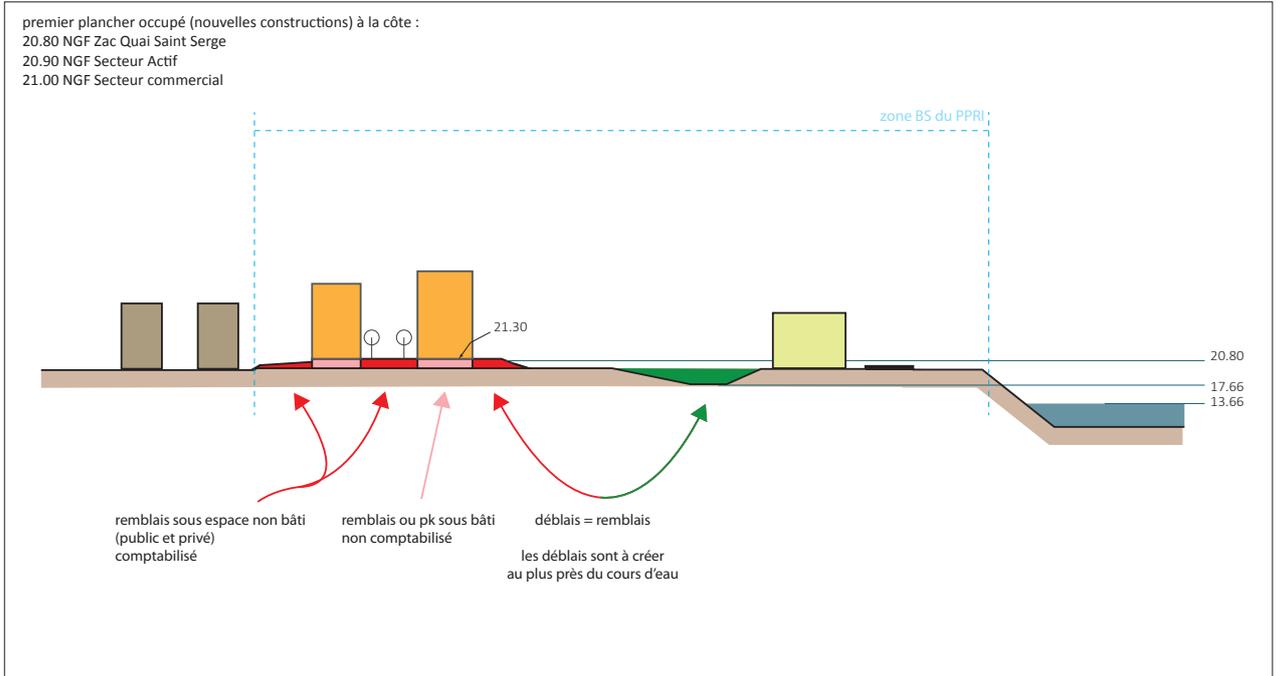
L'intérêt du parc dépasse largement son rôle hydraulique. Il constitue un grand espace d'agrément et de biodiversité pour les quartiers riverains existants et projetés. Il départage deux démarches d'aménagement différentes, en offrant à chaque secteur latéral une face largement ouverte sur ce vaste espace d'agrément.

En forme d'exception, un ou plusieurs équipements majeurs sont placés en promontoire sur le parc. C'est ainsi que le projet de la nouvelle patinoire est implanté en face de la station de tramway, entre les allées François Mitterrand et l'approche des berges de la Maine.

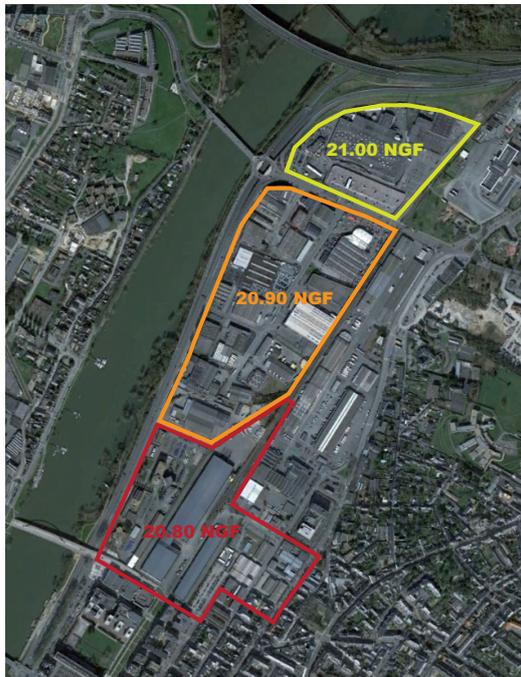
Du côté Ouest, en vis-à-vis du CHU et du quartier de La Reculée sur la rive opposée de la Maine, un profond renouvellement des activités et de leurs édifices est voulu et à favoriser. Sans recourir à l'expropriation des propriétaires et des occupants, des transformations progressives doivent concourir à l'expression du dynamisme économique d'Angers sur les rives de Maine.



Principes d'inondabilité du parc



Interprétation graphique PPRI



Altimétrie du premier plancher occupé

niveaux à considérer :

- PHEC-20.80 NGF (QSS)
- Alerte-17.66 NGF
- Etiage-13.66 NGF

Secteur Actif

RISQUE D'INONDATION

A la date d'approbation du présent PPRI, le coefficient d'emprise au sol constaté sur la zone Bs est de 33 %. Toute nouvelle construction autorisée au titre du PPR (articles d, e, f, j du II.2.3.1) devra s'inscrire dans cette même limite globale (ce qui implique des démolitions préalables).

EXTRAIT DU PPRI - RAPPEL ZONE Bs

Prescriptions générales

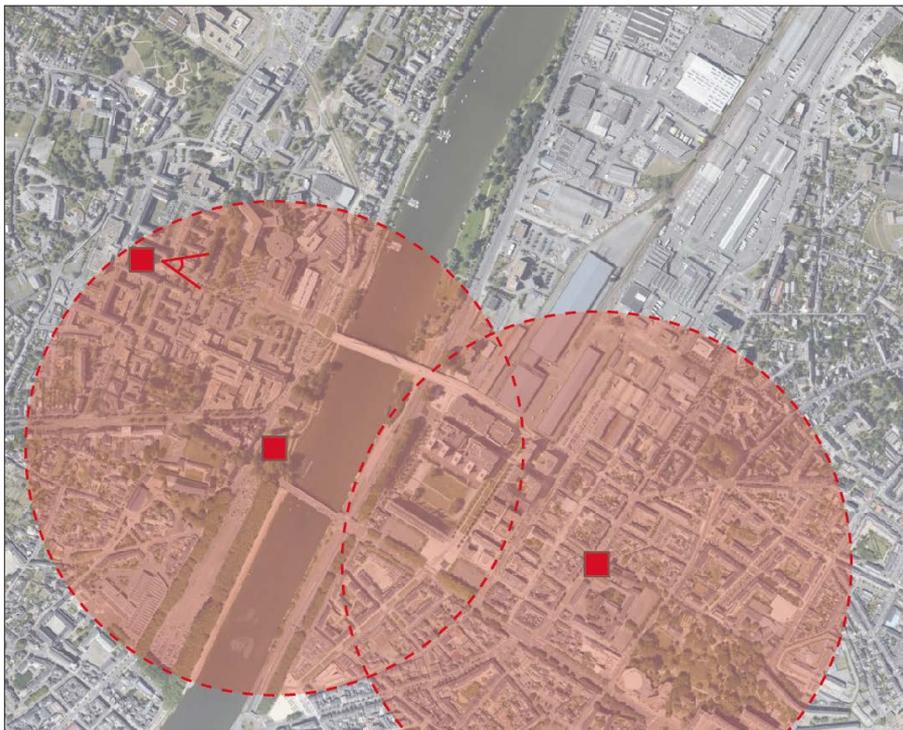
II.2.2.1. Tout projet d'aménagement, de construction ou de voirie devra justifier d'un impact hydraulique positif ou nul. Dans le cas d'une opération d'ensemble fractionnée (ZAC, lotissement, permis groupé...), cette règle sera appréciée globalement par impact cumulé des différentes tranches de travaux réalisées depuis l'origine, et non pour chaque tranche de l'opération.

II.2.2.2. Toute nouvelle construction autorisée au titre du PPR (articles d, e, f, j du II.2.3.1) devra respecter une limite d'emprise au sol de 33% par unité foncière. Dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé...), les droits d'emprise seront calculés globalement sur la totalité du périmètre de l'opération d'ensemble.

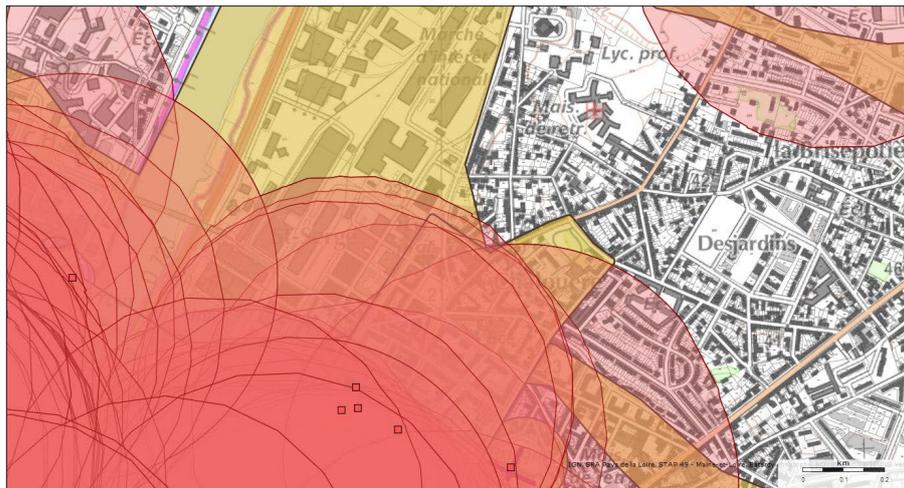
II.2.2.3. Les constructions nouvelles autorisées par les articles d, e, f, j du II. 2.3.1. devront respecter, outre les mesures constructives citées à l'article II. 2.3.2., les conditions suivantes :

- que le 1er niveau habitable ou consacré à l'activité soit situé à 50 cm au dessus de la cote des PHEC. Le niveau éventuellement situé sous la cote des PHEC pourra être consacré aux pièces n'abritant pas de biens de valeur
- que la voirie permette l'accès au logement par ses occupants et les services de secours en période de crue (cheminement continu, hors d'eau, jusqu'à un quartier hors PPR).
- que la construction soit desservie par des réseaux (électricité, assainissement, eau potable) capables de fonctionner en cas de crue.

Périmètres de protection des Monuments Historiques



Périmètres et Zone de présomption de prescriptions archéologiques



Secteur Actif

MONUMENTS HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIE

Le site est partiellement couvert par les périmètres de protection au titre des Monuments Historiques et notamment l'Abbaye Saint-Serge qui date du 13^e siècle, les bâtiments conventuels du Grand séminaire Saint-Serge d'Angers aujourd'hui Lycée Joachim du Bellay (fin 17^e siècle), ainsi que la Tour de la Haute-Chaîne dite Tour des Anglais (15^e siècle), édifice de fortification en rive droite de la Maine. Le terrain d'assiette de la future construction est également en co-visibilité de la Chapelle des Hospices d'Angers (19^e siècle) aujourd'hui Centre Hospitalier Universitaire.

Une partie des projets sera donc soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP). L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France n'interdit pas le recours à un vocabulaire architectural contemporain. Il est recommandé de consulter le STAP avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation. Ce travail en amont, fait d'écoute réciproque et de dialogue, permet le plus souvent d'éviter les blocages qui pourraient apparaître lors de l'instruction du permis de construire.

Une partie du site est concerné par la Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA) ; zone dans laquelle s'appliquent des dispositions particulières déterminées par le Code du patrimoine. Une ZPPA n'est pas une servitude d'urbanisme, elle permet à l'Etat de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle «les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement». L'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet.

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le Préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Stationnement spontané sur les trottoirs



Clôtures



Voie en impasse



Espaces délaissés, pauvreté architecturale

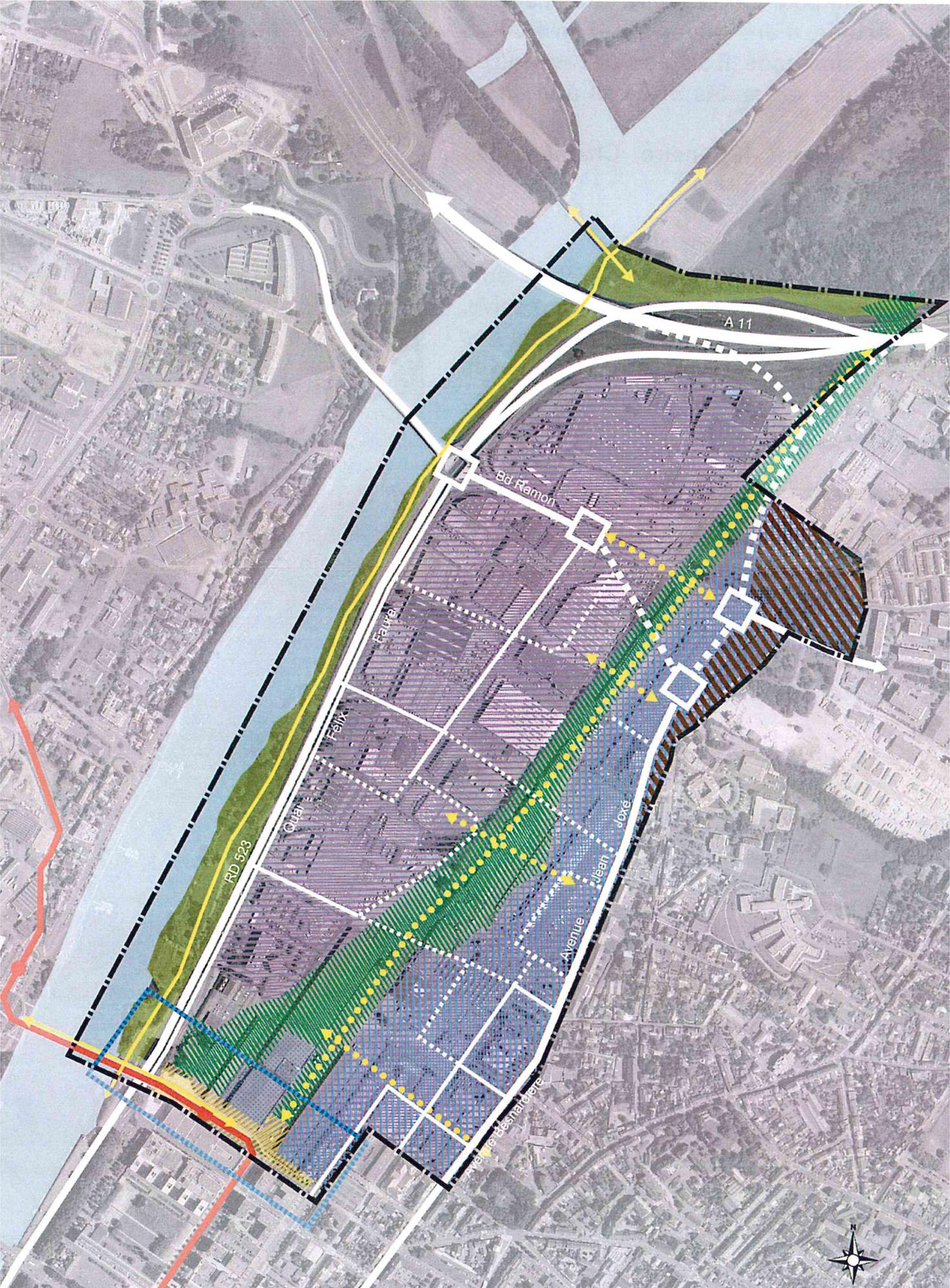


Secteur Actif

ÉTAT EXISTANT

L'environnement urbain actuel du secteur Saint Serge actif est peu qualitatif. Il présente certaines caractéristiques urbaines, bâties et paysagères qu'il convient d'améliorer ou de modifier à l'avenir :

- Le schéma viaire est peu lisible et manque de connexion avec les voies des quartiers alentours. Certaines voies sont en impasse.
- Le stationnement des véhicules n'est pas organisé (stationnement sauvage sur toitiroir) réduisant ainsi la place du piéton.
- Le secteur ne présente aucun traitement paysager des espaces publics (ni arbres, ni plantations).
- Le traitement des séparations des parcelles avec l'espace public est très hétérogène et peu qualitatif (clôtures, portails, haies végétales) donnant un aspect désordonné à l'implantation des activités .
- Le bâti se compose essentiellement d'entrepôts et d'espaces commerciaux de plein pied, sans aucun traitement architectural. Les constructions sont implantées au centre des parcelles et entourées de stationnement. L'ambiance générale est celle des zones d'activités des années 70, très peu urbaines et laissant une place importante - bien que mal organisée - à la voiture.



Secteur Actif

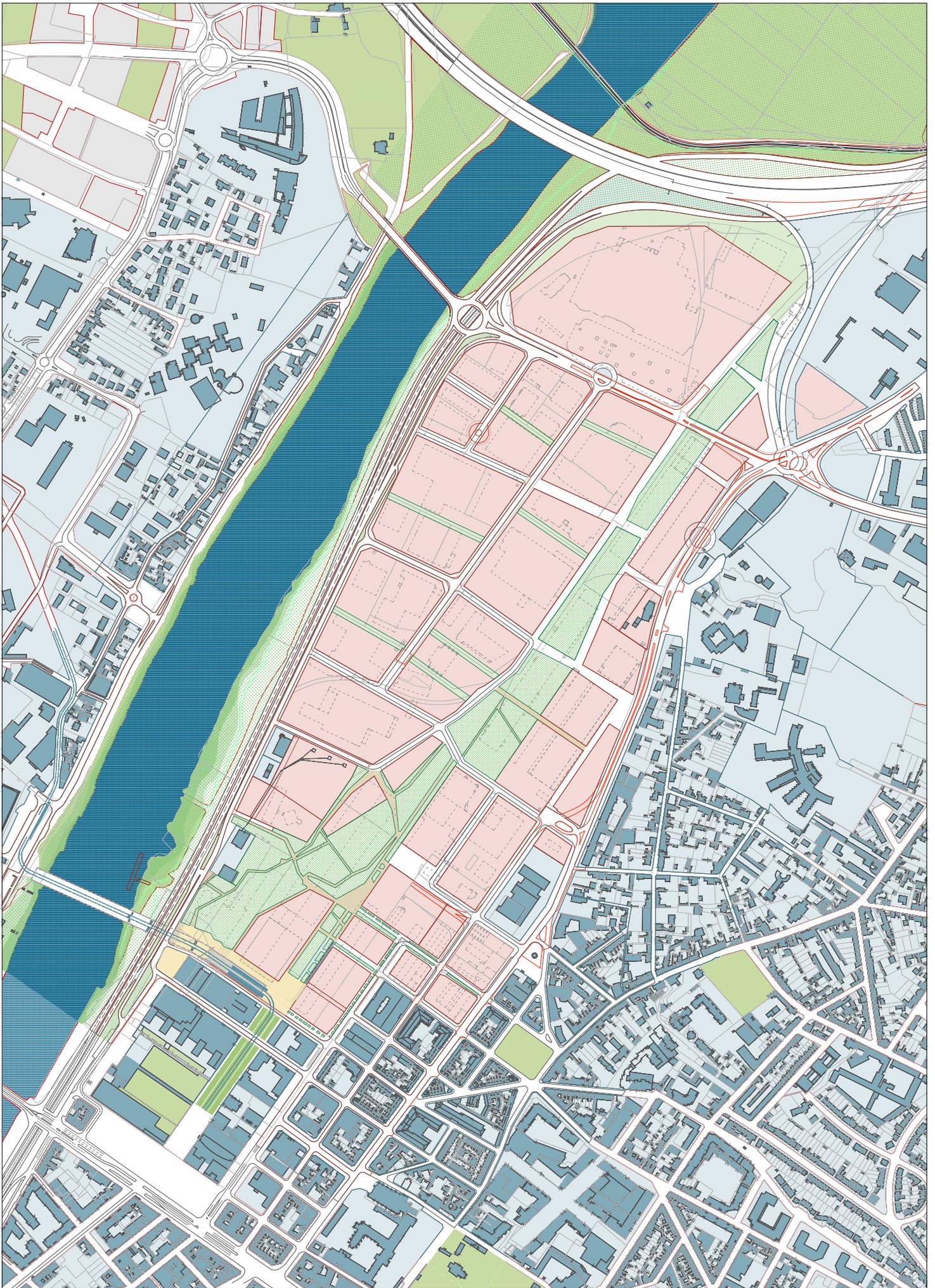
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur Saint Serge Actif sont les suivants :

- conforter la vocation économique de la zone;
- valoriser les activités existantes et développer de nouvelles activités économiques et commerciales. Il s'agit de maintenir une vocation productive et commerciale tout en assurant une mutation vers des activités économiques à plus forte valeur ajoutée;
- profiter de la localisation privilégiée (proche périphérique);
- augmenter la densité bâtie;
- limiter l'investissement public au financement des infrastructures et espaces publics indispensables;
- associer les propriétaires fonciers et immobiliers à la conception.

Les intentions urbaines et paysagères qui guident l'aménagement du secteur sont les suivantes :

- clarifier le schéma viaire par la création de nouvelles voies;
- faire cohabiter les différents modes de déplacement : automobiles, cycles, piétons;
- aménager les espaces publics des voies et des places.
- permettre des liaisons vertes et modes doux du parc à la Maine;
- faciliter l'accès au tramway;
- restructurer le parcellaire progressivement, en fonction des opportunités;



SAINT SERGE ACTIF
plan long terme



Secteur Actif

PLAN D'ENSEMBLE PROJETÉ

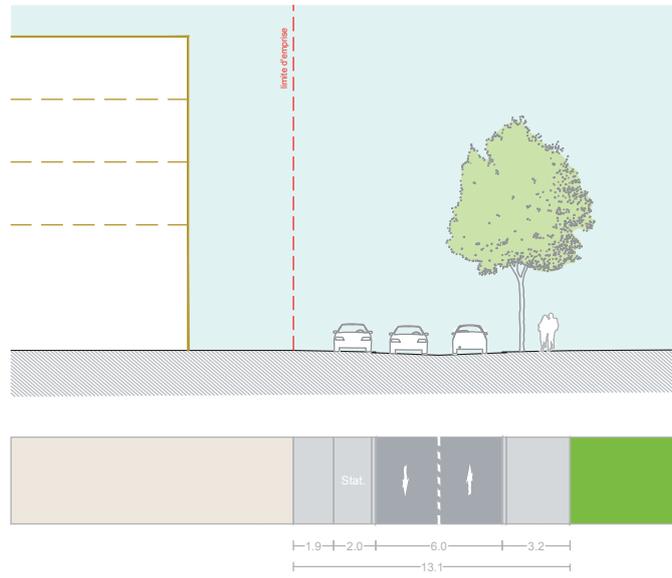
Le principe du maillage viaire projeté s'appuie et complète la trame existante. Les voies existantes sont reliées entre elles et trouvent de nouveaux débouchés sur la voie des berges et sur les voies des quartiers alentours.

Les nouveaux îlots privés sont découpés en fonction du parcellaire existant afin d'accompagner simplement les mutations spontanées.

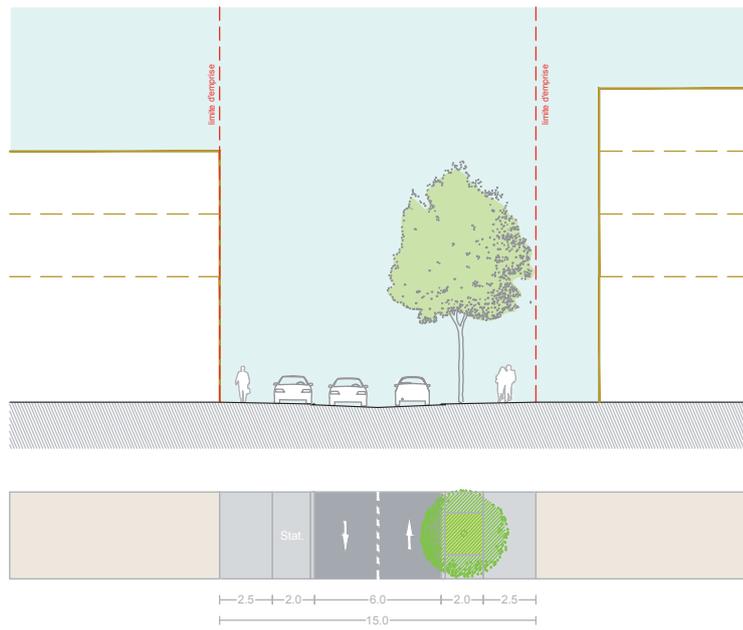
La trame paysagère est prolongée au sein des lots privés avec la définition de «transversales vertes» entre les emprises foncières. Ces espaces naturels privés permettant de créer des respirations dans le tissu et de ménager des échappées visuelles.

Le stationnement des véhicules est organisé et un traitement paysager des espaces publics est proposé.

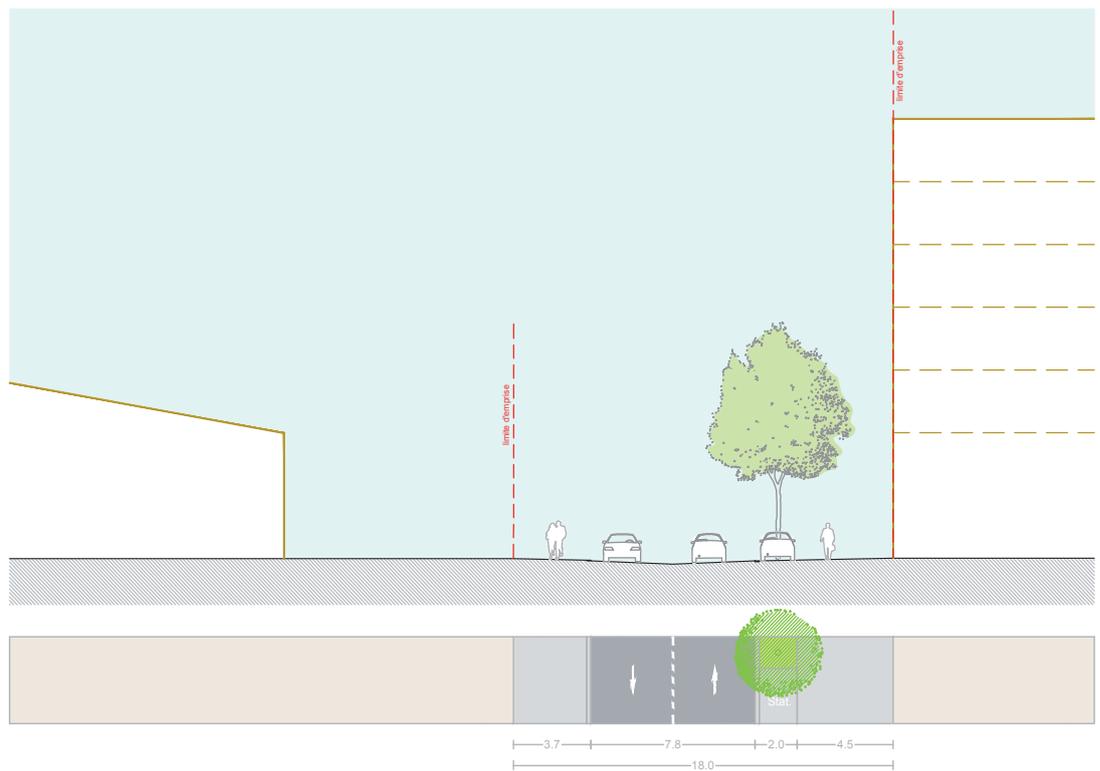
Coupe sur la voie nouvelle longeant le parc



Coupe sur une voie nouvelle



Coupe sur la rue Vaucanson



Secteur Actif

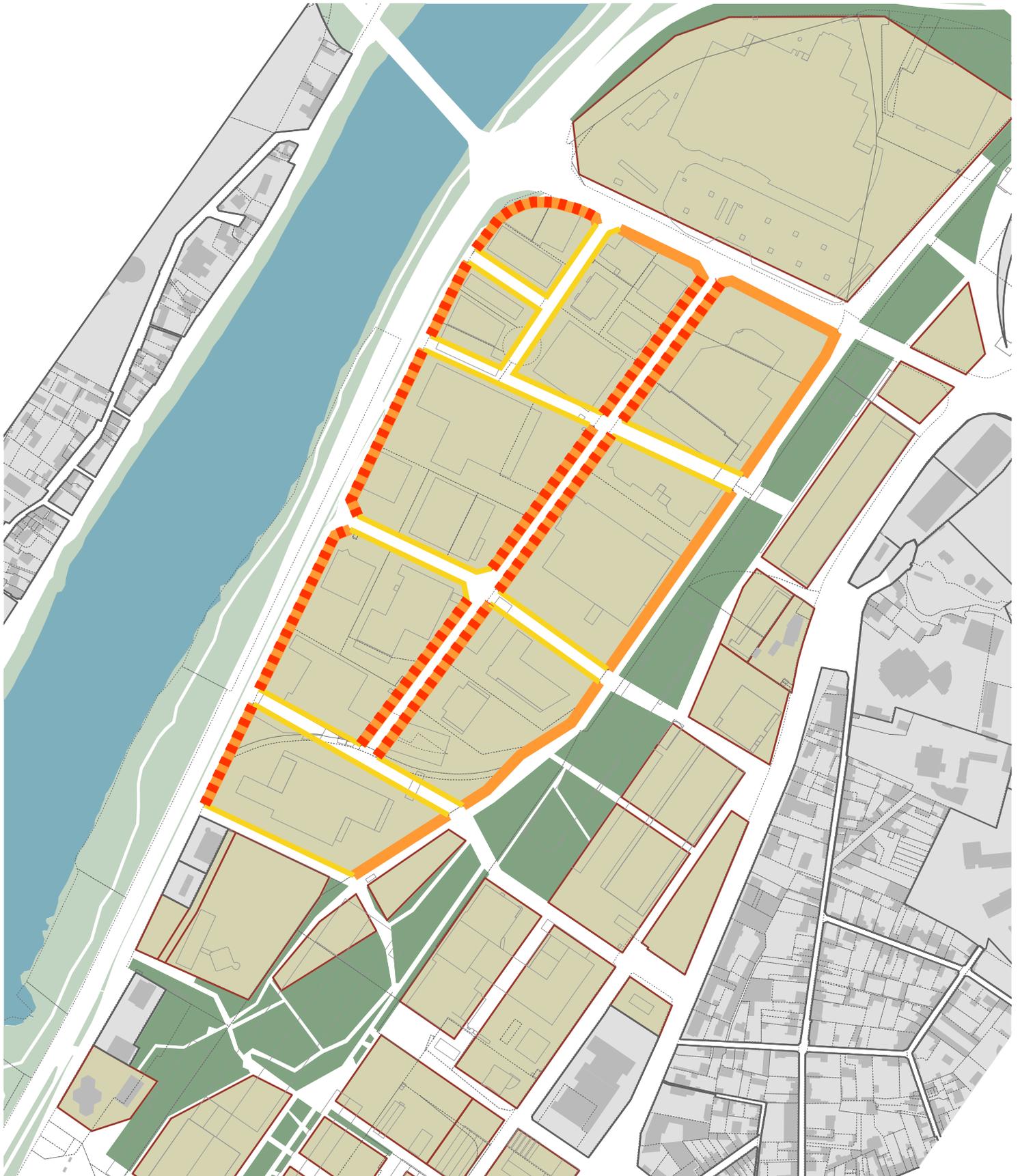
ESPACES PUBLICS PROJETÉS

Dans le secteur Saint-Serge Actif, les espaces publics doivent par le biais d'interventions simples, contribuer à redonner un caractère urbain affirmé à la zone d'activité.

A l'exception de la rue Vaucanson, d'une largeur projetée de 18m, l'ensemble des voies du secteur Saint-Serge Actif auront une largeur normalisée de 15 mètres. Il s'agit de restructurer la trame et de proposer des profils de voie permettant de:

- donner une place claire aux voies circulées, au stationnement et aux piétons;
- contribuer au paysage d'ensemble en plantant l'ensemble des voies;
- permettre des déplacements piétons sécurisés, avec la mise en place de trottoirs larges de part et d'autre des voies;
- organiser le stationnement pour mettre fin au stationnement sauvage constaté actuellement.

**PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES, URBAINES
ET PAYSAGÈRES**



ALIGNEMENT ET RETRAIT LE LOND DE L'ESPACE PUBLIC

- Ilots Saint Serge
- Parcellaire existant
- Bâti existant sur Saint Serge
- Alignement ou retrait de 5m minimum
- Au moins 50% de la façade à l'alignement
- Alignement ou retrait de 3m minimum

Prescriptions urbaines

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

Implantation des constructions par rapport à l'espace public

L'objectif est de donner un caractère urbain au secteur Saint-Serge Actif en favorisant l'implantation des constructions à l'alignement le long des axes principaux.

Le long des berges, de la rue Vaucanson et le long du futur parc, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

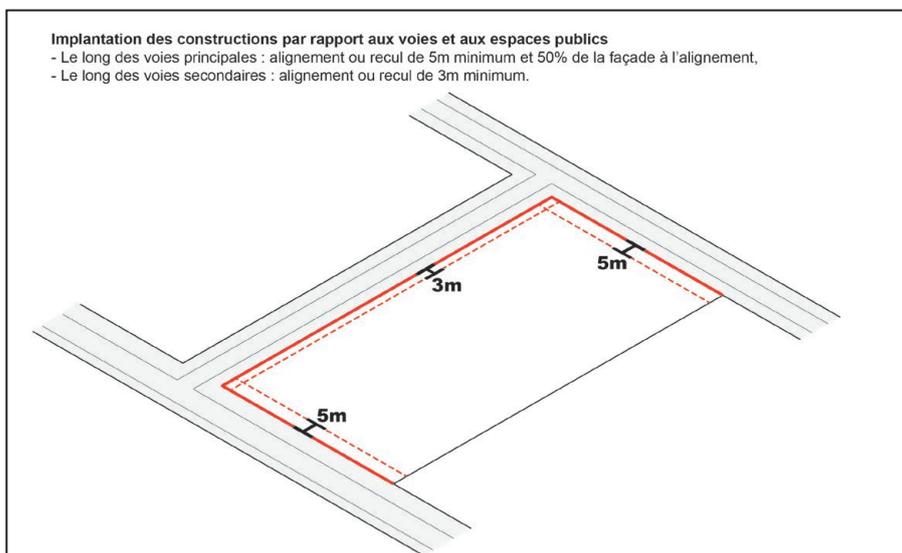
Afin d'affirmer des façades urbaines le long des berges et de la rue Vaucanson au moins 50% des façades s'implanteront à l'alignement. Le long du parc, la règle d'implantation est plus souple, permettant un rythme plus aléatoire d'implantation.

En cas de retrait, le recul fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Aucune place de stationnement ne prendra place dans ces espaces entre les constructions et l'espace public.

Le long des autres voies, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement ou en retrait de 3m minimum dans des proportions libres.

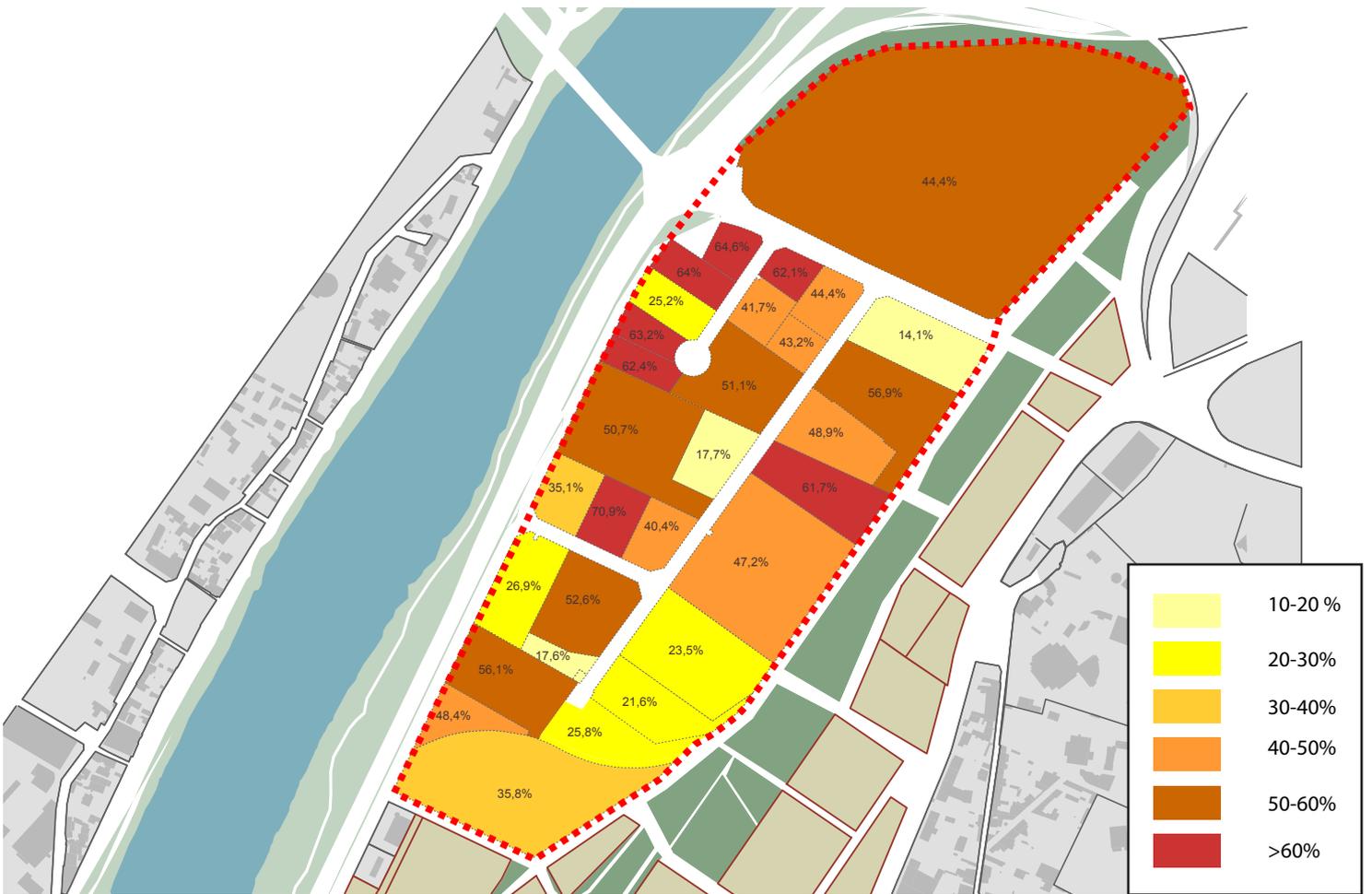
Implantation des constructions en limite séparative

En limite séparative, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3m minimum.





EMPRISES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ACTUEL DES PARCELLES PRIVÉES

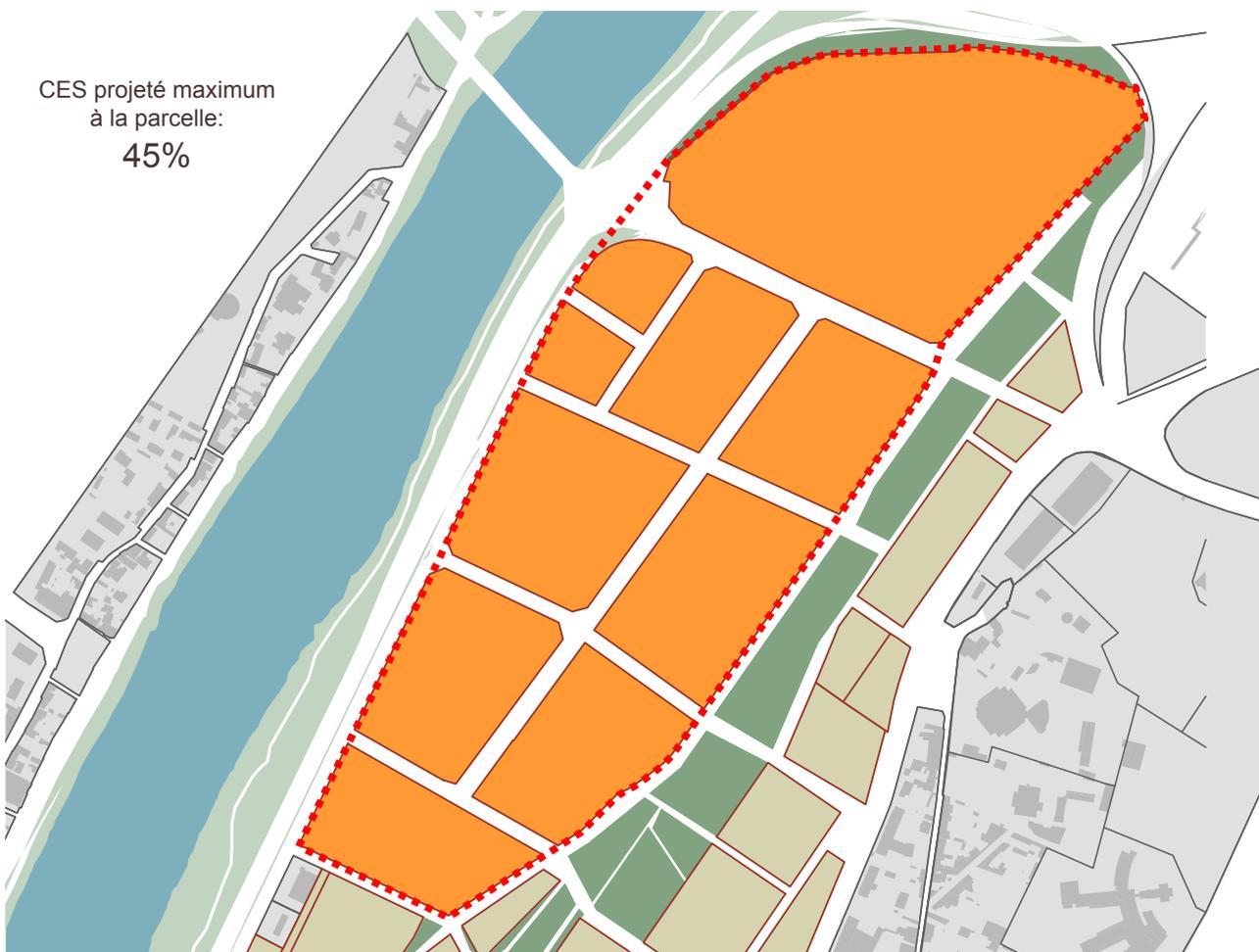
Prescriptions urbaines

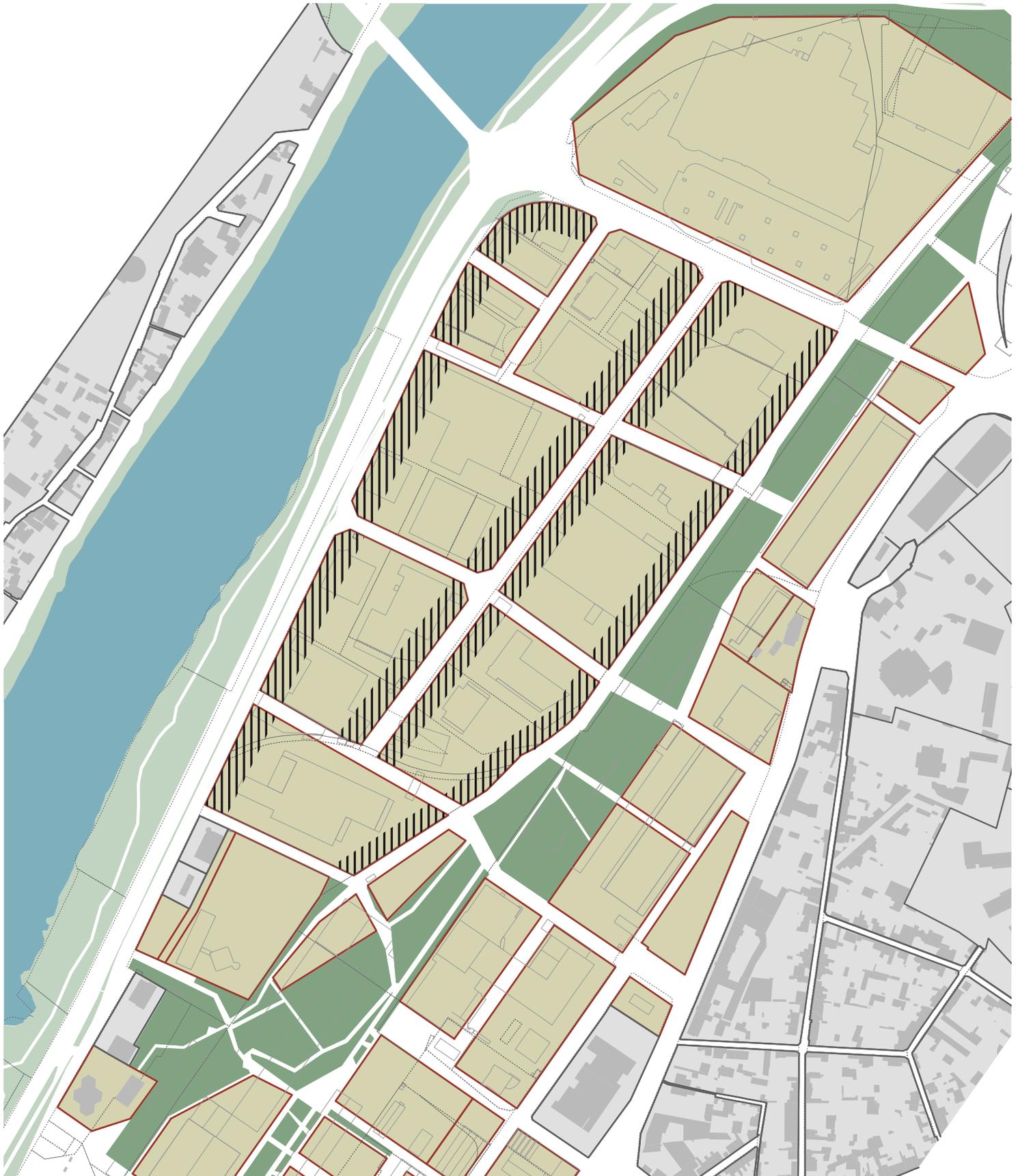
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur Saint Serge Actif l'emprise au sol moyenne des constructions existantes est de 41%. Ce taux d'emprise au sol constitue une borne maximum à ne pas dépasser sur l'ensemble du secteur, et ce quelque soit l'avancement des mutations de la zone.

Pour assurer l'équité des possibilités constructives de chaque parcelles, il a été décidé de répartir de façon homogène l'emprise au sol des constructions possible sur chaque parcelle.

Ramenée aux ilots constructibles futurs, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 45%. D'une parcelle à l'autre, l'emprise au sol des constructions actuelles varie de 0 à 71%. En fonction du rythme spontané des mutations, des problématiques pourront émerger quant aux possibilités constructives, si par exemple les premières parcelles à muter sont faiblement construites.





HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Ilots Saint Serge
- Parcellaire existant
- Bâti existant sur Saint Serge
- Privilégier l'implantation des constructions en R+2 à R+5 le long des axes principaux

Prescriptions urbaines

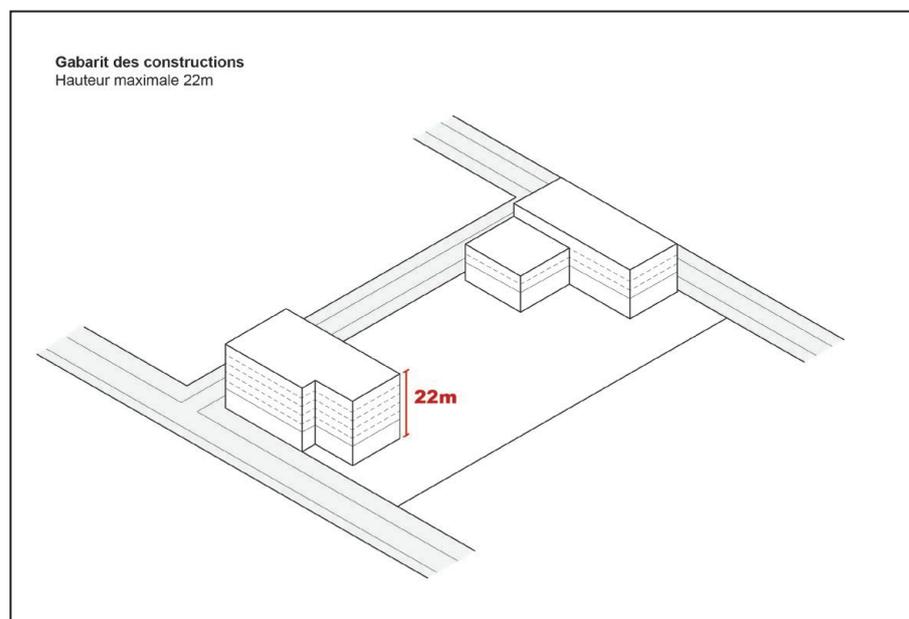
GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Le principe global est de tendre vers une augmentation des hauteurs des constructions dans le secteurs Saint-Serge Actif.

Le plafond maximum des construction est de 22m, ce qui autorise les constructions de 5 étages avec un socle de 6m.

Les constructions les plus hautes seront à positionner le long des axes principaux: le long des berges, de la rue Vaucanson et le long du parc. Des constructions de R+2 à R+5 sont à encourager le long de ces voies.

Les gabarits pourront être plus variables le long des voies transversales.





CITÉ ARTISANALE VALBONNE (06) - COMTE.VOLLENWEIDER, ARCHITECTES,
F. NAVARRO, PAYSAGISTE



CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL À LA CHAPPELLE-SUR-ERDRE (44) -
AGENCE ROULLEAU, ARCHITECTES



PARC D'ACTIVITÉS DE LA HAUTE BORNE À VILLENEUVE D'ASCQ (59) - FRANÇOIS GRETHER, URBANISTE ET DIDIER LARUE, PAYSAGISTE



PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ À GIGNAC (12)
NB ARCHITECTES, JÉRÔME MAZAS, PAYSAGISTE



USINE APLIX AU CELLIER (44) - DOMINIQUE PERRAULT, ARCHITECTE

Prescriptions architecturales

QUALITÉ ARCHITECTURALE

Écriture architecturale

Une écriture architecturale contemporaine est recherchée dans le traitement des façades. Tout élément de pastiche, ainsi que toute forme de décor artificiel, sont à proscrire. Il s'agit de concevoir une architecture contextuelle et sobre, fondée sur des principes simples et centrée sur des valeurs d'usage et de qualités environnementales.

La promotion d'une architecture soignée, intégrée dans le paysage renverra une image qualitative de l'ensemble de la zone d'activités.

Façades:

D'une manière générale toutes les façades du bâtiment devront être traitées également, de manière à ce que l'on ne puisse sentir de façade délaissée.

UN REGISTRE DIFFÉRENT POUR LE TRAITEMENT DU SOCLE



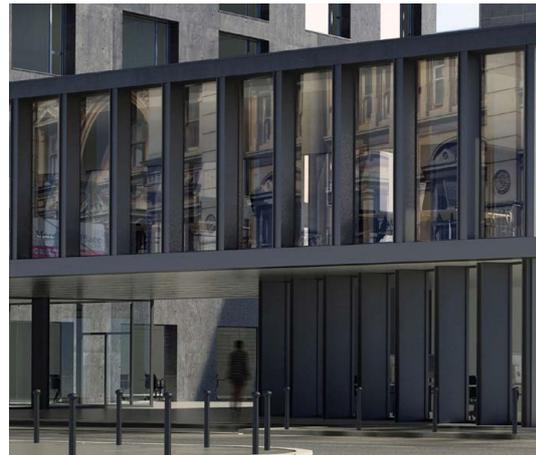
ENTREPOT LOGISTIQUE À GENNEVILLIERS (92)
MANUELLE GAUTRAND



ENTREPOT PHARMACEUTIQUE, LOOS (59),
URBA LINEA ARCHITECTES



PÔLE TECHNOLOGIQUE MANTOIS - BADIA BERGER ARCHITECTES



BUREAUX, ÎLE DE FRANCE - AUM ARCHITECTES

UNE HAUTEUR, DES JEUX D'OUVERTURES DIFFÉRENTS POUR LE PREMIER NIVEAU



ATELIER D'ACTIVITÉ À LYON (69) - TECHTONIQUES ARCHITECTES



EUROPAALLEE 21. EISGASSE HOUSE - MAX DUDLER ARCHITEKT



CHAMBRE DE COMMERCE DE FLANDE OCCIDENTALE
HIC ARCHITECTES



SIÈGE ONO- ACXT ARQUITECTOS

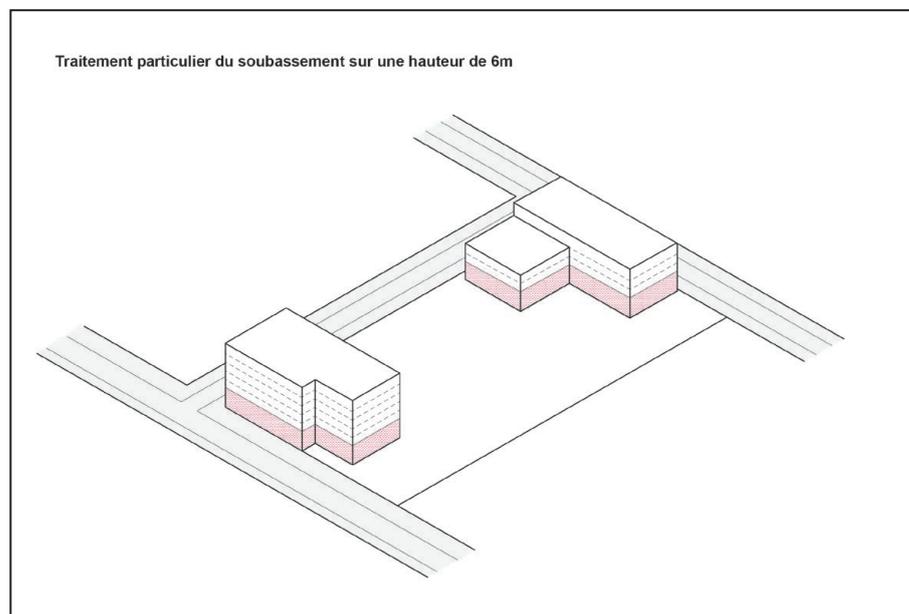
Prescriptions architecturales

QUALITÉ ARCHITECTURALE

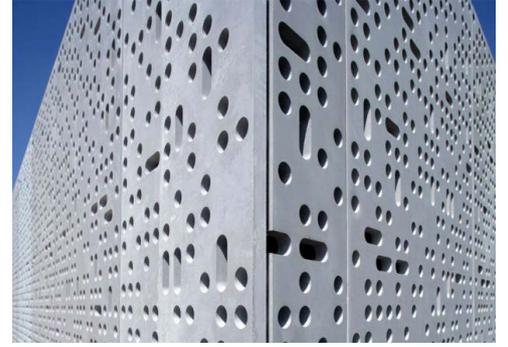
Socle

Pour les façades au contact avec l'espace public, une expression architecturale spécifique est souhaité pour le soubassement.

D'une hauteur pouvant aller de 3,5m à 6m, le socle des bâtiments sera traité dans un registre spécifique. Il peut être marqué par une expression volumétrique particulière, un travail sur le rythme des ouvertures, un matériau différent... Il permettra d'établir une relation particulière entre le niveau de la rue et la construction.



MAÇONNERIE BÉTON



BARDAGE BOIS



BARDAGE MÉTALLIQUE: BAC ACIER, ACIER PERFORÉ...



FAÇADE VITRÉE



BARDAGE POLYCARBONATE



Prescriptions architecturales

QUALITÉ ARCHITECTURALE

Matériaux : sobriété et simplicité.

Pour chaque bâtiment, la palette des matériaux retenue doit être limitée, de qualité et durable. Les matériaux choisis doivent garantir la pérennité des façades. Ils doivent pouvoir résister aux agressions auxquelles ils sont fréquemment soumis (chocs, graffitis, etc.), et être faciles à maintenir durablement. Il convient d'éviter la multiplication d'éléments disparates.

Bétons

Le béton offre une grande diversité d'aspects en façade: teintes, textures...

Bardages bois

Afin de limiter l'entretien des façades, le bardage doit être de préférence en bois brut, non lasuré, non verni et non peint. Il est important de choisir un mode de fixation permettant de changer facilement les lames abimées. Le raccord au sol doit également être soigné afin d'éviter que l'eau n'endommage le bois.

Bardages métalliques

Le bardage métal peut se décliner sous de nombreuses formes: bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériaux participent à la qualité de l'esthétique de la façade.

Polycarbonate

Le polycarbonate est un matériaux léger et économique pouvant se décliner de transparent à opaque.

Façades en verre

Le verre peut être utilisé pour composer une façades dans son entier pour certains types de programmes (bureaux, vitrine ...)

UNE BONNE NINTÉGRATION DES ÉMERGENCES TECHNIQUES: DESCENTES D'EP, ÉMERGENCES EN TOITURE...



MAISON D'ENTREPRISES À PUCEUL (44)
GLV ARCHITECTURES



PÔLE TERTIAIRE, LUMIPLA,(44)
P. JOLY ARCHITECTURE



EXEMPLE DE FINITION DE TOITURE AVEC BARDAGE BOIS



EXEMPLE DE FINITION DE TOITURE AVEC BARDAGE BAC ACIER

DES FINITIONS SOIGNÉES AU CONTACT AVEC LE SOL



Prescriptions architecturales

QUALITÉ ARCHITECTURALE

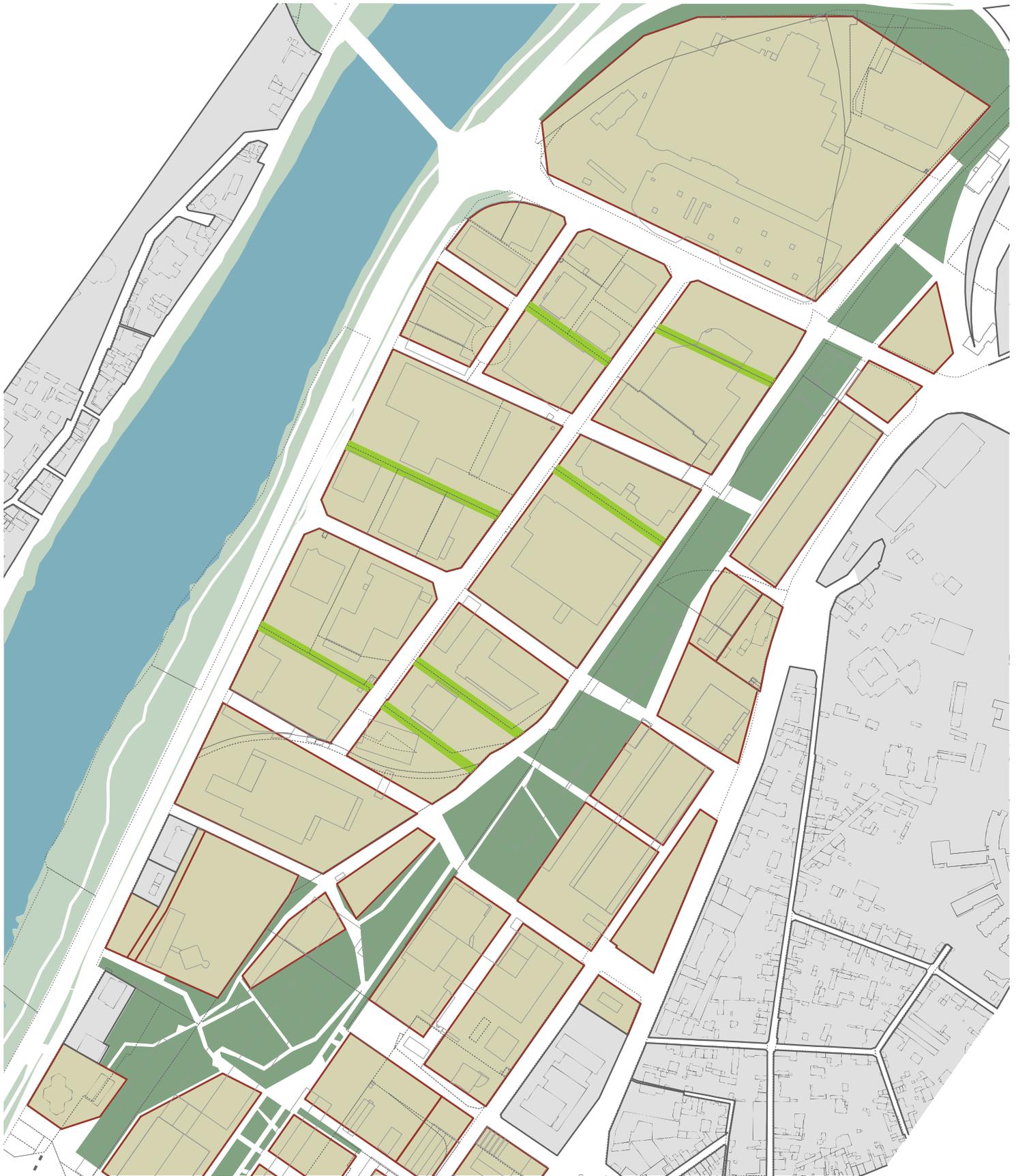
Rapport au sol

La finition des façades au niveau de leur contact avec le sol sera particulièrement soignée pour garantir à la fois la durabilité des matériaux de revêtement et une image qualitative de l'architecture des bâtiments.

Intégration des éléments techniques

Les descentes d'EP seront soit à l'intérieur du bâtiment soit intégrées harmonieusement au dessin de façade.

Les émergences en toiture (groupes froids, clim. VMC, etc.), seront autant que possible invisibles depuis l'espace public et l'entrée de la parcelle. Les émergences plus importantes (cheminées...) seront traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux.



TRANSVERSALES VERTES

-  Ilots Saint Serge
-  Parcellaire existant
-  Bâti existant sur Saint Serge
-  Transversales vertes

Prescriptions paysagères

LES «TRANSVERSALES VERTES»

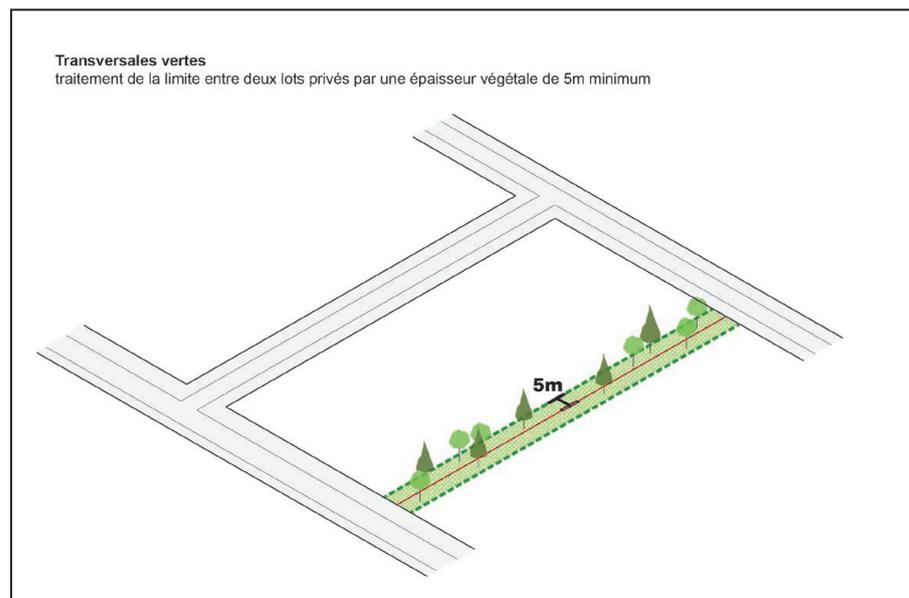
Leur rôle est d'affirmer une présence végétale dans le quartier, de créer des liens verts entre les berges et le parc et de ménager des échappées visuelles au sein de la zone d'activité.

Elles sont situées à l'interface de deux lots privés et en constituent une limite épaisse végétale. Une largeur de 5m minimum est à prévoir sur chaque parcelle.

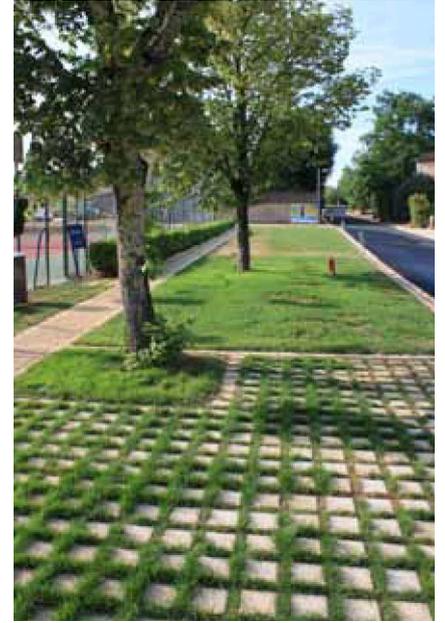
Elles seront le lieu privilégié pour mettre en place les dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

Ces bandes vertes feront l'objet de plantations de quelques arbres à haute tige, d'arbustes et buissons. Des systèmes de collecte et gestion aérienne des eaux pluviales pourront compléter le dispositif.

Concernant les plantations, les essences à croissance lentes et rapides, persistantes et caduques seront alternées pour permettre à cette épaisseur végétale d'exister aux différentes saisons.



PARKING PAYSAGER



LOCAUX VÉLOS



Prescriptions paysagères

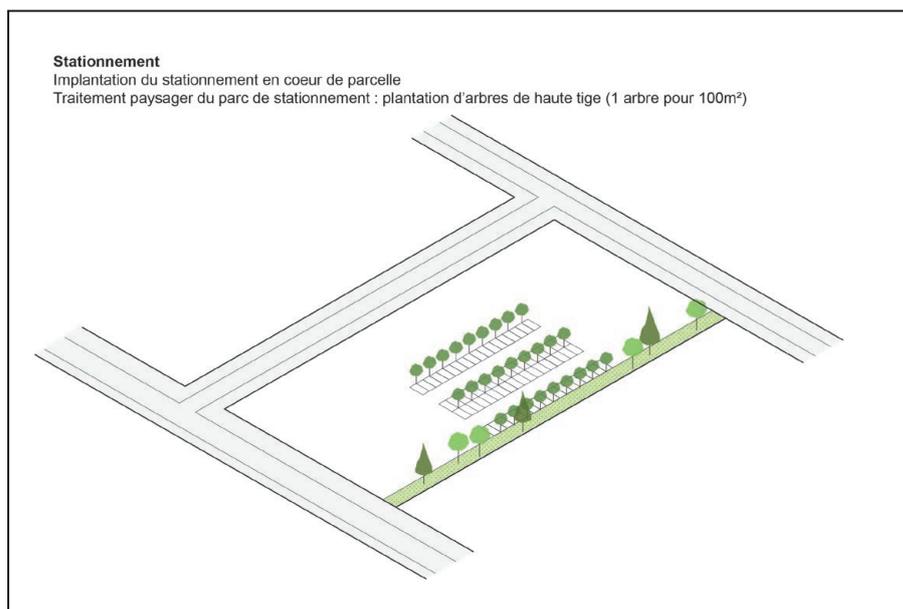
STATIONNEMENT

L'aménagement d'aires de stationnement sur les parcelles privées permettra de limiter le stationnement sauvage sur voirie. Les aires de stationnement doivent être intégrées au projet d'aménagement des parcelles. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité.

Plusieurs règles sont fixées quant à leur implantation et à leur traitement:

- Placer les aires de stationnement à l'arrière de la parcelle, en retrait des limites vis à vis de l'espace public.
- Favoriser autant que possible une intégration paysagère des aires de stationnement: travail sur les matériaux et la non imperméabilisation du sol, plantations... Un arbre à haute tige sera planté par tranche de 100m² d'aire de stationnement.
- Le nombre de stationnement pour les constructions à destination de bureau sera de 1 place par tranche de 60 à 100m² de SDP.

Concernant le stationnement vélo, des espaces bien aménagés, intégrés ou non aux bâtiments doivent être proposés.



DES HAIES EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ POUR UNE AMBIANCE VÉGÉTALE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ



DES ACCÈS SOIGNÉS AUX PARCELLES PRIVÉES



Prescriptions paysagères

TRAITEMENT DES LIMITES / CLOTURES

Vis à vis de l'espace public

Le long des voies principales, les retraits de 5m minimum feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Quelques arbres pourront y être plantés.

Le long des voies secondaires, les retraits de 3m minimum seront végétalisés ou non, en fonction des contraintes de l'entreprise.

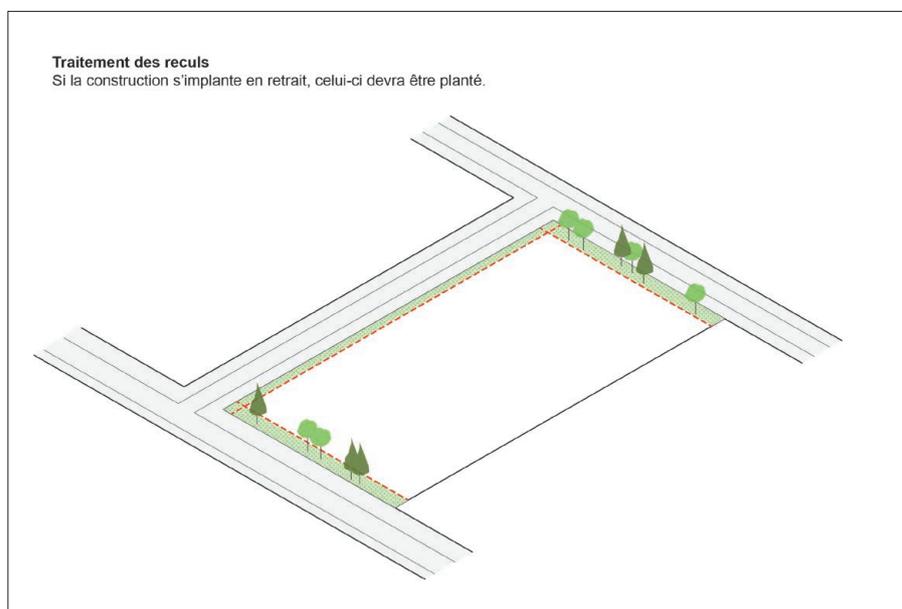
Concernant les clôtures, les recommandations suivantes seront prises en compte:

- Eviter les clôtures lorsque celles-ci ne sont pas indispensables et leur préférer quand cela est possible la plantation de haies pour marquer la limite de la parcelle. Lorsqu'une clôture est souhaitée en limite avec l'espace public, elle sera de préférence prise entre deux rangées d'arbustes.
- Les clôtures en maille à simple torsion sont interdites. Les clôtures en treillis soudés de fils galvanisés seront doublées de végétation.
- Travailler particulièrement les accès: choix du portail, bonne intégration des différents coffrets techniques, des boîtes aux lettres...

En limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront de préférence doublées de deux rangées d'arbustes.

Les clôtures en maille à simple torsion sont interdites.



Références palette végétale

Prescriptions paysagères

PALETTE VÉGÉTALE

A compléter



TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTÉRIEUR DU LOT
PARC D'ACTIVITÉ DE CAMALCÉ (34)



BUREAU ET ENTREPÔT DE STOCKAGE, LE HAILLAN (33)
CORNET ET GUILLAUME ARCHITECTES

DES ESPACES EXTERIEURS A DESTINATION DES SALARIÉS



Prescriptions paysagères

ESPACES D'USAGE COLLECTIFS EXTERIEURS

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle doivent contribuer à renforcer l'image d'une zone d'activité paysagée et feront l'objet d'un traitement paysager soigné: plantation d'arbres, de haies, maximisation des espaces en pleine terre et limitation des surfaces imperméabilisées...

L'intervention d'un paysagiste au sein des équipes de maîtrise d'oeuvre des nouveaux projets est fortement encouragée.

Les aménagements extérieurs doivent proposer lorsque cela est compatible avec l'activité de l'entreprise, des lieux extérieurs à destination des salariés: espace détente, assises, tables...



Prescriptions paysagères

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le secteur Saint-Serge Actif devra respecter l'objectif inscrit dans le SDAGE, d'un rejet à la parcelle limité à 2l/m²/s.

Les solutions mises en oeuvre dans chaque parcelle pour collecter, stocker et réguler le débit de fuite pourront être:

- intégrées au traitement paysager de la parcelle: noues, bassins... Les «transversales vertes» demandées dans le secteur constituent des lieux privilégiés pour la gestion aérienne des eaux pluviales;
- Intégrées aux bâtiments: cuves de stockages, toitures végétalisées...

Les cuves de stockage des eaux pluviales non enterrées ou non intégrées aux bâtiments ne sont pas permises.



Prescriptions paysagères

SIGNALÉTIQUE / ENSEIGNES

Au cas où l'entreprise souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne à définir), et s'interdire tout débord de façade.

Les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées dans la limite d'une par entreprise

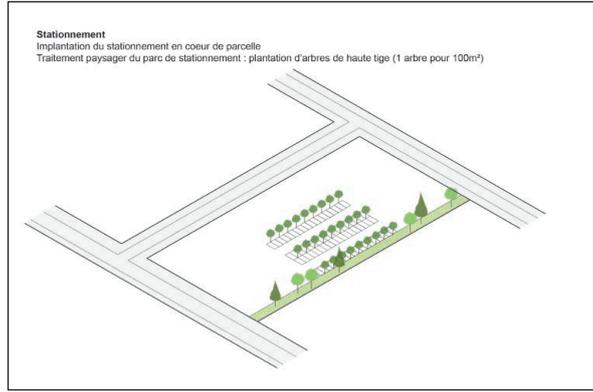
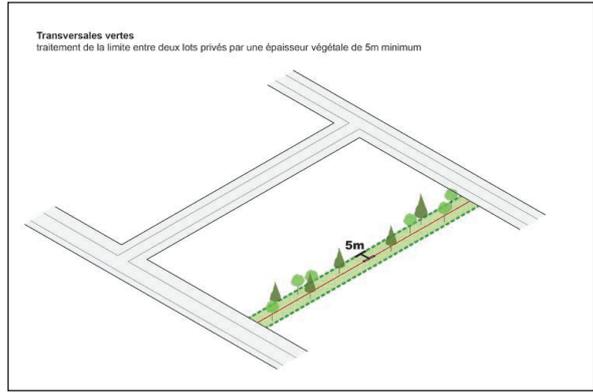
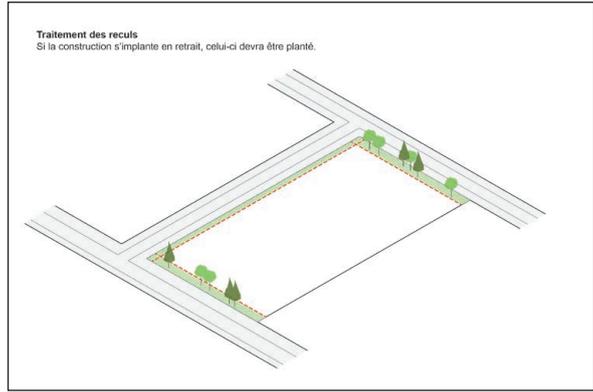
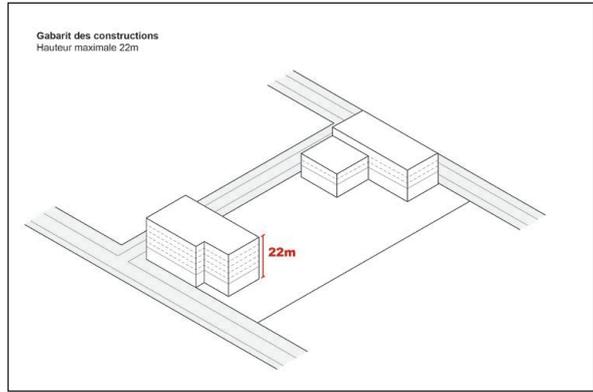
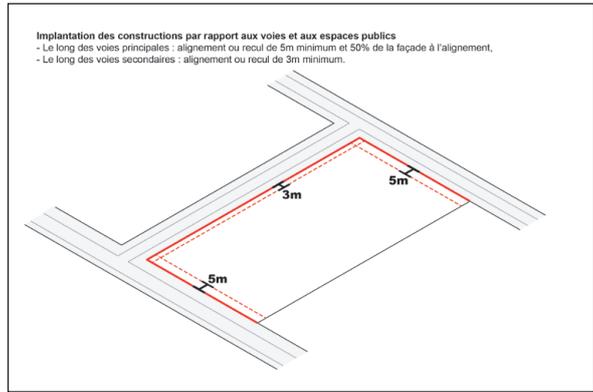
Les enseignes lumineuses sont interdites.

Prescriptions paysagères

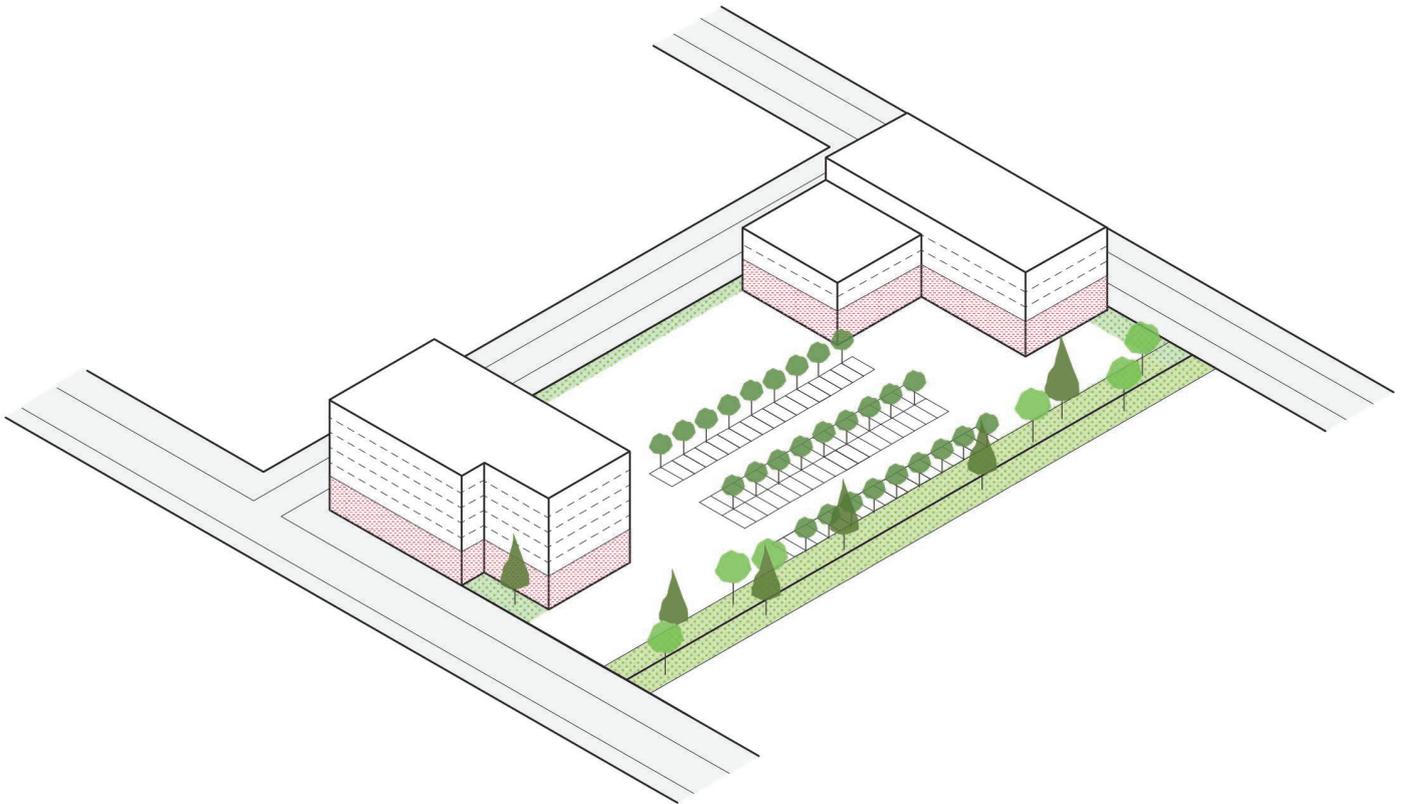
STOCKAGE À LA PARCELLE

Les aires de stockage, nécessaires au fonctionnement de certaines entreprises devront respecter certaines règles quant à leur implantation et leur intégration paysagère:

- Eviter que les aires de stockage ne soient visibles depuis l'espace public
- Quand les contraintes de l'entreprise le permettent, placer les espaces de manutention à l'arrière de la parcelle.
- Installer des clôtures opaques ou des épaisseurs plantées denses si les stockages sont visibles.
- Améliorer l'insertion paysagère des conteneurs en mettant en place des abris à conteneurs.



SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES POUR LES LOTS PRIVÉS



PARCELLE DASHER



-  Délimitation parcelle
-  Nouveaux ilots
-  Parc
-  Constructions existantes
-  Parcelle Dasher actuelle

Parcelle

- Surface parcelle constructible: 9062 m²
- Emprise au sol des bâtiments démolis: 3439m²
- Emprise au sol possible des bâtiments projetés:

Le CES moyen réparti sur les îlots futurs du secteur Saint Serge Actif est de 45%, ce qui correspond à une emprise au sol possible des constructions de 4078 m² sur la parcelle Dasher. Sauf démolitions supplémentaires sur le secteur Saint-Serge Actif, ce taux de 45% ne pourra être atteint et l'emprise au sol possible se limitera à l'emprise des constructions démolies.