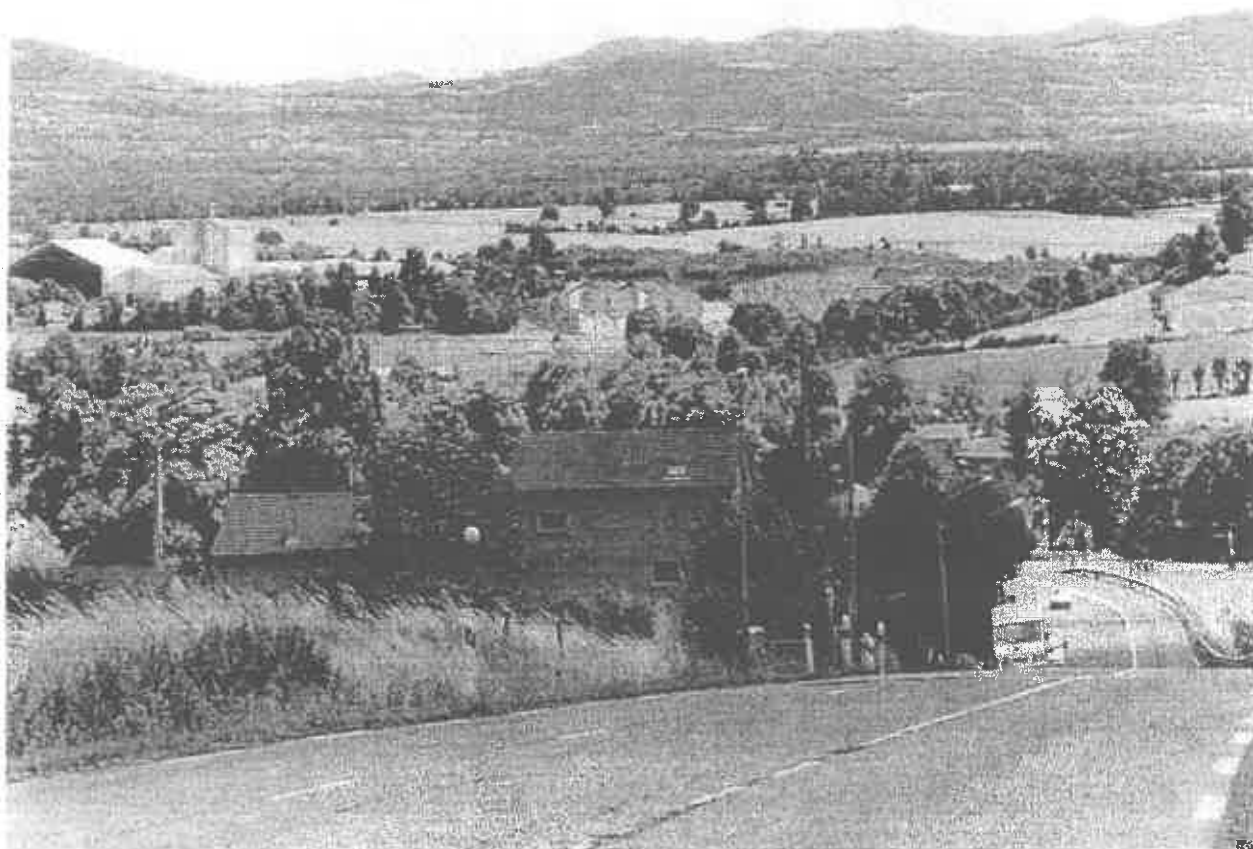




COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE PAULHAGUET

ZONE D'ACTIVITE DE LA TUILERIE COMMUNE DE COUTEUGES

ETUDE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE AU BORD DE LA R.N 102

Approuvé par délibération
du conseil municipal
en date du 12 Septembre 2003

Approuvé par
arrêté préfectoral
en date du 7 Novembre 2003

5

SYCOMORE PAYSAGE – J. P. LOUIS DUBREUIL
OCTOBRE 2001

A) LE CONTEXTE PAYSAGER

• I) LE GRAND PAYSAGE

Le site étudié fait partie du bassin de Paulhaguet, petite région agricole entourée par les hauteurs boisées du Livradois et de la Margeride. C'est une région de bocage et de champs ouverts. Le relief est constitué de surfaces assez plates (plaines et coulées tabulaires) reliées par des talus à pente plus ou moins marquée. Le bocage est par endroits assez serré et réduit les vues à l'horizontale ; ailleurs il est plus lâche et permet des échappées visuelles plus ou moins lointaines. La visibilité des bourgs et des villages est liée à la densité de la végétation qui les accompagne et aux replis du relief. Ainsi Paulhaguet est peu visible, de même que Couteuges ou Salzuit.

Le caractère général du paysage local est celui d'un paysage rural très humanisé où l'arbre joue un grand rôle à la fois comme élément morphologique et comme élément d'identité. Deux essences sont bien représentatives du paysage local : le frêne, quelquefois encore émondé dans les haies, et le pin sylvestre dans les bosquets.

• II) LE PAYSAGE LOCAL

□ 2.1. La perception depuis la RN 102.

La RN 102 traverse le bassin de Paulhaguet. Le site de la ZA commence à être visible en venant du Nord en haut de la côte de la Chomette. Ce point de vue élevé (630 m) permet une vue panoramique de la quasi totalité du bassin géographique avec la silhouette de Paulhaguet sur la gauche et le site de l'usine Carofrance au centre. A l'arrière-plan, on distingue St Georges d'Aurac, le château de Flaghac et la montée du col de Fix.

L'usine Carofrance actuelle est très visible en raison de sa situation sur une petite butte et de la taille de ses bâtiments. Certains matins, le panache de vapeur de la cheminée est très visible en contre-jour. Le terrain prévu pour la zone d'activité est clairement visible depuis le haut de la côte. Au fur et à mesure de la descente, sa visibilité diminue jusqu'à être caché par les bâtiments et la végétation un peu avant d'arriver au Marcet. A partir de ce point, le terrain n'est plus visible en totalité, les obstacles étant nombreux et la différence de niveau pas assez importante. En revanche, la partie haute de l'usine Carofrance continue à être visible jusque dans le secteur de la scierie. Dans cette zone, on a une petite échappée visuelle sur la partie nord-est du terrain (voir photo).

Les séquences paysagères dans le sens Nord/Sud sont les suivantes :

Descente de la côte de la Chomette : larges vues panoramiques, vues sur le bourg de Paulhaguet, vue dominante sur l'usine Carofrance et le terrain de la ZA.

Traversée du Marcet : pas de vues autres que sur les constructions qui bordent la route.

Sortie du Marcet, scierie : vues sur la scierie, vues sur les stocks de bois, vue sur l'usine Carofrance et petite échappée visuelle sur une petite partie du terrain de la ZA.

Secteur de l'Espinasse/carrefour D4 : les vues sont limitées par la haie qui borde la route et la végétation qui borde le ruisseau. Cette séquence est marquée par le passage à niveau sur la voie SNCF.

PHOTO AERIENNE



ISITE DE LA ZA

0 500m 1000m

Carrefour de la RD 4 : l'ouverture dans la haie au niveau du carrefour permet une brève vision de l'usine perchée sur sa butte et d'une grande partie du terrain de la ZA. On voit également la silhouette des habitations des Rives et de la vieille ferme dans le prolongement de celle de l'usine.

Au-delà du carrefour de la D4 : La haie irrégulière qui borde la RN 102 du côté Est ne permet pas de vues continues sur la ZA dont le terrain apparaît çà et là par morceau à travers la végétation.

Dans le sens Sud/Nord, les vues sont beaucoup plus réduites :

Le bâtiment le plus haut de l'usine CaroFrance est visible sur quelques kilomètres depuis les parties les plus élevées du plateau (Les Aubins d'où le bâtiment est visible en même temps que la silhouette de Paulhaguet) puis sur environ 1 kilomètre en amont du restaurant. Le terrain de la ZA, situé en contrebas n'est pas du tout visible.

Dans la descente, en dessous du restaurant, la végétation qui borde la route masque les vues sur l'usine et le terrain.

Le terrain est visible par bribes à travers la haie irrégulière qui le sépare de la RN 102.

Le carrefour de la RD 4 permet une vue très brève sur l'usine et sur la partie Nord du terrain de la ZA qui borde la RD 4. A partir de ce point, il n'y a plus de vue possible depuis la RN 102.

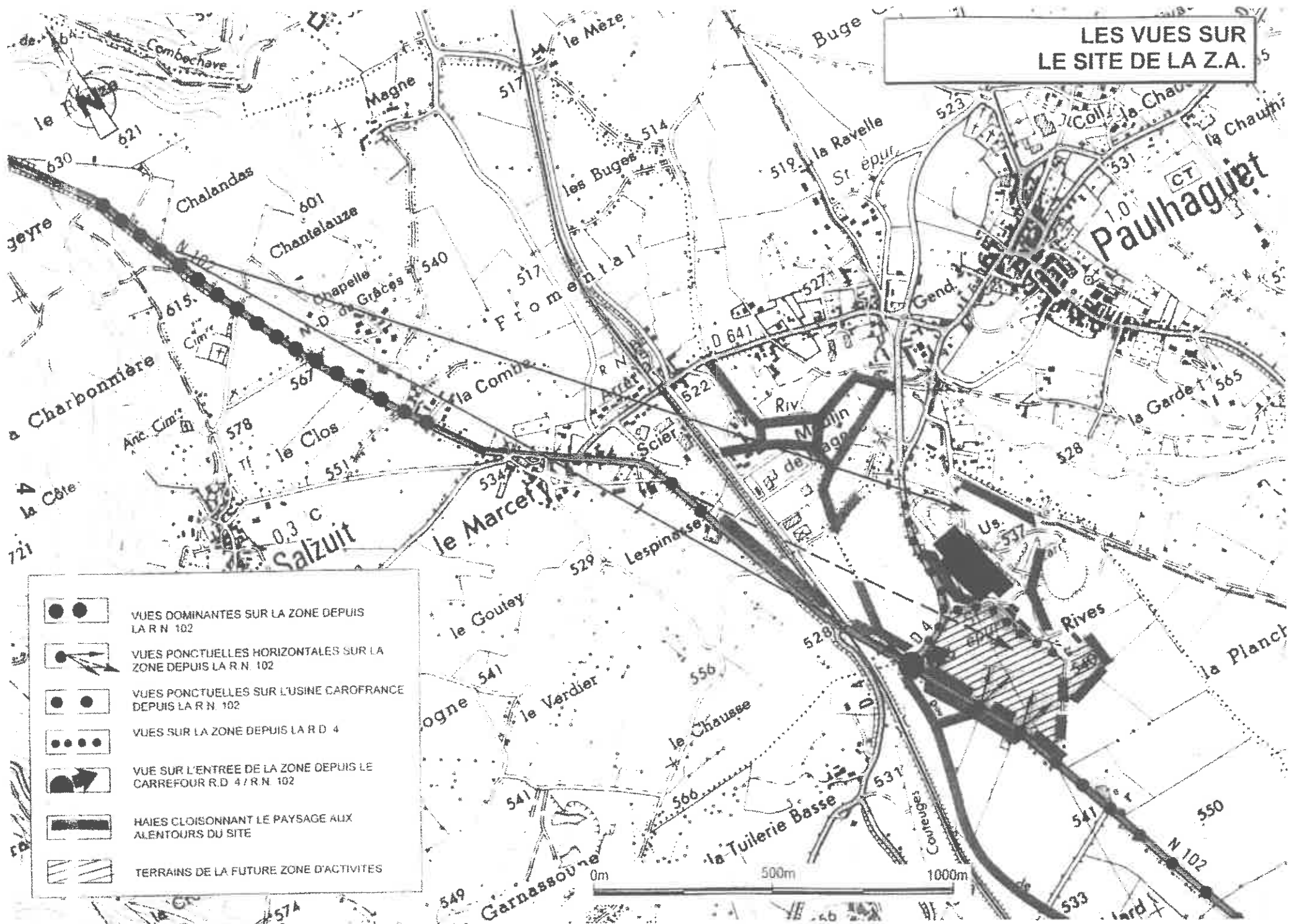
☐ 2.2. Vues depuis la RD 4

La RD 4 est le lieu privilégié des vues sur l'usine CaroFrance et sur le terrain de la ZA. Ces vues sont possibles entre le carrefour avec la RN 102 et le sommet de la côte près de l'entrée de l'usine. La végétation qui borde les terrains de l'usine crée des masques qui fragmentent la perception des bâtiments. La partie du terrain de la ZA qui est visible dans le sens de la descente est limitée à sa moitié Ouest. La partie plate de la RD 4 entre le virage et le carrefour de la RN 102 permet de voir la totalité du terrain de la ZA et une grande partie de la façade de l'usine.

☐ 2.3 Vues depuis le secteur des Rives

Cette zone habitée comporte des logements et une ancienne ferme utilisée par un ferrailleur. La position dominante de ces habitations par rapport au terrain de la ZA permet des vues panoramiques sur l'ensemble du terrain. La route qui dessert cette zone et qui passe sous la « terrasse » de l'usine permet aussi de voir l'ensemble du terrain.

**LES VUES SUR
LE SITE DE LA Z.A.**



□ 2.4. Rôle de la végétation dans la perception des lieux

Il faut souligner ici le rôle important que joue la végétation dans le paysage local autour du terrain de la ZA.

Haies en bordure de la RN 102 : écran filtrant les vues sur les terrains depuis la RN 102 dans les deux sens.

Cordon boisé bordant le ruisseau : écran peu filtrant masquant les vues depuis la RN 102 dans le sens Nord/Sud.

Masses végétales aux abords de l'usine : fragmentation des vues sur la façade, rôle important pour gommer le caractère hors d'échelle des bâtiments, tampon visuel entre habitations et usine.

Raccord avec le paysage rural bocager environnant

□ 2.5. L'usine actuelle dans le paysage

En raison de sa taille et de sa position sur une butte, visible en point de mire depuis la RN 102, l'usine CaroFrance est un point de repère inévitable de l'itinéraire Clermont-Ferrand//Le Puy. Elle fait partie du paysage et identifie l'arrivée sur Paulhaguet dont la silhouette est beaucoup moins lisible dans le site.

Du point de vue de l'esthétique, cette usine appelle les commentaires suivants :

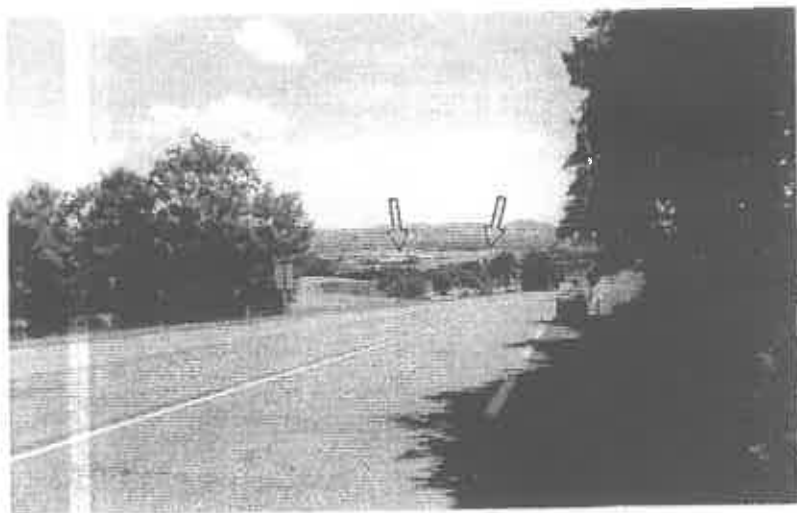
Une position visuellement forte sur un site en hauteur.

Une orientation unique des bâtiments qui produit une image très cohérente.

Une architecture purement utilitaire avec des formes simples et des toits visibles (typologie « hangar »).

Des matériaux variés qui expriment l'évolution dans le temps : pierre et brique, brique, bardage avec bandes « pyjamas » vert et blanc cassé, bardage gris métal (dernier bâtiment en construction). L'utilisation ici et là de briques de récupération (ou non) pour la construction des bâtiments industriels et des logements trahit la vocation du site qui s'exprime moins à travers les bâtiments les plus récents à l'architecture métallique banalisée.

Les plates-formes situées du côté Est de l'usine sont occupées par des stocks à l'air libre de produits finis sans aménagements particuliers. Leur situation les soustrait pour la plus grande part aux vues depuis l'extérieur. Les stocks placés côté Sud de l'usine sont dissimulés par des plantations en bordure de la plate-forme. Seuls sont visibles les palettes entreposées devant l'extrémité Sud de la façade ouest (vues depuis le carrefour de la RD 4), ainsi que les palettes situées à l'angle Nord-Est du terrain et qui sont visibles depuis le point de vue le plus haut de la RN 102 (voir photo).



Vues depuis la R.N. 102 dans la côte de la Chomette (Axe N/S).

- 1-Première échappée visuelle sur le site et sur l'usine Carofrance.
- 2-Panoramique avec la silhouette de Pauthaguet à gauche, l'usine Carofrance et le site de la Z.I. au centre du bassin agricole de Pauthaguet.
- 3- Vue prise plus bas dans la descente au dessus des habitations et de la végétation qui masquent le site quelques centaines de mètres plus loin.

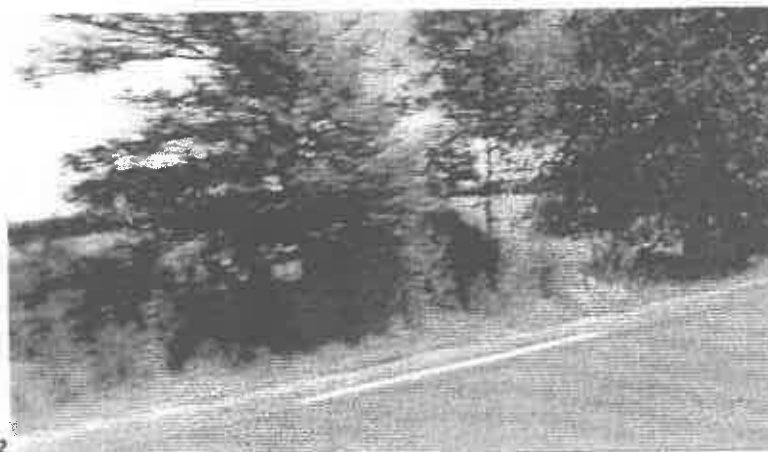




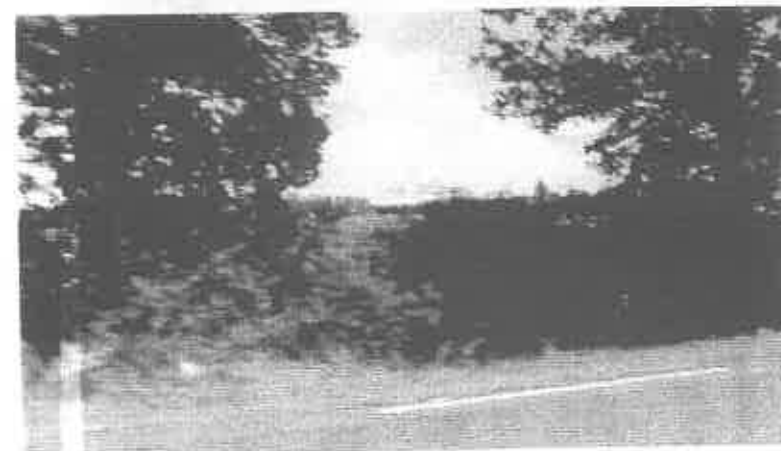
10



12



13



14



15

Vues depuis la R.N. 102 entre la R.D. 4 et le sud du terrain (sans N/S).

10 et 11- le carrefour permet une vue rapide sur la quasi totalité du terrain (sauf angle S/O), sur la façade ouest de l'usine Carofrance, sur les logements et sur l'ancienne ferme des Rives.

12 à 15- Vues à travers la haie bordant la R.N. 102. On aperçoit des brides de paysage avec les bâtiments d'usine, les logements et la vieille ferme des Rives. L'écran végétal est plus ou moins perméable.

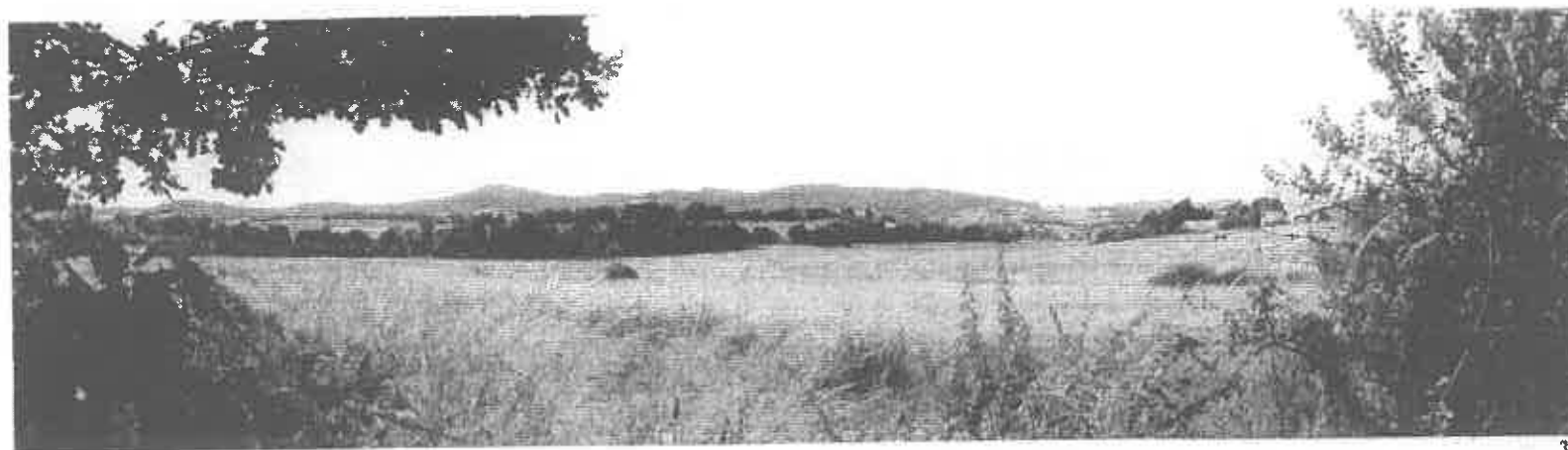
En hiver, il est moins opaque et le terrain situé en arrière sera plus visible.



34



3



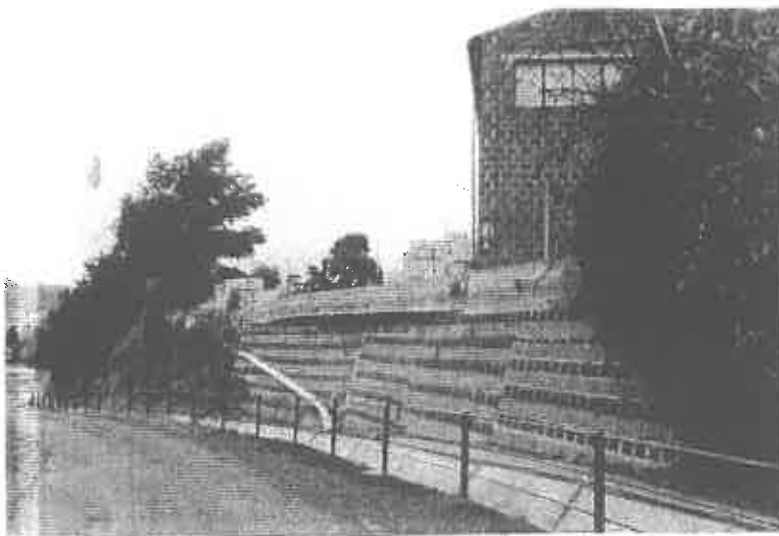
38

Vues du côté est et du côté sud.

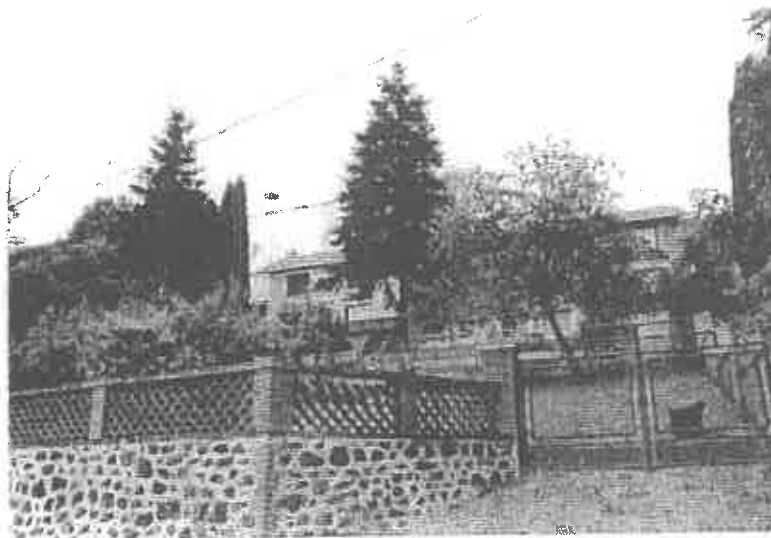
34- Le terrain vu depuis la plate-forme de l'usine Carotrance.

35- Le terrain vu depuis le chemin des Rives.

36- Le terrain vu depuis le chemin agricole qui le borde au sud.



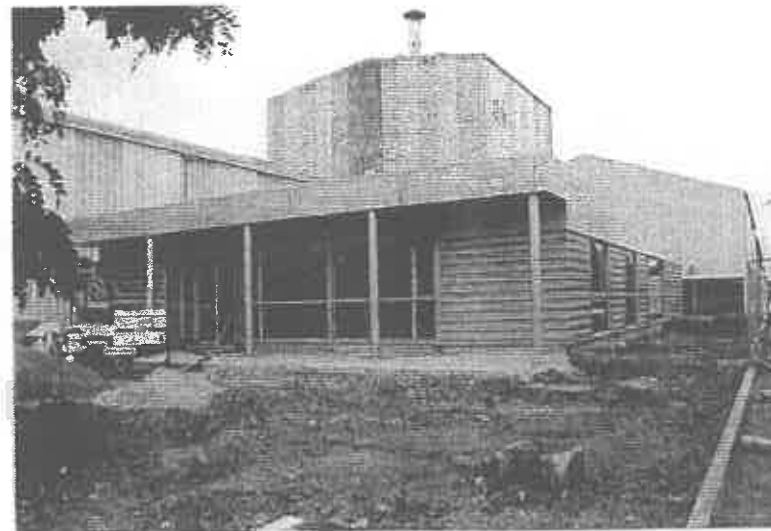
A



B



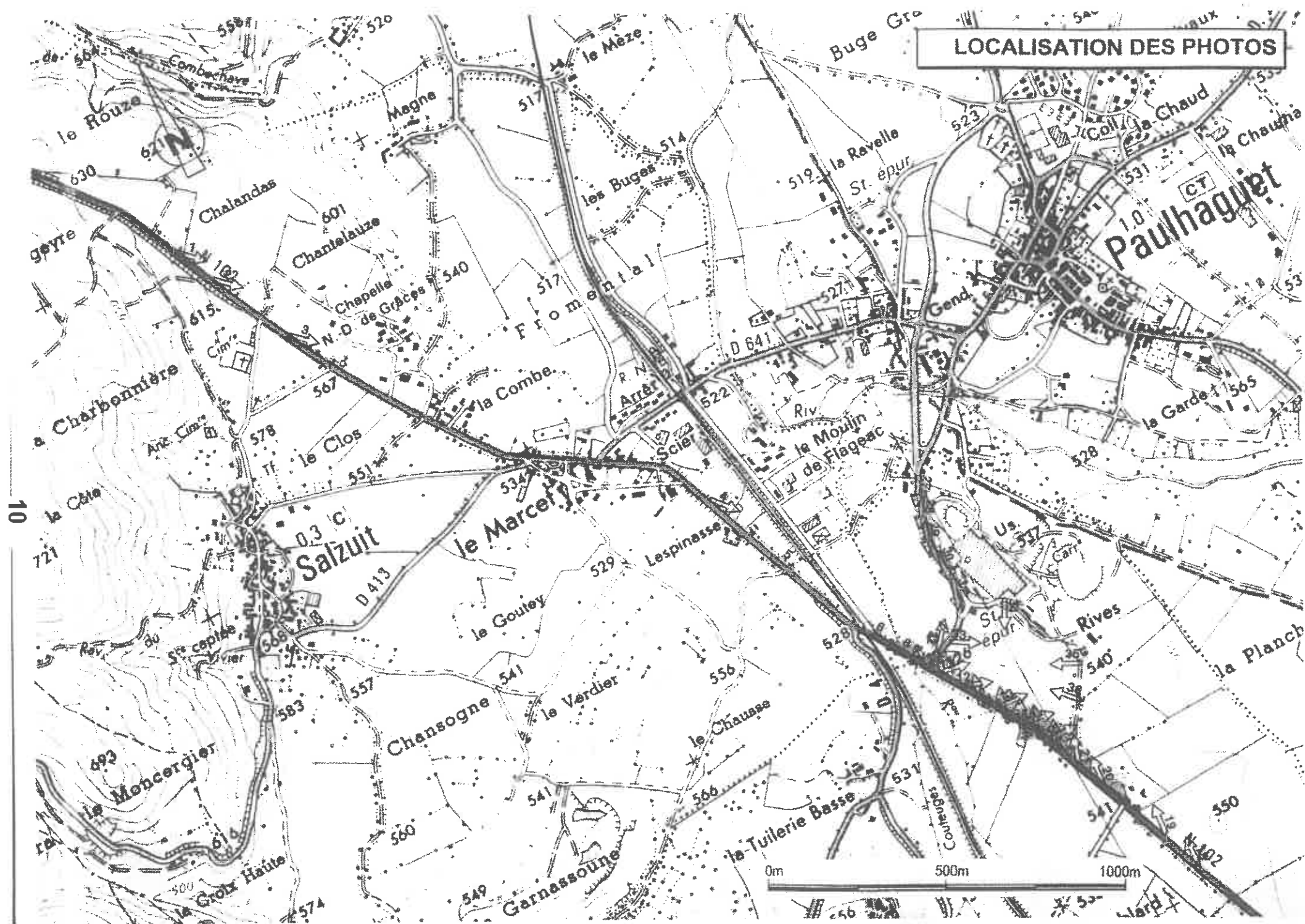
C



D

U. de Carotrance, éléments d'architecture.

- A- Utilisation de briques diverses dans la construction des bâtiments et des plates formes.
- B- La brique dans les habitations et les clôtures.
- C- Façade ancienne dans l'usine: pierres et briques.
- D- Deux générations de bâtiments industriels: bardage vertical "pyjama", bardage horizontal et métallisé.



B) LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- **I) LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS**

La question posée est celle de l'urbanisation d'un grand terrain pour l'instant agricole. La commune n'a pas de POS mais seulement un MARNU. Dans ce document, les terrains sont classés en N (agricole/naturel) avec une marge de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 102. Ces terrains ne sont pas actuellement constructibles.

Les terrains sont situés en bordure de la RN 102, voie à grande circulation, et sont à ce titre l'objet de pressions pour la construction d'activités (accessibilité et effet de vitrine). Cette situation les rend aussi très sensibles du point de vue du paysage.

- **II) LA SECURITE DU CARREFOUR DE LA RD 4**

La création d'une zone d'activités avec un trafic poids lourds accru par rapport à la situation actuelle va poser des problèmes de sécurité au niveau du carrefour de la RD 4 avec la RN 102 qui est aménagé sommairement.

- **III) LA FONCTIONNALITE DE LA ZONE**

Le terrain envisagé pour la zone industrielle mesure environ 8 ha. La société Carofrance souhaite installer une unité logistique de 3000 m² avec une surface d'entrepôt à l'air libre d'environ 5 ha. La surface totale nécessaire serait d'environ 6 ha. Les 2 ha restants seraient affectés à d'autres activités (petits lots de 4 à 5000 m²).

Le problème et les contraintes d'aménagement sont les suivants :

Un seul accès à partir de la RD 4

Une liaison entre l'usine Carofrance et la plate-forme logistique.

- **IV) LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

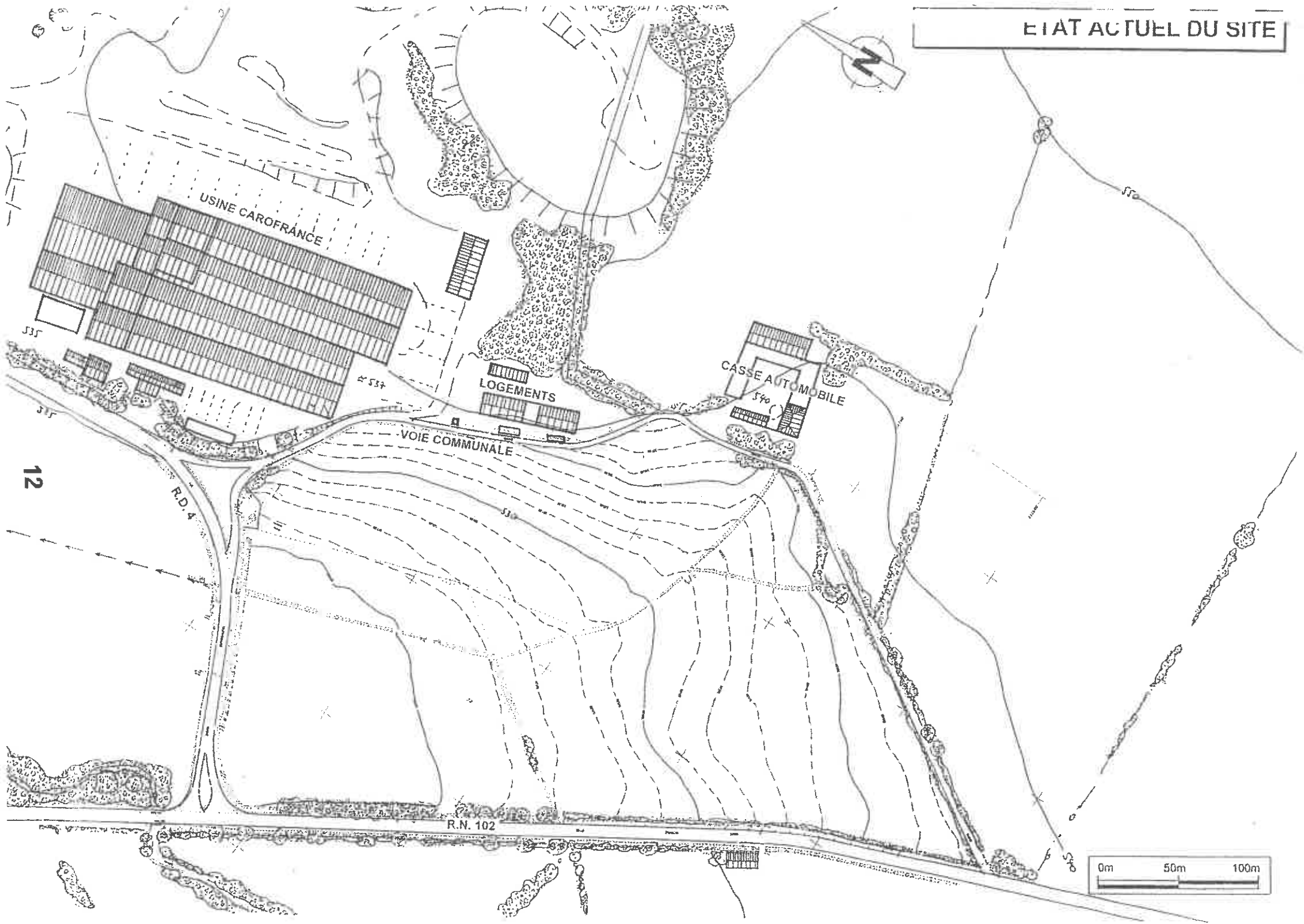
L'aménagement de la zone industrielle doit répondre aux objectifs suivants :

Assurer la sécurité du carrefour RD 4/RN 102

Créer une zone dont les aménagements paysagers assurent la transition entre une urbanisation à caractère industriel et artisanal et le paysage rural de qualité de ce secteur.

Apporter une réponse pertinente en terme de fonctionnalité et d'attractivité pour les activités.

Assurer une identité et une cohérence architecturale fortes.



C) LE PARTI D'AMENAGEMENT PROPOSE

• 1) LA COMPOSITION DU PLAN MASSE

Sur les huit hectares de terrain, la société CaroFrance souhaite occuper environ 6 ha ± 1 ha pour un bâtiment de logistique et ses espaces annexes et environ 5 ha pour des plates-formes de stockage à l'air libre.

Le reste du terrain, soit environ 2 ha sera affecté à des activités autres. On peut envisager l'hypothèse de 4 à 5 parcelles de 4 à 5000 m².

Le plan masse doit être établi à partir des données suivantes :

Pour des raisons de cohérence visuelle et de rapport d'échelle au site, il est souhaitable d'assurer une liaison visuelle forte entre le site de production actuel et le site de logistique : proximité et orientations des bâtiments.

La société CaroFrance a besoin d'une liaison entre son site de production et son site de logistique par-dessus le chemin existant, à l'angle nord-est du terrain.

L'accès aux terrains se fera par la RD 4 à peu près à mi distance entre le carrefour de la RN 102 et la station d'épuration.

Les stocks à l'air libre devront être placés de manière à être facilement cachés aux vues.

L'effet vitrine ne doit pas concerner la RN 102 (transition paysage urbain/paysage rural).

Pour ces raisons, la règle de composition proposée repose sur les principes suivants :

Situation du bâtiment logistique dans le quart nord-est du terrain.

Orientation du bâtiment de logistique en long, parallèlement à la RN 102 (orientation voisine de celle des bâtiments existants). Façade principale tournée vers la RD 4 et l'entrée de la zone. Elle sera perçue de la même manière que la façade de l'usine actuelle (point de vue haut RN 102).

Liaison production/logistique par-dessus le chemin avec un élément bâti pouvant faire signal.

Répartition des stocks à l'air libre du côté Est et du côté Sud du terrain.

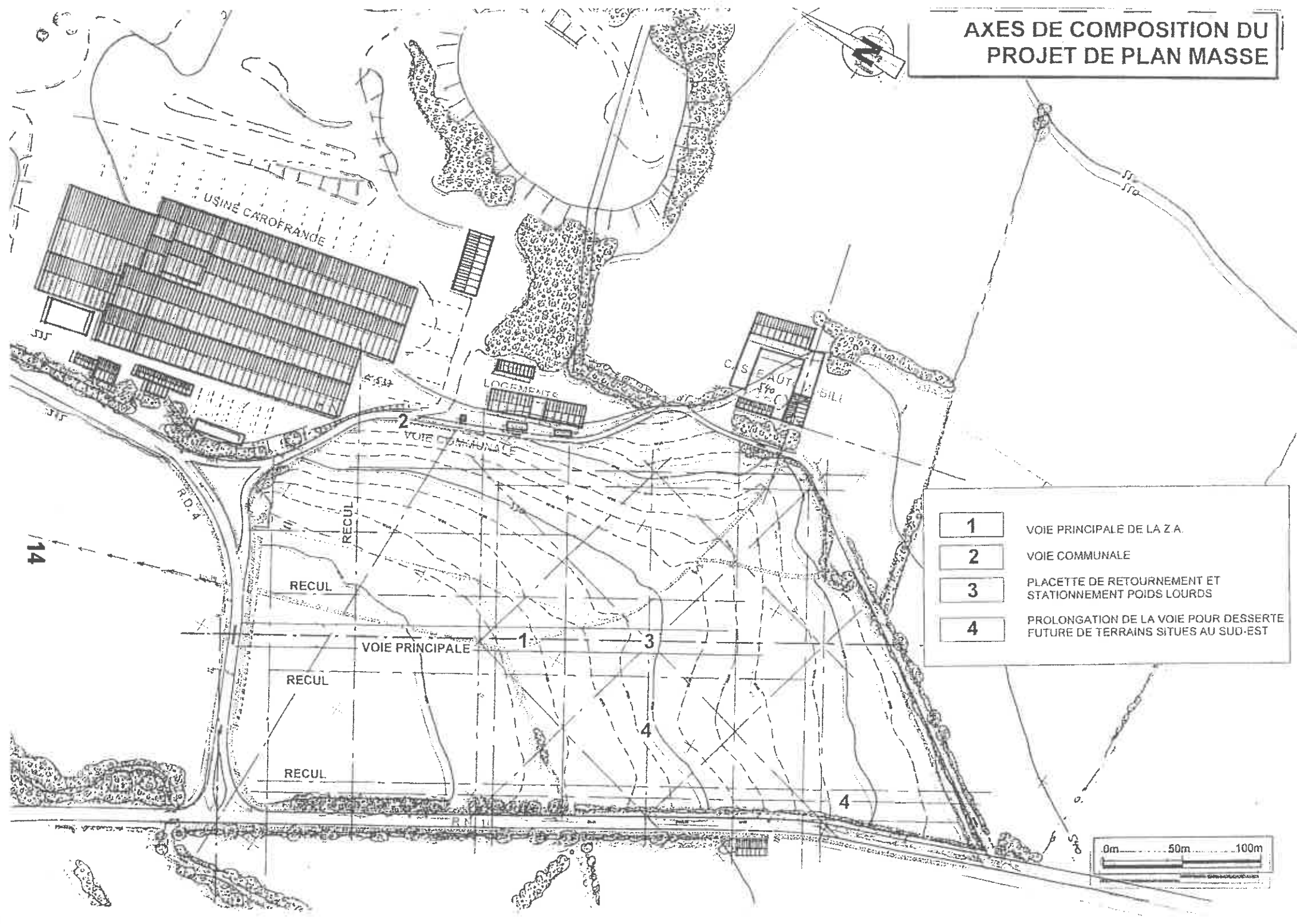
Petites parcelles du côté Ouest du terrain avec plusieurs modes de distribution possibles (voir schémas). Trame orthogonale calquée sur le bâtiment CaroFrance (voir plan des axes).

Bande paysagée le long de la RD 4 de part et d'autre de l'entrée : transparence sur les façades (masquer la station d'épuration).

Trame verte masquant les stocks, y compris renforcement de la haie côté RN 102. Il faut aussi tenir compte des vues plongeantes depuis le point de vue haut de la RN 102.

Possibilité de totems signalétiques visibles du côté RN 102 (les bâtiments ne sont pas visibles mais l'activité est signalée).

AXES DE COMPOSITION DU PROJET DE PLAN MASSE



- 1** VOIE PRINCIPALE DE LA Z.A.
- 2** VOIE COMMUNALE
- 3** PLACETTE DE RETOURNEMENT ET STATIONNEMENT POIDS LOURDS
- 4** PROLONGATION DE LA VOIE POUR DESSERTE FUTURE DE TERRAINS SITUES AU SUD-EST



• II) L'AMENAGEMENT DU CARREFOUR AVEC LA RN 102

Deux variantes sont possibles pour l'aménagement du carrefour avec un tourne-à-gauche

Hypothèse A – déplacement du carrefour : pour ne pas être obligé d'élargir l'ouvrage sur le ruisseau, le carrefour est décalé vers le Sud, avec aménagement d'un tourne-à-gauche selon les normes ICTARN. L'inconvénient est de créer une manivelle sur la RD 4 et de consommer du terrain utile à la ZA.

Hypothèse B – conservation de l'emplacement actuel du carrefour : la création du tourne-à-gauche nécessite l'élargissement de l'ouvrage sur le ruisseau. L'avantage est de conserver le tracé de la RD 4 et de ne pas consommer de terrain utile à la ZA.

C'est l'hypothèse B qui est retenue. La haie bordant la RN102 sera légèrement élaguée pour améliorer la visibilité dans le carrefour.

• III) RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

L'aménagement des terrains doit répondre à des règles de composition et de plantation assez strictes afin de construire un paysage de zone d'activités cohérent et lisible.

Les règles édictées pourront définir une charte paysagère de zone, document annexé aux actes de cession. Elles s'appliqueront aux aménagements publics et privés et permettront d'établir les notices paysagères des permis de construire.

Ces règles sont les suivantes :

□ Espaces publics

Bande verte bordant la RD 4 : engazonnement avec mail régulier de frênes (trame de 10 m).

Bande verte bordant la RN 102 en renfort de la haie actuelle : bosquet linéaire (8 m de large) composé de feuillus (frêne, merisier, érable, chêne, noisetier) et de pins sylvestre.

Plantation de long des voies de desserte de la ZA : alignements de frênes.

Signalétique de zone : à définir

Trottoirs en sable stabilisé.

Transformateur électrique : voir modèle joint

Eclairage : voir SIEG.

D) PROPOSITION D'UN REGLEMENT D'URBANISME POUR LA ZONE D'ACTIVITES DE "LA TUILERIE"

Le problème classique des zones d'activités traditionnelles est la trop grande diversité des architectures (implantation, forme et matériaux) qui crée un brouillage visuel très difficile (voire impossible à corriger) avec de simples plantations.

Il faut donc définir des règles qui puissent sur place générer tout à la fois de l'ordre et une identité de zone. Ces règles pourront constituer une charte architecturale de zone, document annexé aux actes de cession.

Elles permettront aux architectes des entreprises de monter leurs projets selon des règles prédéfinies, ces règles laissant toutefois une certaine liberté aux concepteurs et pouvant être appliquées sans surcoûts significatifs par rapport à des bâtiments standards.

Le but des recommandations architecturales est d'assurer un certain ordonnancement des bâtiments et de leur donner « un air de famille » susceptible de créer une identité de zone forte.

Le thème principal proposé pour la zone fait appel au caractère historique de l'industrie de la terre cuite dans ce secteur. On pourrait d'ailleurs employer pour la ZA le nom de « La Tuilerie ». Visuellement, le thème « terre cuite » sera rappelé par l'emploi de briques dans l'architecture de chaque bâtiment.

Un autre signe formel récurrent sera celui du toit. En effet, l'ensemble industriel CaroFrance est caractérisé par une architecture avec toits visibles qui est renforcée par le parallélisme des faîtages et le caractère homothétique des façades sur pignons.

Le texte figurant ci-après est le projet de règlement d'urbanisme qui s'appliquera à la zone d'activités de "LA TUILERIE", tel qu'il découle de l'analyse paysagère.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT AUTORISES

- ⇒ Les constructions à usage industriel, logistique, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôts, ainsi que pour tous les services ou équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement,
- ⇒ Les constructions à usage commercial non visé à l'article 2 ci-après,
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - que lorsque la surface hors œuvre brute de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5 % de la surface hors œuvre brute de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités et présente une image architecturale cohérente.
- ⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes réglementaires auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- ⇒ Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.
- ⇒ Les enseignes, sous réserve de l'application des prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE 2 - SONT INTERDITS

- ⇒ Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1,
- ⇒ Les constructions à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité exercée sur la parcelle,
- ⇒ Les constructions à usage de commerce alimentaire et de produits de consommation journalière,
- ⇒ Les campings et caravanings, sauf à titre provisoire et pour la durée d'une construction ou d'un chantier,
- ⇒ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ⇒ Les installations destinées aux exploitations agricoles,
- ⇒ Les aires de stockage et expositions à l'air libre en dehors des zones prévues à cet effet,
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ Les habitations légères de loisirs,
- ⇒ L'abattage des plantations existantes si elles ne gênent pas l'implantation du bâti,
- ⇒ Toutes lignes aériennes autres que celle existant sur le site et figurant sur le plan des servitudes.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- ⇒ Tout accès direct des lots (piétons et automobiles) est interdit sur tout le périmètre extérieur de la zone, y compris sur la RN 102 et la RD 4. La voie communale des Rives sera améliorée et ne servira qu'à la desserte des riverains et du lot n°2 (voir plan de découpage).
- ⇒ Les accès des lots autres que le lot n°2 s'effectueront sur les voies à créer dans la zone d'activités et devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

2 - Voirie (à titre indicatif)

Voirie principale : largeur chaussée 7,00 m
 largeur trottoirs 6,00m (y compris parkings, trottoirs et plantations)

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les eaux industrielles devront être pré-traitées selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées et des bâtiments seront rejetées vers le système public d'évacuation des eaux pluviales dans le respect des débits acceptables par ce réseau.

Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte privée, avant raccordement au réseau public, si la surface de sol imperméabilisé par les parkings est supérieure à 1000m².

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaisés de terrains non aménageables.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul et alignement

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies de circulation :

- 15 mètres de la limite ouest d'emprise de la voie de desserte interne quelle que soit la construction, 20m du côté est,
- 20 mètres de la limite d'emprise de la RN102
- par rapport à la RD4 et de la voie communale bordant le terrain à l'est et au sud le recul des bâtiments devra être conforme aux dispositions prévues sur le plan des règles de constructibilité annexé au présent règlement.
- Le plan de constructibilité prévoit des zones où les bâtiments devront être obligatoirement à l'alignement (voir le plan pour la localisation et les cotes de ces alignements obligatoires).

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tous les lots de la zone, la construction de bâtiments implantés en limite séparative ne sera autorisée que dans les conditions suivantes:

- ⇒ sous réserve du respect des prescriptions spéciales imposées par le service de la protection civile, notamment en matière d'incendie,
- ⇒ si des dispositions sont prises sur le plan architectural au niveau de la coordination et de l'harmonisation avec les constructions voisines,
- ⇒ si la parcelle n'est pas grevée de servitude de passage de réseaux. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre constructions sur une même propriété. L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être étudiée selon un plan de composition d'ensemble tenant compte de l'architecture des bâtiments, de la conformation des terrains et des règles de sécurité.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions établies ne devra pas être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle acquise. L'emprise réelle résultera de ce coefficient, mais également du respect des autres articles du présent règlement, et notamment de ceux concernant le stationnement (Article 12) et les espaces libres (Article 13).

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut de la toiture.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, sorties de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente (voir plan de constructibilité pour la localisation d'ouvrages particuliers non assimilables à un bâtiment et non liés directement à un bâtiment).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- ⇒ *l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.*
- ⇒ *l'emploi de fibro-ciment blanc et de métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits.*
- ⇒ *les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.*
- ⇒ *les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière). Cependant, un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant la vitrine sur la RD4 et sur la voie de desserte de la zone.*
- ⇒ *les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel (voir article 13).*
- ⇒ *les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.*

Stockage :

- ⇒ Les stockages à l'air libre sont interdits en dehors des zones prévues à cet effet sur le plan de constructibilité annexé au présent règlement.
- ⇒ L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
- ⇒ Les écrans visuels exigés pour la dissimulation des stockages utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou seront constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques comprenant des espèces persistantes, voir article 13).
- ⇒ L'emploi de canisse est interdit.

Harmonie architecturale :

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Composition d'ensemble :

Les bâtiments doivent être conçus bien sûr pour répondre au programme technique mais aussi pour s'intégrer à l'ensemble de la zone. La forme et l'implantation des bâtiments devront être étudiées afin de :

- ⇒ Utiliser et valoriser au mieux les emplacements choisis : à titre d'exemple les bâtiments situés près de l'entrée pourront avoir un aspect et une composition particulièrement travaillés.
- ⇒ Tenir compte des bâtiments déjà implantés : à titre d'exemple on peut citer des effets de symétrie, d'alignement de façades, de formes complémentaires.

Matériaux employés :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité :

- l'aluminium ou l'acier, anodisé ou laqué, sous forme de bardage nervuré, ou de panneaux ajourés (caillebotis, métal perforé ou déployé utilisés pour des façades double peau ou pour réaliser des écrans masquant les dépôts).
- le verre,
- le béton, coulé en place ou préfabriqué,
- la brique : il est demandé que les bâtiments utilisent cet élément comme un des composants significatifs des façades ou des soubassements (l'identité visuelle de zone est centrée sur le thème de la « terre cuite » à cause du caractère historique de cette activité locale).

Couleur :

Les teintes dominantes des masses bâties devront se situer dans des tonalités moyennes :

- gris, vert ocre, en excluant les couleurs vives, très claires ou très foncées (nuancier RAL à définir).

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, huisseries, cornières d'angle et autres éléments

architecturaux particuliers (dans ce cas les entreprises pourront utiliser les couleurs qui leur sont propres ou qui font partie de leur charte graphique).

Le découpage des façades en bandes verticales de couleurs différentes est interdit.

Toitures :

Afin de conférer aux bâtiments un air de famille bien marqué, tous les bâtiments de la zone auront un même type de toiture :

- ⇒ *Les toitures des bâtiments seront majoritairement à deux pans avec une pente de 30%). Elles seront dans les mêmes tonalités que les façades.*
- ⇒ *Les toitures en terrasses si elles existent, devront être recouvertes d'un revêtement de couleur neutre et ne correspondre qu'à des petites parties des bâtiments.*
- ⇒ *Les couvertures seront visibles depuis le sol et pourront dépasser des façades pour constituer des auvents.*
- ⇒ *Les lignes de faîtage seront conformes aux indications du plan de constructibilité de la zone annexé au présent règlement.*

Cependant, en dehors du modèle standard à deux pans de type « hangar » la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, toitures à sheds, verrière centrale ou en lanterneau, éclairage en partie zénithale en toiture sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant et les autres bâtiments. En particulier on retrouvera dans des parties significatives du projet la pente de 30% de l'ensemble des toits de la zone.

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- *bordage à nervures horizontales, façades double-peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforée),*
- *mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,*
- *bandeaux, auvents filants,*
- *tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.*

Rappel : *Les différentes façades d'un même bâtiment seront toutes traitées avec une qualité égale.*

Enseignes :

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la Société, à l'exclusion de toute publicité de produits.

Les enseignes devront obligatoirement, si elles sont apposées au bâtiment, être intégrées dans le volume des façades et ne pas dépasser la toiture.

L'enseigne pourra être répétée sur le mur technique de l'entrée (voir schéma). Un totem de dimension 3,90x1,30 sera implanté en bordure de la RN102, dans l'espace vert privatif bordant la route. Ce même totem pourra être répété dans les entrées des lots.

Éclairage des enseignes et des bâtiments :

- ⇒ Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale.
- ⇒ les enseignes et lettres larges en éclairage néon sont interdits, l'emploi du "fil néon" est préconisé.
- ⇒ l'éclairage des enseignes non lumineuses sera réalisé en indirect par appliques sur bâtiments ou projecteurs au sol.
- ⇒ tout éclairage dont la direction et/ou la puissance risque(nt) d'amener une gêne et un risque aux usagers des voies de circulation avoisinantes ou internes est interdit.

Clôtures :

- ⇒ les clôtures sont facultatives,
- ⇒ les clôtures en fils barbelés sont interdites,
- ⇒ les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdits,
- ⇒ la hauteur maximale des clôtures sera de 2,50m, y compris murets éventuels.
- ⇒ Si les entreprises souhaitent réaliser des clôtures, elles seront réalisées de la manière suivante :

Clôture sur RD4 et voie interne:

- ⇒ Les clôtures seront réalisées en grillage à structure thermosoudée et maillage vertical 8x5cm perpendiculaire, posé sur poteau métallique.
- ⇒ La teinte de l'ensemble sera obligatoirement vert foncé, référence RAL 6005.
- ⇒ Les murets sous grillage, s' ils existent, présenteront une hauteur maximale de 50cm.
- ⇒ Les bavolets sont autorisés et ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur.

Autres limites:

- ⇒ Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, de grillage plastifié vert ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.
- ⇒ Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 40cm.

Entrées des parcelles :

Les entrées des parcelles intégreront des murs techniques permettant d'incorporer les coffrets EDF/GDF, les boîtes aux lettres et éventuellement des abris pour entreposer les bacs poubelles (voir plan). Ces murets seront en briques.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès.

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 30m² de surface hors œuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 30m² de surface de vente.

- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100m² de surface hors œuvre nette.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- e) Les entreprises devront prendre leurs dispositions pour assurer le stationnement des poids lourds nécessaires à leurs activités sur leurs terrains et éviter que ceux-ci ne stationnent sur l'espace public en dehors des emplacements prévues à cet effet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone. Il devra faire apparaître la composition végétale des plantations.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.

Limites séparatives : (reconstitution d'une trame bocagère)

Elles seront marquées par des haies rustiques composées d'arbres de haute tige et de buissons (chêne, charme, frênes, noisetiers, alisiers, sorbiers, aubépine, prunellier, merisier). Les arbres tiges seront plantés à 2m des limites, conformément au code civil sauf si les propriétaires acceptent de partager la haie en mitoyenneté.

Une haie peut être composée simultanément et de façon complémentaire par deux propriétaires. Ne seront traitées que les limites entre deux lots et les fonds de parcelles dépourvus de haies existantes. Si une haie séparative doit servir aussi d'écran pour masquer des dépôts elle aura la composition décrite au paragraphe suivant.

Écrans végétaux : Ils seront utilisés pour masquer des zones de dépôt, d'évolution ou de parking. On utilisera des haies composées d'un mélange de charme, de houx, de frêne, d'alisier, de noisetiers, de pins sylvestres, d'olivier de Bohême, (espèces persistantes ou semi-persistantes). Voir aussi cahier des charges architectural à propos des écrans visuels « construits ».

Plantations d'ombrage pour parking : On utilisera des arbres tiges à forme naturelle : frêne. Un espacement de l'ordre de 7.5m est souhaitable (1 arbre pour 3 places). Les parkings VL ne pourront pas excéder 1000m² d'un seul tenant.

Plantations des espaces libres : Ce sont les espaces situés dans les marges de recul obligatoires et dans les parties non bâties et non revêtues. Le sol sera traité en pelouse avec des bouquets d'arbres rustiques (arbres pouvant être des cépées à plusieurs troncs) : chêne, frêne, alisier, pin sylvestre.

Fleurissement des entrées : Les espaces situés à proximité des entrées des bâtiments, des accès clients, des bureaux pourront être aménagés avec des buissons et des plantes basses fleuries.

Afin d'éviter une trop grande dispersion on se cantonnera aux espèces suivantes :

Cornouillers à bois rouge et jaune (caducs)
Lavandes bleues (persistantes)

Iris bleus et blancs

Caryopteris clandonensis (fleurs bleues)

Spirées à fleurs blanches (caduques)

Pins nains

Les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 5m et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques (genet purgatif, noisetier, olivier de bohème, pin sylvestre, alisier, bouleau) ou engazonnés à l'hydrosseeder. S'il n'est pas possible d'adoucir suffisamment les talus dans le cas de terrassements importants on utilisera des murs de soutènement en partie basse.

Eclairage : on utilisera des appareils d'éclairage dans la même gamme que l'éclairage public des voies, pour les parkings et les voies. Un éclairage par projecteurs sur mats est également acceptable pour les zones d'évolution et de stockage. La lumière sera de type sodium haute pression pour les voies et les plates-formes et de type hallogénures métalliques pour la mise en valeur des bâtiments et des végétaux.

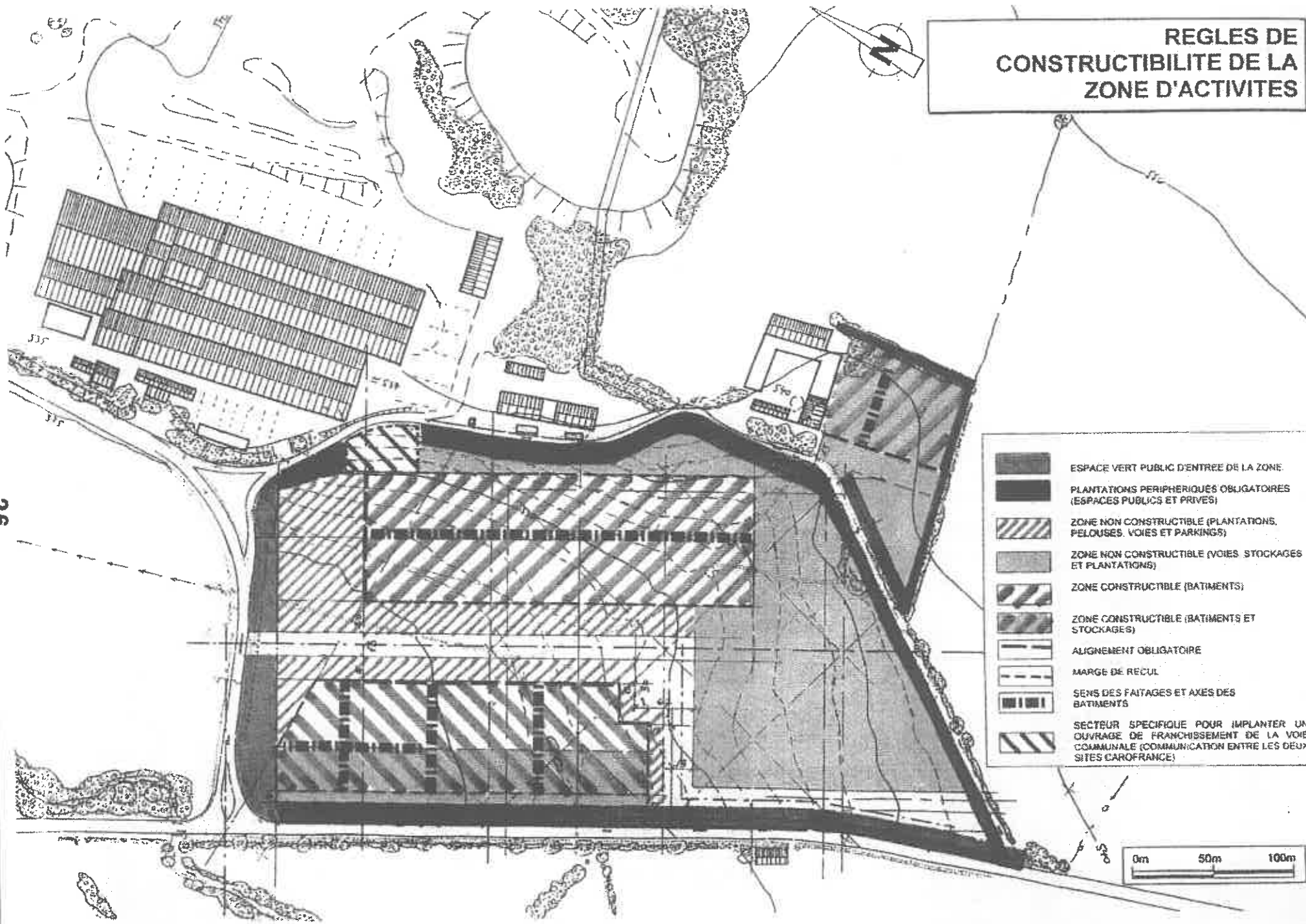
SECTION 3

POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

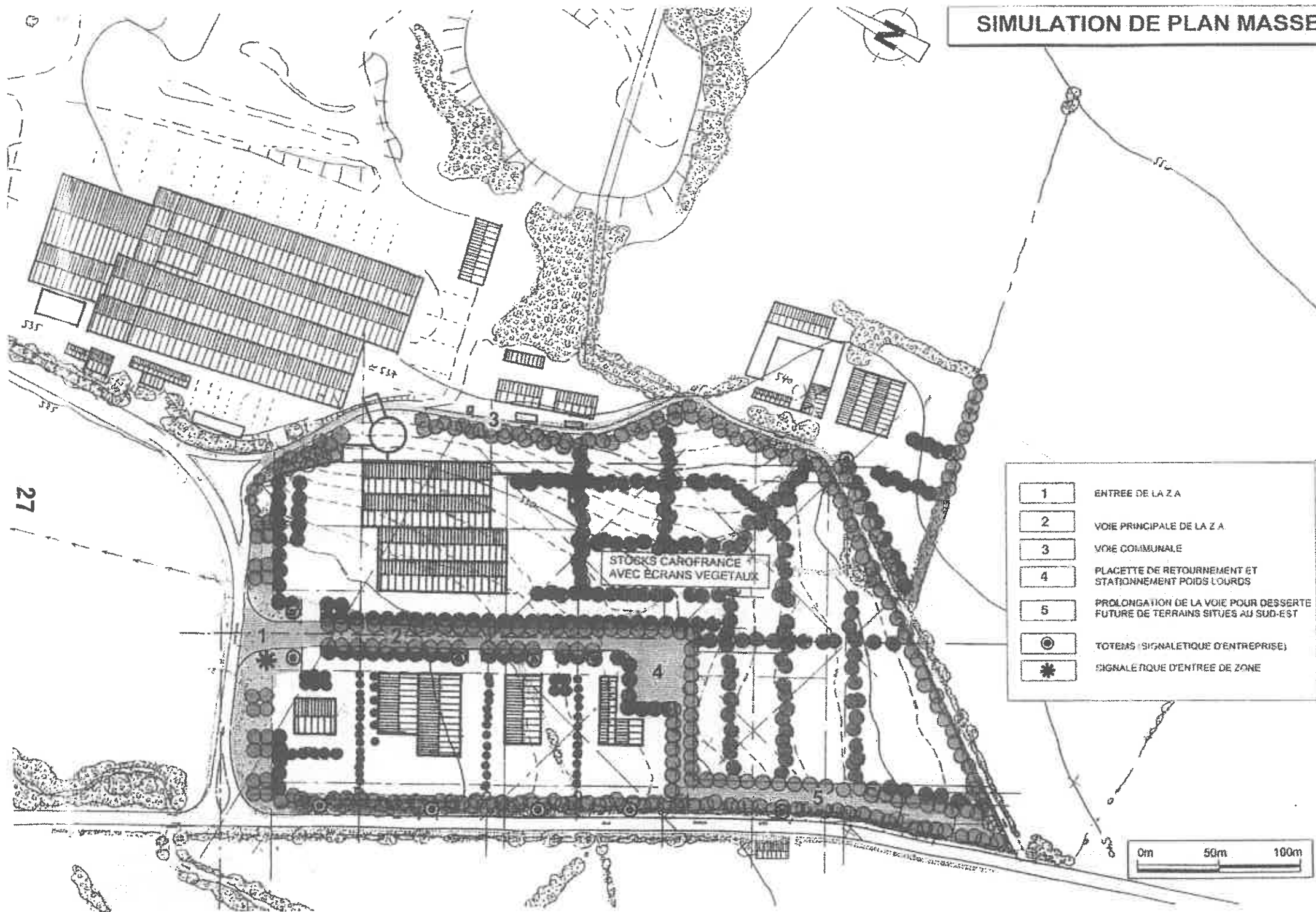
ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible disponible est de $x \text{ m}^2$.

REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DE LA ZONE D'ACTIVITES

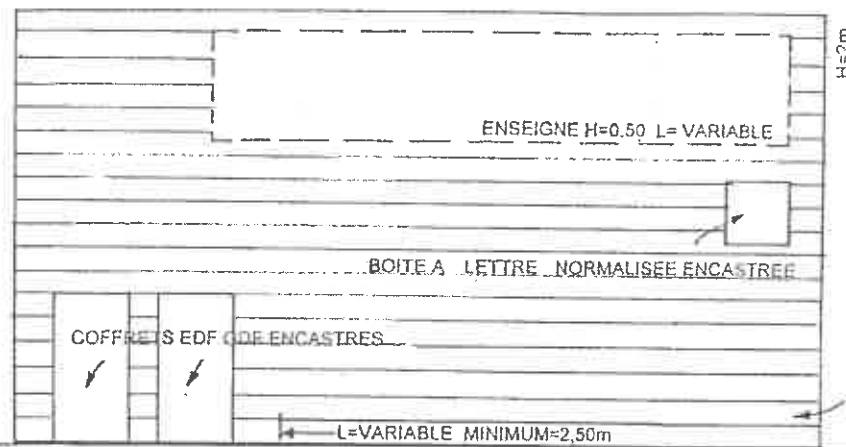


SIMULATION DE PLAN MASSE

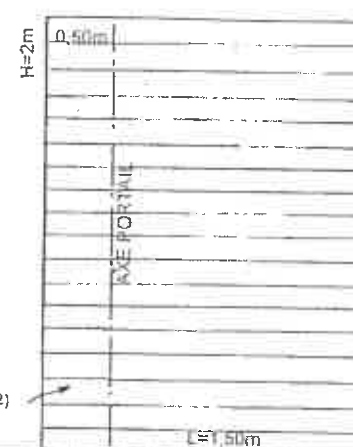


SIMULATION DE LA Z.A. VUE
DEPUIS LA R.N. 102 DANS LA
DESCENTE DE LA CHOMETTE



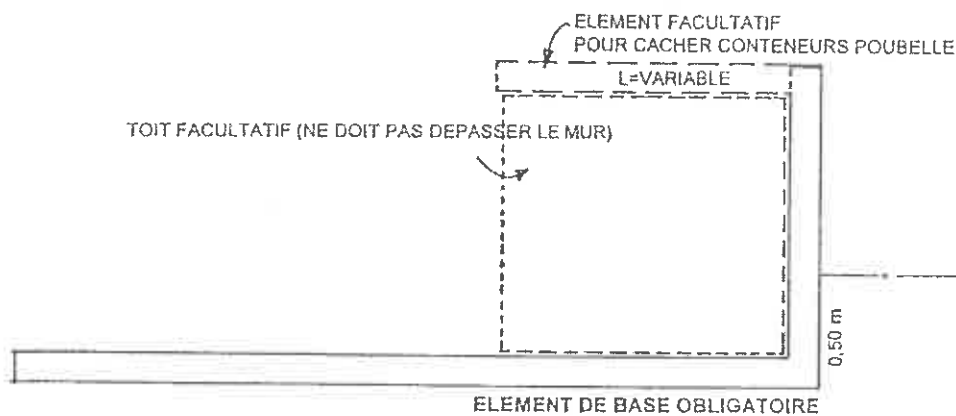


ELEVATION COTE VOIE DE DESSERTE



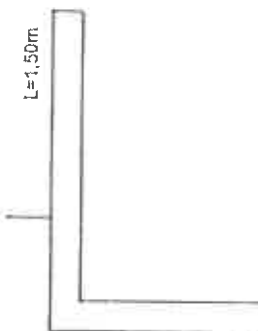
ELEVATION LATERALE SUR ENTREE

ECHELLE 4cm/m

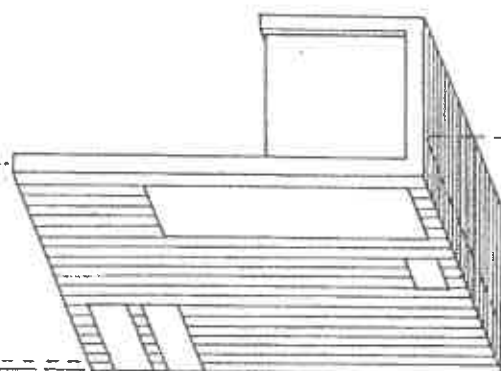


AXE PORTAIL L=VARIABLE

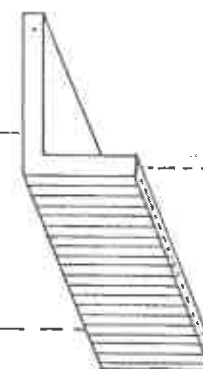
VUE EN PLAN



ELEMENT OBLIGATOIRE A UTILISER EN CAS DE PORTAIL



VUE AXONOMETRIQUE



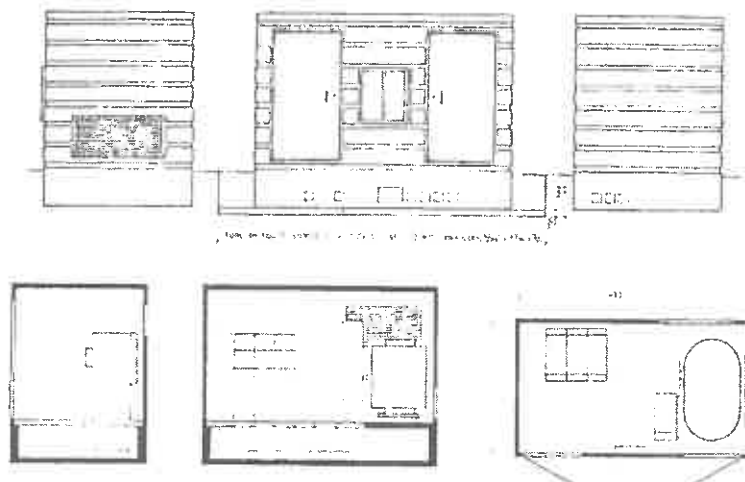
ECHELLE 2cm/m

PRINCIPE DES MURETS TECHNIQUES D'ENTREE

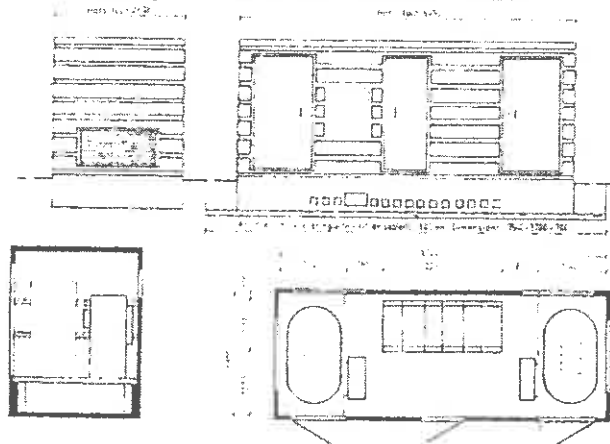
RAINURÉ

*DP ou abonné

Exemple de réalisation BM4 : POSTE DE DISTRIBUTION PUBLIQUE



Exemple de réalisation BM6 DOUBLE DP



- Réalisation possible en 5,34 m de longueur (longueur utile : 5,10 m)
- Possibilité d'utiliser ce volume pour d'autres locaux techniques
- Equipement électrique : se référer au poste BM 4 - 5 - 6
- Fouille, mise en place : se référer au poste BM 4 - 5 - 6

POIDS DU POSTE A VIDE

BM 4 : 18 T
BM 5 : 22 T
BM 6 : 26 T

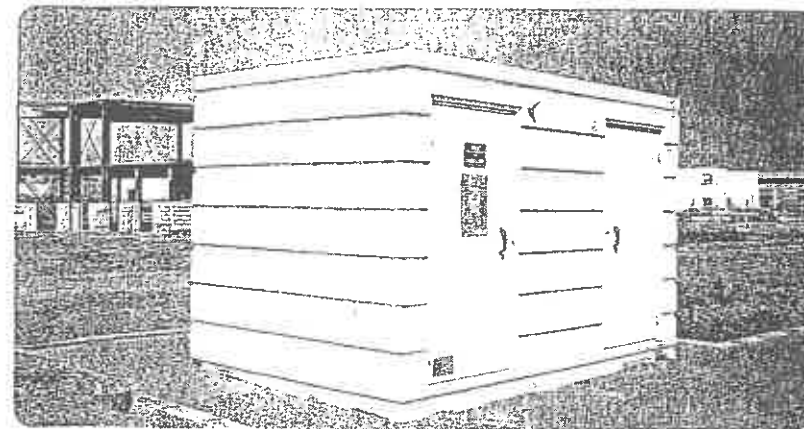
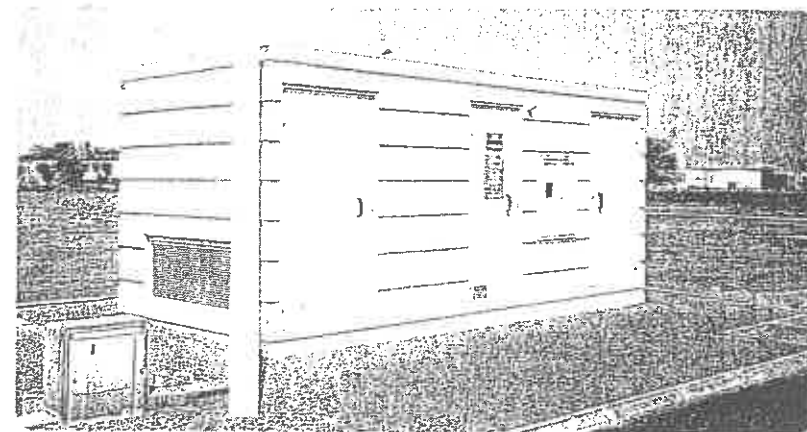
Cette fiche communiquée à titre indicatif n'est pas un document contractuel 1091

SEREM TRANSPORT - Siège social : Les 4 Chemins RN 113/CD 114 BP 62 34090 FABREGUES (FRANCE)
ETS SEREM - Chem du Sarvey 77165 ST SOUPPLETS (FRANCE) Tél 60015072 Télécopie 60015011
ETS TRANSPORT - Les 4 Chemins RN 113/CD 114 BP 62 34090 FABREGUES (FRANCE)
Tél 67850349 Télécopie 67850730 Téléfax 480769

ALSTOM

RAINURÉ

*DP ou abonné



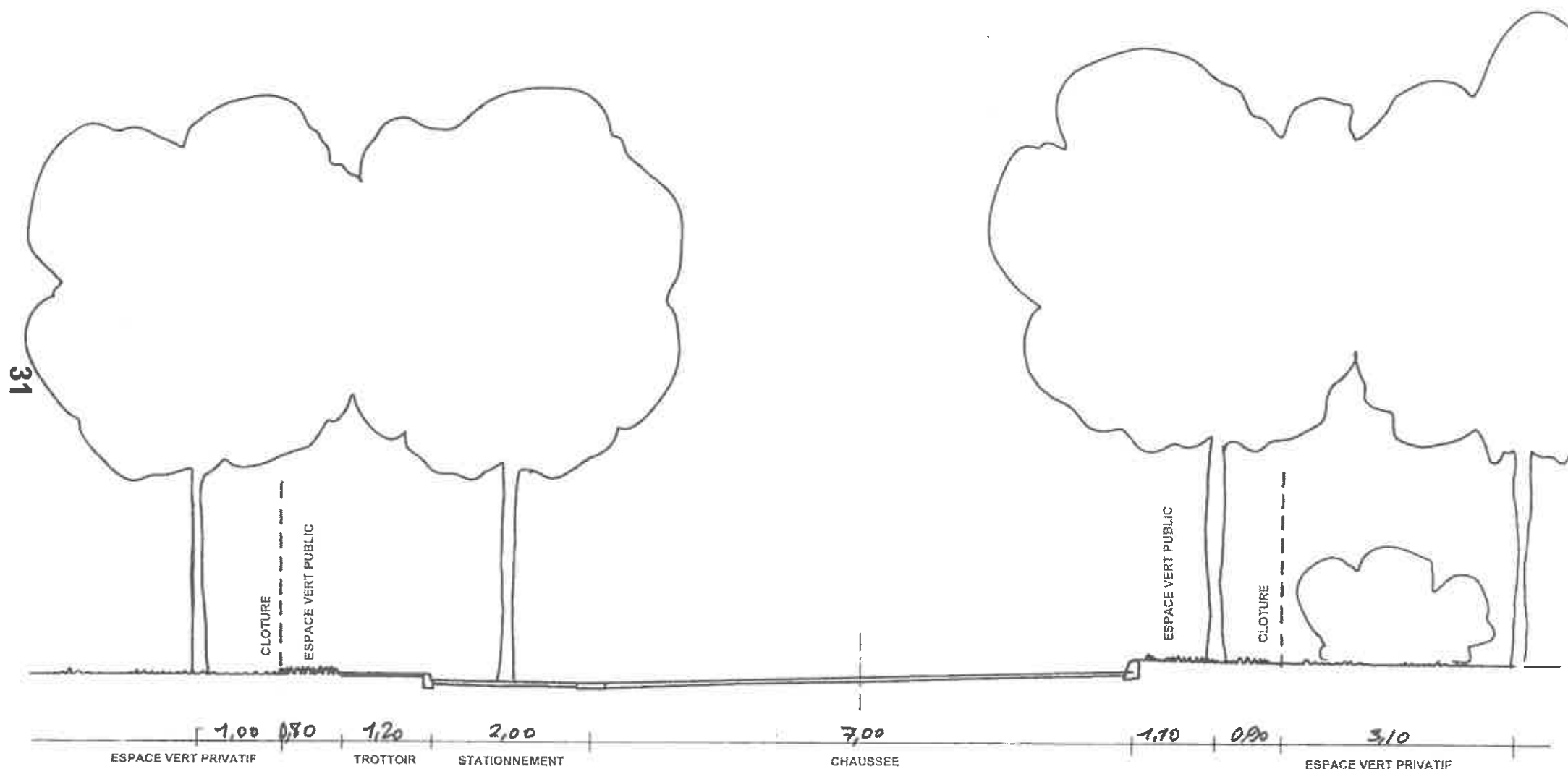
Poste créé en collaboration avec les responsables EDF et les architectes de la région de NIMES à l'esthétique originale caractérisée par un rainurage dans la masse du béton.
Aspect brut de béton, peint ou granuleux par sablage.

Cette fiche communiquée à titre indicatif n'est pas un document contractuel 1091

SEREM TRANSPORT - Siège social : Les 4 Chemins RN 113/CD 114 BP 62 34090 FABREGUES (FRANCE)
ETS SEREM - Chem du Sarvey 77165 ST SOUPPLETS (FRANCE) Tél 60015072 Télécopie 60015011
ETS TRANSPORT - Les 4 Chemins RN 113/CD 114 BP 62 34090 FABREGUES (FRANCE)
Tél 67850349 Télécopie 67850730 Téléfax 480769

ALSTOM

PROFIL EN TRAVERS DE LA CHAUSSEE PRINCIPALE



DIRECTOR, JP PAYAGASTI
62 AV EDWARD MICHELIN 8800 CLERMONT-FERRAND
TEL: 04 78 92 44 88 / FAX 04 78 90 82 15

