Implantation et topographie

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel.

Afin de minimiser les déblais et remblais, la réalisation de deux ou trois plateformes sera privilégiée à la mise en place d'une seule plateforme. Le bâtiment suivra au plus près la pente naturelle du terrain.

Implantation et extensions éventuelles

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier, plusieurs mesures seront mises en œuvre, dès l'origine du projet, pour éviter la surconsommation tout en anticipant les éventuelles extensions futures :

- Implantation au plus près d'une limite séparative afin de dégager le maximum d'espace disponible et les meilleures possibilités d'extensions,
- Eviter l'implantation au centre de la parcelle,
- Prévoir un découpage des lots en fonction des besoins réels de l'entreprise (avec anticipation d'extensions éventuelles futures),
- Mutualiser, à plusieurs entreprises les espaces de services qui peuvent l'être (stationnement, aire de stockage,...).

Implantation par rapport aux voies d'accès au lot

- La façade ou le pignon donnant sur la voie d'accès au lot sera parallèle à cette voie.
- La façade dite « principale » qui identifie l'accueil et l'identité du bâtiment sera perceptible de la voie d'accès.

2.2- Aspect extérieur des constructions

Volumétrie

- Les bâtiments devront présenter des volumes simples et sobres.
- L'expression contemporaine / moderne de conception innovante sera privilégiée.
- La qualité recherchée visera autant le volume principal que les volumes annexes (proportions, percements, couleurs, choix des matériaux, ...).
- Les bâtiments éviteront des linéaires trop importants; afin de réduire l'impact de volumes trop importants, il est recommandé de diviser le volume par des retraits, calpinages, différentiations de matériaux ou de couleur, tout en respectant l'unité architecturale de l'ensemble.

Les toitures - couvertures

- Bien qu'il ne soit pas imposé de forme de toiture, les toitures terrasses seront privilégiées.
- La surface des toitures terrasses sera de couleur sombre.
- Les toitures à faible pente seront dissimulées par un acrotère.

- Les toitures végétalisées seront encouragées afin de limiter les surfaces imperméabilisées, notamment pour les toitures des parties administratives des bâtiments. La réalisation de toiture végétalisée permettra de réduire les traitements d'eau pluviale à prévoir sur le lot et engendrera une meilleure intégration paysagère du bâtiment par une mise en valeur de sa "cinquième facade" (toiture).
- Les dispositifs techniques disposés en toiture seront intégrées dès la conception du projet.
- La récupération des eaux de pluie est encouragée pour l'arrosage des espaces verts, toilettes intérieurs....

Les dispositifs techniques

- L'ensemble des dispositifs techniques (ventilations, conduits de fumée, pompe à chaleur,...) liés au fonctionnement de l'activité sera intégré dès la conception du projet architectural. Ils devront être composés de façon cohérente avec l'architecture du bâtiment et son environnement.
- Les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées de façon à en réduire l'impact depuis les voies et emprises publiques.

Les matériaux de façade et couleur

L'ensemble architectural devra présenter un même traitement harmonieux et qualitatif.

- Le choix de matériaux recyclables sera privilégié. Il s'ajoute aux critères traditionnels de durabilité, de coût, d'entretien, de fonctionnalité,...
- Le choix des matériaux de façade favorisera un entretien facile, garantie d'une "bonne tenue" de l'ensemble de la zone.
- Les façades seront tenues en bon état de propreté permanente.
- Le choix des matériaux de façades sera limité sur un même bâtiment.
- Des matériaux différents sur un même bâtiment seront admis, soit pour identifier les différentes fonctionnalités du bâtiment, soit dans le cas de bâtiments au linéaire important, ou pour souligner certains éléments stratégiques des constructions tels que auvents, portes d'entrée, ...
- Le bâtiment principal sera identifié par une couleur dominante et homogène. Les bâtiments annexes pourront avoir une couleur différente en harmonie avec la couleur principale.
- Les maçonneries en parpaing de ciment ne resteront pas apparentes.
- Les bardages bois avec éco-labels sont autorisés.
 Ils seront en priorité et suivant leur essence (peu ou pas de nœuds), installés à l'état naturel,
 Sinon, les bardages bois ayant reçu une lasure ou une peinture seront entretenus régulièrement.

OARIHAIV. ZAO de le Mitation Norma

- Pour les bardages métalliques :
 - Le sens de pose des ondes métalliques n'est pas imposé. Il sera choisi en fonction des dimensionnements et proportions des volumes, du rythme et de l'ordonnancement des ouvertures.
 - Le surlignage des angles, encadrements de baies ou lignes d'acrotère avec une bande de couleur différente du bardage des façades sont interdits.
 - Les couleurs vives sont à proscrire au profit de teintes neutres Série des RAL 7000.
 - L'emploi d'une couleur autre que celle indiquée ci-dessus sera autorisé pour une surface représentant 10 % maximum de la surface globale des facades.

Les menuiseries extérieures et couleurs

- Les menuiseries extérieures seront en aluminium laqué, en bois peint ou mixtes (alu/bois).
- Les couleurs vives sont à proscrire. Elles seront harmonisées avec la couleur des bardages – Série des RAL 7000.

2.3- Publicité, pré-enseignes, enseignes et signalétique

Publicité

La publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.

Les enseignes et signalétiques

L'indentification commerciale d'une activité économique est importante. Par son image, elle participe à la qualité du produit commercial correspondant. Les enseignes et la signalétique devront donc être harmonisées avec l'architecture du bâtiment et de ses abords et être implantées sur le lot correspondant à la construction concernée.

- Les enseignes au profit des tiers sont interdites.
- Deux enseignes maximum sont autorisées, sur une même sur une même parcelle :
 - soit une enseigne sur une des façades du bâtiment et une enseigne sur totem à l'entrée de la parcelle,
 - soit deux enseignes sur deux façades distinctes du bâtiment.
- Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades (dépassement interdit) et conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.
 Elles seront disposées à 0,80 m au-dessous de la ligne d'acrotère ou d'égout de la toiture avec des lettres de 1,50 m maximum.
- Les caissons lumineux et les enseignes lumineuses clignotants sont interdits.
 Les enseignes pourront être éclairées par un dispositif indépendant à partir de la façade ou à partir du sol.
- Les dispositifs d'éclairage seront économes en énergie (basse consommation ou leds), détecteurs crépusculaires, programmateurs de durée, ...).
- Le totem supportant une enseigne :
 - . hauteur inférieure à 5 mètres.
 - largeur inférieure à 1,50 mètre,
 - . éclairage intégré ou par projecteur en sol (deux unités maximum).

CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve

Les enseignes ne seront en aucun cas fixées sur les clôtures.

Si, pour des raisons de publicité ou de sécurité, il était nécessaire d'utiliser un dispositif d'éclairage directionnel, il sera disposé de manière à assurer un éclairement fonctionnel et esthétique sans procurer de gêne (aveuglement) au contexte environnant.

3. LES CLOTURES

3.1- Généralités

Pour une meilleure qualité de l'ensemble de la zone, l'absence de clôture est souhaitable. La clôture peut être limitée à la partie du lot nécessitant un espace sécurisé – le reste de la parcelle sera aménagé en espace vert ou stationnement. En effet, limiter le linéaire de clôture permet de réaliser une économie qui peut s'avérer importante.

Dans le cas où les clôtures seront réalisées en limite de lot, elles respecteront les recommandations suivantes :

Toutes les clôtures seront identiques :

- Grillage à maille rigide planes de couleur neutre et foncée (RAL catégorie 7000 : RAL 7003, 7009, 7039, ...).
 - Leur hauteur sera au maximum de 2 mètres sauf contrainte réglementaire particulière imposée par la nature de l'activité.
- Plantation en pied du grillage par des plantes grimpantes accompagnées de couvre sol et de vivaces fleuries.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ou de plantes grimpantes atténuant l'impact de la clôture métallique et implantée sur le lot privé.

Les pieds de clôtures devront être aménagés de manière à faciliter l'entretien de part et d'autres de la clôture tant sur les parties privées que sur les parties publiques.

Les autres clôtures autres que celles indiquées ci-dessus sont interdites.

CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve	
	CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve

CLOTURES / Contreplantées / Barreaudage / treillis décoratif rigide











3.2- Les entrées des lots

Muret technique

Les entrées des lots seront particulièrement soignées.

Un muret technique est prévu à la charge de l'acquéreur du lot.

Il sera construit et maintenu en béton brut.

Ce muret intègrera l'ensemble des dispositifs nécessaires au fonctionnement des réseaux et services liés au fonctionnement de l'activité (électricité, téléphone, AEP, EU-EV, interphone, boîte aux lettres, portail, gaz, ...).

Il peut également intégrer la pré-enseigne de l'entreprise concernée.

L'acquéreur prendra contact avec le maître d'ouvrage pour en assurer la bonne intégration.

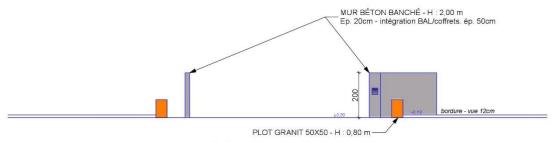
Les pieds de muret devront être aménagés de manière à faciliter l'entretien de part et d'autres du muret tant sur les parties privées que sur les parties publiques.

MURETS TECHNIQUES / Béton

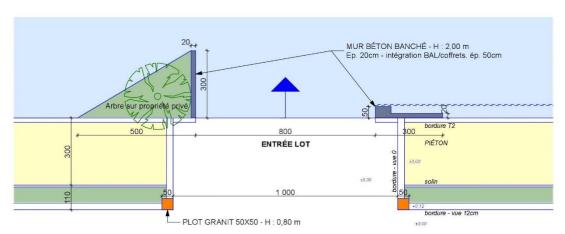




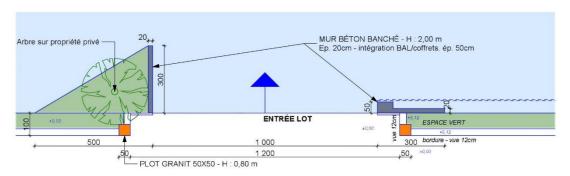
CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve



PRINCIPE ÉLÉVATION ENTRÉE



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ENTRÉE DE LOT



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ENTRÉE DE LOT

4 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4.1- Recul paysager des lots en bordure des voies publiques en l'absence de clôture

En cas d'absence de clôture, l'espace libre du lot situé en bordure de l'espace public sera engazonné et planté d'arbres isolés ou de bosquets – l'espace pourra éventuellement être occupé par un stationnement paysager.

4.2- Espaces libres du lot en cas de présence d'une clôture.

Les aires de stationnement, de stockage ou de livraison seront fragmentées de façon à s'adapter au mieux à la topographie de la parcelle.

4.3- Aires de stationnement et voiries.

Les surfaces de voirie et de stationnement n'iront pas jusqu'au pied des bâtiments où seront aménagés des espaces de transition végétalisés ou minéral (gravillon, dallage, ...).

Clientèle et personnel

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Elles pourront être situées entre l'entrée du lot et la façade principale du bâtiment.

Il faudra prévoir un arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement. Le regroupement des plantations, qui se réalisera en pleine terre sera privilégié. Cela permettra de laisser suffisamment d'espace pour que le développement racinaire ne dégrade pas les espaces de stationnement.

Pour les stationnements des véhicules légers des revêtements perméables (dalles engazonnées, stabilisé renforcé) seront préférés aux revêtements imperméables.

Les aires de stationnement enherbées seront retenues dans le calcul des surfaces d'espaces verts imposées pour la parcelle.

CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve	10

STATIONNEMENTS PERMEABLES Pavés béton écarteurs / terre pierre / grave enherbée / dalles perméables









Véhicules de transport et quais d'embarquement ou de livraison

- Les aires de stationnement des véhicules lourds seront disposées de préférence en partie latérale ou en arrière des bâtiments, peu perceptibles de l'espace public,
- Les quais d'embarquement ou de livraison ne devront pas donner en bordure de l'espace public, notamment le long de la voirie primaire ou de la route de Motreff.

4.4- Aires de stockage de matériel et matériaux

- Les aires de stockage et de dépôts de matériaux seront implantées de manière à être le moins visible possible des voies. Elles pourront, par exemple, être disposées sur les parties latérales ou à l'arrière des terrains.
- L'intégration des aires de stockage sera recherchée :
 - par la présence des haies végétales
 - par des clôtures à claire-voie
 - par des murs réalisés en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

4.5- Les aires d'exposition

Les aires d'exposition seront réalisées en façade des voies intérieures à la zone. Elles devront respecter les reculs paysagers règlementaires imposés dans l'opération.

4.6- Plantations

4.6.1- La structuration par le végétal

Un aménagement qualitatif d'ensemble doit composer avec le tissu végétal (Bocage, zone humide), avec les marqueurs du paysage que représentent la voie verte et la voie communale Est entre Kerledan et Kerampuilh. C'est l'insertion de la

CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve

zone dans cet espace naturel, devenant une image de la ville qu'il faut mettre en œuvre

Une conservation de la trame des talus et arbres de valeur significative prévaut pour la composition d'ensemble; cette trame existante sera de statut public ou privé; des recommandations de plantation d'arbres et haies seront établies pour les parcelles privées.

- Préserver dans la mesure du possible les haies bocagères et les vieux arbres.
- Maintenir un maillage bocager continu afin de garantir une trame verte fonctionnelle; notamment, créer un lien végétal par les aménagements entre le vallon urbain au Nord et le vallon naturel au Sud – « une continuité écologique » déjà assurée par le réseau secondaire de haies. A conserver ou a recréer dans le cas d'un aménagement remaniant ces éléments de paysage.
- Privilégier les essences locales déjà présentes (notamment le Chêne pédonculé, le hêtre, le châtaignier, ...), si des plantations sont envisagées dans le futur aménagement.
- Il conviendra dans le cas de destruction importante des haies (hors accès aux lots) de prévoir à minima des mesures compensatoires ou d'accompagnement.
 Dans tous les cas, un échange avec le maitre d'ouvrage sera nécessaire.

4.6.2- Plantations sur les espaces privés

Les protections du maillage existant décrites ci-dessus sont applicables sur les espaces privés.

En cas de surfaces non utilisées ou en attente dans les parcelles, elles feront l'objet d'une gestion différenciée, privilégiant le mode prairie avec fauche tardive.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, une bande plantée ou gravillonnée de 1,50 m minimum sera établie contre les clôtures séparatives.

Pour la plantation d'arbre, l'essence mise en place aura un développement de ramure adapté au lieu d'implantation.

Les aires de stationnement seront paysagées :

Plantation minimum d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement ; Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées par rapport aux plantations en alignement ou isolées.

4.6.3- Mise en œuvre des plantations

- désherbage et préparation du sol,
- constitution des fosses pour massifs et arbres : Massifs de terre végétale sur 50 cm mini 6 m³ de terre végétal par Arbre,
- paillage biodégradable sur les talus à créer, ou broyat de feuillus sur sols plats,
- travaux de plantation à l'automne ou au printemps,
- travaux d'entretien des végétaux à réduire par choix de végétaux de développement adapté.
- prévoir les accès pour l'entretien mécanisé des talus,
- toutes les surfaces plantées seront paillées (hors pelouse, prairie,...).

Les questions d'entretien devront être anticipées lors de la conception des espaces paysagers. Un dialogue avec le maître d'ouvrage sera engagé sur ces sujets permettant également un échange sur les interfaces espaces publics/privés

CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve

4.6.4- Palette végétale

L'insertion dans les paysages régionaux passe par l'utilisation d'espèces locales qui offre deux avantages :

- l'adaptation aux conditions locales de sols et climats avec notamment une meilleure résistance à la sécheresse et au froid.
- un «dialogue» avec les structures paysagères présentes : bois, haies, etc.

Afin de s'insérer au mieux dans leur environnement immédiat, les limites parcellaires formant la périphérie de la zone seront traitées en priorité avec des essences locales spontanées.

Pour les plantations réalisées en limite de lot, des essences locales spontanées ou bien d'usage traditionnel seront privilégiées.

Les espèces horticoles largement diffusées sur le territoire national doivent être proscrites, ainsi que les réputées invasives : Conifères de haie dont notamment les thuyas ou les Cyprès de Leyland, Lauriers palmes, eleagnus, forsythias, photinias, aucubas, cotoneasters, pyracanthas etc...

Palette végétale préconisée :

Arbres :

Chênes (Quercus robur = pedunculata), hêtres (Fagus sylvatica) comme base de la trame arborée, avec ponctuellement pins sylvestres (Pinus sylvestris), chênes verts (Quercus ilex), Erables (Acer psuedoplatanus, platanoides, campestris), châtaignier (à distance des voies Castanea sativa), Sorbier (Sorbus aucuparia et aria), frêne (Fraxinus excelsior), tilleul (Tilia cordata), bouleaux (Betula verrucosa, utilis ...), merisier (Prunus avium), ormes (Ulmus campestris, resista...), pommier sauvage (Malus sylvestris), poirier sauvage (Pyrus communis), charme (Carpinus betulus), Salix en secteurs humides (Salix alba, S. alba vitellina) et autres essences locales de bonne longévité.

Aux abords immédiats des bâtiments une gamme plus ornementale est autorisée (Ex. Magnolia grandiflora ...).

PLANTATIONS / Chênes du site / Hêtres / Houx / Saules (Sud-Est du site)











• Plantations couvre-sol, arbustives, vivaces et grimpantes :

Lierre (Hedera helix), Pervenche (Vinca major et minor), Symphorine (Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' et S. albus), noisetier (Corylus avellana et colurna), prunier mirobolan (Prunus cerasifera), aubépine (Crategus monogyna), amélanchier (Amélanchier ovalis, lamarckii), bruyères locales (Erica scoparia, carnea, cinerea, et aussi E. mediterranea, E. lusitanica, E. arborea), houx (Ilex aquifolium), fusain (Evonymus europaeus), bourdaine (Frangula alnus), genêts (Cytisus scoparius), viorne (Viburnum opulus), chèvrefeuilles (Lonicera periclymenum, L.xylosteum, L.caprifolium, L.fragrantissima), ...

5 - GESTION ENVIRONNEMENTALE

Energie

Poher Communauté s'est dotée d'un objectif ambitieux. Le projet Hanter Kant vise la reconquête de l'autonomie énergétique du territoire et repose sur trois piliers : les économies d'énergies consommées, la maîtrise de la demande en énergie et la production locale d'énergie valorisée sur le territoire.

Aussi les bâtiments chercheront :

- A économiser l'énergie : choisir une orientation optimale du bâtiment, bien isoler le bâtiment, favoriser l'éclairage et les appareils basse consommation, favoriser l'éclairage naturel dans tous les espaces intérieurs...
- A produire et / utiliser une énergie locale : intégration de panneaux photovoltaïques et thermiques (eau chaude sanitaire), chaudière bois...

Les véhicules pourront utiliser le gaz naturel véhicules.

Architecture

Hormis pour des raisons de sécurité particulières et afin de maîtriser les consommations électriques, il est souhaitable d'éviter un éclairement des bâtiments ou espaces privés pendant toute la nuit. Des détections crépusculaires et des programmateurs de durée sont à privilégier.

La conception architecturale prenant en considération tous les facteurs environnementaux favorise les économies d'énergie : implantation et orientation des façades (exposition aux vents, ensoleillement...), volumétrie et forme architecturale, ouvertures, choix des matériaux.

- isolation renforcée (murs, toiture, vitrages, ...).
- bonne étanchéité à l'air.
- toitures végétalisées.

Eau

- équipements avec réducteurs de consommation d'eau potable.
- récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage.
- recyclage de l'eau.

Chauffage - ventilation

- favoriser les énergies renouvelables.
- pilotage du chauffage en fonction des activités du bâtiment.
- renouvellement approprié à l'air.

Entretien et déchets

- en phase travaux en ensuite au quotidien, le tri des déchets devra être prévu,
- des mesures permettant de limiter la production de déchets seront mises en place : choix de végétaux demandant peu d'entretien,...
- penser lors du choix des matériaux, à la question de l'entretien limité des sols et revêtements extérieurs.

CARHAIX - ZAC de la Métairie Neuve	15

EAUX PLUVIALES / NOUES / Noues et fossés plantés / Noues barrées / réservoir et avaloir dans noue







ANNEXE n°03: Cahier de recommandations architecturales - ZAC de La Villeneuve

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU POHER

ZAC DE LA VILLENEUVE

CAHIER DE RECOMMANDATIONS (complément au règlement)

OBJET DU CAHIER DE RECOMMANDATIONS

La présente Zone d'Aménagement Concerté doit produire un urbanisme de qualité. Pour ce faire, les auteurs de la Z.A.C. (élus, aménageurs, techniciens) ont élaboré un dossier de Plan d'Aménagement de Zone, qui comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement par secteur.

- Le rapport présente le projet dans son ensemble et donc le parti d'aménagement arrêté lors de la phase de réalisation de la Z.A.C. Il étudie également la compatibilité du projet avec les lois d'aménagement, textes en vigueur et les politiques intercommunales et supracommunales.
- Le règlement définit la nature de l'occupation et les conditions d'utilisation du sol, en édictant des normes "minima" pour les constructions à venir.

La combinaison de ces deux documents n'est pas suffisante pour faire naître dans l'urbanisme la qualité recherchée; qui n'est pas obligatoirement le résultat de l'addition de projets de qualité. Il convient donc de rechercher une certaine cohérence entre ces projets successifs.

C'est pourquoi il est apparu souhaitable d'ajouter quelques réflexions, dont le but est de transmettre aux intervenants qui vont édifier ce nouveau quartier, l'esprit dans lequel les auteurs de la Z.A.C. ont travaillé.

Ces réflexions viennent compléter et illustrer le règlement; elles n'ont pas été incluses dans ce dernier afin qu'il ne soit pas trop coercitif.

La plupart de ces recommandations sont issues ou déjà présentées dans "l'analyse des espaces concernés par l'article L 111-1-4" annexée au rapport de présentation.

Ces recommandations s'adressent surtout aux futurs acquéreurs de terrains à l'intérieur des secteurs de la ZAC, la qualité et la gestion des espaces publics étant de la responsabilité de l'aménageur.

Chaque maître d'ouvrage et chaque maître d'oeuvre intervenant successivement dans le périmètre de la ZAC doit prendre conscience qu'il crée un élément du tout; il est donc indispensable de bien s'inscrire dans l'environnement bâti et paysagé et de dialoguer avec ceux qui ont en charge la cohérence urbaine.

SECTEUR Z.1

OBJECTIF

Ce secteur se trouve à proximité immédiatedu carrefour giratoire existant, dont il est séparé par le bassin (paysagé) de rétention de la zone.

De par sa situation, les constructions édifiées sur ce secteur seront les premiers bâtiments situés en entrée de ville en venant de la direction de Rostrenen, l'objectif est donc d'offitr la meilleure image architecturale et paysagère possible. Cette situation stratégique a conduit les concepteurs à privilégier sur ce secteur des implantations d'entreprises de service ou d'équipements publics, offrant une meilleure garantie quant à la qualité architecturale future des constructions et aménagements extérieurs.

MOYENS

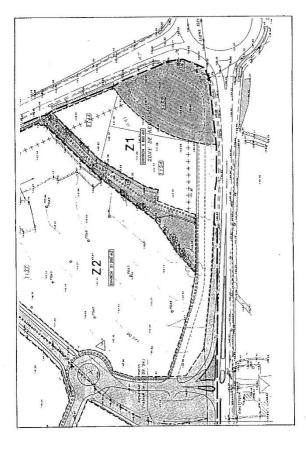
Sur cette "façade", la perception des constructions et aménagements se fera surtout par des automobilistes circulant à vitesse réduite sur le giratoire. Il est préférable que l'image donnée par cette entreprise à cet automobiliste soit facilement perceptible, clairement identifiable, et composée par rapport au déplacement de l'observateur.

D'où les dispositions suivantes:

- Simplicité du volume (éviter toute complication ou accident qui nuirait à la perception du
- Clarté des enseignes (une seule enseigne est plus lisible que plusieurs par un automobiliste)
- Simplicité dans la disposition des couleurs.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.
 - Absence de publicité venant concurrencer l'enseigne
- Elaboration du volet paysager de façon à mettre en valeur la façade du bâtiment (harmonie entre le bâti, le minéral et le végétal
 - Localisation des aires de service et de stationnement de préférence à l'arrière du bâtiment, de manière à ne pas être visibles depuis le giratoire.
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement.

Cohérence d'ensemble : Elle est essentiellement assurée par le paysage.

La présence des emprises publiques à dominante "verte", pour le bassin de rétention des eaux impose à l'acquéreur le respect de ces aménagements et un traitement des espaces extérieurs pluviales, pour le chemin creux situé entre les secteurs Z.1 et Z.2 et pour la voie d'accès, assurant une continuité visuelle entre ces deux espaces



SECTEUR Z.2

JBJECTIF

Réussir à concilier une utilisation de ces espaces à vocation vraisemblablement commerciale avec un environnement de qualité (proximité de l'aqueduc, de la Nationale 164, de la Départementale 787, du chemin recux au Sud-Est). Un soin particulier devra être accordé dans le traitement des espaces proches des emprises publiques, pour que la transition soit la plus discrète possible.

MOYENS

Au moment ou le présent cahier est rédigé, un avant-projet connu présente des volumes bâtis de surface réduite et simples de conception (sur la partie haute, à proximité de la D. 787), des aires de stationnement situés au Sud de l'aqueduc, et des espaces végétalisés pour la majeure partie du terrain. Cette utilisation de l'espace du secteur est conforme au souhait des concepteurs de la ZAC.

L'enjeu essentiel réside dans le soin apporté au traitement des espaces extérieurs, dont les aires de stationnement, et ceci non seulement vu de l'intérieur de la zone, mais également vu de l'extérieur.

D'où les dispositions suivantes

- Un recul minimal de 35 mêtres est imposé aux constructions (et extensions prévues des constructions) par rapport à l'axe de la D.787.
- Le sens de faîtage des constructions implantées à proximité de la D. 787 sera obligatoirement perpendiculaire où parallèle à l'axe de cette voie.
- des lots, de manière à atténuer leur impact depuis les voies.

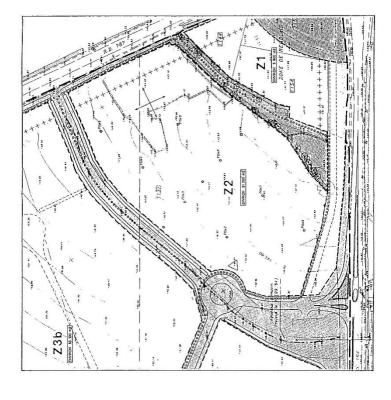
Hauteurs : les volumes les plus hauts seront de préférence localisés au centre ou à l'arrière

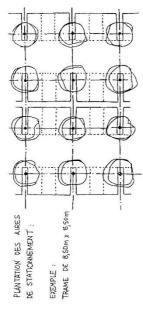
- L'accès principal est donné sur le giratoire central de la ZAC. Il figure sur le plan n° 2a. Des accès provisorres de chantier diffèrents sont néanmoins autorisés.

 Les aires de stationnement seront largement plantées. Pour les parkings de plus de vingt places, la plantation d'un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement est
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement

recommandée. On pourra s'inspirer du croquis ci-joint

- Les essences utilisées seront choisies pour les arbres de haute tige parmi les essences feuillues locales (chêne, châtagner, hêtre commun), pour les essences arbustives, on préfèrera des espèces rustiques ou ornementales à feuillage caduc ou persistant plutôt que des confiferes
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille ou de grillage plastifié de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.





SECTE

SECTEUR Z.3

OBJECTIF

Sítue au coeur de la ZAC, ce secteur concentre les principaux éléments de composition de celle-ci.

Ce secteur offre les possibilités d'implantations industrielles les plus importantes en surface. Afin de retrouver l'esprit général de composition du projet, inspiré du bocage, et d'atténuer l'impact visuel des remblais et déblais des différentes plates formes qui seront réalisées, des alubs plantés seront disposés en limite de lot (voir le croquis ci-joint). La réalisation et la plantation de ces talus est du ressort de l'aménageur. Comme le découpage

localisation qui n'est qu'indicative. Il est prévu que ces talus restent en emprise publique.

futur des parcelles est inconnu à ce jour, ces talus ont été représentés sur le plan n° 2a avec une

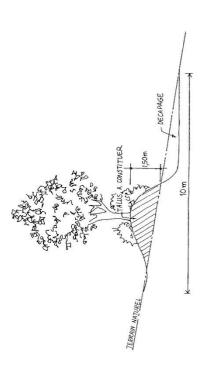
Un soin particulier devra être accorde dans le traitement des espaces proches des emprises publiques, pour que la transition soit la plus discrète possible.

Z3a

MOVEN

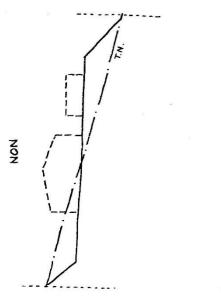
Hormis la mise en œuvre des talus cités plus haut (s'inspirer des exemples donnés en annexe), qui seront à planter d'arbres de haute tige et de cépées d'essences feuillues locales (chêne pédonculé, châtaigner, hêtre commun), on pourra appliquer les mesures suivantes :

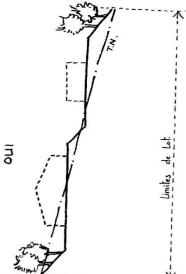
- Pour les constructions implantées le long de la N. 164 en particulier, on veillera à constituer
 des volumes simples; les façades recevront une teinte claire, sans effet de bariolage ou de
 contraste violent, les toitures seront de couleur sombre. Les enseignes seront apposées sur
 les façades, sans dépasser le volume du bâtiment.
- Hauteurs : les volumes les plus hauts seront de préférence localisés au centre ou à l'arrière des lots, de manière à atténuer leur impact depuis les voies.
- Un recul des constructions par rapport à l'axe central de la ZAC (de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique) donne de l'ampleur à celui-ci. Cette bande de 5 mètres peut être traitée comme un espace semi-public qui complète le mail réalisé sur la voie publique.
- Un recul minimal de 35 mêtres est imposé aux constructions (et extensions prévues des constructions) par rapport aux axes des N. 164 et D. 787. Il est souhaitable que cet espace ne soit pas utilisé à des fins de stockage, de réalisation d'aires de service ou de parking.



- Le sens de fâitage des constructions implantées à proximité de la D. 787 sera obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à l'axe de cette voie.
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement
- Les aires de stationnement seront largement plantées. Pour les parkings de plus de vingt places, la plantation d'un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement est recommandée. (voir croquis pages précédentes).
- Les essences utilisées seront choisies pour les arbres de haute tige parmi les essences feuillues locales (chêne, châtaigner, hêtre commun), pour les essences arbustives, on préfèrera des espèces rustiques ou ornementales à feuillage caduc ou persistant plutôt que des conifères.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhaitée, on choisira un modèle de grille ou de grillage plastifié (en limite séparatives uniquement) de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.
- Pour les talus, aussi bien en remblais qu'en déblais, ils seront obligatoirement végétalisés lorsqu'ils sont visibles de la voie publique.
- Les plates-formes devront être réalisées de manière à suivre au plus près la pente naturelle du sol.

 Si possible, on préferera la réalisation de deux ou trois plates formes à la mise en place d'une seule plate forme qui entraînerait des déblais/remblais trop importants (voir croquis joint).





SECTEUR Z.4

JBJECTIF

Ce secteur, orienté vers l'avenue de Waldkappel, est visuellement autonome par rapport au reste de la ZAC. Il l'est aussi par la nature des constructions autorisées, plutôt orientées vers l'artisanat.

Les prioipaux objectifs sont le traitement des abords de l'Avenue et la plantation de la crête qui sépare le secteur Z.4 du secteur Z.3a, élément important de la composition paysagère d'ensemble.

Un soin particulier devra être accordé dans le traitement des espaces proches des emprises publiques, pour que la transition soit la plus discrète possible.

MOYENS

- Les zones de "plantations à constituer" figurant au plan n°2a seront plantées d'arbres de haut jet d'essences locales et de conifères en mélange, à raison d'un minimum d'un sujet pour 50 m², l'objectif étant de constituer un boisement de la crête du site de la Villeneuve En cas d'impossibilité technique de planter une partie de ces zones, une surface de plantation équivalente, répondant à l'objectif souhaité, devra être réalisée par l'acquéreur sur son lot. Il s'agit it opiniopalement de masquer les constructions depuis des points de vue éloignés, le sommet de la crête étant visible à plusieurs kilonètres.
- Le talus à constituer situé en limite Ouest du secteur prolonge l'emprise publique réalisée sur le secteur Z.3a. Le but est de constituer un écran végetal entre la ZAC et les terrains voisins. Le traitement pourra s'inspirer du croquis ci-joint, qui pourrait à terme devenir un chemin piéton.
- Concernant le traitement des abords de l'Avenue de Waldkappel, un recul des constructions
 de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise a été imposé au règlement. Cet espace devra
 être traité de façon à atténuer la différence de niveau entre le terrain naturel et la chaussée.
 En cas de réalisation de talus, celui-ci devra être planté.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'édification de clôtures est souhairée, on choisira un modèle de grille ou de grillage plastifié de couleur verte, de hauteur n'excédant pas 1,50 m.

 Le sens de faitage des constructions implantées à proximité de l'Avenue sera de préférence
 - perpendiculaire ou parallèle à son axe. Hauteurs : les volumes les plus hauts seront de préférence localisés au centre ou à l'arrière des lots, de manière à atténuer leur impact depuis les voies.
- Les espaces non-aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement

