

# Zone d'Aménagement Concerté de l'Echange

Sur les communes de Chemaudin et Vaux-les-Prés (25)

## NOTE GENERALE DES PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Septembre 2020



## SOMMAIRE

|                                                                    |                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. PLAN DES RECOMMANDATIONS .....                                  | 3                           |
| 1.1 Prescriptions générales.....                                   | 3                           |
| 1.2 Lots à proximité de l'A36 - Lot E16 au Lot E25.....            | 4                           |
| 1.3 Lots à proximité du tissu résidentiel - Lot E1 au Lot E9 ..... | 5                           |
| 1.4 Lots d'entrée de quartier - Lot E1 et Lot E25 .....            | 5                           |
| 1.5 Lots à proximité de l'échangeur - Lot E11 au Lot E14 .....     | 5                           |
| 1.6 Plan .....                                                     | Erreur ! Signet non défini. |



NOTE A CONSULTER EN LIEN AVEC LES FICHES DU  
CAHIER DES RECOMMANDATIONS A L'USAGE DES ENTREPRISES

# 1. PLAN DES RECOMMANDATIONS

## 1.1 Prescriptions générales

Le plan prévoit de respecter les différentes recommandations prescrites précédemment au sein du cahier de recommandations (juillet 2008). En appliquant en fonction des situations des prescriptions plus adaptées

Nous pensons que des familles de lots se détachent du plan général générant des variations relatives des recommandations en fonction des situations. Les différentes familles selon nous sont les suivantes (voir découpage ci-contre) :

- Les lots à proximité de l'A36
- Les lots à proximité du tissu résidentiel
- Les lots d'entrée de quartier, à l'ouest
- Les lots à proximité de l'échangeur.

De manière plus générale :

- Des trames vertes existantes ou à créer sont identifiées sur le plan ci-dessous, en séparation de lots nous recommandons qu'elles soient mises en valeur, et que leurs implantations soient respectées. Elles créent une structure paysagère à l'ensemble de la ZAC d'activité dans un foncier contraint par la topographie.
- Les noues paysagères linéaires au nord du nouvel axe créé et en contrebas des lots proches de l'A36 permettent une gestion des eaux pluviales et du ruissèlement induit par la topographie de l'ensemble de la ZAC
- Des accès de lots ont été prévus depuis la rue centrale, les preneurs respecteront leurs positionnements pour ne pas intervenir sur la noue paysagère au nord, et limiter la multiplication des accès sur des lots déjà contraints par leurs dimensions et la topographie. Il est impératif que le preneur s'adapte aux implantations des noues.
- La gestion des talus pourra suivre les recommandations de la fiche 2 du cahier de recommandations (talus 3/1 ou 2/1). Nous recommandons de préférer les talus 3/1, car il s'agit de talus paysager qui permettent de réaliser des modelés de sol et des vallonements satisfaisants. Dans les cas les plus contraints (autour de l'échangeur à l'Est, sur la limite nord du quartier), des pentes de talus de 1/1 ou 3/2 sont acceptées.

- Nous recommandons que l'accès principal aux parcelles respecte une pente maximum de 5%, pour assurer les mobilités PMR et véhicules. Ainsi des emprises minimales de rampes d'accès sont représentées sur le plan de préconisations.
- Nous conseillons la gestion des limites entre les lots et avec l'espace public selon les fiches 3 et 4 du cahier des recommandations. Il n'est pourtant pas nécessaire de clôturer par une limite physique mais d'utiliser les mouvements de sol pour gérer les limites et profiter ainsi d'une image globale de zone d'activité.
- Certaines façades urbaines repérées sur le plan de recommandations sont à qualifier car visible à moyenne ou grande distance.
- Le PLU de la commune de Vaux les Prés implique un minimum de 20 % d'espace vert par parcelles. Nous conseillons des façades paysagères à qualifier car visibles à moyenne ou grande distance ( cf plan).
- La gestion des limites séparatives par rapport au domaine public et au domaine privé est décrite à la fiche du 3 du cahier des recommandations. Plus précisément, les accès à la parcelle seront matérialisés par un portail en acier ou en bois, ajouré sur les 2/3 supérieur minimum (barreaudage ou treillis), d'une hauteur de 2 m maximum, de couleur sombre en harmonie avec la clôture, battant ou sur rails. Ils pourront être accompagnés par deux murets de gabions latéraux dissymétriques, hauts de 2 m, masquant le portail en position ouverte et intégrant l'enseigne et les installations techniques.

## 1.2 Lots à proximité de l'A36 - Lot E16 au Lot E25

Les lots à proximité de l'A36 varient dans leur orientation face à cet axe majeur de circulation et dans leurs dimensions. Un tissu de lots hétérogène constitue cette façade. Un intérêt majeur, selon nous, sera à apporter sur la **valorisation d'au moins une voire deux façades architecturales**, profitant d'une visibilité et exposition favorable par rapport à l'A36 (cf. fiche 11,12 et 13) De plus l'implantation de bâti aux volumétries simples avec un **fonctionnement clairement partitionné, entre zone d'entrée zone de stockage, espace de stationnement**, participera selon nous à un meilleur rayonnement de marque dont souhaite se doter l'entreprise qui s'implantera (cf. fiche 1).

Nous recommandons également que l'ensemble des flux soient clairement identifiés et prennent en compte des pentes dites PMR (5%) pour gérer des circulations (piétonnes, VL, PL) facilitées au sein même des lots.

Des plateformes entre 1 m et 3 m en dessous de la côte de la voirie sont mises en avant pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires lourdes, nécessitant des accès et circulations PL. Cela génère ainsi des recommandations sur l'application des talus (cf. Plans et fiche 2)

### 1.3 Lots à proximité du tissu résidentiel - Lot E1 au Lot E9

Les lots en lisière du tissu résidentiel présentent également des variations dans leurs dimensionnements pour autant ils partagent des caractéristiques communes :

- Une topographie accidentée de 18 à 8 m de différence de niveau. Nous recommandons ici de gérer le terrain par des talus maximum de 2/1 (cf. fiche 2 cahier des recommandations) pour limiter l'impact sur le lot. Ce type de talus permet une végétalisation sommaire sur le plan visuel tout en garantissant un entretien assez aisé.
- Un merlon linéaire en fond de lot qui gère une lisière paysagère avec le tissu résidentiel au nord. Ce merlon permet de gérer une lisière agréable et visuelle de part et d'autre. Nous recommandons l'utilisation d'une palette végétale de 'type haie' cf fiche 7.
- Une noue paysagère en limite sud des lots, qui est à prendre en compte dans la gestion des accès à la parcelle.

### 1.4 Lots d'entrée de quartier - Lot E1 et Lot E25

Bordés à l'ouest par une trame verte existante ces deux lots sont placés en encadrement de l'entrée du quartier. Ces deux lots créent une **situation d'entrée de zone d'activité à valoriser**. Nous recommandons une **implantation du bâti en front de rue** et sur l'ensemble du linéaire pour préférer une **implantation de zone de stockage en fond de parcelle**. Nous conseillons de **valoriser les façades tournées vers la rue centrale** (cf. fiche 11,12 et 13)

### 1.5 Lots à proximité de l'échangeur - Lot E11 au Lot E14

Les lots en fond de la zone d'activité présentent également des variations dans leurs dimensionnements pour autant ils partagent des caractéristiques communes :

- Nous conseillons de qualifier les façades urbaines d'entrées de lots car plus visibles à moyenne ou grandes distances.
- Le preneur s'adaptera à la noue paysagère en limite des lots, qui est à prendre en compte dans la gestion des accès à la parcelle.



## 1.6 Plan

