



Sur Un, deux, trois ou quatre cotés

Mission Développement économique
Direction Maîtrise d'Ouvrage



Commune de Virey-le-Grand

Zone d'Aménagement Concerté SAÔNEOR 2
Cahier des charges de cession de terrains

ANNEXE N°1

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

mars 2021



SOMMAIRE

1.	PRINCIPES GENERAUX AYANT GUIDÉ L'AMENAGEMENT DE LA ZAC SaôneOr 2.....	5
■	Objet et objectifs de la ZAC, composition générale	5
■	Composition urbaine	6
■	Composition paysagère	7
■	Se repérer dans le projet.....	8
2.	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....	9
■	Aspect général des construction	10
■	Implantation	11
■	Aspect des constructions.....	15
■	Eléments techniques	18
3.	PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES	20
■	Les espaces végétalisés	21
	<i>PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC</i>	21
	<i>ILLUSTRATIONS</i>	21
■	Paysagement le long de la RD5	22
■	Les espaces minéraux.....	23
■	Traitement des limites.....	25
■	L'éclairage.....	27
4.	PALETTE VÉGÉTALE	28
■	Arbustes.....	29
■	Arbres	29
5.	ANNEXES	31
■	Règles pour le calcul du nombre de stationnement attendu : extrait du PLUi	32

1. PRINCIPES GENERAUX AYANT GUIDÉ L'AMENAGEMENT DE LA ZAC SaôneOr 2

Le présent Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales a pour objectif d'aider à la réalisation d'une zone d'activités de qualité en fixant les règles suivantes :

- Les règles d'implantation et de l'ordonnement des bâtiments, des espaces paysagers et des aires de stationnement dans l'aménagement des lots ;
- La volumétrie ;
- Les matériaux des façades et des couvertures ;
- La couleur ;
- La signalétique des installations.

Ce document ne se substitue pas au règles du PLUi du Grand Chalon mais vient le compléter. Dans tous les cas le PLUi s'imposera.

■ Objet et objectifs de la ZAC, composition générale

La zone d'aménagement concertée SaôneOr 2 se situe sur la commune de Virey-le-Grand, au nord de l'agglomération chalonnaise, à proximité de l'autoroute A6 (liaison par la RD819) et le long de la RD5. Cette zone d'activités se raccorde au sud à la zone existante SAÔNEOR. La ZAC est destinée à accueillir les entreprises des secteurs suivants :

- Industrie
- Logistique
- Tertiaire
- PME/PMI
- ETI/TPE

La ZAC SaôneOr 2 occupe une surface de 61 hectares, à l'est du bourg de Virey-le-Grand. Elle se situe entre la zone d'activités SAÔNEOR au sud et à l'est, le bourg de Virey-le-Grand. La ZAC SaôneOr 2 est principalement desservie:

- A l'est, par la RD5 et la rue du Lieutenant Putier ;
- Au sud, par l'avenue Alfred Kastler et la rue de l'Argentique qui constitue l'accès privilégié à la ZAC.

L'aménagement permet de composer un ensemble cohérent qui construit une transition entre la zone d'activités existante et les limites agro-urbaines au nord et à l'ouest de l'agglomération.

■ Composition urbaine

OBJECTIFS POUR LES FUTURES CONSTRUCTIONS :

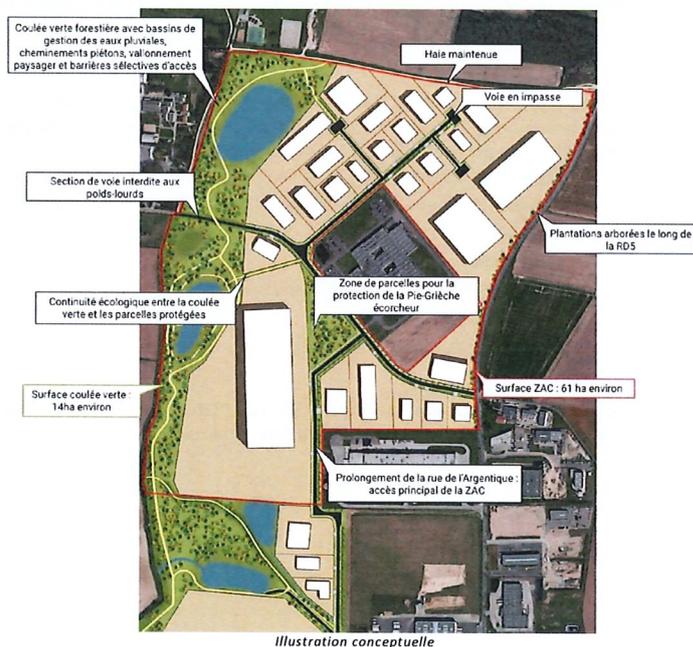
Les constructions privées devront accompagner la qualité des espaces publics par quelques règles d'implantation des bâtiments, de volume, de couleur, etc, afin d'aboutir à un ensemble urbain fonctionnel et homogène.

Le lieu de l'implantation de l'entreprise est la première vitrine de la qualité que peut offrir l'entreprise. Il doit donc être réfléchi et soigné.

Les démarches architecturale et environnementale permettent, à l'échelle de la parcelle, d'offrir un bâti fonctionnel et bien pensé et, à l'échelle de la ZAC d'avoir une cohérence globale. Elles favorisent une économie du projet et une plus grande pérennité grâce, par exemple à une bonne implantation dans la parcelle, afin de profiter de l'ensoleillement, d'anticiper le fonctionnement et les extensions possibles.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE DE LA ZAC :

- Axe de desserte principale Nord / Sud
- Axe de desserte secondaire Est/Ouest
- Axe de desserte tertiaire en impasse
- Sécurisation des flux et des accès aux lots
- Préservation d'une trame verte et agricole



■ Composition paysagère

OBJECTIFS POUR LES FUTURES CONSTRUCTIONS :

Les aménagements des espaces privés suivront les principes exposés ci- après afin de créer une zone d'activité bien intégrée à son environnement agri-urbain :

- Maintenir au maximum la végétation présente sur le site ;
- Développer la proportion d'espaces verts pour enrichir la trame verte et lutter contre les îlots de chaleur ;
- Choisir les essences dans la palette végétale élaborée pour la ZAC qui tient compte de la capacité de résilience des essences face au changement climatique : sécheresse accentuée, hivers doux ;
- Ombrager les aires de stationnement particulièrement celles réservées aux véhicules légers et aux vélos ;
- Planter des arbres à des dimensions minimales assurant à la fois une couverture végétale et une intégration paysagère des bâtiments ;
- Valoriser la frange agri-urbaine en limite ouest de la ZAC.

PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGERE DE LA ZAC :

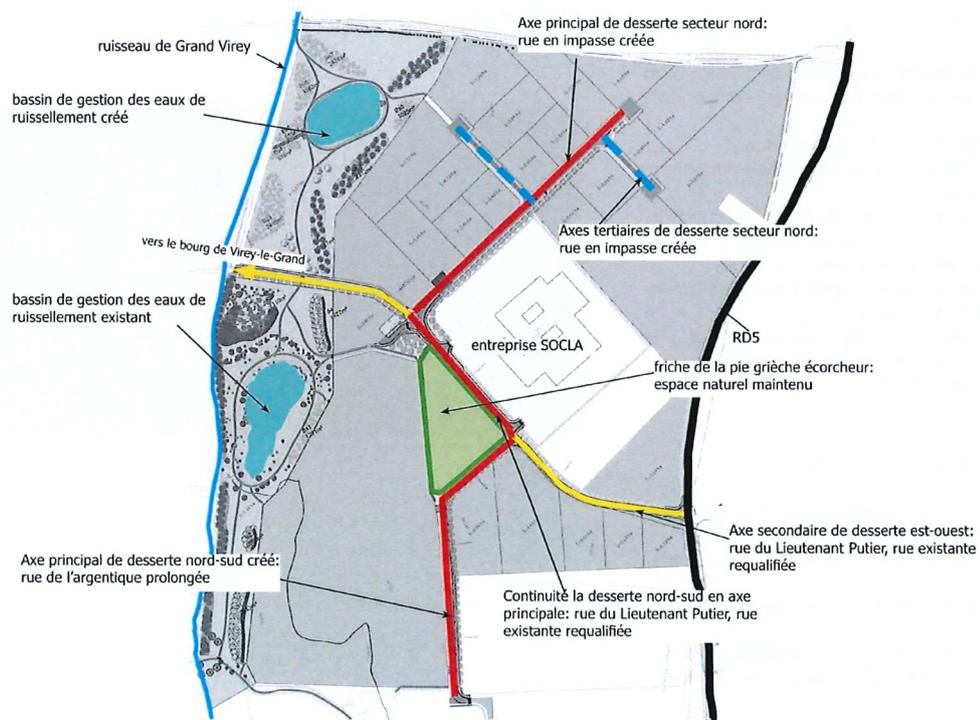
- Amélioration de la biodiversité, par la coulée verte, et préservation des haies existantes en limite nord du périmètre de ZAC ;
- Maintien du bassin de rétention existant et préservation du ruisseau du Grand Virey ;
- Maintien de la friche naturelle en cœur de ZAC pour l'habitat de la pie grièche écorcheur ;
- Création d'un écran visuel avec le bourg de Virey-le-Grand par la formation d'un paysage modelé de buttes et planté d'arbres de haute tige ;
- Végétalisation et aménagement des accotements de voirie ;
- Palette végétale de qualité qui s'inspire de l'existant ;
- Création d'un cadre agréable et fonctionnel aux futures activités.

ILLUSTRATION



CBXS- illustration 3D non contractuelle

■ Se repérer dans le projet





2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

■ Aspect général des constructions

OBJECTIFS

- Intégrer les bâtiments, constructions annexes et extensions au paysage environnant
- Rechercher la simplicité, la discrétion, la qualité et la pérennité
- Réfléchir son projet dans une vision d'ensemble
- Rechercher une cohérence architecturale et urbaine

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Article 1AUX 7 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AUX 9 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions respecteront les principes suivants :

- une expression architecturale contemporaine de qualité ;
- une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures ;
- une modénature horizontale des façades ;
- les constructions annexes ne devront être que le complément fonctionnel de l'activité artisanale, industrielle ou commerciale ; elles seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux ;
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère au site est interdit.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Dans le cadre de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergie renouvelable, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en façade et en toiture, en matière d'aspect et de techniques de construction, est admis ; ces matériaux ou éléments techniques particuliers devront être intégrés à la composition architecturale d'ensemble

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

- La composition horizontale des volumes et des façades sera privilégiée ;
- Une architecture en plusieurs volumes, sera recherchée, notamment en cas d'un volume important ou d'un bâtiment linéaire, trop long, afin d'en améliorer l'impact paysager et d'animer la façade ;
- Les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc... seront conçues de manière à s'harmoniser, par leur volumétrie, leurs matériaux de façade, avec les autres bâtiments présents sur la parcelle.

ILLUSTRATIONS

Bâtiments horizontaux fractionnés par fonction et animation de façade



■ Implantation

OBJECTIFS

- Harmoniser les implantations à l'échelle de la ZAC
- Mettre en valeur les entreprises
- Anticiper les extensions possibles
- Préserver avec le recul des bâtiments un ensoleillement suffisant pour les végétaux et une perception harmonieuse des espaces publics : équilibre entre la hauteur des constructions et le vide de l'espace public

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Article 1AUX 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques, ou de la limite qui s'y substitue, si l'implantation ne génère aucune difficulté en matière de sécurité ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

- Privilégier sur rue, l'implantation des bâtiments administratifs et ceux recevant du public ;
- Les aires de stockage seront implantées de manière à être le moins vues depuis les voies et emprises publiques, par exemple à l'arrière des parcelles. Si celles-ci donnent sur la coulée verte, elles devront être paysagées par des végétaux formant écran ou rideaux ;
- Le long des voies principales uniquement, les constructions principales seront implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'emprise publique ;
- Seules les constructions liées à l'accessibilité du site et à la clôture (poste de contrôle/gardiennage), pourront être implantées à l'alignement des voies principales à l'exception de la RD5 ;
- La façade (ou pignon) sur voie publique doit être implantée parallèlement à une seule voie publique desservant la parcelle, sauf impossibilité technique ;
- Des décrochements ponctuels de façade sont conseillés pour animer l'alignement.

ILLUSTRATION

Bâtiments en recul par rapport aux emprises de voies publiques



PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Article 1AUX 5: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, uniquement si l'unité foncière voisine est en zone UX ou 1AUX ;
- soit avec en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

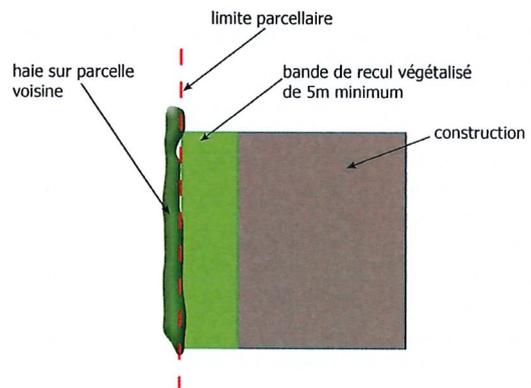
PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

En cas de choix d'implantation en limite séparative:

- En cas de haies ou d'espaces plantés déjà existant sur les limites séparatives y compris sur la parcelle voisine, tout bâtiment implanté en limite séparative, sera alors interdit à l'exception d'annexes de type abri à vélo, local poubelles, poste de garde, contrôle d'accès, éléments techniques

ILLUSTRATION

Principe d'implantation



PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

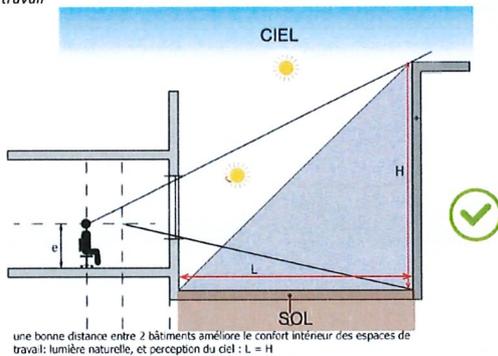
Article 1AUX 6 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres*

Non réglementé

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

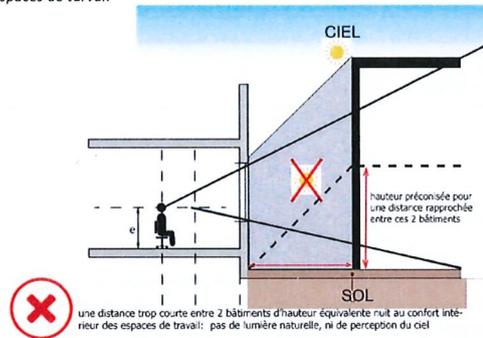
- Respecter un éclairage naturel optimum pour les locaux à usage de bureaux et de vie de l'entreprise et ainsi diminuer le recours aux éclairages artificiels.

Bonne distance entre 2 bâtiments : lumière et perception du ciel améliore le confort des espaces de travail



ILLUSTRATIONS

distance trop courte entre 2 bâtiments : absence de lumière naturelle et de perception du ciel dans les espaces de travail



PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel et au niveau de la voie publique

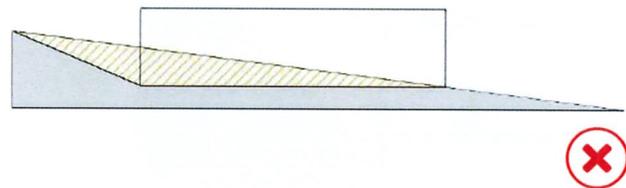
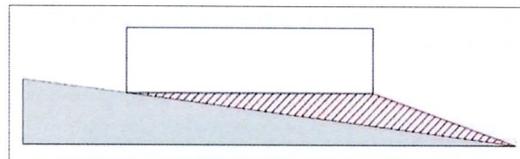
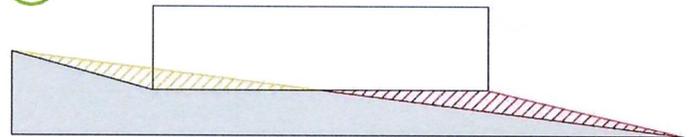
Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Non réglementé

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

- Pente douce du modelé de terrain autour des constructions ;
- Pente des talus inférieure ou égale au rapport de 1 par 3 ;
- Apporter un soin particulier aux talus et aux ouvrages de soutènements ;
- Paysager et planter les talus d'essences adaptées au talutage et à croissance rapide ;
- Adapter les constructions à la topographie par une implantation au plus près du terrain naturel ;
- Respecter les niveaux de sol des voies existantes, des voies à créer, des espaces verts publics et des parcelles limitrophes.

ILLUSTRATIONS



■ Aspect des constructions

OBJECTIFS

- Harmoniser les volumes, les matériaux, les couleurs à l'intérieur de la ZAC
- Rechercher une harmonisation et une unicité créant l'identité de la ZAC
- S'insérer dans le paysage environnant
- Se rendre peu visible depuis le bourg de Virey-le-Grand, notamment par des couleurs neutres et sombres

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Toiture

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Article 1AUX 9 : Aspect extérieur des constructions

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti et être en harmonie avec le reste de la construction.

Les toitures à pan seront de teinte foncée et mate.

La couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux.

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

- Pour les constructions principales sont autorisées : toitures terrasse
- Toitures à faible pente (moins de 20°) cachées au maximum par un acrotère ou un bandeau faisant partie intégrante de la façade ;
- Les toitures en courbe sont interdites pour tout bâtiment principal ;
- Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés à condition d'une bonne intégration à la façade ;
- Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, implantés en toiture seront intégrés au bâti, ou dissimulés par un acrotère, ou implantés sous la toiture ou encore traités en élément 'designé' apportant une plus-value architecturale au bâtiment ;

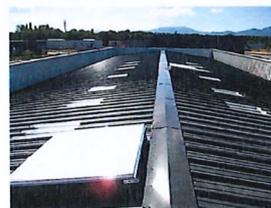
- Des pentes de toiture prononcées rendant visible la toiture pourront être autorisées dans le cas de toitures recevant des capteurs photovoltaïques ou bien dans le cas d'une architecture bioclimatique exceptionnelle et après accord de l'aménageur ;
- Des couvertures visibles depuis le domaine public (voirie et coulée verte) sont autorisées en proportion limitée, elles seront alors de teinte sombre, non brillante ni réfléchissante : couleur gris anthracite choisie parmi les RAL proposés pour les façades.

ILLUSTRATIONS



bâtiment avec casquette ou effet d'auvent

toiture à forte pente pour panneaux photovoltaïques



acrotère venant cacher la toiture à faible pente et acrotère faisant partie intégrante de la façade

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Façades

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Article 1AUX 9 : Aspect extérieur des constructions

Les façades seront traitées :

- soit en bardage bois ;
- soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, produits verriers...).

Une combinaison de plusieurs matériaux de façades est autorisée pour un même bâtiment dans la mesure où le projet architectural est harmonieux.

Pour chaque projet, une étude de couleur sera réalisée sur la totalité de la façade prenant notamment en compte :

- Les encadrements et les soubassements ;
- Les menuiseries ;
- Les volets et les débords de toiture ;
- Les serrureries.

ILLUSTRATIONS



PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Toutes les façades des constructions édifiées sur la parcelle doivent être traitées avec les mêmes matériaux. Le nombre de matériaux autorisés est limité pour des raisons d'homogénéité à :

- 3 matériaux différents en texture et/ou couleur pour tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte ;
- Texture non brillante, non réfléchissante (à l'exception du verre) ;
- Coffrets des volets roulants et des portes seront rendus invisibles de l'extérieur.

Matériaux à favoriser :

- **Le bardage métallique** : un mélange des sens des nervures des bardages est autorisé de manière limitée ;
- **Le bardage bois ou composite** à base de bois de facture contemporaine. On évitera tout effet rustique de type « chalet » ;
- **Le béton industrialisé** de type : pré-murs et panneaux de béton préfabriqués non destinés à être revêtus par opposition au béton coulé sur place ;
- **La brique** à condition de ne pas constituer le matériau principal de la façade.

Matériaux interdits :

- La tôle ondulée sans profil à nervure franches ou en plateau ;
- L'enduit, à l'exception de surface très limitée.



Couleurs

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Les façades comporteront **trois couleurs** au maximum pour l'ensemble des constructions bâties sur une même parcelle. La polychromie des façades sera admise après accord de l'aménageur.

- Pour toutes les façades, seules les couleurs du nuancier sont admises (gamme des gris moyens, gris beige, gris foncés, gamme des beiges dorés, bois naturel, clair, moyen, ou foncé);
- Des contrastes entre deux tonalités d'une même couleur sont autorisés afin d'animer les façades ;
- Des touches de couleurs vives de l'ordre de 10% par façade sont autorisées mais doivent être limitées ;
- Les menuiseries de couleur libre sont autorisées mais devront être en harmonie avec la couleur dominante de la façade ;
- Les teintes vives sur de grandes surfaces, et la couleur « blanc », sont interdites.

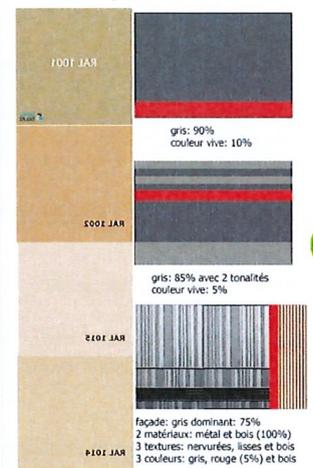


ILLUSTRATIONS

RAL des Gris RAL 7000 à 7046

RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045

RAL des beiges



2 textures de bardage acier



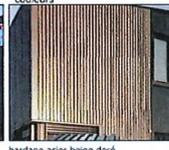
2 textures de bardage acier + 2 couleurs



mélange des sens de pose des bardages acier + 2 textures



75% de gris + 1 couleur vive



bardage acier beige doré



75% de gris avec polychromie des gris

■ Eléments techniques

OBJECTIFS

- Harmoniser les éléments techniques dans la perception globale du paysage de la ZAC
- Rechercher une harmonisation et une unicité créant l'identité de la ZAC
- S'insérer dans le paysage environnant et limiter le positionnement à l'ouest, côté Virey-le Grand d'équipement susceptibles de générer des nuisances notamment sonores.
- Prévoir et anticiper les besoins techniques en amont du projet

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Cheminées, extraction d'air, ventilation, Citernes ou similaire, antennes, capteurs solaires, etc

- Citernes et autres installations similaires devront être disposées de manière à ne pas être vues depuis les espaces publics sauf impossibilité technique.
- L'installation d'équipement pouvant générer des nuisances sonores sera à éviter du côté de la coulée verte.

Eléments techniques implantés en limite d'emprise publique

- Les éléments techniques implantés en bordure d'espace public (boîte aux lettres, numéro de rue, coffrets techniques, coffrets réseaux, enseignes, transformateurs électriques,....) seront regroupés et d'une couleur en harmonie avec celle de la clôture.

Conteneurs à déchets

- Devront être intégrés, de préférence, à l'intérieur du bâtiment, ou dans un local extérieur. Dans tous les cas ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public : voiries, coulée verte et autres espaces publics.

ILLUSTRATIONS



Une seule couleur pour les éléments techniques et la clôture



Eléments techniques cachés par des acrotères hauts



Enseignes et publicité

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après toute publicité est interdite sur le domaine privé. On entend par publicité tout ce qui ne relève pas de l'identification (enseigne donnant le nom de l'entreprise) d'une entreprise implantée sur la ZAC et sur la parcelle faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Les dispositions décrites pour les enseignes dans le RLPI devront être respectées.

Les enseignes sur parcelles sont soumises à autorisation et devront être posés sur les bâtiments. Elles devront apparaître et être décrites précisément aux demandes d'autorisation de construire ou de travaux.

- Elles pourront être implantées soit dans la largeur du bandeau ou de l'acrotère soit appliquées directement sur la façade du bâtiment ;
- Les poses en saillies ne pourront alors pas excéder plus de 30 cm du plan de façade et seront sans débordement au-dessus de la toiture ;
- Sont interdites :
 - Les enseignes et autre désignation de l'entreprise implantées en façade de la coulée verte et de toute zone naturelle et agricole inscrites au PLUi ;
 - Les enseignes et autre désignation de l'entreprise implantées sur les panneaux de clôtures ;
- sont autorisées en nombre limité :
 - Les enseignes et autre désignation de l'entreprise implantées directement dans les espaces libres privés .

Pour les enseignes lumineuses, celles-ci devront respecter les heures imposées dans la zone pour l'extinction de l'éclairage, et à minima l'arrêté du 27 décembre 2018 avec une extinction de 1 h à 6 h du matin, et la réglementation de densité surfacique lumineuse.

On appelle enseigne la dénomination sous laquelle, l'entreprise et ses activités se font connaître auprès du public. Elle peut prendre différentes formes : lettrages sur façades, Totem, kakémono, panneau, etc..

En cas de division en plusieurs structures nécessitant l'installation de plusieurs enseignes, celles-ci devront être au maximum regroupées et harmonisées.

ILLUSTRATIONS



Totem, autorisé en nombre limité





3. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

■ Les espaces végétalisés

OBJECTIFS

- Participer à la cohérence de la composition urbaine d'ensemble : architecture, espace et paysage
- Identifier et qualifier les espaces, notamment les espaces dit « avants » (espaces d'entrée et de mise en scène des bâtiments en continuité avec l'espace public), mais aussi les aires de stationnement, les aires de stockage, les circulations (particulièrement les cheminements piétons) et les espaces verts

PRESCRIPTIONS DANS LE PLU

Article 1AUX 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, intégrant à la fois l'aménagement des espaces libres et l'aménagement des aires de stationnement, de stockage et de manœuvre.

Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et plantés d'arbres à raison d'un arbre pour 200m² d'espaces verts au minimum. Toutefois, il ne peut être exigé la plantation de plus de 10 arbres au titre du présent règlement.

Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cela comprend notamment les aires de stationnement non imperméabilisées.

Les marges de recul situées entre les constructions et les routes principales doivent être paysagées.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m²
- aux constructions annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

- Une bande de 6 mètres de large minimum, enherbée et plantée d'arbres de haut jet et d'arbustes, devra être aménagée le long des limites avec la coulée verte ;
- Une attention particulière sera portée à la taille des arbres, lors de leur plantation, afin que soit privilégié, pour au moins la moitié des plantations, une taille de Ø16/18 ou au minimum de Ø10/12 facilitant une pousse rapide et une plus grande pérennité des plantations ;
- Les plantes seront choisies parmi la palette végétale jointe en fin de document.

Il est conseillé pour la pérennité et un entretien limité des plantations (arbres, arbustes, haies, massifs) de prévoir des fosses de plantations de 6m³ minimum par arbre isolé et de prévoir au moment de la plantation, un paillage suffisant, avec sur les talus une toilée non tissée en fibre végétale installée avant plantation.

ILLUSTRATIONS



■ Paysagement le long de la RD5

OBJECTIFS

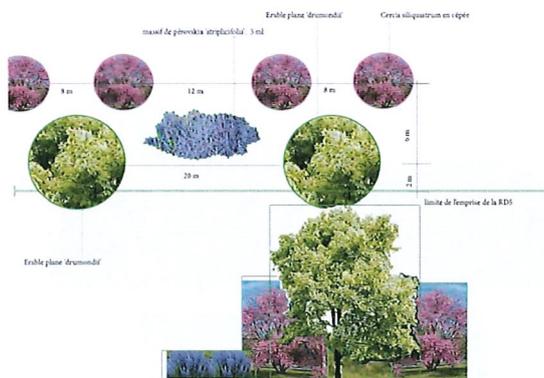
- répondre au besoin de création d'une entrée de ville paysagère pour la RD5
- Signaler la ZAC par un paysagement construit, uniforme et de qualité
- Aménager et paysager le recul des bâtiments imposé au PLUi et à son OAP
- Enrichir la trame verte d'agglomération

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUi

Extrait du règlement du PLUi du Grand Chalon

Règle de l'OAP « 6—B 37 G »

Les constructions s'implanteront en retrait minimum d'environ d'15 mètres de la RD5



Extrait du plan paysager aménageur

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Les entreprises implantées sur des lots ayant une limite parcellaire le long de la RD5 auront à leur charge l'entretien de la bande des 7m, sur laquelle :

- Aucune autre plantation ou haie, autres que celles existantes, ne sera autorisées
- Seuls les changements de sujet dans le cadre de l'entretien seront autorisés : même essence et dimensions d'origine : Cercis Siliquastrum (arbre de Judée), Erable plane 'Drummondii', Pérovskia ;

Cette bande paysagère sera comptée dans le pourcentage d'espaces verts minimum exigé par le PLUi.



■ Les espaces minéraux

OBJECTIFS

- Optimiser les espaces minéraux
- Minimiser les espaces imperméabilisés
- Paysager les espaces minéraux
- Eviter de les mettre en vitrine d'espaces publics

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Les stationnements

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon

Article 1AUX 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques.

Voir document en annexe pour Les calculs de places de stationnements véhicules et vélos.

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

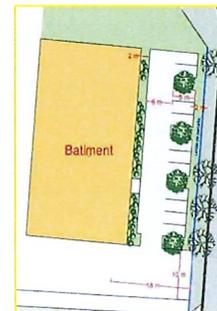
Le Stationnement des véhicules légers et des vélos

- Planter les aires de stationnement pour garantir un ombrage sur 25% des emplacements minimum en adaptant les fosses de plantation en conséquence, à l'exception des stationnements avec ombrières photovoltaïques ;
- Planter une bande de 2 mètres de large minimum entre une aire de stationnement et la limite de lot en façade d'espace public ;
- Traiter les aires de stationnement en matériaux perméables pour 50% de leur surface minimum ;
- Implanter des abris à vélos protégés et sécurisés en nombre suffisant et en choisissant un mobilier urbain s'intégrant à l'ensemble du paysage.
- En cas d'installation de borne de recharge électrique, favoriser leur intégration paysagère dans l'espace de stationnement.

ILLUSTRATIONS



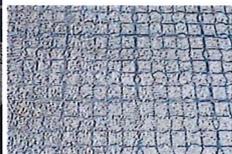
parking ombragé et arbres regroupés



bande paysagère entre clôture et parking et entre bâtiment et parking



ILLUSTRATIONS



PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Les stationnements poids lourds et aires de livraisons (sauf quais liés à l'activité)

- Seront situés soit en partie arrière des lots, soit latéralement au bâtiment ;
- Devront être invisibles depuis les espaces publics y compris depuis la coulée verte, ils seront donc soit dissimulés par des bâtiments, soit par des écrans visuels végétalisés.
- Aucun poids lourd ne devra stationner même momentanément sur le domaine public de la ZAC

Les aires de stockage et leurs extensions

- Seront situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue ;
- Devront être invisibles depuis les espaces publics y compris depuis la coulée verte, elles seront donc soit dissimulées par des bâtiments, soit par des écrans visuels végétalisés ;
- Les écrans visuels seront de même hauteur que la hauteur des éléments stockés ;
- Les éléments stockés ne doivent jamais dépasser l'égout du toit des bâtiments principaux ;
- Les aires de stockage à usage peu intensif ou temporaire devront être traitées de manière non étanche : exemple : mélange terre pierre engazonné, sol gravillonné, sol en sable stabilisé.

ILLUSTRATION

Aire de stockage cachée par une haie



■ Traitement des limites

OBJECTIFS

- Qualifier les espaces de transition entre espace public et espace privé
- Harmoniser les aménagements à l'échelle de la ZAC : entrées, accès, portails, clôtures
- Atteindre une image homogène de la ZAC créant son identité

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUi

Les accès et portails

Extrait du règlement du PLUi du Grand Chalons

Non réglementé

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Les accès et portails, pour chaque parcelle, devront tenir compte de :

- La position des arbres dans la rue ;
- La position des candélabres dans la rue ;
- La position des coffrets électriques ;
- La visibilité ;
- Des entrées et sorties des lots voisins ;
- La hauteur des portails qui doit se raccorder à celle des clôtures.

Le contrôle d'accès, portails, portillons, barrières levantes, etc. seront dans le même vocabulaire que la clôture (matériaux et couleur). Les entrées seront jumelées de préférence avec les coffrets réseaux, l'adressage, les boîtes aux lettres, etc.

L'implantation des portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité. L'attente des véhicules et les aires de manœuvre nécessaires au fonctionnement des entreprises doivent se faire en dehors des emprises publiques.

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Limite formée pour identification du lot

La limite entre l'espace privé et l'espace public, ou entre deux espaces privés, n'est pas nécessairement matérialisée par une clôture. Afin de faciliter la gestion et l'entretien et par conséquent l'aspect et la qualité des espaces, il est demandé dans ce cas de :

- Matérialiser la limite du lot par une bordure de type P1 en béton ;
- Traiter les espaces en continuité avec les espaces publics soit en espace vert, soit en stationnement avec une bande 2 m imposée et traitée en espaces verts entre la limite de parcelle et l'emprise publique.

ILLUSTRATION



Site Sacla non clôturé

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUi

Les clôtures

Extrait du règlement du PLUi du Grand Chalons

Article 1AUX 9 : Aspect extérieur des constructions

Dans le cas où des clôtures seraient installées, elles seront constituées de grillage rigide de couleur unique standard vert foncé, blanc ou gris et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les haies composées uniquement de thuyas ou de cyprès sont interdites, à l'exception d'éléments isolés.

La clôture située en limite avec la zone naturelle et forestière (N) ou agricole (A) sera constituée d'une haie vive de type bocager réalisée avec des essences rustiques et locales, à croissance lente, doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance architecturale.

ILLUSTRATIONS



Des clôtures doublées de haies paysagères

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Les clôtures n'étant pas obligatoires, elles pourraient, par exemple, n'être utilisées que pour sécuriser les aires de stockage.

En cas de clôture, elles seront de type suivant :

- Treillis soudés, poteaux, portails, portillons seront de même couleur. Le tout devra être de couleur gris pour être en harmonie avec les bâtiments : RAL 7015 ;
- Garder l'horizontalité des lisses en cas de terrain en pente : redents successifs pour rattraper la pente ;
- En limite des voies publiques, les clôtures seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.
- Sur les autres limites, elles pourront être doublées d'une haie vive, mais devront en tout état de cause être doublées d'une bande paysagère d'une largeur minimum de 3 m pouvant être composée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges.



■ L'éclairage

OBJECTIFS

- Qualifier les espaces de transition entre espace public et espace privé
- Atteindre une image homogène de la ZAC créant son identité
- Respecter l'environnement et particulièrement la vie de la faune nocturne

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUi

Extrait du règlement du PLUi du Grand Chalon

Non réglementé

PRESCRIPTIONS DANS LA ZAC

Les entreprises devront minimiser leurs éclairages. Seuls les éclairages nocturnes nécessaires à la sécurité, conformément à la législation en vigueur, sont autorisés. Les dispositifs d'éclairage des voies, parkings, aires de stockage:

- Diffuseront la lumière uniquement vers le sol ;
- Seront sans scintillement ni clignotement ;
- Seront de préférence implantés sur les façades des bâtiments ;
- Intégreront un système de gestion permettant de lutter contre la pollution lumineuse pouvant comprendre tout ou partie des éléments suivants : détecteurs de présence, horloges astronomiques, régulation de puissance, capteurs de luminosité ;
- Auront une hauteur maximale de 7 mètres comptée à partir du sol naturel. En aucun cas la hauteur d'éclairage ne devra dépasser la hauteur d'éclairage des voies publiques ;
- L'éclairage pourra être conçu avec des lampadaires solaires afin de favoriser le développement durable.

ILLUSTRATIONS



Eclairage par LED, en façade



Luminaire solaire pour parking



4. PALETTE VÉGÉTALE

■ Arbustes

Abelia
Aubépine
Aucuba
Berbéris (Epinette vinette)
Buxus
Cerisier de Ste-Lucie
Charmille
Cornouiller
Cotoneaster
Eglantier
Eleagnus (Chalef)
Erable champêtre
Evonymus (fusain)
Genêt
Hypéricum arbustif
Ilex
Laurier-tin
Laurier cerise
Laurier du Portugal
Mahonia
Nandina
Osmanthus
Photinia
Saules
Sorbier
Sureau noir
Troène
Viorne



Haies champêtres libres



Haies brise vue



■ Arbres

Alisier torminal
*Aulne glutineux**
Cèdres de l'Atlas
Cèdres du Liban
*Charme**
Châtaignier
Chêne pubescent
Chêne vert
Cormier
Corylus Colurna (noisetier de Bizance)
Erable champêtre
Liquidembar
Liriodendron
Merisier
Mélèze
*Noisetier**
Peuplier noir et d'Italie
Pin maritime
Pommier sauvage
Poirier commun
Saule blanc
Sorbier domestique (Cormier)
Tilleul
Tremble



Alisier Torminalis



Aulne glutineux



Bouleau blanc



Cèdre du Liban



Liriodendron Fastigié



Chêne pédonculé



Liquidembar

**Espèces pouvant être allergènes donc quantité à limiter.*

5. ANNEXES

■ Règles pour le calcul du nombre de stationnement attendu : extrait du PLUi

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUi

Extrait du règlement du PLUi du Grand Chalon

ARTICLE 1AUX10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, lors de la conception de l'offre de stationnement pour les voitures, il conviendra de rechercher un « foisonnement » d'une partie des places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée) afin de limiter la consommation d'espace.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Stationnement des cycles :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones

Destination	Obligations minimales
Commerce et activités de service	1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher affectée à la surface de vente 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m ² de salle de restaurant 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 places de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner pour tenir compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.

PRESCRIPTIONS DANS LE PLUI

Extrait du règlement du PLUI du Grand Chalon : chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »

Obligations en matière de stationnement

Extrait des dispositions applicables à toutes les zones :

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements nécessaires aux transports de passagers, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

Stationnement des cycles :

Destination	Nombre d'emplacements minimum
Artisanat, industrie	Le nombre de stationnement à créer doit permettre de répondre au minimum au besoin de 15% de la totalité des salariés présents en même temps dans le bâtiment.
Etablissements recevant du public (hors commerce)	Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement sécurisé (arceaux scellés avec double point d'accroche) et abrité des vélos. Ces aménagements seront situés à proximité des entrées du bâtiment. Le nombre d'emplacements sera proposé en fonction des besoins sans pouvoir être inférieur à : - 5 emplacements, en dessous de 200 personnes accueillies simultanément, - 20 emplacements, à partir de 200 personnes accueillies simultanément.
Autres constructions	Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

