

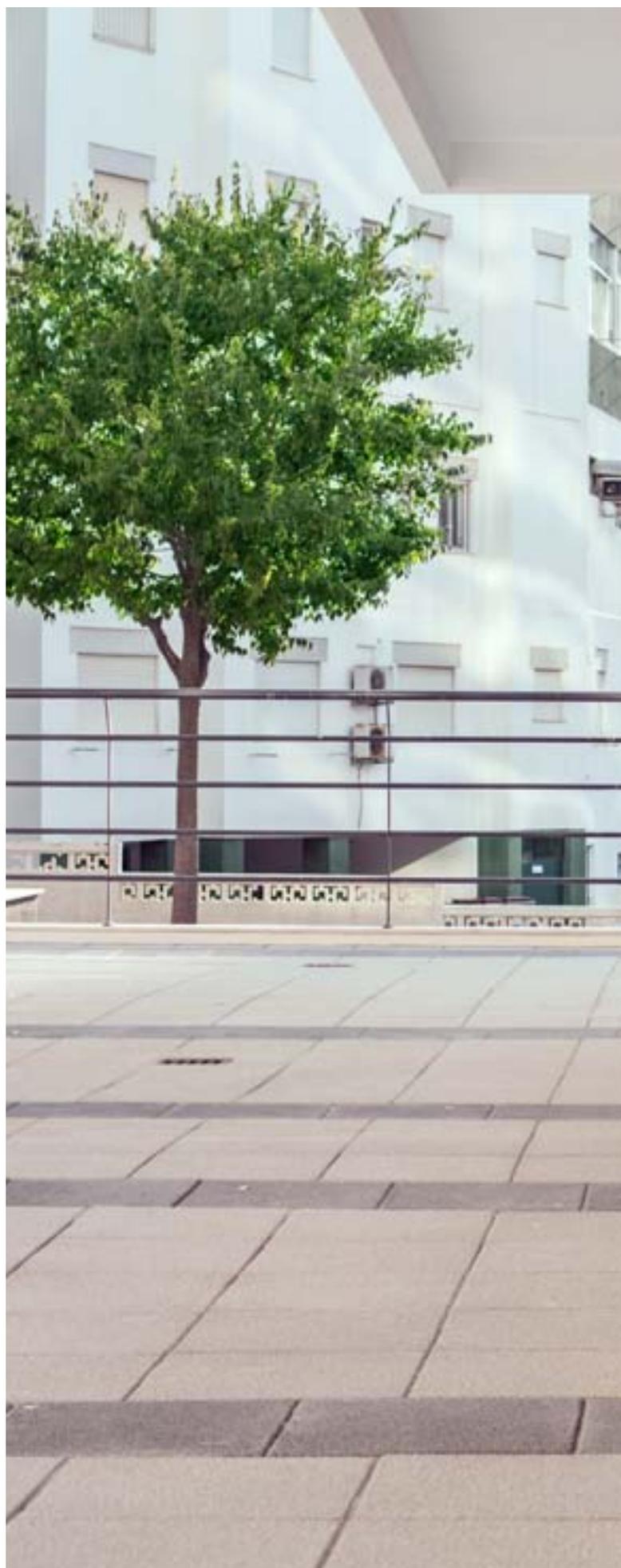
Nos entrées de ville sont bien souvent enlaidies par des bâtiments commerciaux et industriels de toutes les formes, matériaux, couleurs et hauteurs, et leurs cortèges d'enseignes, de panneaux publicitaires, de zones de stockage, de clôtures et de mares de bitume où s'agglutinent voitures et camions. Cette image, désastreuse pour les touristes visitant notre pays et n'incitant pas nos concitoyens et nos entreprises à construire en respectant notre environnement, n'est pas une fatalité.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir-et-Cher, aménageur historique de parcs d'activités économiques dans le département, a engagé depuis 20 ans des mesures visant à qualifier ses parcs d'activités. Le Parc A10 situé à La Chaussée-Saint-Victor, entrée depuis l'autoroute de l'agglomération blésoise, a fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, l'intégrant dans son environnement naturel et urbain.

Les porteurs de projets installés s'y sentent bien. Ils reconnaissent que la qualité de l'environnement et les règles d'implantation mises en application leur ont permis de construire des bâtiments dont l'architecture participe à la valorisation de leur entreprise tant envers leurs clients qu'envers leurs salariés.

Le présent guide, réalisé en s'appuyant notamment sur le développement de cet espace, donne quelques recommandations et exemples à destination des aménageurs et porteurs de projets. Il porte le message qu'il ne peut y avoir de développement économique sans recherche de qualité urbanistique et paysagère.

**Yvan SAUMET**  
**Président de la CCI de Loir-et-Cher**



La zone d'activités est définie comme un « espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique » (Réinventer la zone d'activités - Pour un aménagement durable des zones d'activités - CAUE 44).

Historiquement implantées au cœur des villes, les activités marchandes ont toujours été l'un des principaux moteurs des implantations humaines et de l'émergence des cités. Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, à mesure que l'outil de production s'est transformé, les ateliers et les usines ont quitté le centre pour rejoindre les faubourgs puis, en lien avec les nouvelles formes d'échanges et de mobilité, la périphérie des agglomérations.

Les zones d'activités sont maintenant, pour les plus importantes, bien plus en relation avec les flux qu'avec le tissu urbain. Elles sont connectées aux grands réseaux routiers et aux principaux équipements, dans un interstice territorial qualifié de « périurbain », à la lisière de la ville « historique » et des champs.

En France, plus de 10 % du territoire sont affectés à cet usage et le recensement exact reste à effectuer. Malgré tout, le constat le plus fréquent reste la mise à l'écart, comme si l'activité était nécessairement une nuisance pour la vie quotidienne des villes. L'absence de qualité de l'aménagement des zones d'activités renforce bien souvent cette image de rejet (moins de 0,5 % des parcs d'activités peuvent attester d'une bonne gestion en matière d'environnement et de développement durable). Dans le paysage, leur perception est rarement attractive et les questions de requalification ou même de création d'une nouvelle zone constituent souvent une épreuve délicate pour les collectivités.

Elles sont devenues des portes d'entrée des territoires urbains, sans pour autant faire l'objet d'une attention à la hauteur de l'enjeu. Pas ou peu de réflexion en matière de paysage, de relation avec l'existant et les abords, peu de réflexion architecturale. Baisse des investissements dans la qualité du traitement des zones, consommation foncière excessive et zonage des règlements d'urbanisme ont conduit à une production banalisée.

L'obsolescence des zones d'activités peut laisser des stigmates sur le paysage des entrées de ville. La question de la gestion des friches se pose parallèlement à celle de l'émergence des nouveaux projets. Les collectivités doivent réfléchir autant à leur attractivité qu'à leur dynamisme économique.

**Quel rôle donner à la zone d'activités pour qu'elle accompagne favorablement le cadre de vie de son territoire et qu'elle incarne une certaine image du dynamisme de l'économie locale ? Comment passer de la « zone » au « quartier » ?**

Au même titre qu'un centre-ville ou un quartier d'habitation, le lieu d'activités doit pouvoir répondre à des exigences de qualité :

- Il participe à la ville et au territoire ;
- Il est vécu par des acteurs qui ont en commun l'usage d'un même lieu : intérêt personnel pour les salariés, les chefs d'entreprises, les clients, les fournisseurs, les habitants du territoire, intérêt collectif pour les entreprises et les collectivités locales.

Un cadre attractif pour les espaces d'activités façonne un cadre de vie pour l'ensemble de la collectivité. Il est un complément essentiel de l'attractivité économique. Il doit être convivial pour les entreprises et ses salariés mais aussi pour l'ensemble des usagers.



Parc d'activités du Moulin-Neuf à Saint-Herblain (44) - icono : CAUE 44

Conscients de l'enjeu, les acteurs économiques s'engagent dans une démarche destinée à endiguer ce phénomène. Les zones d'activités sont à l'aube d'une mutation essentielle qui interroge la nature de la répartition spatiale des espaces de vie et de travail et la prise en compte des dimensions architecturales, paysagères et urbaines.

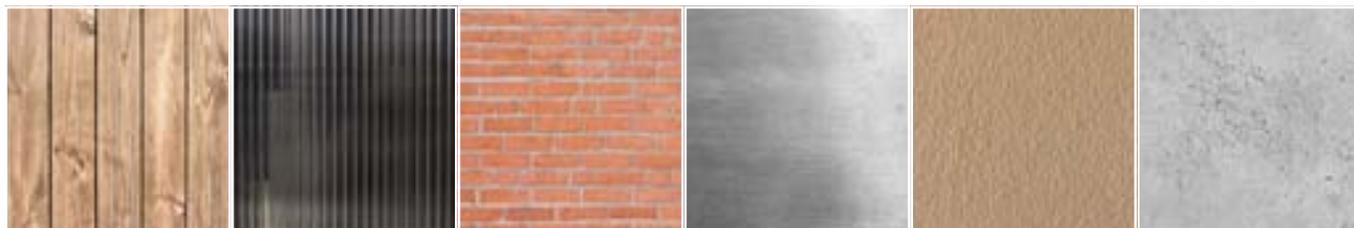
Lieux de vie et d'échanges, elles doivent devenir des espaces attrayants pour offrir aux entrepreneurs, aux salariés et aux riverains, toutes les aménités auxquelles ils aspirent.

La prise en compte des spécificités des entreprises dans le cadre de vie permet de composer des secteurs, dédiés si nécessaire, plus ou moins denses, et de hiérarchiser des espaces publics de qualité, pour de nouvelles pratiques partagées avec l'ensemble des habitants de la commune.

**« Aujourd'hui les perspectives de croissance économique sont largement conditionnées par la notion de durabilité. Les entreprises ont intérêt à développer une politique environnementale valorisante en terme d'image tandis que les collectivités cherchent à rendre plus attractives et plus compétitives leurs zones d'activités, en proposant des sites d'une bonne qualité environnementale et paysagère et en offrant une large gamme de services aux entreprises qui désirent s'y installer. »**

*(Extrait de la fiche de proposition 6 - Grenelle de l'Environnement - Promouvoir des modes de développement écologique favorable à la compétitivité et à l'emploi).*

Depuis l'aménagement du site jusqu'à l'architecture des différents bâtiments, chaque étape doit s'inscrire dans une démarche méthodologique inscrivant le projet dans son paysage.



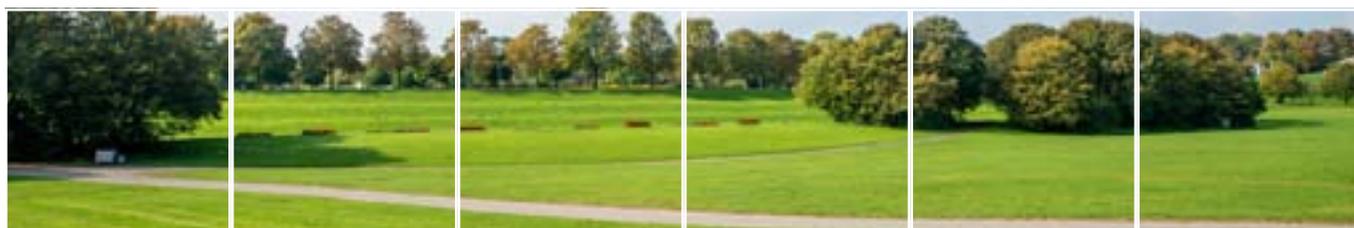
## LES ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE LOIR-ET-CHER ... 7

### AMÉNAGER UN QUARTIER D'ACTIVITÉS ..... 9

L'implantation de la zone d'activités .....	9
Analyse de la voirie / desserte .....	11
Traitement des espaces publics .....	14

### ORGANISER LA PARCELLE ..... 16

Implantation.....	16
Terrassement.....	20
Architecture et insertion .....	22
Traitement des façades .....	24
Traitement des limites et clôtures .....	27
Plantations .....	32
Éclairage .....	34



## LES ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE LOIR-ET-CHER

(sur la base des données de Pilote 41)

Début 2016, le Loir-et-Cher compte 182 parcs d'activités répartis dans 111 communes. Près de 37 600 emplois sont concentrés dans ces zones.

À l'échelle du département, les zones d'activités couvrent une superficie de 3 222 hectares. Les espaces verts occupent 4 % de la superficie et les infrastructures 8 %. Plus de 1 000 hectares restent disponibles.

Le constat, réalisé sur la base des données de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher, confronte à l'enjeu de la reconversion des zones existantes, à leur capacité de transformation et d'adaptation aux nouvelles attentes des entreprises, mais aussi aux exigences urbaines des collectivités.

### LA ZONE D'ACTIVITÉS, UN ENJEU POUR LA COLLECTIVITÉ

**« La création d'une nouvelle zone d'activités implique la définition d'une emprise foncière et d'un site d'implantation. Ces choix doivent se faire selon le type d'activités, les besoins en infrastructures, les dessertes possibles, la visibilité, etc. Créer un nouveau lieu d'activités, c'est l'opportunité de l'intégrer immédiatement aux enjeux du territoire, de ne pas l'isoler et ainsi de ne pas créer un nouveau secteur à part. C'est un nouveau quartier qui peut naître dans une logique d'urbanisme, de paysage, d'architecture, dans un cadre et un environnement existants. »**

*(Réinventer la zone d'activités - Pour un aménagement durable des zones d'activités - CAUE 44).*

### DE LA ZONE AU QUARTIER

En abandonnant progressivement le terme de « zone » qui participe au principe d'exclusion du territoire urbain au profit de celui de « quartier », le projet marque son ancrage au cœur de la vie du territoire.

Son implantation est liée à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du territoire et doit se faire en relation avec les structures urbaines existantes (liaisons douces, voiries, intégration dans le paysage communal...), afin d'établir une continuité. Sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples.

Le nouveau « quartier » est intégré à son territoire autour d'espaces publics qui relient les différents secteurs dédiés à d'autres usages, facilitant sa sédimentation.

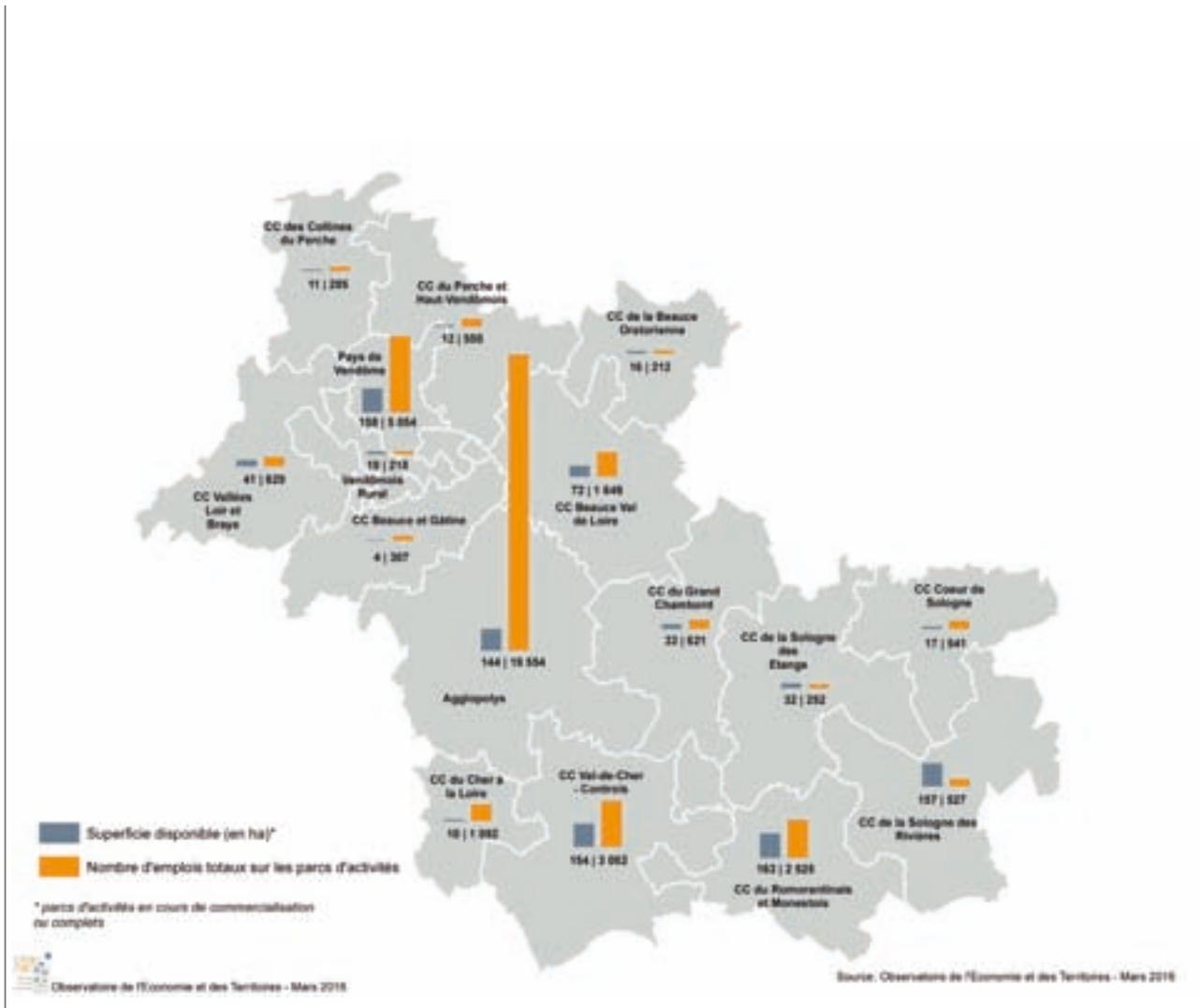
À partir de l'épicentre incarné par le « quartier », une image de référence de qualité de la commune, les entreprises se réunissent et peuvent être associées à des services, des équipements, des loisirs...

Récemment, le terme de « parc » a souligné la volonté d'intégrer les espaces économiques à leur environnement géographique afin de répondre aux besoins des entreprises et de générer des espaces publics de qualité. Mais le « parc » reste dissocié de son ancrage urbain.

Au-delà du vocabulaire utilisé, c'est la connexion à son environnement naturel, urbain et social qui permettra à la « zone » de devenir un quartier d'activités assumé par tous les acteurs. Sa propre composition, avec ses différentes fonctions, ses dessertes, sa diversité d'espaces publics, ses ambiances et ses densités variées, ainsi que la qualité de ses aménagements lui conféreront une véritable image de quartier.

## Zones d'activités économiques

Superficies disponibles  
et emplois par communautés de communes  
ou communautés d'agglomération



*Superficie disponible : foncier disponible sur le périmètre des ZA existantes (superficie libre équipée (viabilisée) + superficie libre non équipée). Les lots comprenant des bâtiments vacants ne sont donc pas comptabilisés.*

## AMÉNAGER UN QUARTIER D'ACTIVITÉS

### ▶ IMPLANTATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



#### À CHAQUE ÉCHELLE SES ENJEUX

Le choix d'une nouvelle implantation doit prendre en compte l'équilibre du développement du territoire. Le nouveau pôle économique s'inscrit dans les orientations stratégiques de planification urbaine du territoire (SCoT, DAC, PLU(i)).

L'opération aura un impact important sur le développement de la commune. Elle devra tenir compte de son projet urbain, être l'occasion de reposer les enjeux urbains de celle-ci. Dans le cadre du développement communal, ce nouveau quartier peut être l'occasion de retravailler une entrée de ville, de requalifier un site, de renforcer un quartier au tissu diffus,...

Équilibre entre développement urbain et consommation d'espaces agricoles, relation au tissu urbain existant, maillage des voiries, raccordement des différents réseaux, insertion paysagère... autant de questions déterminantes à évoquer au cours de la programmation de l'opération pour faciliter l'émergence puis la sédimentation du nouveau quartier.

#### DE LA VILLE AU QUARTIER

Le projet s'inscrit dans un contexte existant. Après diagnostic et mise en évidence des enjeux, il permettra de définir les grands principes de composition. C'est en proposant une approche sensible et diversifiée, en fonction des enjeux et des besoins (diversité des entreprises, des espaces publics, des aménagements paysagers...) que la notion de quartier prend forme. En étant relié à l'existant, le projet s'appuie sur l'ensemble du territoire, dans un souci de préservation de l'environnement. Il participe au développement du quartier en assurant le prolongement des cheminements piétonniers et cyclables et des voies routières dans le nouveau quartier d'activités.

Selon la vocation du site et de ses différents secteurs, la multiplicité des entreprises et le choix de l'implantation des bâtiments auront une incidence sur la forme urbaine. En travaillant sur la diversité des espaces publics et des formes urbaines, il devient possible de proposer des usages et des ambiances variées et ainsi de créer un véritable quartier.



Parc A10 La Chaussée-St-Victor

## LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

Rappelons que le projet s'inscrit dans le paysage existant qu'il faut avoir analysé. Le diagnostic pose les bases des orientations d'aménagement du site, il permet d'établir des éléments continus ou de rendre explicite les différences de traitement. L'emprise souvent importante des sites dédiés aux activités induit la création d'un « paysage » nouveau qu'il faut anticiper.

Les espaces publics (places, squares, boisements, circulations, dessertes, stationnements,...) serviront aux usagers du quartier, mais également aux riverains et à tous les habitants. Ils doivent être conçus comme les éléments d'un tout.

La qualité du cadre de vie dans une zone d'activités est un facteur d'attractivité et un point clé de l'aménagement. À partir du programme économique défini, l'organisation du

nouveau quartier s'appuie sur la continuité du territoire et du site.

L'expression des principes, les usages, les éléments du paysage donnent un sens au nouveau tissu urbain à constituer et participent à son ancrage.

De la maîtrise des espaces publics dépend, en grande partie, la qualité paysagère d'une zone d'activités.

## AMÉNAGER LE QUARTIER PAS À PAS

Les notions de développement durable et de transition énergétique doivent figurer au cœur des préoccupations lors de la conception du projet général d'aménagement. La conception des espaces publics, le choix et le rôle des végétaux, la nature des sols... chaque choix doit être validé au regard des critères environnementaux, permettant d'assurer un aménagement ayant un impact maîtrisé sur l'environnement.

## L'ENTRÉE DU QUARTIER

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la « porte ». Elle doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités du nouveau quartier. Il convient de créer une forme générale vecteur d'identité visuelle, de réfléchir aux choix des plantations, à la perception des espaces publics, à l'ambiance nocturne et à l'implantation des éléments de signalétique.

Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services (télématique, bureaux, repos...) ou équipements (boîte aux lettres, restauration, crèches...).

Lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image du quartier (stocks de matériaux, matériel technique et volumineux, véhicules lourds...).

## ► ANALYSE DE LA VOIRIE / DESSERTE

### LA VOIRIE

L'aménagement de la voirie - connectée à la ville - doit permettre de mettre en valeur et de hiérarchiser clairement les différentes fonctions des espaces voués aux déplacements.

Les rues principales doivent répondre à des contraintes de normes de circulation très précises. Mais les éléments techniques ne doivent pas occulter la qualité des aménagements :

- mise en valeur des abords ;
- création de points forts sur les carrefours ;
- formalisation et plantation des aires de stationnement...

Les gabarits des voies sont souvent surestimés et de ce fait très consommateurs d'espace. Ils renvoient à un langage routier. Envisager une voirie minimale permet un gain de place appréciable pour les aménagements, une économie à l'échelle du projet, et renforce l'identité urbaine du lieu.



*La création d'une ambiance « bosquet de Beauce », ponctuée d'espaces de prairies et de fenêtres de vision du Parc d'activités « A10 », à La Chaussée-Saint-Victor, contribue à la qualité des espaces publics. Cet espace de 22 ha de bois et prairie réalisé par l'aménageur est le point fort du Parc A10. Il a permis aux entreprises installées dans le parc de densifier leur parcelle. Aucune réservation de terrain à usage « d'espaces verts » n'a été demandée dans les règlements de zone.*

Parallèlement au développement d'une trame viaire dédiée aux véhicules, il est essentiel d'intégrer un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace.

La circulation cycles et piétons doit être réfléchi dès l'origine du projet. Ces liaisons permettent de créer un faisceau de cheminements interne à la zone et relié aux autres quartiers.

Les accès aux parcelles privées peuvent être soulignés par un traitement différencié des sols, de façon à renforcer la lisibilité de l'organisation du site.



*Les cheminements cycles et piétons cohabitent avec la voiture dans une ambiance végétalisée. (Chinon - 37)*



*L'aménagement des stationnements peut être réalisé à l'aide de dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol.*

### **Limiter les surfaces imperméabilisées**

Autour des bâtiments, les voies de circulation, les zones de stockage ou les stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau. Les exigences du développement durable (prise en compte des risques d'inondation, limitation de la pollution, etc.) invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie :

- Conserver un maximum de surface de sol naturel ;
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues ;
- Utiliser des revêtements poreux (roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires,...)



## DESSERTE ET STATIONNEMENT

Plusieurs principes permettent de limiter l'incidence des grands espaces dédiés au stationnement :

- Utiliser les voies existantes ou potentielles (chemins) comme trame structurante du projet ;
- Réduire l'emprise des voiries et minimiser la surface dédiée à la voiture (tout en prévoyant des cheminements piétons et cyclables) ;
- Inscrire la trame viaire en relation avec le site ;
- Créer une desserte interne par un réseau hiérarchisé et continu de voies et proscrire les systèmes en impasse ;
- Prévoir la gestion du stationnement, y compris à l'intérieur des parcelles privées. Privilégier hors des zones à fortes sollicitations d'autres matériaux que l'enrobé (stabilisé, mélange terre-pierre,...).



## LE STATIONNEMENT MUTUALISÉ

Le stationnement organisé le long des voies de desserte permettra de répondre aux besoins des « visiteurs », tout en consommant moins d'espaces.



Exemple du Parc A10 à La Chaussée-Saint-Victor

## ► TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS



### RISQUES INDUSTRIELS ET NATURELS

Avant toute implantation, il est essentiel d'identifier les risques existants (usines et risques industriels, inondations, pollution des sols (BASIAS) ainsi que la sensibilité des sols et des milieux).



### ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

En relation avec le traitement des espaces publics et de la voirie, le site doit permettre une bonne accessibilité liée à la cohérence de l'aménagement avec les réseaux existants (routes, chemin de fer, transports en commun, transports doux, livraison marchandise, télécommunication...) et la proximité des zones urbaines (habitats salariés, services).

Le raccordement aux réseaux est un des facteurs clés du choix du site d'implantation.



### DÉCHETS

- Identification des dispositifs et des filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire, au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone.



### ÉNERGIE / CLIMAT

- Identification de l'orientation des bâtiments, et de l'exposition des différents sites ;
- Transports induits ;
- Analyse des opportunités collectives de fourniture en énergie, existantes ou potentielles (réseau de chaleur...);
- Intégration des plantations comme éléments régulateurs (ombrage, brise vent...).



### EAU

- Collecte des données existantes pour chaque site (contrat de rivière, SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, PPRI Plan de Prévention des Risques d'Inondation,...);
- Identification des dispositifs de traitement des eaux disponibles sur les sites ;
- Évaluation de la sensibilité des sites au regard de l'augmentation du ruissellement et de la pollution des eaux.



*Le site du Blanc Carroi à Chinon (37) a fait l'objet d'un traitement particulier des espaces piétons (esplanade et coursive), d'un dessin homogène des façades et d'une approche paysagère à proximité des bâtiments.*

## LA PLACE DU PIÉTON

L'étude des conditions de mobilité vers (et depuis) le site doit logiquement s'accompagner d'un travail d'analyse des déplacements au sein de l'espace nouvellement créé, incluant une place importante dédiée aux piétons.

L'aire « piétonne » doit être envisagée comme un espace public intégralement dédié aux piétons dont ceux à mobilité réduite. Il ne s'agit

donc pas à proprement parler d'un partage de la voirie, mais bien d'une affectation justifiée par le souhait de privilégier des activités qui cohabitent difficilement avec les véhicules motorisés (déambulation, promenade, repos, jeux,...). Les lieux d'activités sont maintenant largement associés aux rues des villes et doivent posséder un réseau piéton assimilé à une promenade urbaine, distincte du réseau dédié aux véhicules.



## ORGANISER LA PARCELLE

### ► L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

#### L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle est un point essentiel du projet d'aménagement. L'implantation et l'élaboration du plan de masse décrivant l'aménagement de ses abords méritent d'être étudiées avec soin en prenant en compte :

- l'environnement, la topographie du site et le paysage des abords ;
- l'articulation de la parcelle (orientation, voies d'accès...) ;
- la visibilité au regard de l'activité ;
- les usages ;
- le programme fonctionnel lié à l'activité ;
- le développement de l'activité dans le temps ;
- le traitement des limites séparatives.
- ...

#### CONSIDÉRER LA PERCEPTION DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

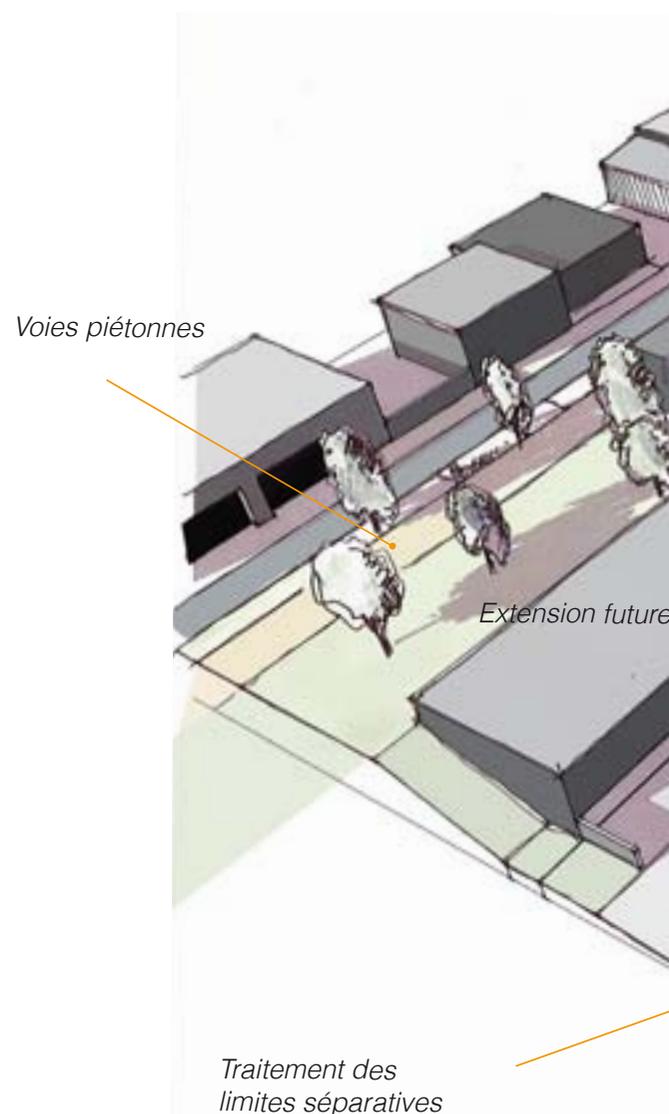
La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit le rapport que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (choix des matériaux, mise en valeur de la façade, espaces plantés...).

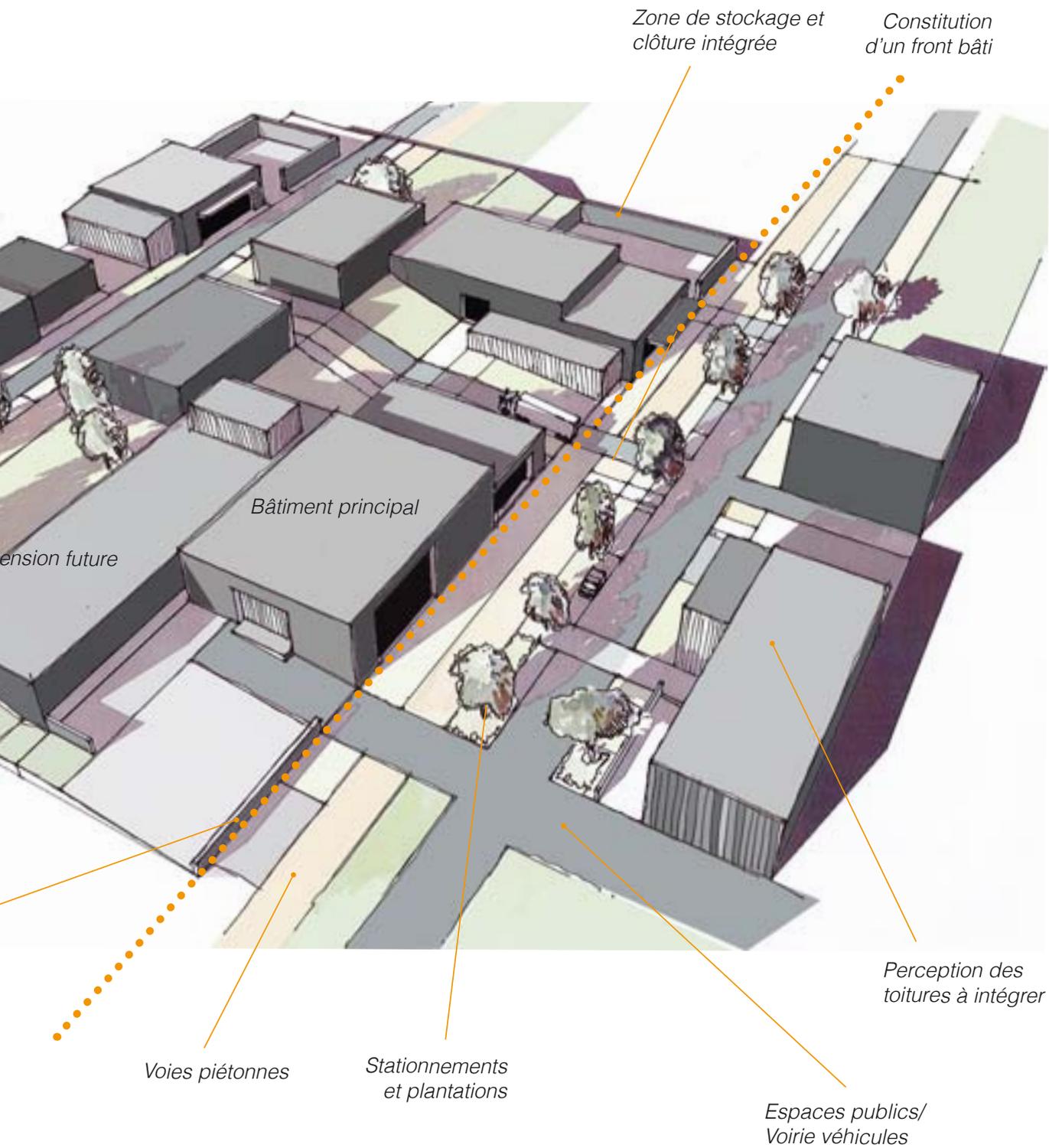
La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise. Elle doit être traitée avec la plus grande attention.

La constitution d'un front bâti en alignement sur la voirie publique permet de créer un effet de rue, si cette image du nouveau quartier est recherchée.

#### AGENCER LES ESPACES TECHNIQUES

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures...) sont peu valorisants. L'intégration des zones de stockage dans le projet architectural global participe à la construction d'une image qualitative.







*Constitution  
d'un front bâti*

*Intégration du stationnement  
et des plantations*

*Intégration de  
la topographie*

## ADAPTER LE PLAN MASSE À LA FORME DE LA PARCELLE

Dimensionner la taille des différents espaces (circulation, stationnement) au plus près des usages revêt un intérêt économique.

Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voiries inutiles.

Limiter les « plantations individuelles » dans les parcelles et privilégier un aménagement collectif permet d'optimiser la parcelle.

## ANTICIPER LES EXTENSIONS DU BÂTIMENT

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. Il convient de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.

## ADAPTER LE PROJET AU TERRAIN (ET NON L'INVERSE)

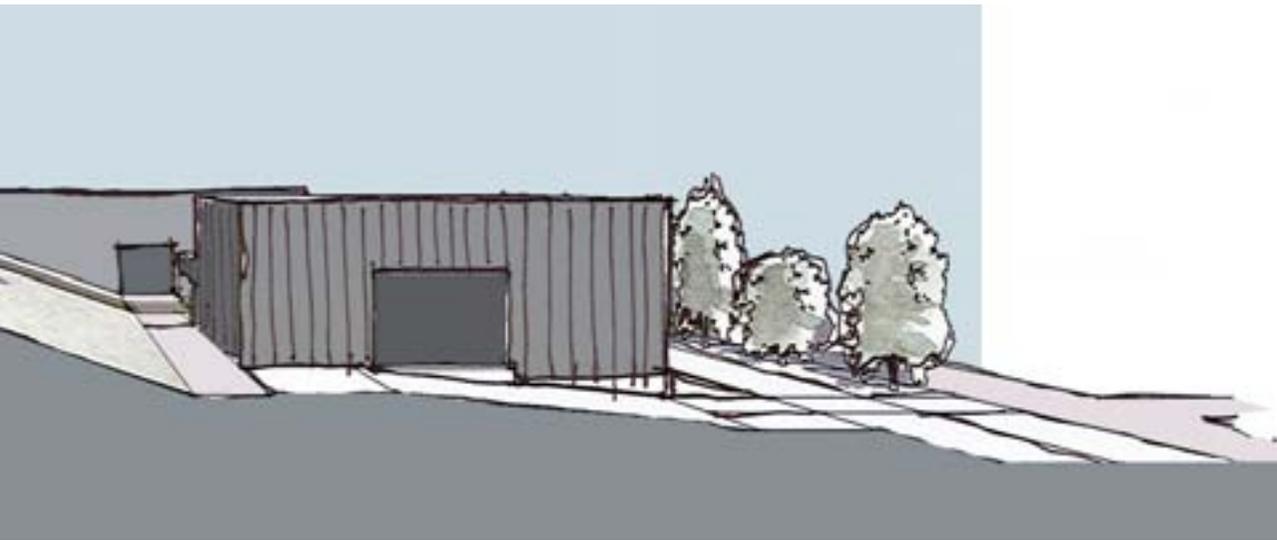
Le projet concerne à la fois l'architecture du bâtiment mais également le traitement de l'ensemble de la parcelle.

Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) imposent le plus souvent d'aménager et de niveler de vastes étendues horizontales.

Plus ou moins marquée, la pente des parcelles conduit à remodeler le terrain pour établir la construction ou aménager ses abords.

L'adaptation au terrain est une condition importante de la bonne intégration au site. Elle permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction du bâtiment. Une adaptation optimale minimise les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.

L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre de celle-ci.



*Intégration des espaces techniques - desserte*

*Traitement homogène des façades*

*Traitement qualitatif des espaces publics et de la voirie*

Les différents dénivelés du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter le bâtiment. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain. Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux est un moyen d'éviter les terrassements superflus.

Le déblai est à préférer au remblai. En incrustant le bâtiment dans la pente on diminue fortement son impact visuel dans le paysage.

Cette démarche contribue à valoriser l'image de l'entreprise. La qualité des terrassements constitue un enjeu important à intégrer lors du processus de conception du bâtiment.

## MODELER LE TERRAIN EN « DOUCEUR » :

Un travail de modelage du terrain doit accompagner les travaux de terrassement afin de rendre le moins artificiel possible et ainsi minimiser leur impact.

Les grands talus raides et très pentus sont inutilisables, difficiles à entretenir et dévalorisent le paysage.

Pour optimiser l'utilisation du terrain, il convient de prendre en compte son modelé. Les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.



### ► LE TERRASSEMENT

#### ACCOMPAGNER LE DÉNIVELÉ

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique... nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées.

#### CHOISIR UN DISPOSITIF DE SOUTÈNEMENT ADAPTÉ

Les gabions de pierre sont des dispositifs esthétiques ne nécessitant pas de drainage. L'utilisation de matériaux locaux lors du remplissage contribue à l'intégration générale du projet dans le paysage.

Le bois peut également être utilisé pour réaliser des soutènements (murs à caissons). Sa mise en œuvre permet d'intégrer une zone de plantation en partie supérieure et de limiter l'effet de socle. Elle demande cependant un drainage soigné.

Les soutènements en béton nécessitent un savoir-faire spécifique et une mise en œuvre par des entreprises spécialisées.

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. De manière générale, il est souhaitable que la hauteur des soutènements n'excède pas 1 m 50.



*Soutènement en béton banché au Vigan - CAUE46*



*Traitement d'un mur de soutènement de la zone d'activités à Vineuil (41) : réalisation d'un gabion en calcaire permettant une bonne intégration de la paroi dans le paysage.*



*Exemple de soutènement utilisant le bois à Caillac - CAUE46*



Parc A10 La Chaussée-St-Victor

## ► ARCHITECTURE ET INSERTION

### FABRIQUER UN PAYSAGE COMMUN / OPTER POUR DES FORMES SIMPLES

Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme contribuent à la qualité globale de la zone d'activités.

Les toitures en pente ne sont pas adaptées à l'échelle des bâtiments d'activités. Il semble important de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage. Le choix d'une architecture contemporaine, traduisant la fonction du projet, est essentiel à la bonne définition de l'identité de la zone comme de celle du bâtiment.

### UNE VOLUMÉTRIE EN ACCORD AVEC LE SITE

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités.

On cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti. Sur les points dominants, on favorisera l'implantation de bâtiments de faible hauteur.

## UNE ARCHITECTURE PROCHE DES USAGES

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents permet d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et d'adapter les bâtiments au terrain naturel.

Le principe de décomposition nécessite de penser globalement le projet architectural afin de limiter l'agrégation de volumes hétéroclites (jeux de volumes, matériaux... assurant une bonne lisibilité de l'ensemble).



*La conception d'un ensemble architectural regroupant plusieurs activités garantit la qualité du traitement global. La lisibilité des enseignes et l'écriture contemporaine qui participent à l'identité du nouveau quartier sont à l'image des entreprises (Parc A10 La Chaussée-Saint-Victor).*

## UN ÉLÉMENT À COMPOSER

Dans la réflexion concernant le percement des façades, il est nécessaire de tenir compte des usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension et le rythme de la composition architecturale du bâtiment.



*Le traitement du bardage en bois brut favorise l'intégration du bâtiment et permet de créer un jeu d'ombres en relation avec le paysage. (Le Mans - 72).*



*Le regroupement de l'ensemble des baies de la façade principale sous forme d'un bandeau prolongeant l'ensemble des rues dédiées à la circulation piétonne est une proposition simple qui a permis de conférer une très grande unité de traitement à l'ensemble des enseignes présentes sur le site de Chinon (37).*

## ► TRAITEMENT DES FAÇADES

### SUPPORT DE COMMUNICATION ENSEIGNE ET PUBLICITÉ

« **Considérez donc ces prés, ces haies, ces arbres, l'horizon de montagne ou de mer... et plantez au beau milieu un panneau de publicité : aussitôt, sans plus regarder ni les branches ni l'eau, nos yeux obligatoirement lisent, comme si l'écriture exerçait sur eux une attraction irrésistible (...)** la page tue le paysage (...). **Préférez-vous la page au paysage ou le mot à la chose ? Alors vous aboutirez à cette laideur (...).**

Michel Serre parlait ainsi de la publicité et des entrées de la ville.



Il convient donc d'interdire tout panneau publicitaire dans les zones et sur les parcelles. L'architecture doit s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale.

L'architecture doit s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise, mais sa communication peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes ne doivent pas dominer le bâtiment (enseignes au-dessus des acrotères à proscrire) et doivent être considérées comme une signature de l'entreprise.



*Légende des photos (de gauche à droite et de haut en bas)*

- 1 - AUDILAB, zone d'activités Parc A10 à La Chaussée-Saint-Victor(41)
- 2 - Zone d'activités à Chinon (37)
- 3 - Traitement de façade mettant en valeur un dispositif d'enseigne sobre et élégant - Écoparc à Neung-sur-Beuvron (41)
- 4 - L'enseigne en lettres découpées s'installe sur un volume simple - Parc A10
- 5 - Bardé en bois, un retrait ménagé dans la façade marque l'entrée du bâtiment. Le bandeau d'éclairage en polycarbonate est le support de l'enseigne - Entreprise de menuiserie à Ville-sèque (46)



## COULEURS ET MATÉRIAUX : JOUER LA SOBRIÉTÉ ET LA SIMPLICITÉ

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion et contribuent à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante.

Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

### Il apparaît essentiel de :

- Privilégier les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone ;
- Proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier ;
- Limiter le nombre de matériaux ;
- Privilégier un traitement homogène des façades et respecter une harmonie d'ensemble.

### Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades





### **Béton**

La maçonnerie béton offre une grande diversité d'aspect (teintes, texture...). Elle nécessite un savoir-faire particulier. Afin de garantir sa pérennité et sa qualité d'aspect, elle doit être réalisée par des entreprises spécialisées.



### **Maçonnerie en pierre**

Le choix de la pierre sera fonction du terroir dans lequel le bâtiment s'implante. Afin d'éviter un effet de décor plaqué, il est essentiel que l'appareillage en pierre respecte la logique constructive du matériau.



### **Maçonnerie enduite**

Les enduits lisses et peu texturés moins rustiques que les enduits grattés sont à privilégier.



### **Bois**

Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, le bardage sera réalisé en bois brut non lasuré, non verni et non peint. Il est important de prévoir un mode de fixation permettant de changer facilement les lames altérées ou abîmées.



### **Métal**

Le bardage en métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.



### **Polycarbonate**

Le polycarbonate est un matériau léger et économique pouvant, selon l'effet recherché, être opaque ou transparent.



### **Verre**

Le verre, matériau utilisé pour l'entrée de la lumière au sein du bâtiment, peut être utilisé plus largement et composer une façade dans son entier. Il pourra être transparent, translucide, miroir, sérigraphié,...



*Traitement paysager des limites par la plantation d'une haie alternant plusieurs essences. Parc A10 La Chaussée-St-Victor.*



*Le site d'Écoparc (Neung-sur-Beuvron - 41) a été aménagé au sein d'un ancien domaine de Sologne. Son intégration au cœur du paysage solognot a permis de créer un environnement d'une grande qualité paysagère.*

## ▶ TRAITEMENT DES LIMITES ET CLÔTURES

### UN PROJET D'ENSEMBLE

Une cohérence globale doit associer au travail portant sur l'architecture un même souci qualitatif en matière de plantations, intégrant son évolution dans le temps. Un plan d'ensemble est nécessaire, qui prendra en compte aussi bien le traitement de la relation aux espaces publics que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation du projet, ce plan peut s'articuler autour de plusieurs axes :

- le traitement paysager des limites (incluant l'entrée) ;
- la relation au paysage « global » du site, l'aménagement des espaces publics attenants et l'aménagement paysager de la parcelle, intégrant le mobilier urbain ;
- la signalétique et l'éclairage.

### LES LIMITES

Le traitement des limites extérieures d'une zone d'activités constitue une question de grand paysage souvent mal appréhendée. Côté champs ou côté route, la qualification des limites extérieures devra être intégrée dans les études d'aménagement.

Dans les zones d'activités relativement récentes, la desserte des parcelles se fait par une voie interne, différente de la voie à grande circulation. Quelle est alors la façade de la zone d'activités ? la vue depuis la route à grande circulation ou la vue depuis la rue de desserte « intérieure » ?

Dans la plupart des cas, la deuxième est privilégiée, transformant les rives des grandes routes en arrière-cours, successions de stockages peu esthétiques et d'enseignes hétérogènes, banalisant l'entrée du bourg et perturbant la lecture de l'organisation de la zone. Il convient d'inverser ces dispositions et considérer que chaque façade doit être traitée avec le même soin.

## PORTAIL ET CLÔTURE DE L'ENTREPRISE

Lieu d'accueil et de vitrine pour les salariés, les clients et les fournisseurs, l'entrée doit être particulièrement valorisée afin de qualifier son impact visuel. Pour améliorer la qualité architecturale de l'entrée, l'entrepreneur peut faire le choix d'intégrer son enseigne et les éléments techniques dans un muret ou un portail.

A l'intersection de l'espace public et de l'espace privé (parcelle ou lot), les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activités. En périphérie, au contact de l'espace rural, les franges dessinées par les clôtures contribuent à l'insertion de la zone dans son environnement proche.

Souvent imposés pour des raisons de sécurité, ces dispositifs fonctionnels méritent une attention particulière. Le traitement qualitatif des limites est un point important à considérer.

## CLÔTURER, CE N'EST PAS TOUJOURS OBLIGATOIRE !

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs ou à l'image que l'on souhaite donner au quartier.

L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. La clôture peut ne pas être rendue obligatoire dans les rues. Si elle l'est ou si elle est nécessaire, il conviendra qu'elle soit traitée avec homogénéité. Il est important que sa définition (hauteur, matériaux, coloris) soit identique d'une parcelle à l'autre, afin de conserver une unicité au quartier.

La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue. Talus, fossés et noues devront alors être végétalisés.

Elle peut aussi être réalisée en treillage métallique doublé d'une haie vive.

Elle peut être le complément à un alignement sur rue et sera dans ce cas rendue obligatoire.



1 - Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus planté



2 - Coupe de principe d'une limite traitée avec un fossé

## CONTRIBUER À L'IMAGE GÉNÉRALE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné.

Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

C'est à cet endroit clé que l'entrepreneur peut faire le choix d'intégrer son enseigne, les éléments techniques, dans un muret et un portail.

## S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE RURAL

Les franges de la zone d'activités méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).

Il s'agit de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales et indigènes :

haies champêtres, bosquets, bandes boisées... (voir la partie consacrée aux plantations).

## TRAITER SIMPLEMENT LES LIMITES ENTRE PARCELLES

Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples, peu encombrants et adaptés aux usages de l'activité : grillage métallique à torsion ou en treillis soudé, palissade en bois ou plantations.

## ÉCRANS ET GRILLAGES : JOUER LA DISCRÉTION ET LA SOBRIÉTÉ

### Des hauteurs modérées :

La hauteur des clôtures ne doit pas être excessive. Dans la très grande majorité des situations, une hauteur de 2 m voire 1,60 m, répond aux exigences de sécurité des entreprises et est suffisamment dissuasive.

### Les palissades en bois :

Les palissades en bois seront constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries : robinier faux-acacia, mélèze d'Europe... Les bois traités ou rétifés peuvent aussi être utilisés. L'utilisation de bois dits « exotiques » est à proscrire.



*La ganivelle en châtaignier est utilisée de plus en plus fréquemment pour clôturer les espaces grâce à sa résistance et à sa simplicité de pose. Elle constitue une alternative à privilégier aux panneaux grillagés.*

### Des clôtures maçonnées discrètes :



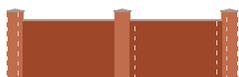
Les clôtures maçonnées sont à réserver à des dispositifs bas inférieurs à 1,20 m au-dessus desquels le regard passe largement. En matière d'aspect, la pierre apparente, l'enduit ou le béton banché sont possibles.

### Les clôtures en grillage métallique :



La simplicité doit être recherchée : grillage à torsion ou en treillis métallique soudé en acier galvanisé uniquement, et à l'exclusion de tout autre dispositif. Les grillages à mailles larges sont à privilégier. Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont à proscrire.

### Les murs en pierre :



Coûteuses, les maçonneries de pierre sont à réserver pour les parties donnant sur l'espace public - afin de marquer les accès par exemple. Elles pourront être hourdées au mortier ou bien montées à sec. L'appareil devra respecter la logique constructive propre à ce matériau. Le matériau pourra être en pierre locale ou bien d'aspect similaire.

### Les murs enduits :



La tonalité des enduits doit être réfléchiée dans le cadre d'un projet global. Les nuances de gris sourd doivent être privilégiées pour leur « capacité » à s'insérer dans des environnements variés.

L'usage des beiges dits « ton pierre » est à proscrire.

### Les murs en béton banché :



Les bétons utilisés pour réaliser des murs seront choisis dans des nuances de gris sourd. Les surfaces pourront conserver un aspect brut de décoffrage, être lissées ou bien matricées.



Deux exemples de traitement d'une interface entre l'espace public et l'espace privé : voirie véhicules, frange végétale enherbée, chemin piéton, frange végétale arbustive et dispositifs de clôture à base de mur maçonné (aux abords des accès par exemple) ou clôture simple.



*Audilab, Parc A10 La Chaussée-St-Victor*

## SOIGNER LES ACCÈS ET LES DÉTAILS

### Les portails :

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non ajourés ou ajourés à barraudage simple vertical. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sourdes et neutres.

Lorsque les clôtures intègrent des palissades en bois, le portail pourra reprendre ce matériau dans des dispositions similaires.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celle des clôtures. À l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2 m voire 1,60 m est en général suffisante. Quand cela est possible les portails coulissants sur rails sont à privi-

légier, l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

### Les barrières levantes :

Certaines activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte discrète.

### Le marquage de l'entrée et les dispositifs associés :

Le traitement du portail et de l'entrée participe très directement à l'image de l'entreprise. Leur conception doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

## ▶ PLANTATION

### S'INSÉRER DANS LE PAYSAGE EXISTANT

L'insertion de son projet dans les paysages du territoire passe par l'utilisation d'espèces locales qui offrent deux avantages :

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

Les limites parcellaires formant la périphérie de la zone seront traitées en priorité avec des essences locales spontanées. Pour les plantations réalisées en limite ou sur les espaces publics, des essences locales spontanées ou bien d'usage traditionnel pourront être utilisées.

Les espèces horticoles doivent être proscrites (conifères de haie dont notamment les thuyas ou les cyprès de Leyland, lauriers palmes, eleagnus, forsythias, photinias, aucubas, coto-neasters, pyracanthas, etc).

### ACCOMPAGNER LES CLÔTURES AVEC DU VÉGÉTAL

Les plantations d'arbres et d'arbustes permettent de mieux insérer un projet dans son environnement, tout particulièrement en secteur rural.

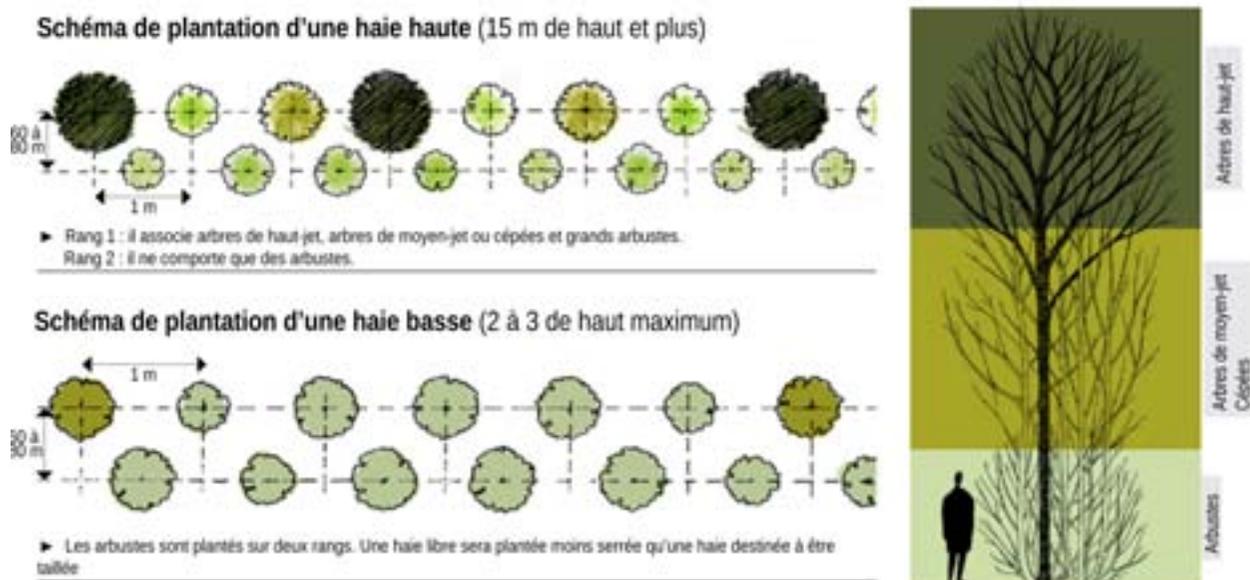
Elles permettent aussi d'animer et de rompre la monotonie de grands linéaires de clôtures, en particulier les dispositifs en grillage qui sont souvent très peu qualitatifs.

### PLANTER UNE HAIE SUR SA PARCELLE

**Associer différentes espèces dans une même haie :**

Associant plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, la haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. Cette caractéristique la rend moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.

Des tailles peuvent aussi permettre de conduire la haie en hauteur ou en épaisseur. La plantation est réalisée sur deux rangs en quinconce et de façon assez dense.



### Préparer soigneusement le sol :

Les règles de l'art exigent que, 6 mois avant la plantation, le sol de la tranchée de plantation soit décompacté en profondeur puis recouvert d'un paillage naturel (paille, déchets de tonte secs...) afin de réactiver l'action de la faune et des microbes du sol. Dans le même temps, des apports de fumier décomposé pourront être réalisés en surface, sous la couche de paille.

### Pailler le sol limite les arrosages et les désherbages :

Le paillage limite la croissance des mauvaises herbes et maintient la fraîcheur du sol les premières années suivant la plantation. Le premier paillage apporté lors de la préparation du sol pourra être conservé. Il suffira de l'écartier pour réaliser le trou de plantation et placer le plant. Ce premier paillage pourra éventuellement être remplacé par un feutre biodégradable. Les films plastiques ou les feutres du type géotextiles imputrescibles sont proscrits.

### Tenir compte de la nature du terrain :

Les plantations de haies sont réalisées en tranchées. La nature du terrain nécessite d'adapter ses dimensions.

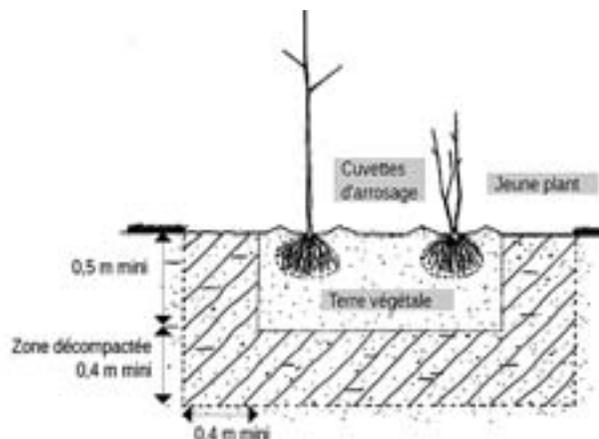
#### 1 - Planter en terrain meuble :

Le terrain meuble représente le cas idéal. Il peut cependant être nécessaire d'améliorer le sol avant la plantation.

#### 2 - Planter en terrain rocheux :

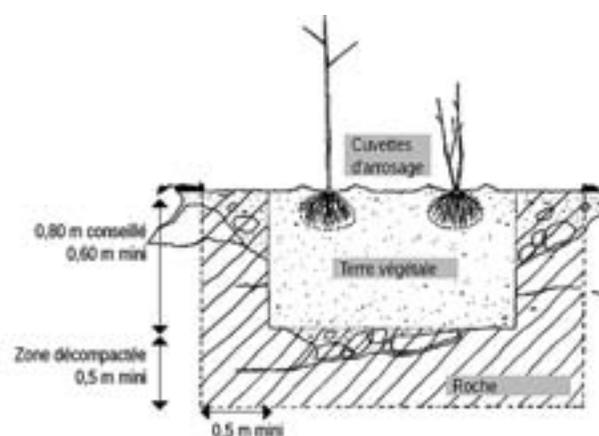
En terrain rocheux, il convient de fragmenter et fissurer la roche en périphérie de la tranchée. L'opération peut être réalisée manuellement si la roche est altérée.

Les roches très massives peuvent nécessiter l'emploi de moyens mécaniques (pelles, brise-roche) ; il convient de faire appel à un professionnel pour réaliser ces travaux.

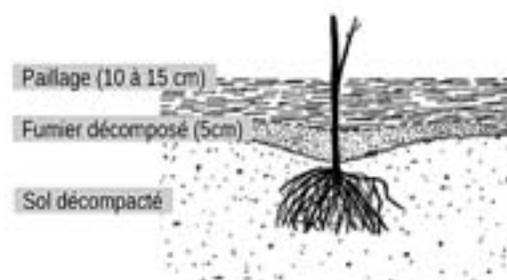


*Deux exemples de plantation de jeunes plants : création d'une fosse correctement dimensionnée, décompactage du fond, apport de terre végétale, cuvette d'arrosage...*

*Dans le cas d'une plantation en zone rocheuse, il faut prévoir une fosse plus grande et aussi de fragmenter le fond.*



*En complément de la plantation, un paillage naturel est essentiel pour limiter l'évaporation, activer les réactions biologiques et favoriser le développement des végétaux.*



## ▶ ÉCLAIRAGE

Cas particulier du mobilier urbain, l'éclairage public doit être à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique (aucune zone d'ombre) et esthétique (créateur d'ambiance, cohérent avec le mobilier). Une réflexion sur l'ambiance nocturne, sur le site vu de l'extérieur, est un atout pour l'image de la zone.

Si les voies publiques du « Parc d'Activités » peuvent être éclairées avec des luminaires hauts (mats de 8/10 m), les parkings et voiries des entreprises ne réclament que des luminaires bas (1,20 m maximum) permettant que conduire l'usager. Les éventuels quais ou aires de stockage sont éclairés par des luminaires apposés sur la façade régissant à une hauteur régulière.

### Se rappeler qu'il convient de :

- **N'éclairer que lorsque c'est réellement nécessaire ;**
- **N'éclairer que là où c'est nécessaire ;**
- **Adapter l'intensité aux besoins ;**
- **Avoir une attention particulière dans les sites naturels.**

**Privilégier le balisage et les appliques en façade de 1 m 20 maximum, proscrire l'éclairage de type routier :**

