

# Ville de Moissac Secteur du Luc

## Charte architecturale, paysagère et environnementale



CHARTRE

Après un bref cadrage et un rapide aperçu de la réflexion urbaine globale portée sur l'entrée est de Moissac, le corps de la présente charte s'organise autour de **4 objectifs**.

Chaque objectif fait l'objet d'une page « sommaire » énumérant les cibles et sous-cibles. Puis chacune de ces dernières fait l'objet d'une ou plusieurs « fiche détaillée ».

A. Cadrage général ..... P 5  
 B. Les principes généraux d'aménagement de la zone ..... P 6

**OBJECTIF 1 ..... P 7**  
**A l'échelle des lots : assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire**

**Fiche 1. Mobilité et accessibilité ..... P 9**

A. Traitement des espaces de circulation sur le domaine public  
 B. Traitement des liaisons douces  
 C. Traitement des accès aux parcelles  
 D. Stationnement y compris PMR

**Fiche 2. Patrimoine, paysage et identité ..... P 13**

A. L'eau  
 B. La palette végétale

**Fiche 3. Capacités d'évolution et d'adaptation ..... P 17**

A. Plan de composition d'ensemble  
 B. Implantation des bâtiments dans le cas de plusieurs tranches

Enfin, un tableau synoptique par entrée de type « clôtures, voiries.... » est présent en fin de document afin d'offrir un outil pratique de consultation de cette charte.

**OBJECTIF 2 ..... P 19**  
**Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement**

**Fiche 4. L'eau ..... P 21**

A. Gestion des eaux pluviales  
 B. Récupération pour réemploi des eaux pluviales

**Fiche 5. Les déchets ..... P 24**  
**Fiche 6. Les écosystèmes et la biodiversité ..... P 25**

A. Traitement des clôtures et des limites  
 B. Traitement des voies internes et des stationnements  
 C. Végétalisation des toitures  
 D. Intégration de panneaux solaires

**OBJECTIF 3 ..... P 29**  
**Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques**

**Fiche 7. Espaces publics, espaces privés : ambiances P 31**

A. Les limites de lots  
 B. Les plantations dans les lots  
 C. Le mobilier  
 D. Les voiries  
 E. Les espaces enherbés

SOMMAIRE



**OBJECTIF 4 ..... P 39**  
**Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone**

**Fiche 8. Implantations..... P 41**

A. En façade de la RD 927  
 B. En façade des voies internes de desserte des lots

**Fiche 9. Volumétrie [hauteur] ..... P 43**

**Fiche 10. Teintes ..... P 44**

**Fiche 11. Occupation des sols en entrée de ville, en façade de lots . P 45**

**Fiche 12. Stockages extérieurs ..... P 46**

**Fiche 13. Publicités, enseignes, pré-enseignes..... P 47**

**Tableau synoptique ..... P 53**

**Annexe 1 : Enseignes, préenseignes, publicité : définition des dispositifs .. ..... P 55**

Définition d'une enseigne  
 Définition d'une préenseigne  
 Définition d'une publicité

SOMMAIRE



## A. Cadrage général

Les enjeux de l'aménagement d'une entrée de ville.  
Une image qualitative pour le territoire et pour l'entreprise

La situation de la zone d'activités du Luc en entrée de la ville de Moissac en fait l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural. Cela sous-entend une insertion paysagère de qualité et une prise en compte de l'environnement proche (covisibilité).

Pour toute zone d'activités, il est important que soit perçu un sentiment de cohérence et de maîtrise de l'espace. C'est l'organisation d'ensemble de l'espace d'activités, à savoir le découpage parcellaire ainsi que l'ordonnement des pleins (les constructions) et des vides (espaces de circulation, aires de services, abords des constructions) qui lui confère un aspect maîtrisé.

La commune a donc défini un plan de composition global visant à adopter un tracé de voiries, un maillage de liaisons douces, des plantations, un découpage parcellaire et une implantation des bâtiments soucieux du milieu environnant.

Autant d'éléments de composition du « cadre de vie au travail » propres à procurer à la zone une unité d'ensemble, une qualité effective valorisant tant le territoire que les entreprises de la zone.

La présente charte vise donc à donner, à expliquer et à commenter un certain nombre de préconisations et de prescriptions réglissant l'aménagement interne des lots.



CADRAGE



## B. Les principes généraux d'aménagement de la zone

Comment la zone du Luc a-t-elle été conçue ?

Le plan de composition de la zone du Luc détourné ci-contre s'inscrit dans une réflexion paysagère et urbaine globale de l'entrée de ville et des quartiers est de Moissac.

« Redonner une composition et une cohérence » au secteur a été le principal but de la composition.

Ainsi, une trame verte, des liaisons douces, des espaces tampons entre les différents îlots (habitat, commerces, activités), des principes d'aménagements des voiries publiques... ont été détaillés afin de

créer un « morceau de ville » cohérent quant au territoire et quant à ses fonctions, tout en respectant l'environnement « hôte ».

### Avertissement :

Cette charte vient en complément du règlement de la zone du Luc.

Elle concerne les secteurs A, B et C (le secteur A ne fait pas partie du périmètre du permis d'aménager).



PARTI GLOBAL



## OBJECTIF 1

### A l'échelle des lots : assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

---

#### 1. Mobilité et accessibilité

- A. Traitement des espaces de circulation sur le domaine public
  - B. Traitement des liaisons douces
  - C. Traitement des accès aux parcelles
  - D. Stationnement y compris PMR
- 

#### 2. Patrimoine, paysage et identité

- A. L'eau
  - B. La palette végétale
- 

#### 3. Capacités d'évolution et d'adaptation

- A. Plan de composition d'ensemble
- B. Implantation des bâtiments dans le cas de plusieurs tranches
- C. Pour l'îlot situé au milieu de la zone d'activités industrielles et artisanales



# 1. Mobilité et accessibilité

**OBJECTIF 1**  
*A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire*

Ci-après, les profils en travers des voiries classiques et des liaisons douces sont ceux appliqués pour les voies de l'espace public. Dans l'esprit de trouver une cohérence « espaces publics – espaces privés (les lots) », les voiries

classiques (VL / PL) et les liaisons douces (piétonniers) à l'intérieur des lots seront traités de manière similaire.

## A. Les voies classiques VL / PL et leurs piétonniers

Outre le profil, les techniques à mettre en œuvre sont les suivantes :

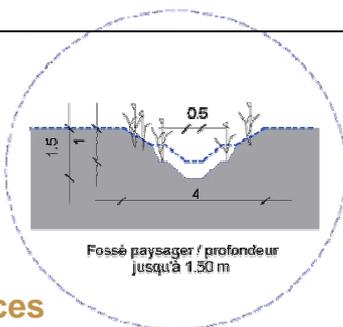
- Noues paysagères (enherbement + plantations arbustes...).
- Chaussée et piétonnier protégés par potelets bois.
- Les têtes de buses, ponceaux... seront habillés de gabions (mailles 50 x 50 ; remplissage galets 80/100).



FICHE DETAILLEE 1

# 1. Mobilité et accessibilité

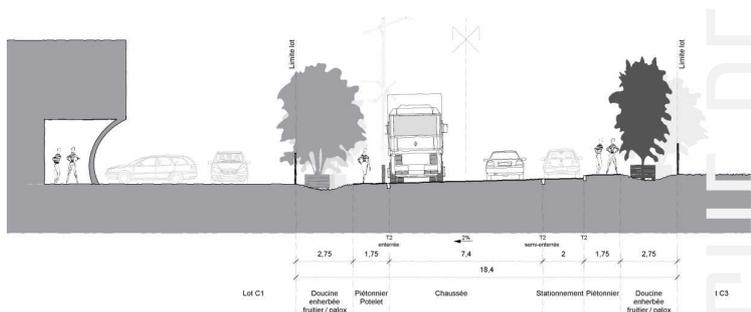
**OBJECTIF 1**  
*A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire*



## B. Les liaisons douces

Outre le profil, les techniques à mettre en œuvre sont les suivantes:

- Piétonnier sans bordures,
- Noues paysagères (enherbement + plantations en bosquets...),
- Accompagnement du cheminement par des arbres en bosquets,
- Les têtes de buses, ponceaux... seront habillés de gabions (mailles 50 x 50; remplissage galets 80/100).



FICHE DETAILLEE 1

### C. Traitement des accès aux parcelles

Les accès seront réalisés à la demande par le lotisseur, une fois le projet de circulation et d'aménagement de l'entreprise connu.

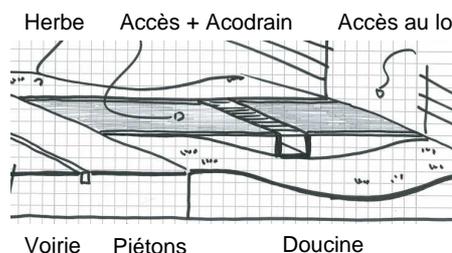
Dans un souci de lisibilité et pour ne pas multiplier la segmentation des piétonniers et des noues, les accès aux parcelles privées seront couplés par deux, sauf exception. L'accès sera prévu à proximité immédiate d'une limite séparative afin de pouvoir être couplé avec l'accès de la ou d'une des parcelles riveraines. Cette disposition ne s'applique pas en l'absence de parcelle riveraine.

Dans le but de faciliter la circulation des véhicules, l'accès pourra être implanté en retrait de la limite de l'espace public.

Il sera possible de créer un accès piétonnier de petite dimension, en plus de l'accès véhicule.

Les accès doivent figurer au permis de construire en indiquant les éléments de leur composition.

La mise en œuvre de ces accès doit répondre au schéma suivant:



1  
FICHE DETAILEE

### D. Le stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les capacités d'accueil seront dimensionnées correctement, en fonction des activités et de leur évolution. Toutefois, conformément au règlement de la zone, sont stipulées les règles suivantes :

- Les établissements commerciaux, artisanaux, bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de plancher.
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

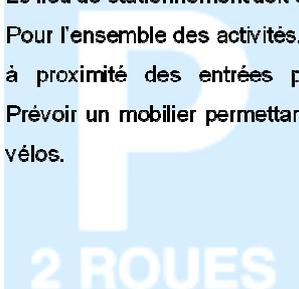
#### Stationnement PMR

Pour les stationnements commerciaux : une place de stationnement pour PMR pour 50 places de stationnement. Ses dimensions seront au minimum de 5 m de longueur x 3.30 m de largeur.

Pour les autres types d'activités : une place pour PMR pour 15 places de stationnement avec au minimum une place pour PMR par lot.

#### Stationnement deux roues

Le lieu de stationnement doit être repéré et fléché. Pour l'ensemble des activités, prévoir des parkings vélos à proximité des entrées principales des bâtiments. Prévoir un mobilier permettant l'accrochage et l'abri des vélos.



1  
FICHE DETAILEE

## 2. Patrimoine, paysage et identité

OBJECTIF 1

A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

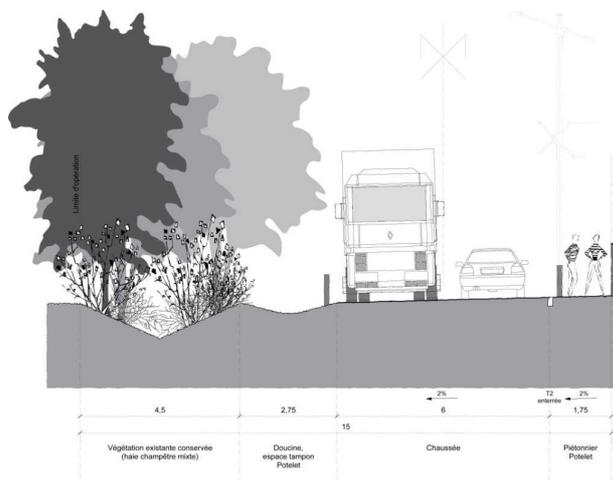
2

### A. L'eau

L'aménagement des voies publiques met en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Ces mêmes techniques sont à utiliser dans les lots.

I. Ainsi, la gestion des eaux pluviales se fera selon des modalités alternatives favorisant toujours, lorsque cela est possible :

I.a. les noues et / ou les noues / fossés ensemencés (prairie pérenne fleurie rase) et plantés (essences locales).



13



FICHE DETAILLEE

## 2. Patrimoine, paysage et identité [suite]

OBJECTIF 1

A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

2

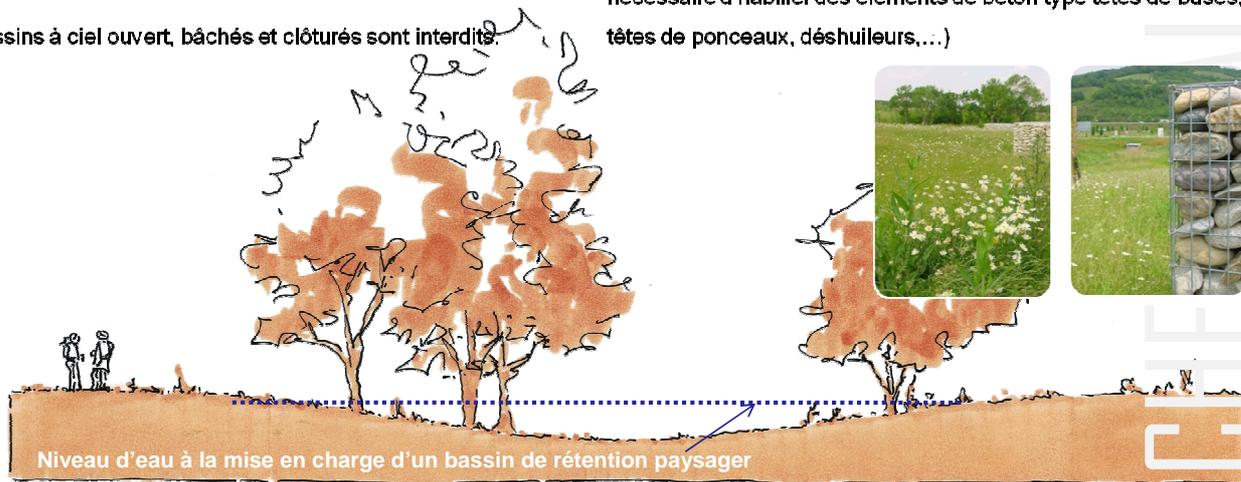
I.b. Les bassins de rétention à ciel ouvert, non clôturés et paysagers.

Ces bassins auront des pentes inférieures à 6/1 (condition de l'absence de clôture). Ils seront ensemencés de prairies pérennes fleuries et plantés d'arbres d'essences locales (voir point suivant).

II. Les bassins à ciel ouvert, bâchés et clôturés sont interdits.

III. Lorsque les emprises disponibles ne permettent pas de tamponner les eaux pluviales au moyen de bassins non clôturés et paysagers (cf. point I.b.), la technique de surdimensionnement des buses enterrées pourra par exemple être utilisée.

IV. L'emploi des gabions de galets est imposé chaque fois qu'il est nécessaire d'habiller des éléments de béton type têtes de buses, têtes de ponceaux, déshuileurs,...



14



FICHE DETAILLEE

## 2. Patrimoine, paysage et identité [suite]

OBJECTIF 1

A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

2

### B. La palette végétale locale

Le respect de la palette végétale locale est une condition majeure pour l'intégration du secteur dans son environnement. En domaine public comme en domaine privé, 100% des essences plantées devront être prises dans la palette ci-dessous.

#### Les arbres de haut jet:

- Frêne commun [Fraxinus excelsior]
- Noyer commun [Juglans Regia]
- Charme [Carpinus betulus]
- Saule blanc [Salix alba]
- Tremble [Populus tremula]
- Aulne glutineux [Alnus glutinosa]
- Chêne rouvre [Quercus petraea]

Les arbres de moyen jet : possibilité d'être à fleurs mais sans fruit (pour des questions d'entretien notamment).

- Fruitiers divers (y compris faux fruitiers),
- « Fruitiers » sauvages : pruneliers [Prunus spinosa], pruniers sauvage [Prunus domestica], merisier [Prunus avium],



15



## 2. Patrimoine, paysage et identité [suite]

OBJECTIF 1

A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

2

#### Les arbustes:

- Laurier Tin [Viburnum Tinus]
- Eglantier [Rosa rugosa]
- Cornouiller sanguin [Cornus sanguinea]
- Néflier [Mespilus germanica]
- Viorne lantane [Viburnum lantana]
- Fusain d'Europe [Euonymus europaeus]
- Aubépine monogyne [Crataegus monogyna]

Cette palette pourra être enrichie de quelques essences persistantes et d'essences offrant « le gîte et le couvert » pour les oiseaux notamment.

Certains arbres pourront être entourés d'un habillage type palox, mais resteront plantés en pleine terre.



16



### 3. Capacités d'évolution et d'adaptation

OBJECTIF 1

A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

3

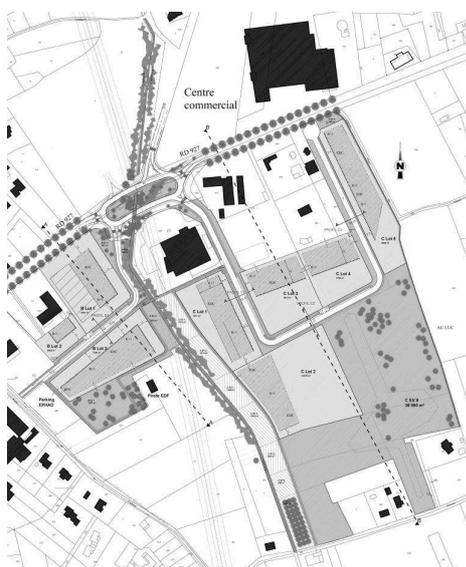
#### A. Plan de composition d'ensemble

I. Le maillage des voies et le découpage parcellaire sont organisés en prenant en compte la conservation de la trame verte existante (haies bocagères, bosquets, espaces boisés, ripisylves...).

Celle-ci permet :

- de structurer et orienter le découpage parcellaire,
- d'intégrer la zone du Luc dans son contexte environnemental,
- de conserver les corridors biologiques existants,
- de favoriser la transition entre l'espace urbain et les terres cultivées.

II. Le principe général d'aménagement de la zone doit être pris en compte, aussi toute autorisation d'urbanisation doit être compatible avec le plan général de la zone.



### 3. Capacités d'évolution et d'adap. [suite]

OBJECTIF 1

A l'échelle des lots: assurer l'intégration et la cohérence de la zone avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire

3

#### B. Implantation des bâtiments dans le cas de plusieurs tranches

En cas de réalisation en deux ou plusieurs tranches, l'implantation des bâtiments se fera selon les principes présentés ci-après dans un souci de gestion de l'espace, d'évolutivité et de cohérence.

Deux cas sont possibles :

**1<sup>er</sup> cas** (exemple Secteur C lot 3 en bleu) : réalisation d'un lot. Implantation du ou des bâtiment(s) en respectant les zones bâtissables du plan de composition du Permis d'Aménager.

**2<sup>ème</sup> cas** (exemple Secteur C lot 1 en rouge) : réalisation de plusieurs lots en plusieurs tranches. Dans ce cas, éviter une implantation au milieu de la parcelle du 1<sup>er</sup> lot et prévoir une implantation en partant d'une des extrémités, tout en respectant les reculs imposés par les zones bâtissables.

Dans un même macrolot, les limites de lot devront privilégier une direction perpendiculaire à la voirie (sauf nécessité technique ou d'accès contraire).



## OBJECTIF 2

### Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement

---

#### 4. L'eau

- A. Gestion des eaux pluviales
  - B. Récupération pour réemploi des eaux pluviales
- 

#### 5. Les déchets

---

#### 6. Les écosystèmes et la biodiversité

- A. Traitement des clôtures et des limites
- B. Traitement des voies internes et des stationnements
- C. Végétalisation des toitures
- D. Intégration de panneaux solaires sur les toitures



## 4. L'eau

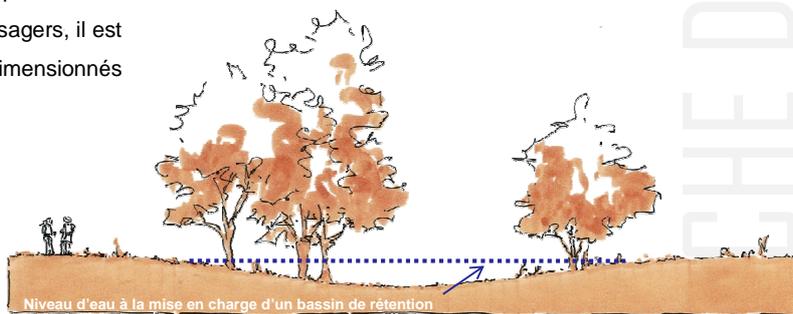
OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité  
environnementale et sanitaire de l'aménagement

### A. Gestion des eaux pluviales

Le projet sera élaboré en conformité avec la loi sur l'eau et en concertation avec les services compétents en la matière.

Diverses solutions sont à étudier pour étaler dans le temps les effets des fortes pluies et cela conformément à la sous-cible 2 de l'objectif 1 .

Conformément à la fiche Obj. 1 / 2 / A / II., les bassins à ciel ouvert bâchés et clôturés sont interdits. Si les surfaces disponibles ne permettent pas de réaliser des bassins à ciel ouvert paysagers, il est recommandé de mettre en œuvre des busages surdimensionnés (faible surcoût).



21



## 4. L'eau [suite]

OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité  
environnementale et sanitaire de l'aménagement

Plusieurs dispositifs paysagers permettent de ralentir le flux de l'eau et d'intégrer au maximum la rétention de l'eau au fur et à mesure de son parcours entre le bâtiment, les parkings, les voies et l'exutoire de la parcelle.

**Pour rappel, sur le domaine public :**

Des banquettes de prairies fleuries et des noues latérales sont prévues pour récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration progressive.

De tels aménagements pourront être réalisés sur chaque parcelle privée, sous réserve de s'assurer du bon fonctionnement technique.

**Sur chaque parcelle privée :**

Des noues en périphérie des parcelles ou en accompagnement des voies et des parkings pourront permettre de recueillir les eaux de toitures et de parkings;

Un ouvrage de débit différé au point le plus bas de la parcelle régulera et conduira l'eau vers le réseau public.



22

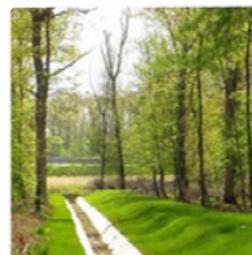
## 4. L'eau [suite]

OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité  
environnementale et sanitaire de l'aménagement

4

Outre le fait qu'ils offrent des solutions élégantes pour collecter l'eau reçue par d'importantes surfaces de toitures ou de parkings, les bassins en eau à ciel ouvert ou les noues paysagées offrent aujourd'hui la touche de fraîcheur qu'attendent à la fois les salariés et les clients de l'entreprise.

Ceci se confirme d'autant plus que le fil d'eau apporte une note de souplesse dans la conception du plan de masse et permet aussi d'abattre les limites séparatives entre entreprises.



### B. Récupération pour réemploi des eaux pluviales

Tant pour l'arrosage des espaces verts que pour une utilisation pour les WC, la récupération des volumes d'eaux pluviales nécessaires est à mettre en œuvre.

Le stockage devra se faire au moyen de cuves enterrées (les cuves non enterrées sont interdites) dont la dimension sera calculée en fonction des besoins et de la ressource en eau (régime de pluviométrie).



23

FIGURE DETAILEE

## 5. Les déchets

OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité  
environnementale et sanitaire de l'aménagement

5

La Ville de Moissac, qui en a la compétence, assurera la collecte des déchets au porte à porte avec des jours de passages planifiés, que ce soit pour les ordures ménagères ou les déchets valorisables (emballages recyclables, papiers – cartons).

Les entreprises sortiront les conteneurs lors des jours de collecte. Elles devront d'autre part prévoir sur leur parcelle une aire pour l'entrepôt de leurs déchets et/ou un local afin de limiter l'impact visuel. La façade de ce local devra être traitée en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les déchets industriels banals (huiles de vidange, prétraitement à la parcelle des eaux usées...) doivent être pris en charge par les entreprises.



24

FIGURE DETAILEE

## 6. Les écosystèmes et la biodiversité

OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité  
environnementale et sanitaire de l'aménagement

6

### A. Traitement des clôtures et des limites

Dans tous les cas, exclure les haies persistantes monospécifiques (thuya, troène, chalef, cyprès...) au profit de haies composites avec un mélange d'essences caduques et semi persistantes (palette végétale à employer : voir fiche 2).

Chaque fois que cela est possible, les espaces plantés (haies, bouquets d'arbres) dans les lots seront placés pour être au contact des espaces plantés des espaces

publics (continuités, corridors....)

Il n'est pas obligatoire de clore les parcelles. En cas de clôture, les mailles des grillages devront être suffisamment larges pour permettre le passage notamment des hérissons.



FICHE DETAILLEE

## 6. Les écosystèmes et la biodiversité [suite]

OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité  
environnementale et sanitaire de l'aménagement

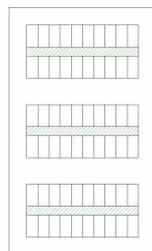
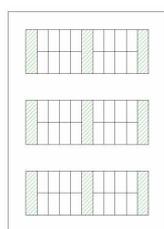
6

### B. Traitement des voies internes et des espaces de stationnement

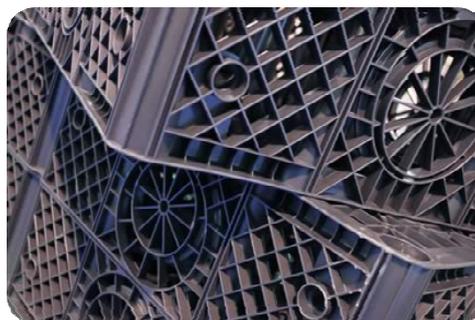
Les surfaces de voiries internes et notamment les stationnements pourront être traités au moyen de revêtements drainants (concrés, stabilisés traités ou encore enrobés drainants) permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Pour les stationnements peu fréquentés, on pourra utiliser des dalles engazonnées pour atténuer l'impact d'un espace de stationnement (existe pour le stationnement PL).

Moins onéreuse, la technique du ballast ensemencé pourra être également utilisée pour les parkings peu fréquentés.



Exemples d'organisations possibles pour l'aménagement de bandes vertes au sein du stationnement.



FICHE DETAILLEE

## 6. Les écosystèmes et la biodiversité [suite]

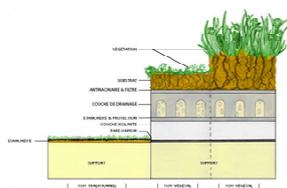
OBJECTIF 2  
Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement

6

### C. Végétalisation des toitures

Avec une structure et une étanchéité adaptée, elle apporte le confort et la régulation thermique du bâti, la rétention des eaux de pluies, et l'amélioration de la qualité de l'air, l'introduction de la biodiversité et de l'amélioration du paysage.

L'apport du végétal sur une façade par des plantations en pied de mur, ou par un verdissement de plantes grimpantes peut également permettre une meilleure insertion dans le site.



### D. Intégration de panneaux solaires sur les toitures

Dans l'intérêt économique des entreprises, ce type de parc énergétique anticipe la future réglementation carbone, imposant d'établir un bilan carbone (rapport entre les tonnes de CO2 rejetées liées à l'activité de l'entreprise, et celles économisées par la production d'énergie verte).

Il conviendra que l'intégration des panneaux soit réellement réfléchi au moment de la conception architecturale du bâtiment et intégrés dans la trame de la façade. Ils seront de préférence structurants (et non surajoutés). Les masques pouvant être formés par les végétaux environnants devront être précisément étudiés.



FICHE DETAILLEE

## OBJECTIF 3

### Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

---

#### 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances

- A. Les limites de lots
- B. Les plantations dans les lots
- C. Le mobilier
- D. Les voiries
- E. Les espaces enherbés.



SOMMAIRE



## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

7

Encore une fois, l'objet des points suivants est de donner au domaine privé (les lots) une cohérence d'aménagement avec les espaces publics.

### A. Les limites de lots

Le traitement des clôtures, ou des limites lorsque les clôtures sont absentes, est primordial pour l'image d'une zone d'activités, puisqu'elles constituent l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Elles sont souvent le premier élément visuel que l'on perçoit d'une zone d'activités et constituent une vitrine.

Des clôtures mal traitées, négligées, hétérogènes, engendrent donc une dévalorisation préjudiciable non seulement des entrées de lots et des bâtiments, mais aussi de l'espace d'activités dans son ensemble.

Pour éviter ce type de dépréciation, il conviendra d'apporter un soin au traitement des clôtures situées :

- en vitrine,
- en transition avec l'espace rural,
- en limite séparative avec d'autres lots.

Pour rappel, toute édification de clôture ou surélévation est soumise à déclaration en Mairie.



31



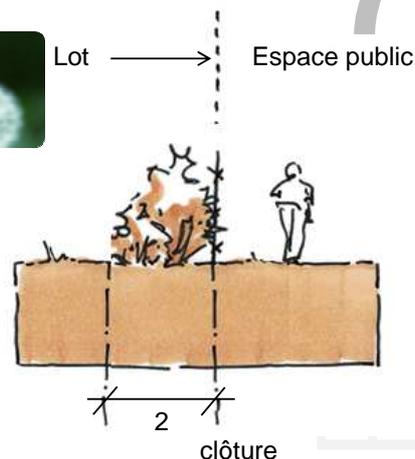
## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances [suite]

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

7

### I. Pour les limites en façade de lot:

- La clôture n'est pas obligatoire.
- Si clôture il y a, elle sera en panneaux rigides, gris anthracite (RAL 7016). Dans la mesure du possible, elle est implantée en recul de deux mètres par rapport à la limite de propriété. Hauteur maxi du soubassement : 30 cm.
- La plantation d'une haie n'est pas non plus obligatoire.
- Si haie il y a, elle est plantée selon un recul de 1m par rapport à la limite de propriété (si la hauteur de la haie reste inférieure à 2 mètres, sinon reculer à 2 mètres de la limite). Elle est constituée à 100% d'essences de la palette végétale donnée dans la fiche 2. Elle sera constituée d'au minimum 3 essences avec un maximum de 6. Espacement des pieds : 80cm.



Les arbustes plantés seront des jeunes plans (a minima) y compris protection anti-rongeurs et cervidés.

- La haie sera plantée sur un paillage biodégradable : largeur 2 m ; 1000 gr mini ; anti UV ; garantie de couverture de 5 ans. En l'absence de haie, l'espace (largeur 2m) sera enherbé.

32



## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances [suite]

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

7

### II. Pour les limites moyennes



- La clôture n'est pas obligatoire.
- Si clôture il y a : gris anthracite (RAL 7016) imposé. Elle est implantée sur la limite de propriété (en pratique avec un recul de +/-20cm). Les soubassements sont interdits.
- La plantation d'une haie n'est pas non plus obligatoire.
- Si haie il y a, elle est plantée selon un recul de 2m par rapport à la limite de propriété. Elle est constituée à 100% d'essences de la palette végétale donnée dans la fiche 2. Elle sera constituée d'au minimum 3 essences avec un maximum de 6. Espacement des pieds : 80cm. Les arbustes plantés seront des jeunes plans (a minima) y compris protection anti-rongeurs et cervidés.
- La haie sera plantée sur un paillage biodégradable : largeur 2m ; 1000gr mini ; anti UV ; garantie de couverture de 5 ans.

Cette haie devra faire l'objet d'un entretien « extensif » sur 3 ans par contrat :

- Taille de formation : 1 passage annuel
- Arrosage (selon pluviométrie) :
  - 2 passages mensuels de mai à septembre.
  - 1 passage manuel sur mars avril ;
- Désherbage: 2 passages annuels ;
- Entretien bâche, protections : 2 passages annuels ;
- Garantie de reprise annuelle.



33

## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances [suite]

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

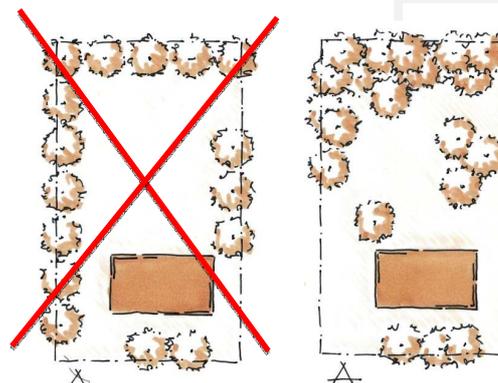
7

### B. Les plantations dans les lots (hors limites)

Les deux schémas ci-dessous illustrent deux modalités différentes d'agencement des plantations dans les lots. Au regard de la nature du paysage hôte, le principe du premier schéma est à proscrire.

- Les plantations se feront par un jeu de bouquets et d'arbres isolés afin de créer un espace fait de pleins et de vides.
- 100% des essences végétales seront prises dans la palette donnée dans la fiche 2.

- Les plants auront une force de 6/8. Dalle biodégradable de 1 x 1m à chaque pied (type de produit idem haies).
- Il est rappelé que les plantations supérieures à 2 mètres devront se faire à 2 mètres minimum des limites de propriété.



34

## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances [suite]

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

7

### C. Le mobilier

Dans l'esprit de l'aménagement « extensif » des espaces publics de la zone (à savoir respect de la végétation existante, coulée verte, prairies pérennes fleuries, bassins paysagers, piétonniers...):

-Le mobilier « urbain » devant être utilisé dans les lots devra être en bois chaque fois que cela est possible ;

-Le gabion sera également utilisé pour habiller ou construire des éléments plus massifs (voir fiche 2).



35



FICHE DETAILLEE

## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances [suite]

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

7

### D. Les voiries / stationnements

Dans l'esprit de l'aménagement « extensif » des espaces publics de la zone (à savoir : respect de la végétation existante, coulée verte, prairies pérennes fleuries, bassins paysagers, piétonniers...):

- les voiries internes aux lots et les stationnements seront traités :

. sans bordures (on utilisera des potelets bois pour préserver les espaces verts et piétons des voitures),

. si possible avec des matériaux de couleur afin de limiter l'emprise globale de l'enrobé sur la zone.

En termes d'intégration, les préconisations sont les suivantes:

- Fractionnement des grandes aires de stationnement par des séquences végétales ;
- Structuration des espaces en plusieurs masses de différente importance, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement.
- Insertion des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings permettant de rompre la monotonie de ces espaces.
- Création d'un rythme du stationnement par le végétal : îlots verts, mail planté... qui permettra de diminuer son impact visuel.



36



FICHE DETAILLEE

## 7. Espaces publics, espaces privés: ambiances [suite]

OBJECTIF 3  
Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

7

### E. Les espaces enherbés

Dans l'esprit de l'aménagement « extensif » des espaces publics de la zone (à savoir : respect de la végétation existante, coulée verte, prairies pérennes fleuries, bassins paysagers, piétonniers...) :

-les espaces enherbés seront traités :

- . Par des gazons rustiques pour les secteurs devant être entretenus de manière traditionnelle (abords de halls d'accueil,...)
- . Par des prairies pérennes fleuries sur les autres espaces. Pour les petits espaces on cherchera des mélanges bas (+/-30cm) afin de faciliter leur acceptation par les usagers.



FICHE DETAILLEE

## OBJECTIF 4

### Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

---

#### 8. Implantations

- A. En façade de la RD 927    B. En façade des voies internes de desserte des lots

#### 9. Volumétrie [hauteur]

---

#### 10. Teintes

---

#### 11. Occupation des sols en entrée de ville, en façade de lots

---

- A. En façade de la RD 927

#### 12. Stockages extérieurs

---

#### 13. Publicités, enseignes, pré-enseignes...

---

- |  |  |
|--|--|
| A. Traitement de la signalétique                       | C. Enseignes situées sur les bâtiments |
| B. Enseignes (désolidarisées du bâti) et pré-enseignes | D. Affichage publicitaire              |



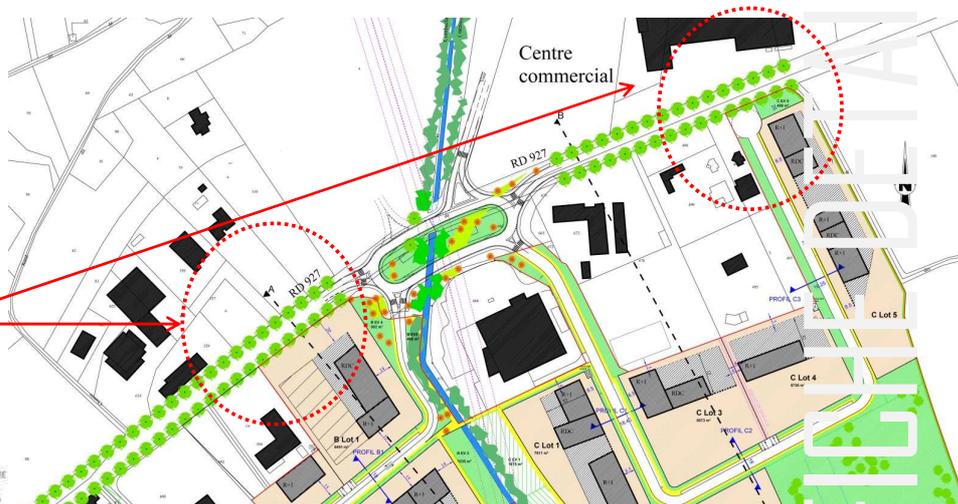
## 8. Implantations

### A. En façade de la RD 927

Côté RD 927, les reculs par rapport aux limites parcellaires devront être de 20 mètres minimum, comme indiqués par les zones bâtissables du plan de composition du permis d'aménager.

Les façades seront obligatoirement parallèles à la RD 927 afin d'offrir une harmonie globale de la vitrine de la zone (sans imposer un front bâti obligatoire néanmoins).

Recul de 20 mètre minimum et façade parallèle à la RD 927.



## 8. Implantations [suite]

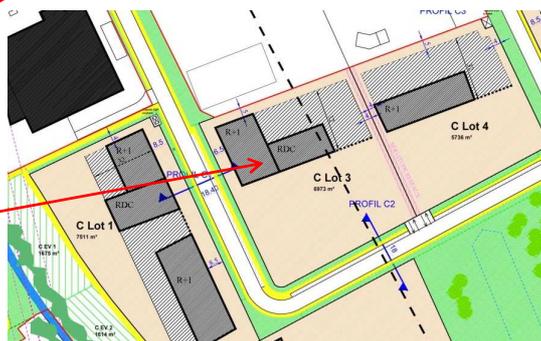
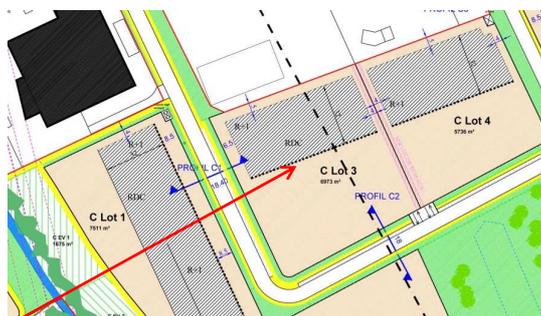
### B. En façade des voies internes de desserte des lots

Le recul par rapport aux voies de desserte doit respecter les zones bâtissables du plan de composition du permis d'aménager.

Lorsqu'un trait pointillés gras est dessiné, un recul est imposé à l'alignement de ce trait pour un linéaire de minimum de 80% de la façade sur rue

Front de bâti obligatoire pour 80 % du linéaire de la façade principale.

Exemple d'implantation possible.



## 9. Volumétrie [hauteur]

OBJECTIF 4

Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

La hauteur maximale des bâtiments est de 12 mètres.

La hauteur absolue est calculée à l'égout du toit, éléments de superstructures exclus à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

La hauteur des volumes côté rue devra être plus importante ou égales aux autres volumes.



## 10. Teintes

OBJECTIF 4

Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

Pour les bardages métalliques et les enduits : un minimum de 90% de la surface de chaque façade doit recevoir une teinte prise dans la palette de RAL suivante. L'objectif est ici de donner une harmonie sobre à l'ensemble du bâti du secteur.



RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006
Petit-gris	Gris argent	Gris olive	Gris mousse	Gris de sécurité	Gris souris	Gris beige
RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
Gris vert	Gris lente	Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7033
Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit	Gris pierre	Gris bleu	Gris ciment
RAL 7034	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042	
Gris jaune	Gris platine	Gris poussière	Gris quartz	Gris fenêtre	Gris trafic A	
RAL 7043	RAL 7045	RAL 7046				
Gris trafic B	Télé Gris 1	Télé Gris 2				

Pour la toiture, la couverture devra présenter un RAL 8002 (Brun de sécurité) :



## 11. Occupation des sols en entrée de ville, en façade de lots

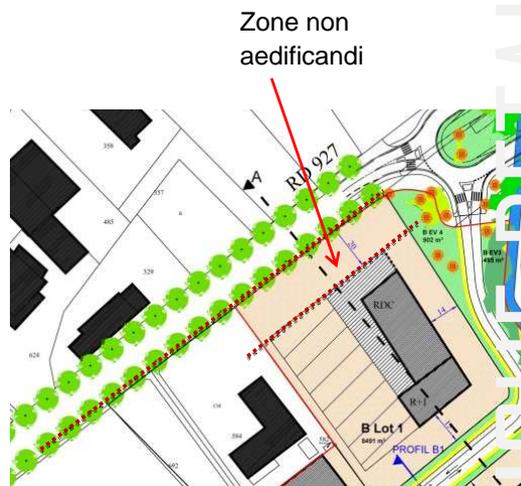
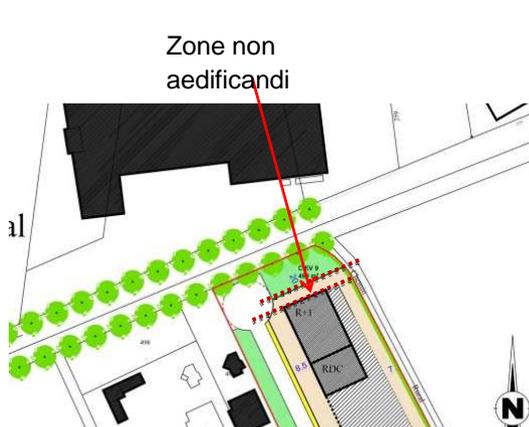
OBJECTIF 4  
Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

# 11

On considère que la « vitrine d'entrée de ville depuis la RD 927 » se compose des zones d'espaces verts d'entrée de zone (B EV4 et C EV9) et des bandes de recul des bâtiments (20 mètres minimum côté RD 927).

Dans ces bandes :

- L'espace devra totaliser un minimum de 50% d'espaces verts.
- Les zones de stockage extérieures sont interdites, même habillées.



45

## 12. Stockages extérieurs

OBJECTIF 4  
Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

# 12

- Les stockages extérieurs non habillés (bardage, résilles) sont interdits.
- Les stockages extérieurs habillés sont interdits en « vitrine d'entrée de ville depuis la RD 927 ». Cette vitrine est définie par la fiche 11.
- L'habillage des stockages extérieurs doit répondre aux mêmes exigences de teinte que les bardages et les enduits (cf fiche 10) des façades des bâtiments.



46

### 13. Publicités, enseignes, pré-enseignes...

OBJECTIF 4  
Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

13

#### A. Traitement de la signalétique

La réalisation de la signalétique d'entrée de zone par la collectivité vise à éviter la surenchère de messages et de publicités. Elle garantit pour toutes les entreprises une information homogène, cohérente et sa lisibilité dès l'entrée de la zone. Le Règlement Local de Publicité devra être respectée sur toute la zone.



La signalisation de l'entrée de la zone d'activités pourra être définie par la ville au moyen d'un totem original et bien identifiable. Après ce « signal » dans le paysage routier, un Relais Info Service (RIS) pourrait permettre à toute personne de localiser aisément l'entreprise qu'il cherche à atteindre. Ce RIS serait conçu de manière à pouvoir suivre les mutations des enseignes au fil des années.



47



FIGHE DETAILLEE

### 13. Publicités, enseignes, pré-enseignes... [suite]

OBJECTIF 4  
Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

13

Dans le détail, de quoi pourrait se composer la signalétique mise en œuvre par la collectivité aux deux entrées et dans la zone ?

- Les signaux d'entrées de zone : deux **totems**.
- Le **Relais Info Services** avec:
  - . Le plan de la zone indiquant le numéro et la localisation de chaque lot ainsi que le nom des rues avec un code couleur
  - . Le listing actualisable des entreprises (lot n° x: entreprise y)
  - . Les **noms de rues**.
- Les **n° de lot**, à l'entrée de chacun d'eux.



48



FIGHE DETAILLEE

### 13. Publicités, enseignes, pré-enseignes... [suite]

OBJECTIF 4  
Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

13

#### B. Enseignes désolidarisées des bâtiments et pré-enseignes

En Annexe 1, le lecteur trouvera un petit « mémo » sur la définition des enseignes, pré-enseignes et publicités.

Cette signalétique ne pourra faire mention que du nom, du logo et du domaine d'activités de l'entreprise. Des indications concernant le repérage sur la parcelle seront autorisées.

Aucune enseigne ne pourra être implantée le long de la RD 927. Les pré-enseignes sont interdites également, y compris aux abords de la zone.

Ces enseignes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Les enseignes à l'entrée de la parcelle sont interdites si elles n'obéissent pas à la charte graphique définie par le Maître d'ouvrage et au Règlement Local de Publicité.



### 13. Publicités, enseignes, pré-enseignes... [suite]

OBJECTIF 4  
Donner un cadre aux projets architecturaux pour une intégration en douceur de la zone

13

#### C. Enseignes situées sur le bâtiment

Elles devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles seront apposées. Elles devront servir l'image de marque de l'entreprise tout en recherchant une harmonie et une valorisation de l'ensemble de la zone.



Les enseignes dépassant l'acrotère et / ou le faitage du bâtiment sont interdites.

Le nom, le logo et / ou le domaine des activités de l'entreprise sont seuls à pouvoir être repris sur cette enseigne, à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire.



Les enseignes ne peuvent pas être lumineuses, excepté par une technologie d'éclairage à basse consommation d'énergie et s'éteignant la nuit.

#### D. Affichage publicitaire

L'affichage publicitaire fait l'objet d'un règlement de publicité communal, document qui devra être consulté avant toute stratégie publicitaire.



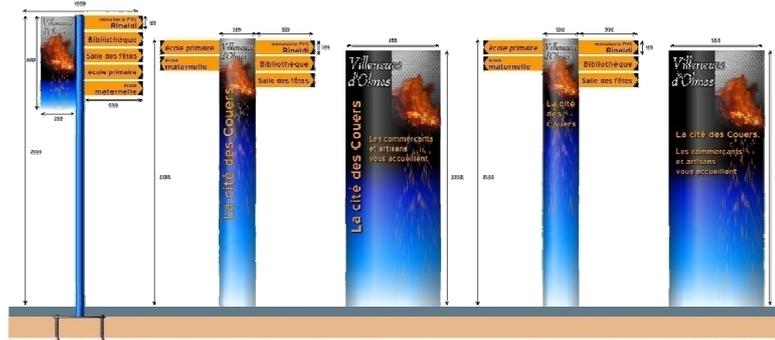
**Tableau synoptique :**

Thèmes	Fiche Page	1 P 9	2 P 13	3 P 17	4 P 21	5 P 24	6 P 25	7 P 34	8 P 41	9 P 43	10 P 44	11 P 45	12 P 46	13 P 47
- Accès aux parcelles		X										X		
- Clôtures, limites de lots		X					X	X						
- Déchets						X								
- Enseignes, Pré-enseignes														X
- Espaces enherbés		X	X		X			X						
- Gestion des eaux pluviales		X	X		X									
- Implantation du bâti				X					X			X		
- Mobilier		X						X						
- Occupation des sols hors bâti		X		X			X					X		
- Panneaux solaires							X							
- Piétonniers		X										X		
- Plantations			X				X	X						
- Publicité														X
- Signalétique														X
- Stockages extérieurs												X	X	
- Têtes de ponts, ponceaux, ...		X												
- Toitures végétales							X							
- Voirie, stationnement, PMR		X					X	X				X		
- Volumétrie du bâti, couleurs									X	X	X			

SYNOPTIQUE



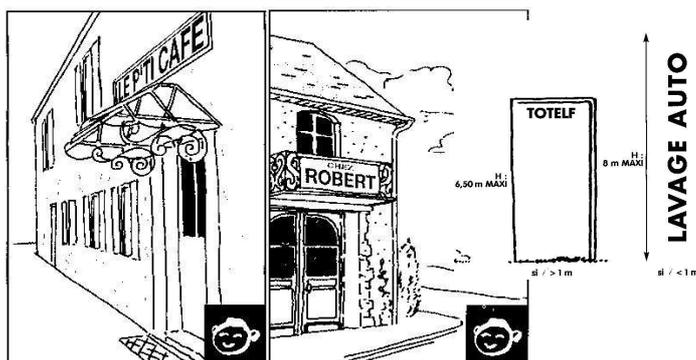
## Annexe 1 : Enseignes, préenseignes, publicité : définition des dispositifs



## Annexe 1 : enseignes, préenseignes, publicité : définition des dispositifs

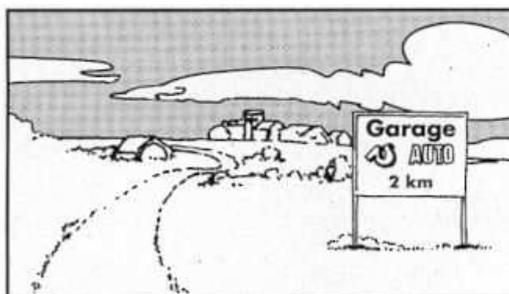
### Définition d'une enseigne

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (Art. L581-3 du Code de l'Environnement). Une enseigne peut être présente sur le bâtiment accueillant l'activité, et sur le terrain où celle-ci s'exerce.



### Définition d'une préenseigne

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée (Art. L581-3 du Code de l'Environnement).



Exemple de préenseigne dérogatoire



ANNEXE 1

## Annexe 1 : Enseignes, préenseignes, publicité : définition des dispositifs

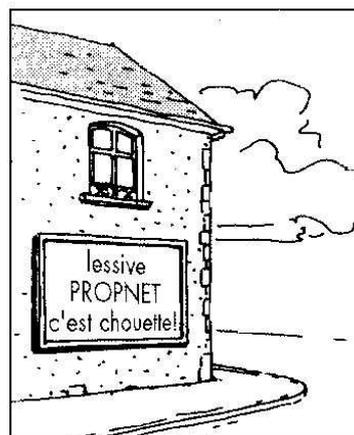
### Définition d'une publicité

**Si ce n'est ni une enseigne, ni une pré-enseigne, c'est alors une publicité :**

Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions formes ou images étant assimilées à des publicités (Art. L581-3 du Code de l'Environnement).



Dispositif scellé au sol



Affichage mural



ANNEXE 1