

Zone d'activités des Grands Pins à Ayguemorte-les-Graves et La Brède



>> Charte pour qualité d'aménagement de la zone d'activités des Grands Pins

> juillet 2018

Préambule

Ce document dit « charte pour la qualité d'aménagement de la zone d'activités économiques des Grands Pins » est conçu en complément des règles édictées par les plans d'urbanisme d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède.

Pour autant, cette charte n'est pas une strate règlementaire supplémentaire. Elle préconise plus qu'elle ne prescrit. Elle est destinée à sensibiliser les futurs constructeurs et occupants du site aux enjeux de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

La ZAE Les Grands Pins occupe en effet une position stratégique « en tête de pont » de l'échangeur de l'autoroute A62 sur le territoire d'Ayguemorte et en situation d'entrée vers la commune de La Brède. La qualité de son aménagement participera à l'image de ces deux communes et à celle de la Communauté de Communes de Montesquieu.

Elle se focalise sur les aspects esthétiques liés à l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, ...), des espaces privés non bâtis (clôtures, plantations, ...) et des espaces publics.

Sommaire

- 1. Aspect extérieur des constructions
 - façades
 - toitures
 - enseignes

- 2. Traitement des espaces libres privés
 - terrassements
 - aires de dépôt et de stockage
 - clôtures
 - plantations
 - gestion des eaux pluviales
 - entrées de lots

- 3. Traitement des espaces publics

- 1. Aspect extérieur des constructions:

- façades
- toitures
- enseignes

- Aspect extérieur des constructions:

- **façades**



Les règles des PLU des deux communes définissent un grand nombre de prescriptions sur les constructions et leur aspect extérieur qui devraient cadrer suffisamment les projets d'entreprises.

Mais au-delà de ces règles générales, il semble important d'apporter un soin particulier aux façades des constructions qui seront situées à proximité de la RD 109, c'est-à-dire très largement perceptibles y compris depuis la RD 1113.

L'îlot situé entre la voie de desserte en phase 1 et la RD 109 devra disposer de constructions dont toutes les façades seront à traiter comme des façades principales. La façade nord visible depuis cette RD devra faire l'objet d'un traitement d'ensemble en tenant compte de l'espace dédié à la protection de la nature en place et occupé par une végétation basse.

De même, il est recommandé de traiter les parcelles dédiées aux commerces en présentant leur façades principales vers la ou les voies d'accès principales.

- Aspect extérieur des constructions:

- **toitures**

Les toitures des constructions situées en partie basse du site, à proximité de la RD 109 (route de La Sauque) doivent faire l'objet d'un traitement très soigné car elles seront perceptibles en vue plongeante depuis le haut du site et depuis la RD1113.

Ces toitures devant concerner a priori des activités commerciales, il peut être recommandé d'y intégrer des auvents et autres protections pluviales et/ou solaires pour le confort de déambulation de la clientèle. Dans ce cadre, il peut également être préféré un jeu de toitures en pente qui atténuent les éventuelles grandes longueurs construites, rythment mieux les bâtiments et leur confère une image plus avenante, voire plus locale.

Concernant les toitures terrasses, il sera préférable de relever les acrotères pour éviter le recours aux garde-corps de sécurité trop visibles

• Aspect extérieur des constructions:

- enseignes

Il est demandé aux futurs constructeurs d'intégrer au plus tôt (dès le dépôt de demande de permis de construire) leur projet d'enseignes pour éviter tout effet de « pièce rapportée » non conçue en concomitance avec le projet architectural initial. Une enseigne doit par conséquent et avant tout tenir compte du bâtiment qui la supporte et de sa perception dans l'environnement.

D'une manière générale, pour favoriser cette bonne intégration, il est recommandé de:

- positionner l'enseigne dans la silhouette bâtie, c'est-à-dire proscrire l'installation en toiture et les débordements hors façades (sauf enseignes drapeaux posées perpendiculairement à la façade dans la limite d'une largeur totale y compris potence d'1,2m et de 0,8 m de hauteur);
- placer de préférence lettrages et logos à même la façade, c'est-à-dire sans fond; et dans le cas d'enseignes sur panneaux choisir pour ces derniers la même teinte ou couleur que le revêtement de façade;
- dimensionner l'enseigne de manière harmonieuse dans le projet des façades bâties

A privilégier

A éviter



- 2. Traitement des espaces libres privés:

- terrassements
- aires de dépôt, stockage et exposition
- clôtures
- plantations
- gestion des eaux pluviales
- entrées de lots

- Traitement des espaces libres privés:

- **terrassements:**

Le site des Grands Pins présente une topographie marquée qui constitue une donnée forte dans l'aménagement et l'implantation des constructions.

Il est recommandé aux futurs constructeurs de réfléchir leur projet dès le départ en prenant en considération cette contrainte qui peut avoir des répercussions sur l'économie de leur projet.

A titre d'exemple, Il est certainement utile en ce sens de répartir en plusieurs plateaux ou entités les aires de stationnement notamment. Cette partition peut être mise à profit pour l'intégration paysagère du bâti et des aires de stationnement notamment.

Le recours à des gabions (de graves de préférence) peut être préféré à des enrochements. A défaut, les enrochements demandent à être recouverts et plantés généreusement (voir palette végétale des plantations).

- Traitement des espaces libres privés :

- aires de dépôt, stockage et exposition

Sauf impossibilité avérée, les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis les voies extérieures ainsi que depuis les voies de desserte internes de zone.

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Les aires d'exposition extérieures peuvent être autorisées exceptionnellement en fonction d'un intérêt commercial majeur qui ne nuise pas à la qualité du site. Dans ce cas, elles seront plutôt situées en retrait d'espaces verts à positionner en façade.

- Traitement des espaces libres privés :

- clôtures

Elles constituent souvent la première façade des lots à bâtir. Il importe de veiller à leur qualité et à leur homogénéité afin de garantir un niveau qualitatif certain pour l'ensemble de la ZAE.

Il est ainsi recommandé le recours à un modèle unique de clôture en grillage métallique de type rigide à maille rectangulaire de préférence : sans soubassement, de couleur gris anthracite et d'une hauteur maximale de 1m 50.

Un objectif est aussi que les terrains privés contribuent à la création d'un maillage de corridors biologiques permettant le déplacement des espèces entre l'espace public et privé. Ceci permet d'améliorer le fonctionnement de l'écosystème en limitant le fractionnement de l'espace, facteur limitant de la biodiversité. Si des soubassements étaient imposés par la Collectivité, des passages libres (10 à 15 cm de diamètre environ) seront créés pour faciliter la circulation de la microfaune.

En limite séparative de deux parcelles, il est recommandé de planter des haies vives associant au moins trois espèces de végétaux (maximum 5). Les essences de type Thuyas, laurier palme, les haies monovariétales ainsi que les haies d'essences ornementales aux feuilles vernies et colorées et exotiques sont à proscrire.



- Traitement des espaces libres privés :

- plantations

Elles contribuent directement à la qualité paysagère de la ZAE et participent à la « tenue » des constructions les unes par rapport aux autres. Elles doivent par conséquent faire l'objet, au même titre que les constructions, d'un projet d'aménagement et ne pas se définir, par défaut, en mode ornemental. A titre d'exemple, elles doivent favoriser l'intégration des terrassements dans le site.

Une liste de plantations est préconisée dans les pages qui suivent. Ces végétaux répondent à plusieurs critères d'adaptation à la nature des sols (graves), au contexte environnemental local, à la volonté de constituer des continuités écologiques, à la recherche d'économie d'entretien et/ou d'eau. Les variations saisonnières introduites par ces végétaux participent aussi à la qualité d'aménagement du site.

On veillera ainsi à choisir une palette végétale réduite (3 à 5 essences d'arbres maximum par parcelle), cohérente avec les caractères paysagers du lieu, et à développement différencié (permettant de créer un effet rapide en raison de la croissance accélérée de certaines plantes).

Le choix de concepts écologiques permet d'optimiser les aménagements : eaux de ruissellement stockées au sein de mares ou de fossés, végétation aquatique favorisant l'épuration naturelle des eaux, utilisation d'espèces végétales indigènes plus résistantes que les plants horticoles, emploi de corridors, ...



• Traitement des espaces libres privés :

- plantations

Grands arbres (haute tige ou cépée) :

Pin maritime (*Pinus pineaster*)

Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Chêne rouge (*Quercus rubra*)

Frêne aux racines pivotantes (*Fraxinus pennsylvatica* ou *americana*) pour les espaces proches de cheminements)

Saule blanc (*Salix alba*)

Micoulier (*Celtis australis*)

Merisier (*Prunus avium*) fruits pouvant tacher : éviter la plantation aux abords de stationnement ou trottoirs

Aulne à feuilles de cœur (*Alnus cordata*)

Arbres moyens :

Saule marsault (*Salix caprea*)

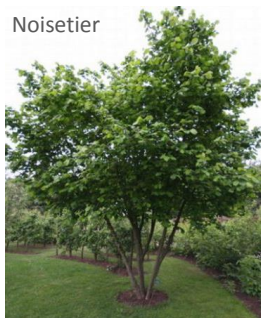
Erable champêtre (*Acer campestre*)

Bouleau blanc (*Betula pendula*)

Micoulier de Virginie (*Celtis occidentalis*)

Frêne velu (*Fraxinus velutina*)

Noisetier (*Corylus avellana*)





Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le 
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18L_2019-DE

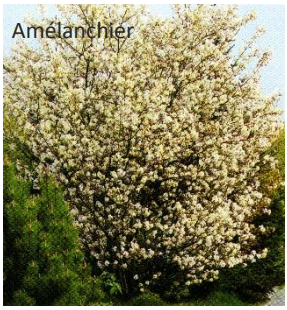
• Traitement des espaces libres privés :

- plantations



Haies :

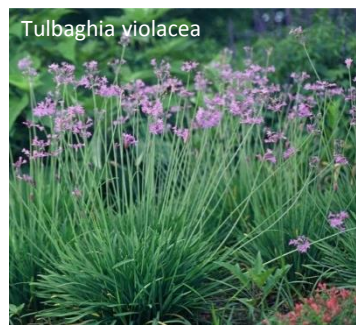
- Saule à feuilles de romarin (*Salix rosmarinifolia*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Prunier (*Prunus spinosa*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Amélanchier (*Amélanchier ovalis* ou *alnifolia*)
- Aubépine (*Crataegus monogyma*)
- Chèvrefeuille odorant (*Lonicera fragrantissima*)



Et pour les espaces vitrines en entrée de lot :

Petits arbustes- Vivaces - graminées :

- Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*)
- Carex (*Carex testacea*)
- Pennisetum (*Pennisetum alopecuroides*)
- Sesleria (*sesleria autumnalis*)
- Euphorbe (*Euphorbia chariaca*) - *économe en eau*
- Géranium vrai (*Geranium renardii*)
- Iris (*Iris germanica*)
- Senecio (*Brachyglottis 'Sunshine'*)
- Tulbaghia violacea
- Chèvrefeuille odorant (*Lonicera fragrantissima*)



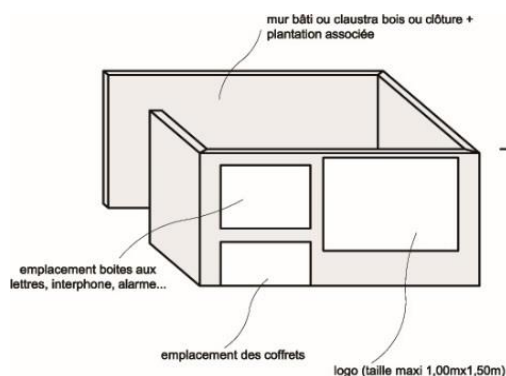
- Traitement des espaces libres privés :

- **gestion des eaux pluviales**

Les solutions techniques de gestion et rétention des eaux pluviales sont nombreuses.

Pour autant, il est plutôt recommandé de privilégier une « gestion douce » en surface en profitant de la nature des sols en place (grave) et donc de l'infiltration.

Le recours à des noues et bassins relativement peu profonds est donc à privilégier, en évitant l'utilisation de bâches étanches.

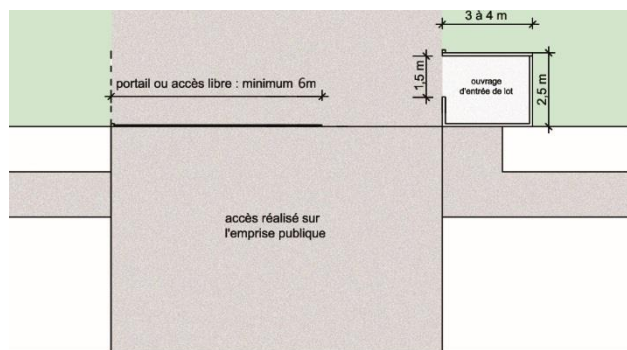


- Traitement des espaces libres privés :

- entrées de lots

Au même titre que les clôtures, les entrées de lots participent à la première image perçue d'une entreprise. Il importe donc de les soigner en considérant qu'elles sont indispensables au bon adressage de l'activité, à son accessibilité et à la gestion de ses déchets.

L'aire de présentation des déchets peut être ainsi associée à l'entrée de lot en limite d'emprise publique être clôturée par un dispositif de la même hauteur que la clôture et pouvant intégrer: les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, l'adresse et le logo de l'entreprise.



• 3. Traitement des espaces publics:

- principes généraux



La qualité de traitement des espaces publics (des voies en l'occurrence) est un facteur-clé de réussite d'un projet d'aménagement d'une ZAE, car elle garantit le minimum de tenue de l'ensemble de l'opération. L'aménagement des voies est déjà très largement défini par les plans locaux d'urbanisme. Les éléments qui suivent n'ont donc pour but que de spécifier quelques points qui seront étudiés plus finement dans le cadre de la maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAE. Voir profil-type ci-joint d'une voie.

Les sols: lorsque l'occasion se présente (sols en béton, gabions et autres) l'intégration de graves peut être intéressante en clin d'œil à la nature des sols en place.

Les végétaux: la liste valable pour les espaces libres privés l'est aussi pour les espaces publics. A charge au concepteur de l'aménagement de développer des choix dans l'esprit défini par cette liste.

Le mobilier: il sera limité au strict nécessaire (dont signalétique) en évitant les couleurs et teintes trop voyantes. Il sera privilégié les gris sombres (type gris 900 sablé) ou les gris clair ton chaud (type RAL 7035). Là aussi le projet d'aménagement des espaces publics devra présenter une cohérence en termes de matériaux, formes et couleurs, en privilégiant la sobriété.

L'éclairage: il sera plutôt réservé aux voies principales et ne sera pas forcément nécessaire aux autres chemins pour leur conserver une vocation écologique.

La couleur et la teinte du matériel seront choisies en cohérence avec celles du mobilier.