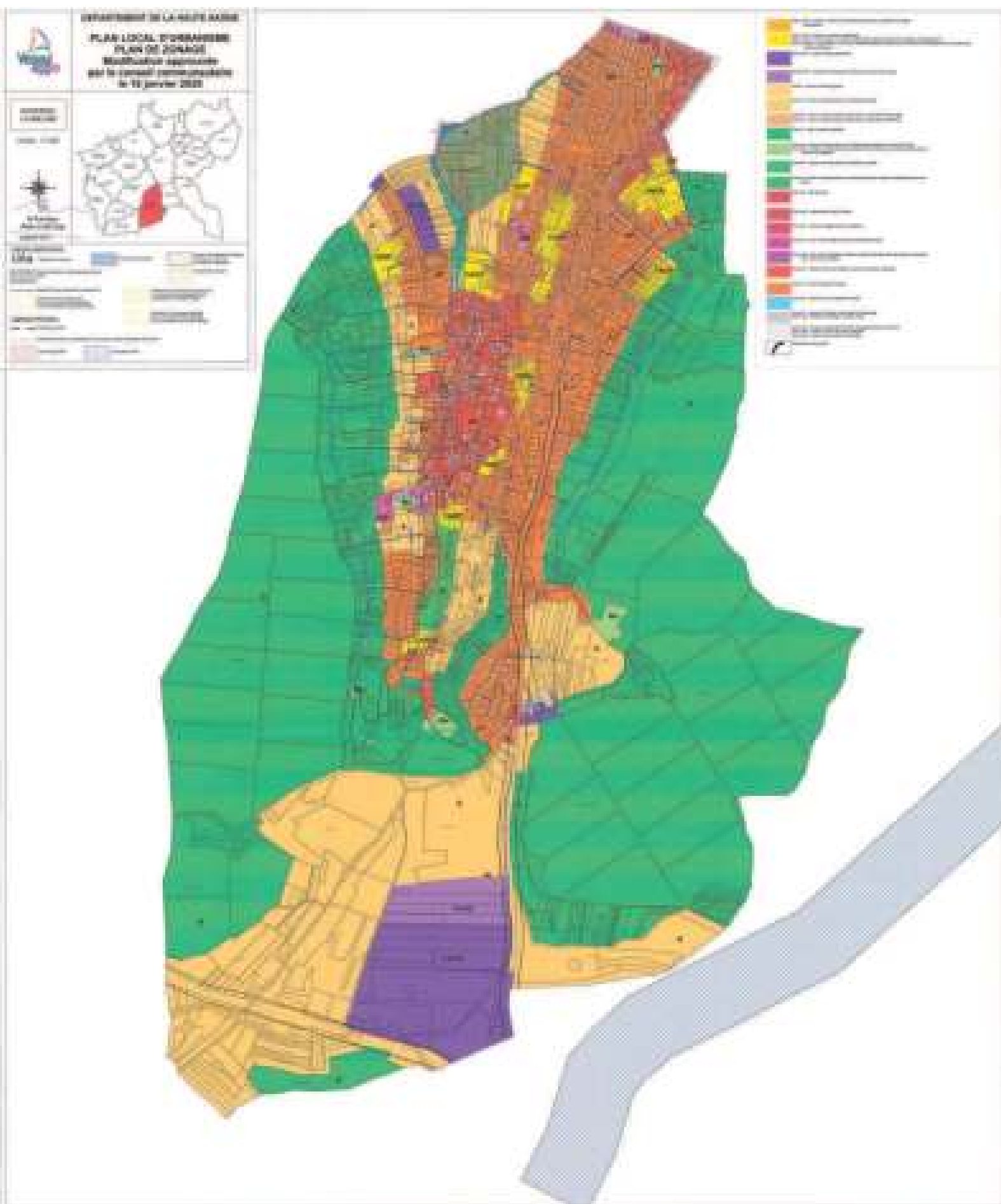


12

**Documents
d'urbanisme**





Echenoz-la-Méline Parc d'activités Vesoul-SUD

Cahier des Prescriptions Architecturales , urbaines, environnementales et paysagères



14 septembre 2021



I. Enjeux et contexte	4
1. Les enjeux	5
2. Situation	5
3. Environnement naturel	6
4. La topographie	7
5. Les pentes	8
6. Les vues	9
II. Présentation du projet	10
1. Plan du parc d'activité	11
2. Paysage	12
3. La gestion des eaux pluviales	13
4. L'entrée du parc d'activité	14
4.1. Fonctionnement	14
5. Détente et services	15
5.1. Le parc	15
5.2. Bâtiment des services mutualisés	15
6. La desserte interne	16
La voie de desserte	17
7. Circulations douces	18
8. Le découpage parcellaire	19
8.1. Une grande diversité	19
8.2. Surfaces	19
8.3. Mutualisation de l'espace	20
9. Les accès	21
10. Végétation	22
10.1. L'environnement naturel	22
10.2. Les plantations des espaces publics	23

10.1. Surfaces	24
10.2. Les arbres tiges et cépées	24
III. Prescriptions paysagères	25
1. Rappel du PLU :	26
2. Le nivellement	27
3. Les plantations	28
3.1. Objectifs	28
3.2. Plan des structures végétales	29
3.3. Limite privée : les haies bocagères	30
3.4. Limite publique : les espaces libres végétalisés	32
3.5. Entretien	33
3.6. Les arbres	34
3.7. Les haies	35
3.8. Végétaux préconisés	36
Arbustes	36
4. Le stationnement	37
Stationnement VL	37
traitement paysager :	37
Livraisons :	37
Cycles :	37
5. Petits aménagements en faveur de la biodiversité	38
IV. Prescriptions architecturales	39
1. Intentions	40
2. Implantation	41
2.1. le bâti en bordure de route	42
2.2. le bâti en second plan	43
2.3. le bâti central	44
3. Hauteur / Gabarit	45

Tableau des surfaces par lots	46
4. Les façades	48
5. Enseignes et signalétique	49
6. Eclairage	49
7. Les toitures	50
8. Les volumes	50
9. Les matériaux / La couleur	51
10. Evolutivité / modularité	53
V. Prescriptions environnementales	54
1. Les matériaux	55
2. Les aires de stockage	56
3. Gestion énergétique	57
4. Gestion des eaux pluviales	59
5. Gestion des déchets	60
VI. Mutualisation de l'espace : les courées	61
1. Principe	62
2. Fonctionnement des courées	63
Les lots	63
Gestion des pentes	64
L'accès aux parcelles	64
Stationnement	65
3. le bâti des courées	66

I. Enjeux et contexte

1. Les enjeux

Le parc d'activités a pour vocation de dynamiser le développement de l'activité économique de l'agglomération de Vesoul en offrant de nouvelles opportunités aux entreprises désirant s'implanter sur le territoire.

2. Situation

Situé aux portes d'Echenoz-la-Méline, **une situation géographique stratégique** sur l'axe Vesoul - Besançon.

Le parc d'activité matérialisera à terme l'entrée Sud de l'agglomération, très bien desservie à la croisée d'axes routiers primaires dans une zone où le grand paysage est très présent :

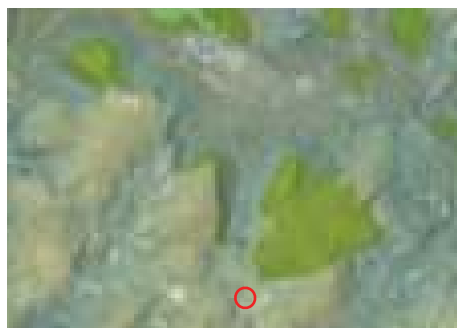
- Accès depuis la RN 57
- Le long du contournement Ouest (D457)
- Gare TGV de Besançon à 30 min
- Gare de Vesoul à 7 min



3. Environnement naturel

- Le site se compose essentiellement de parcelles agricoles et de haies bocagères, dans un environnement naturel riche et protégé.
- Cette situation exceptionnelle impose un haut niveau d'ambition qualitative architecturale et paysagère, et demande aux futurs acquéreurs et concepteurs un travail rigoureux d'insertion et de cohérence d'ensemble.

- Proximité de zones naturelles protégées constituant des réservoirs de biodiversité.
- Importance des corridors écologiques traversant le site.



ZNIEFF 1



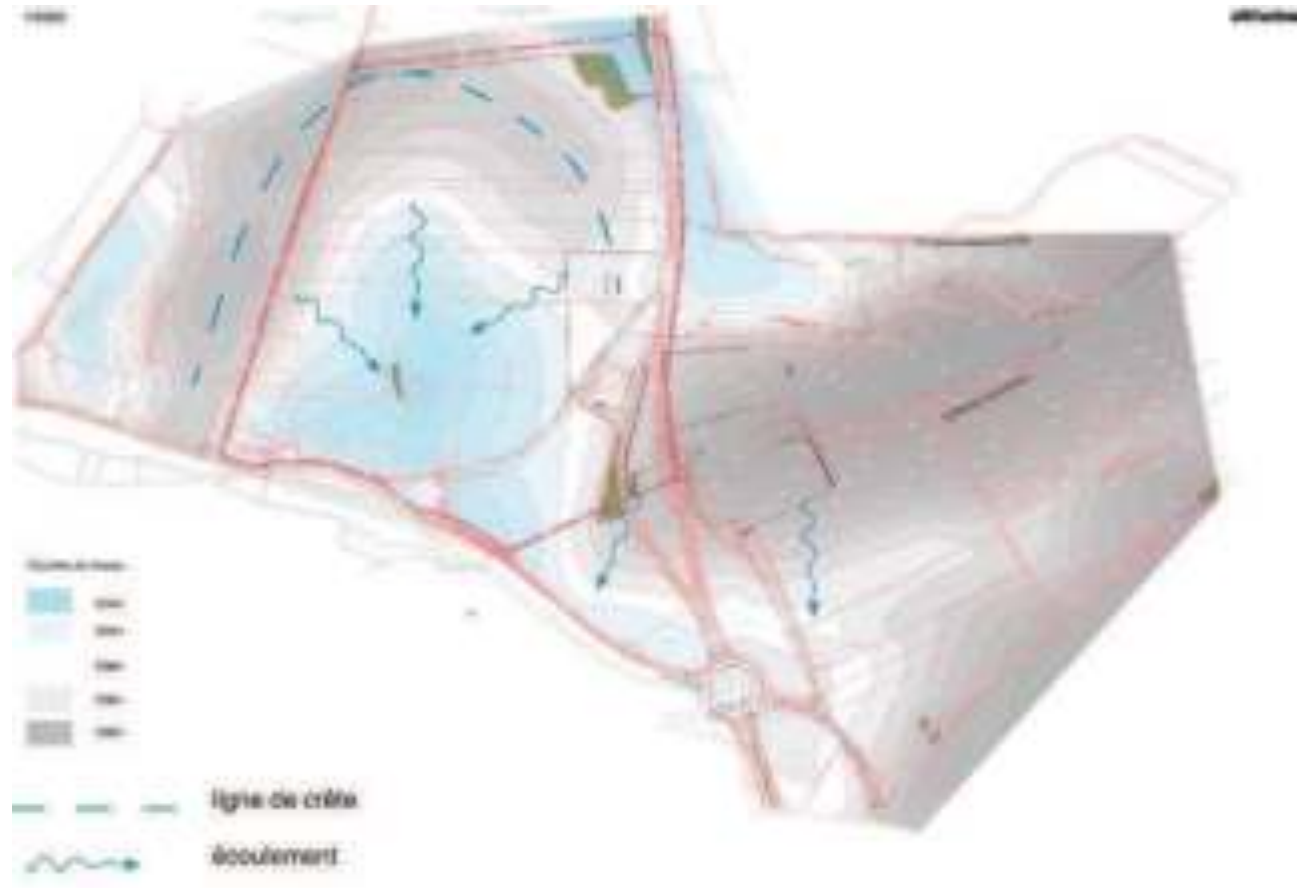
NATURA 2000

boisements environnants



4. La topographie

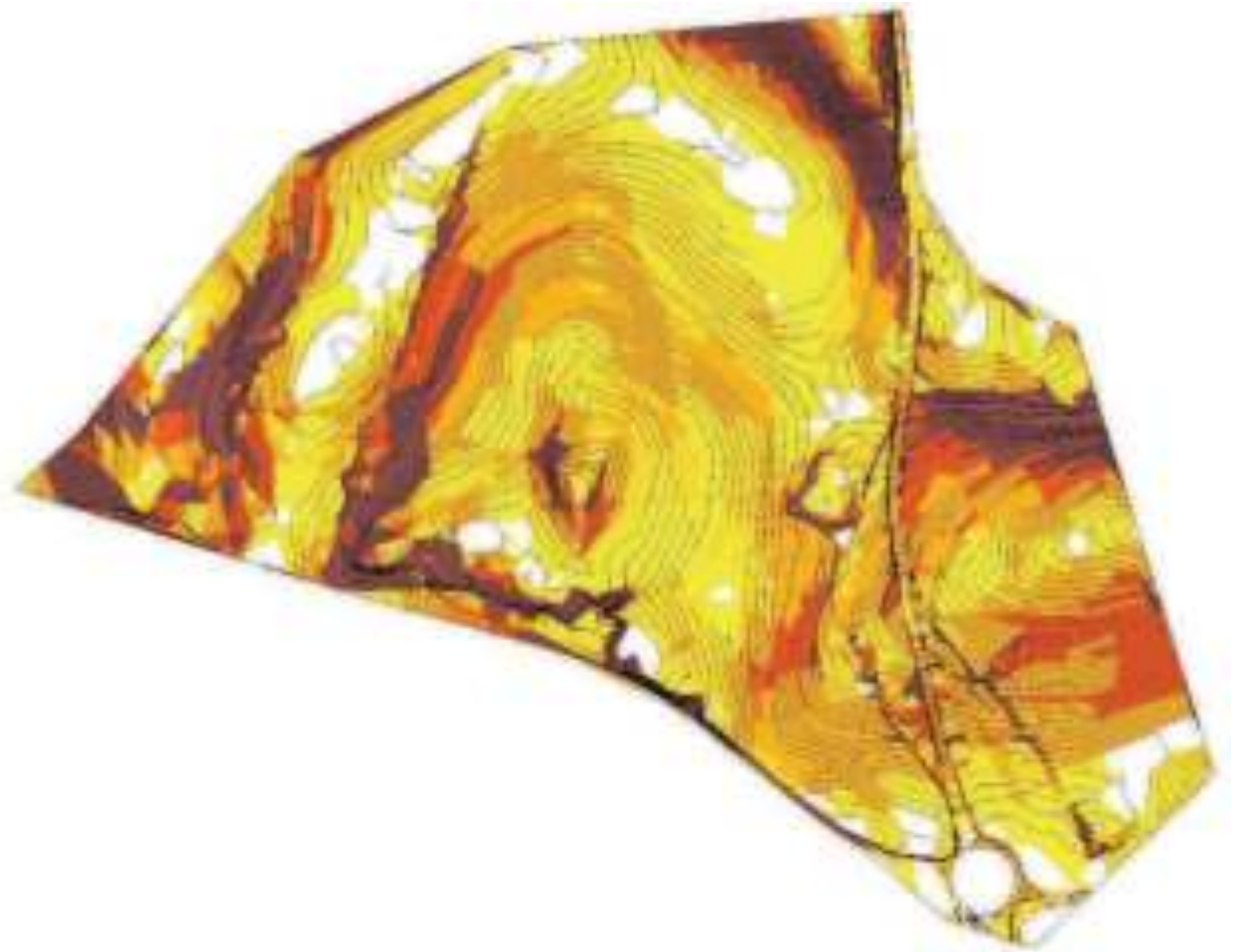
- Le site se compose d'un bassin naturel qui est conservé dans le projet, qui bénéficie d'une topographie favorable à la création d'un bassin de récupération des eaux pluviales permettant de gérer l'intégralité du site.
- La configuration concentrique du plan masse coïncide avec celle du terrain naturel pour optimiser son insertion paysagère et minimiser les besoins de terrassement.



5. Les pentes

- Le plan masse du parc d'activités, la forme des voiries et le découpage des lots tiennent compte des pentes du terrain pour la création de plateformes afin de minimiser les besoins de déblais et remblais et afin de préserver le paysage naturel.

Les zones les plus pentues sont dédiées au reboisement.



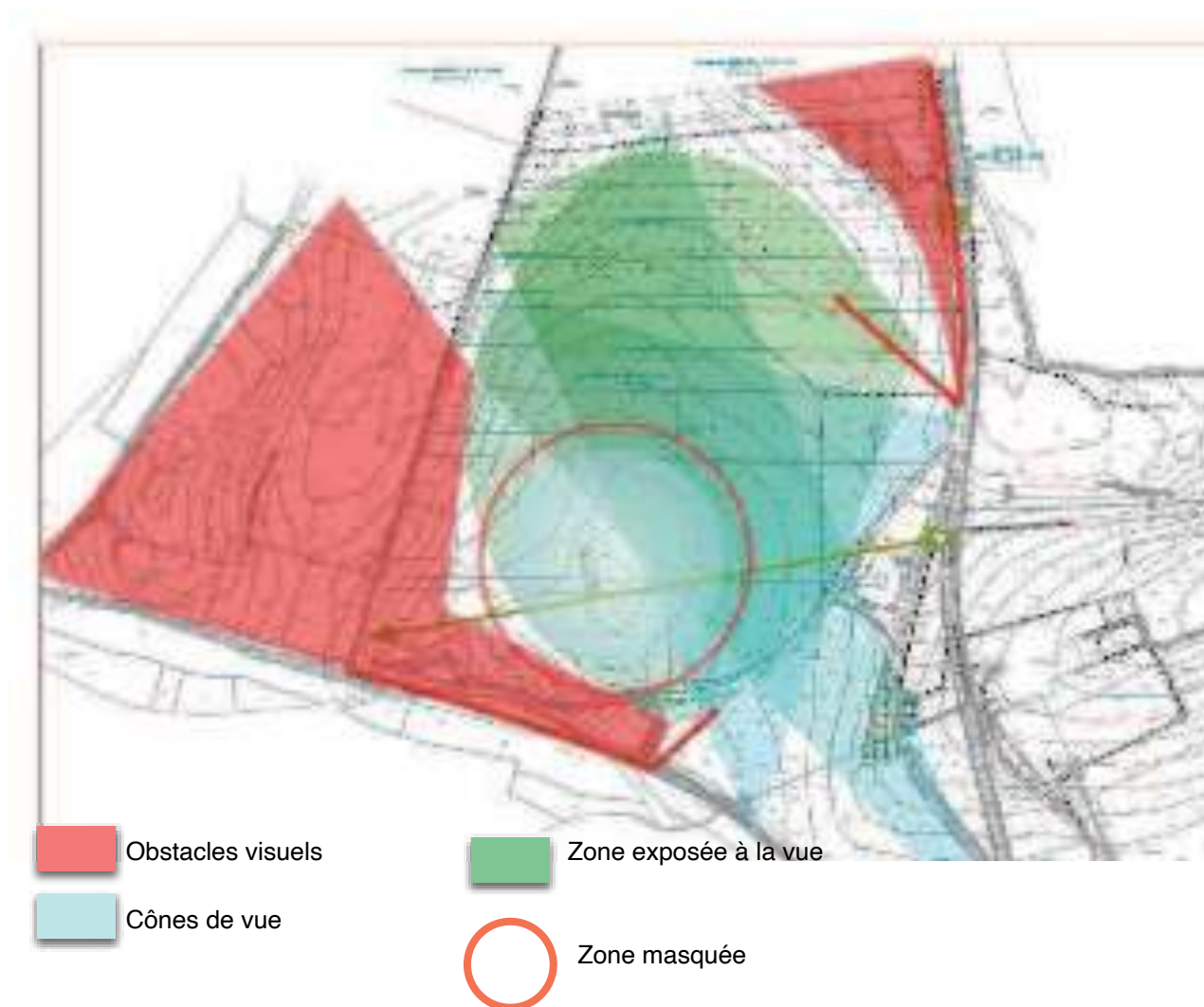
6. Les vues

Effets de vitrine :

- La façade Sud et Est du site, visible depuis la RN57 et la RD 457.
- La zone en talus surélevée au Nord sera également très présente dans le paysage.

Effets de masque :

- Les boisements
- le coteau au Nord-Ouest
- la dépression autour du bassin



II. Présentation du projet

1. Plan du parc d'activité

-  Hypothèse d'implantation du bâti
-  Implantations possibles pour des parcelles en courées mutualisées :
Equipements communs (espaces verts, parking, voirie)
Transformation possible en parcelles libres classiques



2. Paysage

- Une disposition **concentrique** dictée par le relief du site.
- La zone s'organise autour des bassins qui forment à la fois un **coeur paysager** et un lieu de vie et de détente.
- Les espaces verts du projet constituent un ensemble cohérent et contribuent à l'intégration du parc d'activité dans son environnement naturel.
- L'écran végétal le long de la RN57 préserve un paysage de qualité.

Interactions entre la végétation privée et publique

- Les plantations des espaces publics et celles des terrains privés se complètent afin de créer des **continuités paysagères et écologiques**.
- La végétation privée participe au paysage d'ensemble.
- Les parcelles privées bénéficient d'un environnement de très haute qualité par l'enrichissement mutuel des espaces.



3. La gestion des eaux pluviales

- Un réseau de noues végétalisées recueille et achemine les eaux de pluie vers les bassins.
- Les noues participent à l'intégration paysagère du projet.
- Les eaux de voirie sont acheminées par des noues étanches vers un bassin de traitement avant d'être infiltrées en totalité dans les bassins d'infiltration.

— Noues privées
— Noues publiques



4. L'entrée du parc d'activité

L'implantation de la voie d'entrée est issue des contraintes du site :

- La topographie : abaissement naturel des talus bordant la RN57 permettant de limiter les terrassements.
- La sécurité : positionnement du giratoire en bas de pente, ce qui augmente sa visibilité depuis le Nord et le Sud.

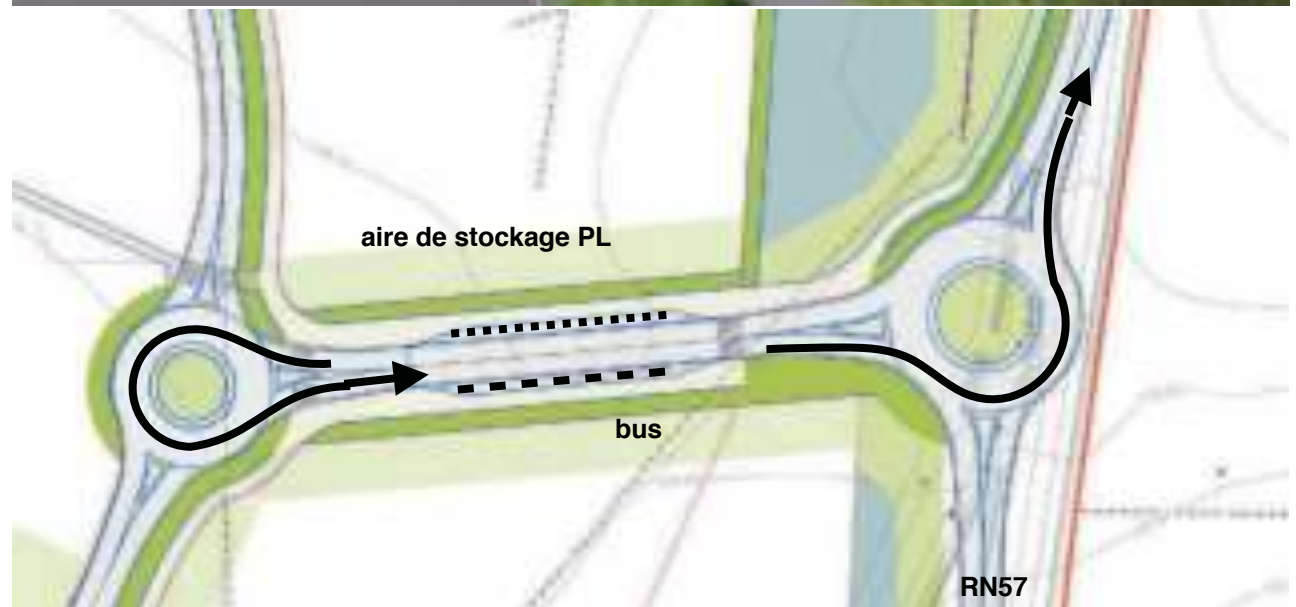
4.1. Fonctionnement

Giratoire d'entrée

- Sécurité : il oblige les véhicules à ralentir à l'approche du carrefour.
- Pour une meilleure fluidité des insertions au carrefour dans les deux sens.
- Une meilleure prise en compte des Poids Lourds.

Giratoire interne

- Pour permettre le fonctionnement de l'aire de stockage dans le barreau d'entrée et la desserte des bus.



5. Détente et services

5.1. Le parc

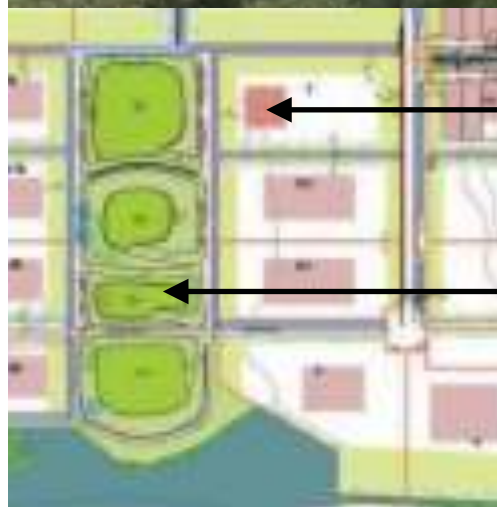
Le coeur de la zone d'activité est constitué de 4 bassins paysagés, qui offrent, outre leur fonction hydraulique, un vaste espace de détente aux employés qui travaillent sur la zone.

Ces bassins ne seront en eau qu'en cas de forte pluie, ils seront secs la plupart du temps.

Une promenade en fait le tour, agrémentée de mobilier de repos et de pique-nique.

5.2. Bâtiment des services mutualisés

Idéalement situé, en entrée de zone et à proximité immédiate du parc, un bâtiment accueille les services mutualisés de la zone d'activité (restaurant d'entreprises, salles, etc...).



bâtiment des services mutualisés

parc des bassins



6.La desserte interne

La desserte interne est assurée par une voie principale en « fer à cheval » et une voie secondaire pour la zone Nord.

- Les voiries sont en impasse
- Elles comportent des aires de retournement PL à chaque extrémité
- Les entrées des lots sont rassemblées 2 par 2 pour éviter de multiplier les croisements et les débouchés.

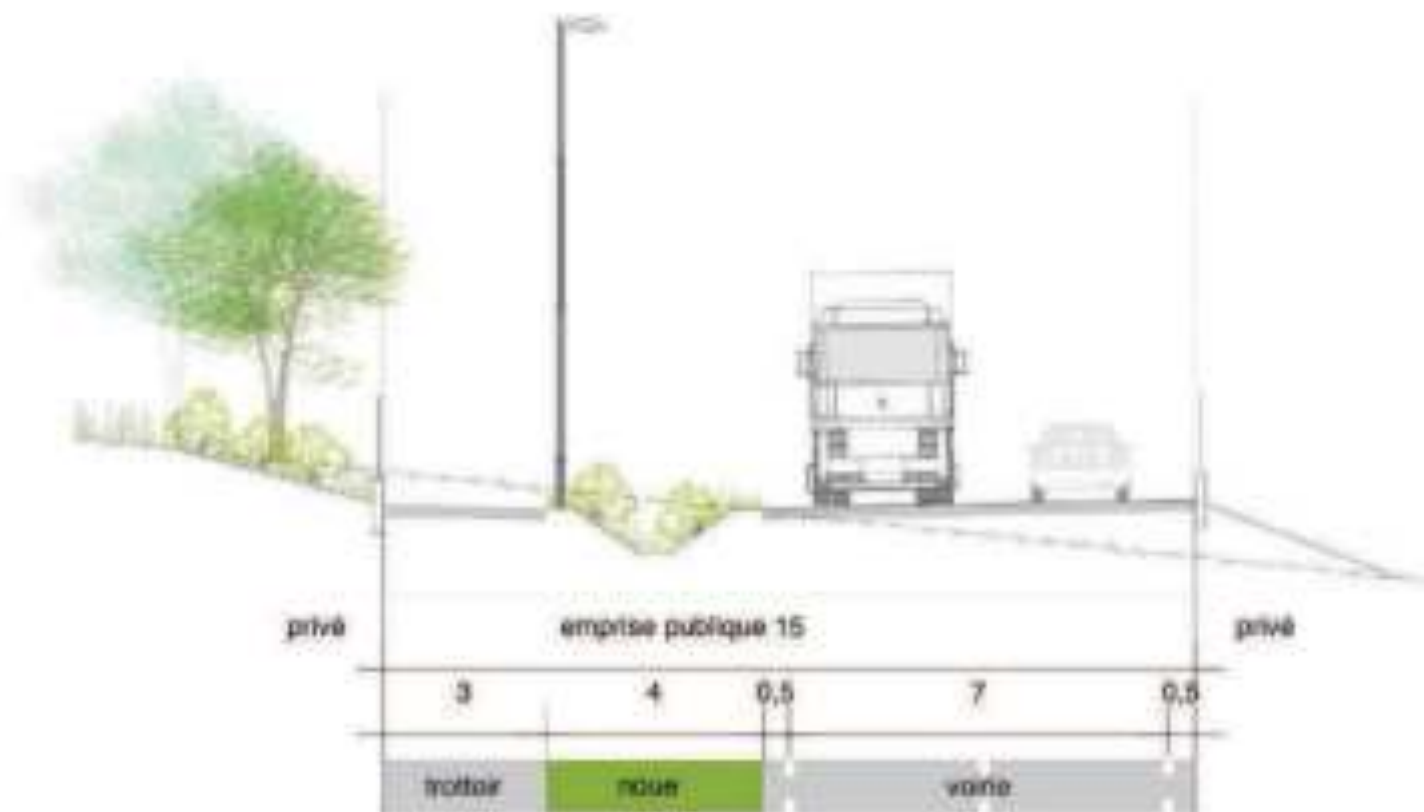
La voie de desserte

La chaussée de 7m de large est bordée sur toute sa longueur d'un trottoir mixte pour les piétons et les cycles, large et confortable.

Celui-ci est séparé de la voirie par une noue de rétention végétalisée.

La chaussée comporte un accotement de 50 cm de chaque côté.

Les trottoirs sont délimités par des bordures au niveau des traversées et des carrefours uniquement.

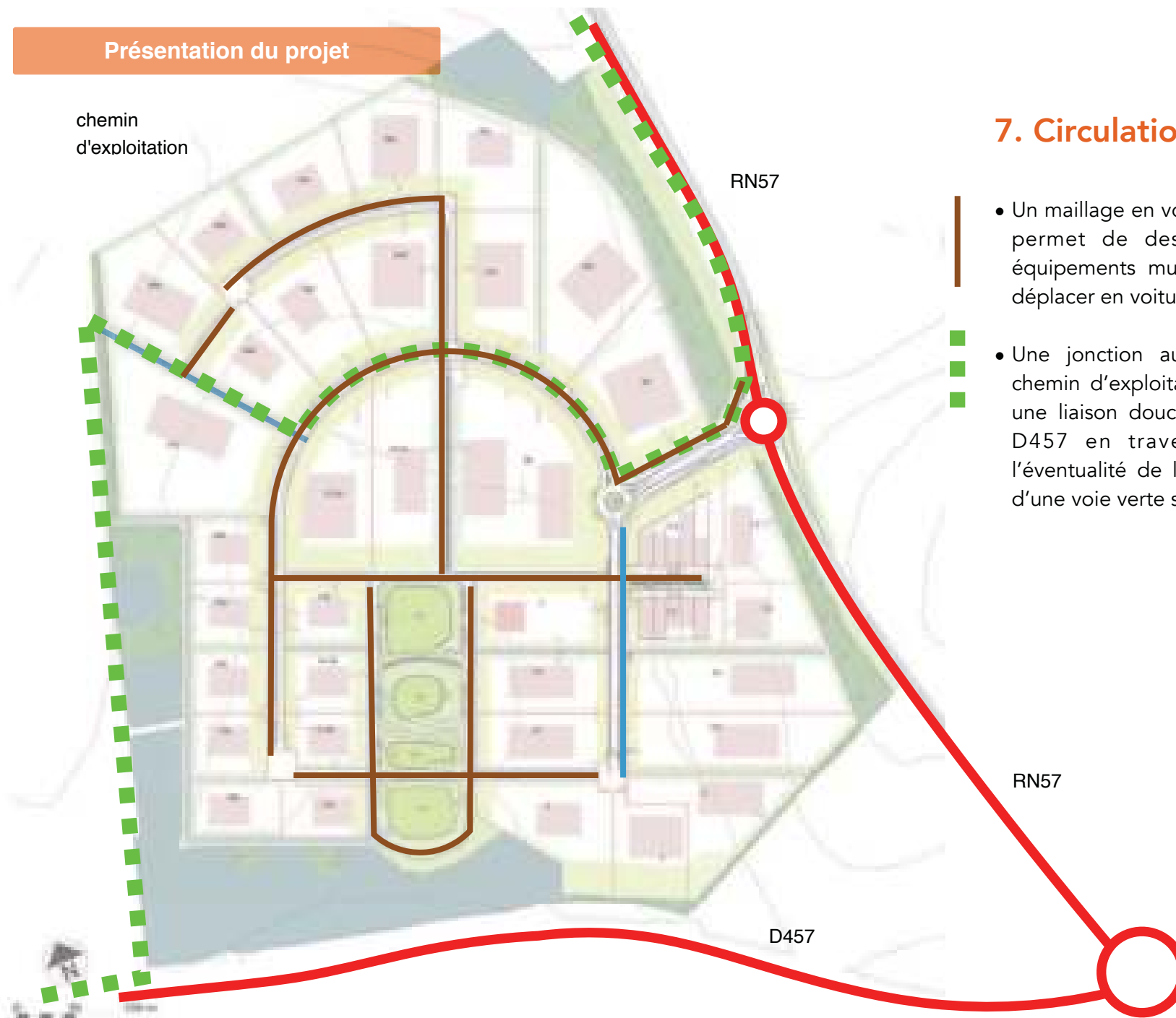


Présentation du projet

chemin
d'exploitation

7. Circulations douces

- Un maillage en voie mixte piéton et cycles permet de desservir la zone et les équipements mutualisés sans avoir à se déplacer en voiture.
- Une jonction au Nord Ouest avec le chemin d'exploitation permet de boucler une liaison douce entre la RN57 vers la D457 en traversant la zone, dans l'éventualité de l'aménagement potentiel d'une voie verte sur la RN57.



8. Le découpage parcellaire

8.1. Une grande diversité

- Malgré les pentes naturelles du terrain qui contraignent la création de grandes parcelles, le découpage de la zone d'activités offre une grande variété de tailles et de formes de parcelles.
- Le plan permet le découpage ou la réunion de lots pour augmenter les possibilités d'adaptation.

8.2. Surfaces

- Total ZA : **395 700 m²**
- Surface Commercialisable : **261 790 m²**
- Espaces communs : **133 910 m²**



8.3. Mutualisation de l'espace

- Le découpage permet à certains endroits la création **d'espaces communs mutualisés** : les « **courées** » (cf chapitre VI - Mutualisation de l'espace : les courées).



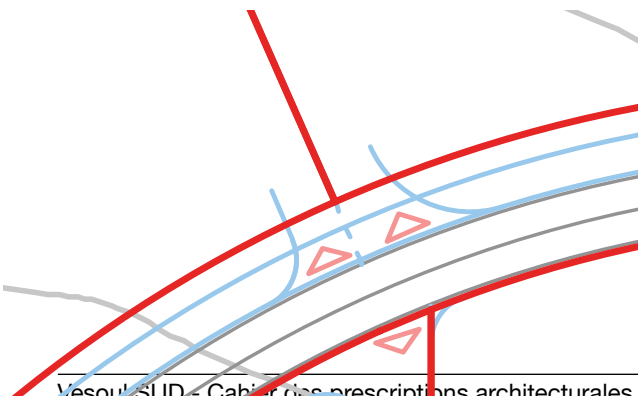
9. Les accès

Afin de minimiser l'impact des entrées des lots, des dispositions particulières sont prises sur l'espace public. Elles ont pour objectif **d'optimiser la consommation d'espace et de réduire l'imperméabilisation du sol.**

1- Les entrées sont **regroupées par 2** lorsque c'est possible :

- moins de débouchés sur la voie de desserte
- moins d'interruptions des noues
- une meilleure lisibilité

2- Les voies de desserte étant en impasse, les rayons de courbure des entrées sont **asymétriques**, favorisant l'entrée depuis le giratoire d'accès et la sortie dans la même direction. Cela permet d'améliorer la lisibilité des directions à prendre et d'orienter naturellement vers la sortie.



10.Végétation

10.1.L'environnement naturel

- Environnement très boisé au Nord-Est et au Sud-Ouest du site, avec quelques bosquets dans le périmètre.
- Faible emprise boisée existante sur le terrain (terrains agricoles) dont le maximum sera conservé.
- Présence d'une haie le long du chemin existant. Sa suppression pour permettre l'aménagement fait l'objet d'une mesure compensatoire, au sud du site.



10.2. Les plantations des espaces publics

1. Les boisements existants au Nord-Est et au Sud-Ouest sont conservés.
2. La haie arborée qui traverse le site d'Est en ouest sera défrichée pour permettre les aménagements.
3. En compensation, une frange importante sera plantée en boisement sur une large frange le long de la RN57. Cette frange participe à l'intégration paysagère de la ZAC et atténuera son impact dans le paysage naturel du site.
4. Les lisières des boisements sont densifiées et plantées d'arbustes.
5. Aux abords des voiries publiques, une prairie rustique facile d'entretien.
6. Les noues végétalisées sont plantées d'une prairie.
7. Les bassins et les abords : prairie pour les plus grandes surfaces.
8. Plantes aquatiques et roseaux de phytoépuration pour les parties les plus souvent en eau. Les plantes participent au filtrage de l'eau.
9. Les essences seront choisies parmi les espèces locales les plus judicieuses en termes de biodiversité et d'intérêt paysager.



10.1.Surfaces

Les espaces verts représentent 11,7 ha sur 16 ha aménagés soit 73% des espaces communs.

10.2.Les arbres tiges et cépées

Reboisement constitué d'espèces indigènes :

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Quercus robur
Carpinus betulus
Salix alba
Prunus avium

Le reboisement est réalisé par plantation de baliveaux.

Dans les courées :

Chaque courée est marquée par un arbre spécifique, d'essence plus recherchée. Leur aspect très différent d'une courée à l'autre participe à l'identification des espaces et à l'orientation.

Acer freemanii 'autumn blaze', Prunus avium 'plena', Paulownia tomentosa, Zelkova serrata, Sophora japonica.



III. Prescriptions paysagères

1. Rappel du PLU :

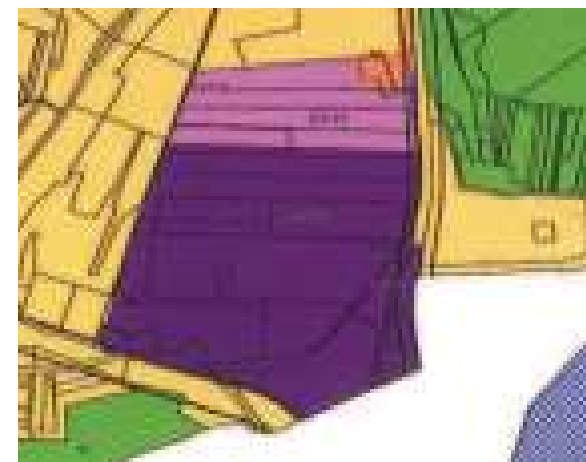
- 20% de la surface de l'unité foncière doivent être végétalisée avec des essences locales. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les plantations pour les clôtures doivent être réalisées avec des essences locales, les conifères sont à proscrire en plantation mono spécifique.
- L'espace compris entre la voie de desserte* et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement** en limite de la zone doit avoir un aspect paysagé et traité avec soin.
- Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantés de haies vives.

* Voie de desserte : voie sur laquelle est positionné l'accès au lot

** Le retrait (ou marge d'isolement, recul ou encore bande inconstructible) : il s'agit de l'éloignement d'une construction par rapport à une « ligne » fictive, par exemple, la ligne divisoire de deux fonds voisins.



PLUI de 2013



PLUI suite à la mise en compatibilité - mars 2016

2. Le nivellement

déblais/remblais

Objectifs

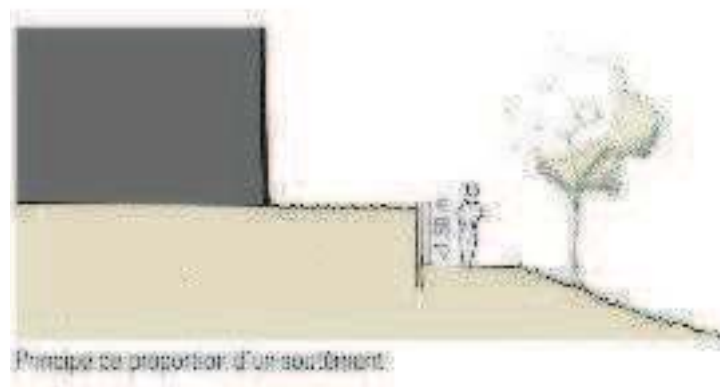
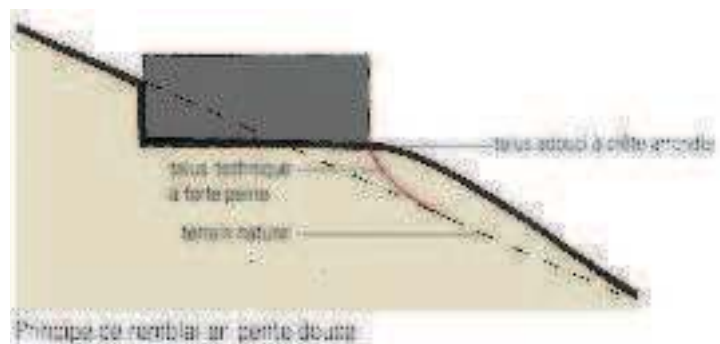
Insérer les plateformes dans le paysage avec un minimum de mouvement de terrain, d'ouvrages et de talus raides.

Mises en oeuvre

- Modeler le terrain en «douceur» :
 - éviter les grands talus raides et très pentus.
 - raccorder les plateformes au terrain naturel grâce à des pentes douces.
- Accompagner le dénivelé :
 - Organiser les grandes surfaces planes en terrasses étagées afin de limiter l'impact visuel, les volumes de remblai et les coûts.
- Un dispositif de soutènement adapté :
 - Il n'excédera pas une hauteur d'1,50 m.
- Des remblais de qualité :
 - Les remblais seront équilibrés avec les déblais issus du site.
 - Si nécessaires, la provenance et la qualité des matériaux d'apport sera étroitement surveillée. Ceux-ci devront être garantis exempts de pollution et de végétaux invasifs.

Pourquoi ?

- ▶ Respecter le paysage naturel du site,
- ▶ Préserver l'environnement



Ouvrages de soutènement :
enrochements ou gabions

3. Les plantations

3.1. Objectifs

L'emplacement des 20% minimum d'espaces plantés exigés par le PLU suivra les indications du plan.

Constituer un paysage commun et un ensemble écologique cohérent

Implantation des espaces plantés

- **Le long des limites parcellaires** : constitution d'un **paysage commun** et d'un **ensemble écologique cohérent**.
- **Aux franges** du parc d'activité : insertion dans son environnement. Les limites avec le paysage rural requièrent un traitement végétal permettant de faire le lien avec les structures environnantes (haies, bosquets, boisement, champs,...).

Favoriser la biodiversité

- Choisir des **essences locales**, endémiques labellisées « végétal local ». (voir la liste des essences recommandée au PLU).
- **Eviter la monospécificité** pour réduire les risques d'allergies et les risques liés aux maladies et ravageurs.

- Maintenir les **continuités** entre les espaces plantés en évitant la fragmentation et les interruptions par des obstacles (clôtures...) de manière à préserver des corridors écologiques.

Rationaliser les coûts

- Les arbres qui constituent les haies n'ont pas besoin d'être grands au moment de la plantation. Les zones extensives peuvent être boisées avec des **baliveaux**.

Pourquoi ?

- ▶ Réduire au maximum l'impact écologique de la ZAC Vesoul Sud
- ▶ Mettre en place une stratégie écologique efficace et peu coûteuse

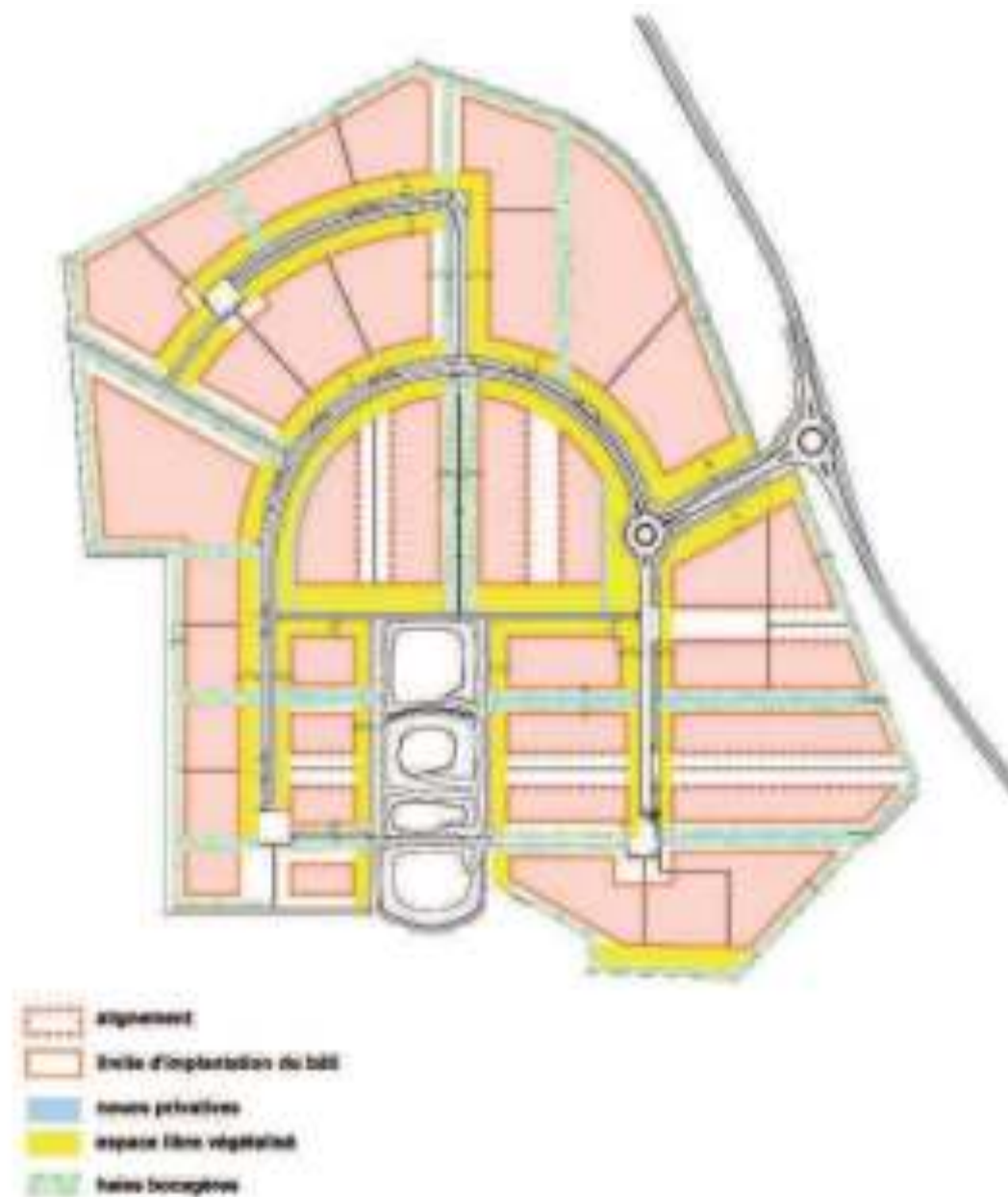


- Mettre en place une **gestion différenciée** et cohérente des espaces plantés.

3.2. Plan des structures végétales

On distinguera 2 types de limites :

- les haies bocagères
- les espaces libres végétalisés



Pourquoi ?

- ▶ Les haies bocagères sont des réservoirs de biodiversité, et structurent le paysage

3.3. Limite privée : les haies bocagères

Les limites repérées au plan devront être matérialisées par une haie bocagère ou champêtre :

- **limites périphériques**
- **limites entre 2 parcelles**

Certaines limites ne sont pas soumises à cette contrainte (accès commun à 2 parcelles).

- Les haies doivent rester en dehors des **zones clôturées** afin de préserver la continuité des **corridors écologiques**.

- Les haies doivent comporter **une strate arbustive et une strate arborée**.

- Elles doivent être **constituées d'au minimum 6 essences différentes** choisies parmi les essences locales préconisées, en alternant les **caducs** et **persistants**.

- La **densité de plantation** doit être importante.

- Les arbres peuvent être plantés en **baliveaux** pour une meilleure reprise et un développement naturel en forme libre.



Parc d'activités le Cassé 1 à Saint Jean – Haute Garonne



repérage des haies bocagères

Prescriptions paysagères

• Clôtures

Les clôtures sont autorisées (type barraudage ou treillis soudé) si nécessaires.

Elles sont implantées **en retrait de la limite de parcelle** pour **préserver les continuités écologiques**.

Elles doivent être incluses dans la haie et ne pas être isolées.

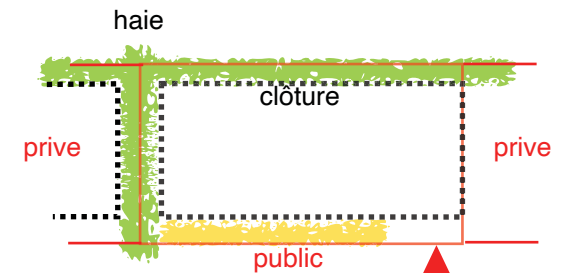
Elles doivent être perméables à la petite faune (aménagement de passages à intervalles réguliers).

Pourquoi ?

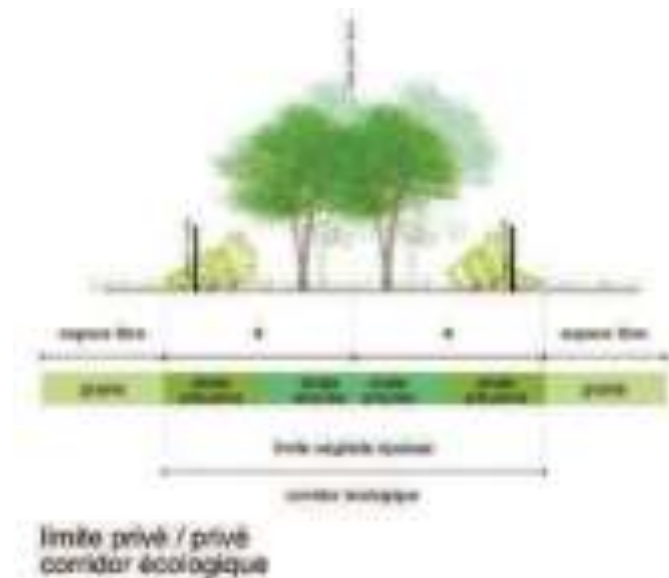
- ▶ Les clôtures constituent des obstacles pour la faune sauvage. Les corridors écologiques offrent des passages aux animaux et permettent de les canaliser.



clôture masquée par la haie
Parc Technologique - Saint Priest



Passage à hérissons



3.4. Limite publique : les espaces libres végétalisés

Ils matérialisent la limite public / privé le long des voies de desserte. Ils ont une fonction de représentation vis-à-vis de l'espace public.

- Largeur variable (10 à 20m), se référer au plan.
- **Vastes espaces en prairie**, ponctuellement plantés **d'arbres isolés (tiges ou cépées)**.

Les clôtures :

- elles sont implantées en **limite intérieure** de la zone de retrait, à proximité des surfaces aménagées.
- Elles sont insérées dans une haie arbustive plantée de part et d'autre.

Pourquoi ?

- ▶ Ces espaces contribuent à façonner un paysage qualitatif à l'ensemble de la ZAC et constituent les principales zones d'infiltration des eaux pluviales



repérage des espaces libres végétalisés