

Tous acteurs de la qualité de notre environnement ...

Introduction au chapitre

Les points clefs de l'aménagement de la zone en Beauvoir :

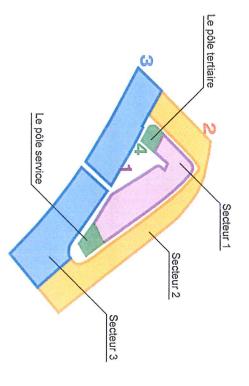
situées au sud posent la question de l'effet vitrine de la zone. de vitrine et de bonne lisibilité par rapport à l'espace public, sont ainsi à privilégier. Ces parcelles premier plan conditionne en grande partie l'image du pôle. Les grands bâtiments, ayant un souhait les voies de communication environnantes ou autres points de vue. La nature des bâtiments de La façade de la zone d'activités est constituée par son entrée et par son linéaire visible depuis

constitution d'une centralité tertiaire. en valeur de la zone : situé en son coeur, son traitement végétal permettra d'accompagner la Le traitement paysager du bassin d'orage peut être pensé de manière à contribuer à la mise

de la zone : de pouvoir « encadrer » et orienter leur implantation afin de garder la maîtrise de l'image globale de pouvoir offrir des tailles de parcelles diversifiées (différentes échelles de parcelles) et nécessaire Suivant les possibilités d'implantation d'entreprises sur la zone, il est considéré comme important

- spécifique. 1. L'hôte à projets, sous maîtrise d'ouvrage publique, pourra disposer d'une architecture
- divisée en plusieurs secteurs. de taille similaire en définissant une distance de prospect à respecter. Pour ce faire la zone sera 2. Suivant les différentes séquences de l'axe principal, il est préconisé l'implantation d'entreprises
- de moyennes ou grandes tailles (effet vitrine). 3. Dans les carrefours se situent les zones les plus exposées, qui seront réservées à des parcelles

Les secteurs



SECTEUR 1

Ce secteur est dédié aux activités artisanales.

SECTEUR 2

Ce secteur est dédié aux activités mixtes généralistes.

SECTEUR 3

Ce secteur est dédié aux activités économiques industrielles.

LES PÔLES D'ACCOMPAGNEMENT

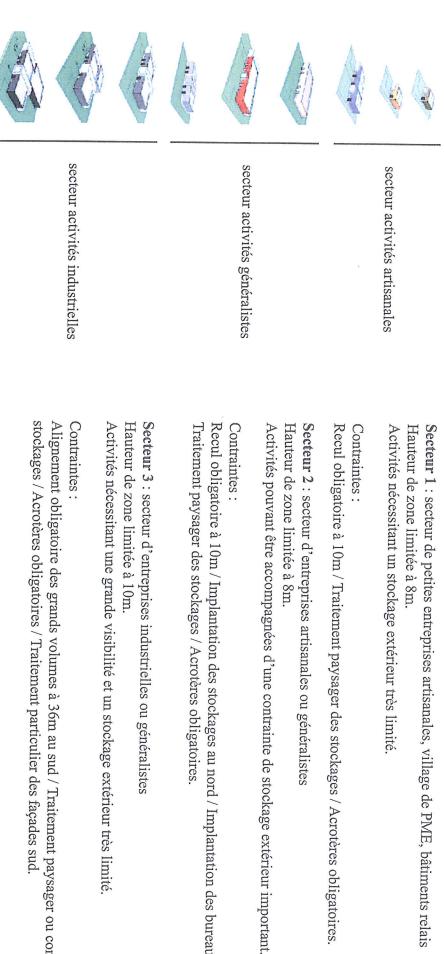
Ces deux zones sont dédiées aux bureaux, services de restauration et d'hébergement







Les typologies par secteurs



Secteur 1 : secteur de petites entreprises artisanales, village de PME, bâtiments relais

Recul obligatoire à 10m / Implantation des stockages au nord / Implantation des bureaux au sud /

stockages / Acrotères obligatoires / Traitement particulier des façades sud. Alignement obligatoire des grands volumes à 36m au sud / Traitement paysager ou construit des



SECTEUR









Bien gérer les eaux.. **PROPOSITIONS** non contractuelles

dispositifs: alternatif des eaux peut s'appuier sur plusieurs Une démarche qualité pour le traitement

Les noues,

Les bassins et bassins enterrés,

Les chaussées à structure réservoir,

Les tranchées drainantes,

Les toitures végétalisées ou gravillonnées,

Les puits d'infiltration,

celles issues du lessivage des voies de circulation, des des quais de déchargement utilisés par les camions. aires de stationnement des véhicules automobiles et Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées sont

pneumatiques, les gaz d'échappement et les fuites La pollution a pour origine, entre autres, l'usure des

Attention aux pollutions ...

sur ce type de zone est complexe, cette qualité étant très variable. L'évaluation de la qualité des eaux de ruissellement

lution accidentelle. En plus de cette pollution chronique, s'ajoute une pol-

natures, potentiellement toxiques ou polluants. induire la circulation d'engins et de produits de toutes Les activités industrielles prévues sur le site, peuvent





PROPOSITIONS non contractuelles Bien construire.

Une **démarche qualité** pour le traitement des bâtiments s'appuie sur :

L'attention apportée aux principes d'implantation, d'orientation et de volumétrie, afin d'assurer la prise en compte des conditions climatiques et de site (soleil, lumière, vue, vent, pluie):

-bureaux de préférence au nord,

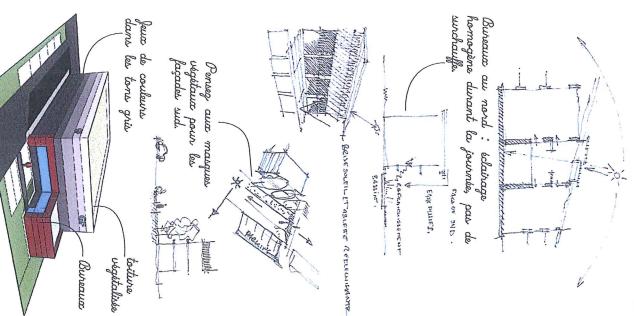
-bâtiments traversant et limitation de la profondeur des bâtiments non-traversant à éclairer,

.....

Le choix de transparence des façades, de dispositifs de protection, de disposition des locaux, afin d'assurer au mieux la disponibilité de l'éclairage naturel, la qualité et la modulation de la lumière naturelle.

Le choix de système constructif, de principes d'isolation, de solarisation, permettant d'assurer une bonne inertie et ventilation du bâtiment (Free cooling).

Le choix d'une signalétique sobre, non lumineuse, en façade.





PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Ce secteur est dédié aux activités artisanales.

Contraintes particulières lié au secteur :

Recul à 10m.

Traitement visuel des stockages extérieurs. La localisation de ceux-ci devra être en fond de parcelle. Les stockages doivent être **limités**.

Acrotère obligatoire (pas de toiture à pan visible) sur toutes les faces.

Signalétique règlementée (cf. cahier prescriptions).

Colorimétrie règlementée (cf. cahier prescriptions).

HAUTEUR MAX DAĮ S LA ZOĮE = 8m



PROPOSITIONS non contractuelles

Une démarche qualité pour l'implantation de l'entreprise sur la parcelle s'appuie sur :

La prise en compte des conditions d'environnement (soleil, lumière, vue, vent, pluie) pour : -assurer la compatibilité des activités du projet entre

elles,
-assurer la compatibilité avec l'environnement du site,

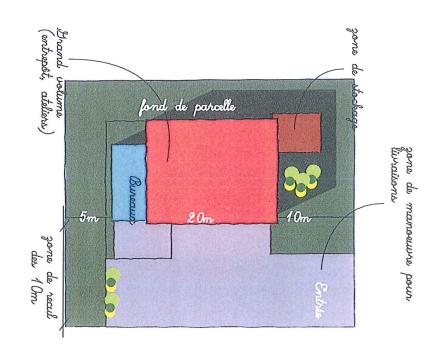
-assurer la limitation des nuisances (bruit, pollution odeurs).

L'optimisation de l'utilisation du terrain : sol, topologie, répartition des surfaces, végétalisation, limitation de la perméabilisation des sols, gestion des eaux.

La qualité et diversité du traitement des espaces extérieurs en vue de la bonne intégration du bâti à son environnement.

L'attention portée à la coexistence des flux.

Organisation d'une parcelle type (parcelle au dimension minimale : $35m \times 30m$





PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Ce secteur est dédié aux activités mixtes généralistes.

Contraintes particulières lié au secteur :

Recul à 10m

Traitement visuel des stockages extérieurs. La localisation de ceux-ci devra être en fond de parcelle.

Acrotère obligatoire (pas de toiture à pan visible) sur toutes les faces.

Signalétique règlementée (cf. cahier prescriptions)..

Colorimétrie règlementée (cf. cahier prescriptions)...

odeurs).

HAUTEUR MAX DAI S LA ZOIE = 8m



PROPOSITIONS non contractuelles

Une démarche qualité pour l'implantation de l'entreprise sur la parcelle s'appuie sur :

La prise en compte des conditions d'environnement (soleil, lumière, vue, vent, pluie) pour :

-assurer la compatibilité des activités du projet entre elles,

-assurer la compatibilité avec l'environnement du site, -assurer la limitation des nuisances (bruit, pollution,

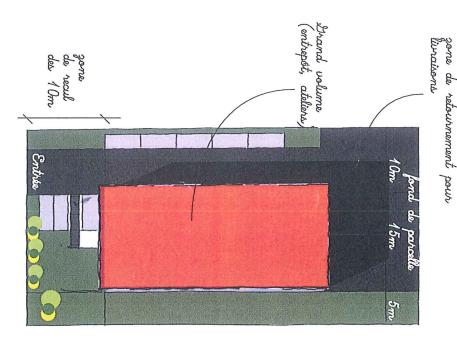
L'optimisation de l'utilisation du terrain : sol, topologie, répartition des surfaces, végétalisation, limitation de la perméabilisation des sols, gestion des eaux.

La qualité et diversité du traitement des espaces extérieurs en vue de la bonne intégration du bâti à son environnement.

L'attention portée à la coexistence des flux.

Organisation d'une parcelle type (parcelle au dimension minimale : 30m X 60m

une de retuirmement rouir.





PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Ce secteur est dédié aux activités économiques industrielles.

Contraintes particulières lié au secteur :

Alignement imposé au sud des parcelles, afin créer une façade-vitrine pour le secteur.

Recul imposé à 10m au nord.

Couleurs et colorimétrie imposée (cf. cahier prescriptions).

Pas de stockages visibles à l'air libre.

odeurs).

-assurer la limitation des nuisances (bruit, pollution,

Acrotère obligatoire (pas de toiture à pan visible) sur toutes les faces.

Signalétique règlementée (cf. cahier prescriptions).

La localisation des 15% d'espaces verts sont imposés en limite de RD77e. L'arrachage des plantations effectuées par l'aménageur est interdit.



PROPOSITIONS non contractuelles

Une démarche qualité pour l'implantation de l'entreprise sur la parcelle s'appuie sur :

La prise en compte des conditions d'environnement (soleil, lumière, vue, vent, pluie) pour :
-assurer la compatibilité des activités du projet entre elles,
-assurer la compatibilité avec l'environnement du

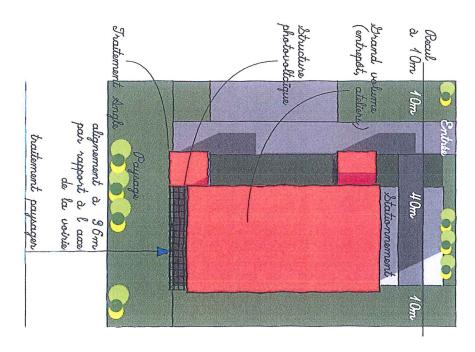
L'optimisation de l'utilisation du terrain : sol, topologie, répartition des surfaces, végétalisation, limitation de la perméabilisation des sols, gestion des eaux.

La qualité et diversité du traitement des espaces extérieurs en vue de la bonne intégration du bâti à son environnement.

L'attention portée à la coexistence des flux.

L'implantation des bureaux est souhaitée en façade sud.

Organisation d'une parcelle type (parcelle au dimension minimale : 60m X 85m



Généralités

**** 26

et du paysage, en complément des réglements communaux en vigueur. La Z.A. en Beauvoir pour permettre une harmonisation, des volumes construits, de leur coloration, de leur implantation Le présent cahier des charges architecturales a pour objet de définir un ensemble de conventions correspond à deux zones du règlement du PLU: 1AUX2a (au nord) et 1AUX2b (au sud).

LA VOLUMÉTRIE

conception. Le volume des ensembles construits sera de forme simple, orthogonale et d'une même unité de

au volume avec une hauteur différente, en conservant une homogénéité de l'ensemble. Un soin particulier sera apporté aux bureaux, qui devront faire partie du volume général ou accolés

L'IMPLAI TATIOI

- secteur 1: zones d'implantation (secteur 1, 2 ou 3): Le plan de sectorisation prévoit des marges de recul et des alignements différents suivants les
- secteur 2: recul à 10m. L'implantation des bâtiments pourra être supérieure à la marge de recul réglementaire pour permettre la création d'espaces végétalisés, parkings, accès aux bureaux.
- secteur 3: recul à 10m Recul à 10m au nord, par rapport à la voirie interne. alignement des grands volumes à 36m de l'axe de la voie RD77e, située au sud de l'opération.

voies principales et dans tous les cas perceptibles depuis la RD77e. Une préférence sera donnée pour une implantation de la façade « dite noble » (bureaux) sur les

Les cours de service, espaces de déchargement et aussi de dégagement seront implantés entre

pour les masquer depuis l'espace public. limites séparatives ou en fond de parcelle. Des dispositions paysagères spécifiques seront réalisées

Pas de contraintes particulières - application des règles du PLU

HAUTEUR DES COI STRUCTIOI S

La hauteur des constructions sera réglementée par sous secteur (secteur 1, 2 ou 3) :

pôles d'accompagnement: hauteur des constructions limitée à 8m

secteur 1: hauteur des constructions limitée à 8m

secteur 2:

hauteur des constructions limitée à 10m

secteur 3:

hauteur des constructions limitée à 8m

pôles d'accompagnement:

La hauteur des bâtiments pourra être variable en fonction de leur activité, tout en conservant une tennement, deux lots sont affectés par une servitude altimétrique liée à la B.A.278. simplicité de la volumétrie, des façades, sans jamais dépasser la hauteur réglementaire. A l'est du







et le choix des matériaux participent à la composition architecturale dans le respect du contexte dans lequel le bâtiment s'insère. la ou les (en cas de parcelle en angle) façades principales. Les volumes, le rythme des percements un effet d'ensemble. Par contre les façades personnalisent l'activité abritée : l'effort est porté sur Dans l'architecture des zones d'activités, les volumes ont un rôle urbain, en ce qu'ils participent à

matériaux et de leur mise en oeuvre doit permettre d'éviter les défauts suivants : coulures en de ses aménagements et constructions, et proposer des solutions et des garanties. Le choix des Chaque projet devra démontrer qu'il a intégré dans ses réflexions une approche sur la pérennité

BUREAUX

façades, corrosion, écaillement, déformation.

réfléchissants teintés (nuance grise). traditionnel, ou verre agrafé ou verre collé; les vitrages seront transparents clairs ou semi-L'ensemble des façades sera constitué pour les parties vitrées, par des murs-rideaux de type

régulier, lisses ou profilés, encadrement en tôles pliées, calepinage etc... Il sera recherché dans la composition des façades de bureaux, des éléments créant un rythme

enduit ou en produit d'imitation sont interdits traité ou de type Prodema) en béton cellulaire ou en béton préfabriqué. Les éléments en agglo Les parties pleines seront réalisées avec des panneaux en bardage métallique, en bois (naturel

ATELIERS, EI TREPOTS et STOCKAGE

Les façades des volumes, entrepôt et stockage seront réalisés de préférence en bardage métallique







à pose horizontale. Les coloris de référence sont dans la gamme RAL 7011, 7012, 7015, 7016, référence même si celui-ci n'est pas présent dans le bâtiment. Dans tous les cas, les matériaux et coloris utilisés seront choisis en harmonie avec le coloris de choix de coloris particulier. Ces apports de couleurs doivent néanmoins demeurer des exceptions. 7022, 7024, 7026, 7030, 7036, 7037. Certaines parties du bâtiment pourront être soulignées par un

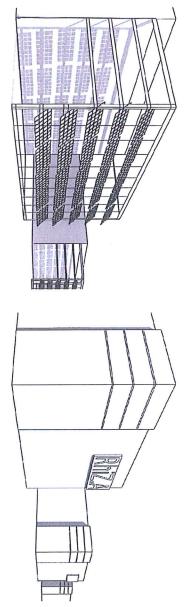
naturel. Les enduits et revêtements plastiques sont interdit le cas d'un aspect nécessitant un traitement de surface, ils seront peints ou lasurés, couleur béton Les murs de soutènement des quais, ou apparents en façade seront traités brut de décoffrage. Dans

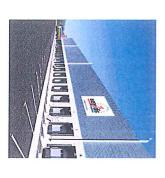
CAS PARTICULIER:

En bordure de la RD77e, au sud de l'opération :

Quelle que soit l'activité, les façades bénéficieront d'un traitement particulier composé :

- ou photovoltaïque, accompagné de bardage plat conforme aux gammes RAL, - soit de murs-rideaux et, là où l'éco-bilan le permet, d'élément tels que : brise soleil bois, métal
- matériaux nobles - soit à dominante de bardage plat conforme aux gammes RAL avec traitement des angles en









LOCAUX TECHII QUES

pourront être traités avec des couleurs vives pour rythmer les façades. d'entrepôt et, les parties vitrées éventuelles dans le même aspect que les façades de bureaux, ils stockage d'eau pour sprinklers etc.) seront édifiés dans les mêmes conditions que les façades Les locaux techniques non associés aux volumes généraux du bâtiment (local poubelles, guérite,

PORTES SECTIOIIE LLES et PORTES DE SECOURS

harmonieux avec la coloration du bardage. La coloration des portes sectionnelles et de secours est libre, tout en conservant un aspect

LES AUVEI TS

ce dernier cas, ces éléments seront linéaires d'une épaisseur réduite et inférieure à 0,80 m. L'apparence de légèreté devra présider à l'étude de ces ouvrages. la volumétrie du bâtiment soit constitués d'éléments suspendus à la façade principale. Dans Les auvents abritant les quais et portes sectionnelles sont autorisés. Ils seront soit intégrés dans

avec des profils en aluminium ou acier du commerce, des câbles inox et les parties couvertes horizontales en verre. Les auvents abritant l'accès aux bureaux seront de conception simple, ils pourront être élaborés









sont de nature à dégrader la qualité générale de la future zone. non intégrées au bâtiment ou ne bénéficiant pas d'un traitement adéquat en vue de les dissimuler, l'espace public, se révèle très peu qualitative. Dans le même esprit, les installations techniques de la zone en Beauvoir, l'utilisation de toitures à deux pans de faibles pentes visibles depuis La couverture des bâtiments est un élément important de leur qualité architecturale. A proximité

niveaux, et l'on portera un soin attentif aux équipements techniques. ou toiture bac-acier de faible pente. On limitera dans la mesure du possible des différences de Les toitures seront dissimulées derrière un acrotère. Elles pourront être du type toiture-terrasse,

Les éclairages zénithaux et de désenfumage seront de conception simple

préférence ardoisé noir, ardoise gris, ardoise gris blanc en aucun cas réfléchissant. La coloration des revêtements d'étanchéité sera en fonction de la palette des fabricants et de

couleur, en harmonie avec le bardage et de préférence dans la gamme RAL 7016. Les garde-corps celui-ci. de sécurité pourront aussi faire partie intégrante de l'acrotère du bâtiment laissant des vides dans Les garde-corps de sécurité seront constitués de lisses et montants en profil acier du commerce de

envisagée La mise en place de panneaux solaires, ainsi que la végétalisation des toitures devra être

acier et tôles pré-laquées. Les toitures-terrasses sobres peuvent être munies d'une corniche contemporaine, en structure







par l'aménageur doit être relayé par les entreprises dans l'aménagement de leur parcelle. Les espaces laissés libres par les constructions et les aménagements divers seront paysagés : public ou les parcelles environnantes. L'effort de qualité porté au traitement des espaces communs Les espaces ouverts (non construits) des parcelles sont en relation visuelle directe avec l'espace

engazonnés ou plantés de haies, d'arbustes et d'arbres de hautes tiges.

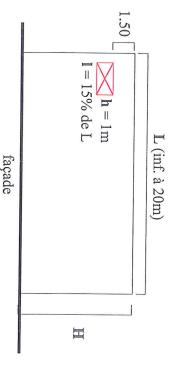
arbres de hautes tiges seront principalement d'espèces régionales, de forme libre, à feuillage caduc et persistant. Les arbres fruitiers sont interdits. Les essences végétales choisies ne doivent pas être propices à la nidification des oiseaux. Les

paysagers doivent être prévus en accord avec la politique d'entretien que peuvent mettre en place La qualité de ces espaces participe à la politique de communication. Ainsi les aménagements

propres à atténuer l'impact visuel. visibles de l'espace public. Les stationnements de tous véhicules (VL, PL, livraisons, deux roues) doivent être intégrés à l'aménagement de la parcelle et être accompagnés de surfaces végétalisées doivent être limitées, feront obligatoirement l'objet d'un traitement paysagé, et ne doivent pas être L'évolution dans le temps est également à prendre en compte. Les aires de stockage à l'aire libre

avec les arbres plantés par l'aménageur. L'arrachage des arbres et végétaux plantés auparavant par Le long des voiries, les arbres de hautes tiges seront implantés en complément et en alignement l'aménageur est interdit.





LES CLÖTURES

constituées de panneaux rigides en maille 50 x 200 de couleur gris anthracite RAL 7016. Les portails seront du type coulissant de couleur gris anthracite RAL 7016, de conception La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres sauf cas exceptionnel, et elles seront

l'entreprise. Ils seront accompagnés d'un mur bahut (côté ouverture du portail), RAL 7023. Des totems, d'une hauteur de 1.80 devront être réalisés. Ils seront le support de la signalétique de

LES EI SEIGIE S

Elles feront l'objet d'une étude particulière, jointes au permis de construire.

Les enseignes lumineuses sont interdites, sauf pour l'hotellerie et la restauration. seront positionnés sur des mats ou totem, ou en éléments architectoniques dans les façades. Les panneaux publicitaires seront interdits sur les toitures. Les enseignes et panneaux publicitaires

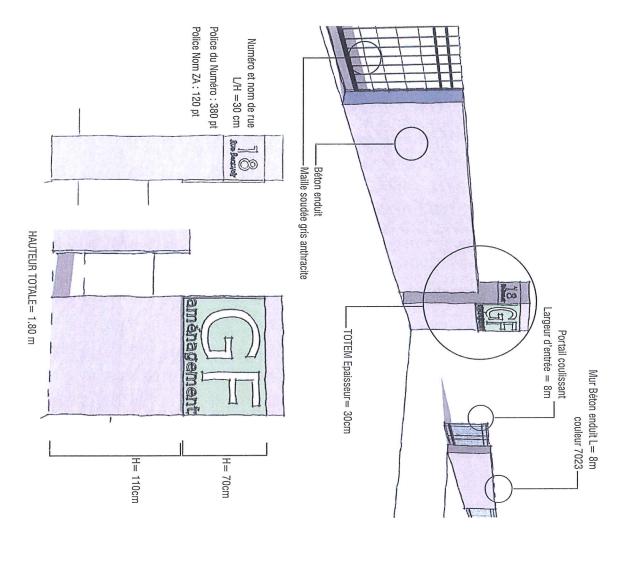
Dimensions des enseignes :

Hauteur maximale imposée de 1m.

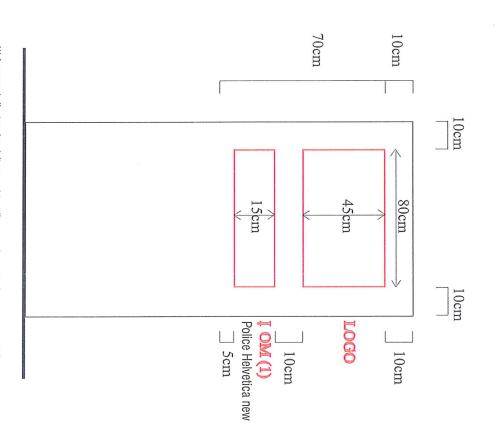
Longeur : Dans tous les cas, la longueur des enseignes ne pourra pas dépassée 10mètres. 15% du linéaire de façade si celui-ci est compris entre 0 et 20 mètres

10% du linéaire de façade si celui-ci est supérieur à 20 mètres

Position: 1m minimum en dessous de l'acrotère



Totems et traitement des entrées des lots



(1) Le nom de l'entreprise doit occupé tout l'espace du rectangle, sur une seule ligne