



DES PAYSAGES ÉCONOMIQUES DE QUALITÉ

LES ZONES D'ACTIVITÉ LES CONSTRUCTIONS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES
• AOÛT 2005

LES ZONES D'ACTIVITÉ

DES PAYSAGES DE QUALITÉ

Les zones d'activités et de manière générale les terrains d'accueil sont particulièrement visibles depuis les voies d'accès et les axes de circulations sur lesquels il se greffent. Des dispositions particulières à l'échelon du paysage global sont donc à mettre en oeuvre.

Le paysage ne se résume pas à la plantation de quelques haies ou d'arbres disséminés sur le site. L'objectif poursuivi n'est pas d'embellir ou d'atténuer l'impact visuel des constructions mais bien d'inscrire le projet dans son contexte paysager.

Structurer par le paysage

Le retrait des constructions par rapport aux voies nécessite de prévoir un traitement paysager de la bande non construite. Cet espace devra rester de gestion publique.

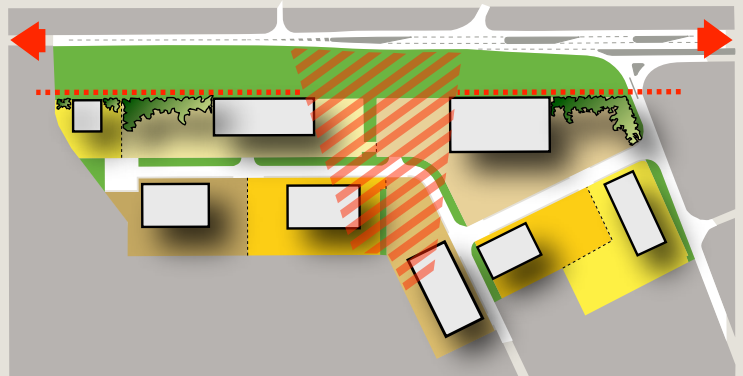
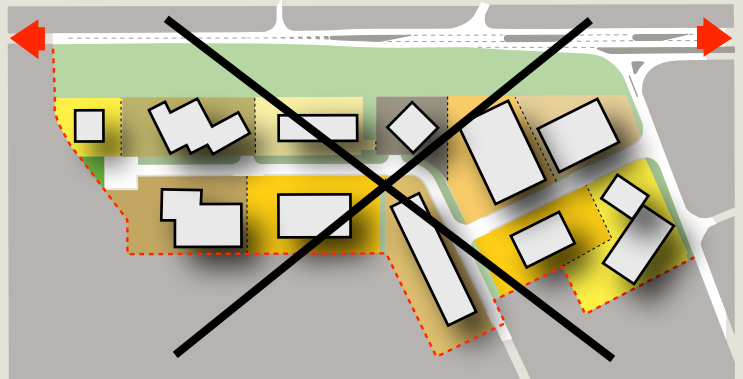
En ménageant des coupures transversales non construites et faiblement occupées, l'organisation dégagera des vues et des perspectives vers le grand paysage au delà de l'épaisseur de la zone.

On évitera ainsi, de créer un corridor routier bordé d'installations diverses.

Affirmer la continuité bâtie par les constructions

Les bâtiments on tout intérêt à s'adosser sur les limites d'emprise pour créer des façades nettes et marquées.

La bande non construite ne doit pas être considérée comme une vitrine d'exposition pour l'activité : c'est la limite non occupée et naturelle de la zone.



UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

Les zones d'activités et les terrains à la vente engendrent des besoins importants en surface revêtues et imperméabilisées, avec un impact fort sur la gestion des eaux pluviales. Des techniques alternatives ainsi que la recherche d'une moindre imperméabilisation sont prévoir.

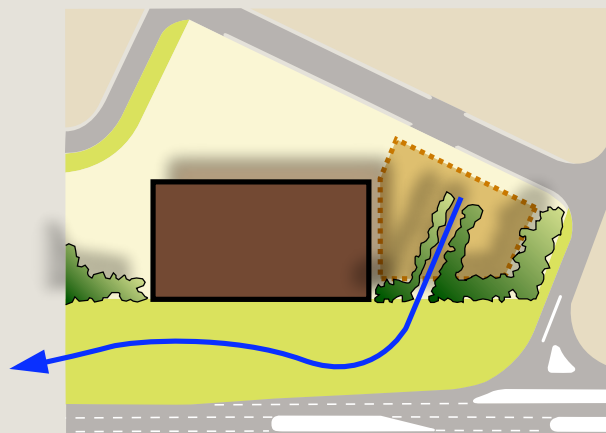
Les espaces libres peuvent être facilement utilisés comme des noues ouvertes pour recevoir les eaux pluviales de toiture. La bande de retrait par exemple est tout à fait désignée pour ce type de solution qui améliore les condition de croissance des végétaux qui y sont installés.

Le coefficient de surfaces imperméabilisées doit être le plus réduit possible. Des techniques et des matériaux drainant sont à mettre en oeuvre, complété par la réalisation de bosquets à l'intérieur même des terrains (voir plus loin : stationnements). Une superficie d'au moins 13% du terrain doit être consacrée à la mise en place de plantations absorbantes et de végétation.

L'aspect visuel des aires de stockage doit être contrôlé.

L'activité génère des besoins de surfaces extérieures dont l'occupation est peu valorisante.

Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone vers la voirie interne réduit l'impact visuel et améliore l'image globale depuis l'extérieur.



LES CONSTRUCTIONS

LOCAUX D'ARTISANAT & DÉPÔTS

Les bâtiments d'activités de l'artisanat, les dépôts, les services présentent des besoins mesurés en surface pour un investissement mesuré. Cette caractéristique permet de traiter les bâtiments de manière simple, de forme parallépipède couvert par une toiture favorisant leur insertion au contexte.

Sur la base d'un volume simple, de nombreuses possibilités d'aspect peuvent être retenues. Quelques principes peuvent être retenus :

Les façades

Elles peuvent être constituées de différents matériaux qui vont animer ou fractionner visuellement le volume. Les associations enduits/bardage de bois, bardage de bois/métal et la matérialisation d'un soubassement (peinture) offrent toute une gamme d'animation.

Les menuiseries.

Les menuiseries et les jours sont à traiter en grands panneaux transparents (vitrages ou polycarbonate) ou en bandeaux plus long que large.

Les portails peuvent être en bardage bois sur cadre métallique ou en métal. Dans ce cas on privilégiera des panneaux lisses en galvanisé peint plutôt que des bacs aciers nervurés.

Les toitures

De préférence en tuiles romanes ou en canal sur plaques ondulées de fibre. Les entrepôts et hangar peuvent utiliser les plaques ondulées colorées ou teintées.

Les bacs acier nervurés sont mal adaptés.



COMMERCES DE GRANDE DISTRIBUTION

L'implantation en milieu de parcelle, caractéristique des grandes et moyennes surfaces de vente, est la disposition qui porte le plus fort impact sur le contexte bâti ou naturel.

Le bâtiment, visible sous toutes ses faces et parfois de tous côtés, et les parkings qui constituent un écrin peu avantageux, nécessitent une démarche de qualité dans leur conception. Cette recherche de qualité repose sur des éléments clés.

Animer et fragmenter les volumes

Le bâti ne doit pas être monobloc, le volume de base pouvant être facilement décomposé en sous-volumes affectés chacun aux différentes fonctions : vente, administration, réserves...

La mixité des matériaux sera mise en œuvre pour animer des façades de grande longueur ou pour souligner ces différentes fonctions.

Le bâtiment signal ou le bâtiment enseigne sont bien évidemment à éviter.

Traiter la ligne de toit

L'architecture fonctionnelle souvent de grande hauteur exige un traitement architectural de la ligne de toit. Elle peut être constituée par un jeu de pignons juxtaposés, par des éléments architecturaux filants (caissons, bandeaux, brise soleil), de préférence détachés du bloc.

L'enseigne ne devra jamais dépasser cette ligne de toit et sera distincte des publicités.

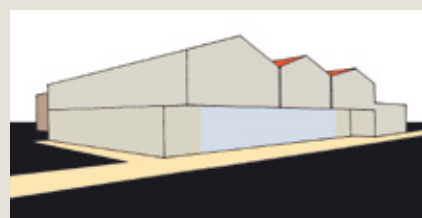
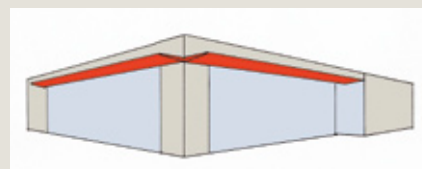
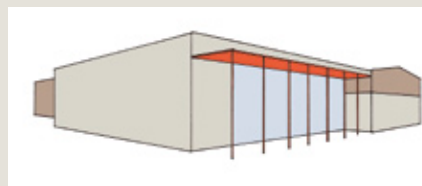
Établir un socle

Formaliser un soubassement

Les parkings ne peuvent pas buter contre le bâtiment et achever de le noyer dans un océan d'enrobé.

Les aménagements extérieurs seront conçus pour inscrire le bâtiment sur un socle visuel qui peut être soit naturel (bande boisée ou arbustive) soit constitué des cheminements piétons qui rejettent les stationnements et la voirie à distance de la construction.

Une caractéristique architecturale oléronaise : le soubassement des constructions, sera repris et décliné soit par un changement de matériau, soit par un changement de couleur par exemple. Ce soubassement filant réduira visuellement la hauteur souvent importante.



LES STATIONNEMENTS

Les parkings

Les accès sur les voies de desserte extérieures seront clairement identifiés et adaptés aux contraintes de sécurité. En implantation contiguë à une voie, les parkings seront séparés des voies publiques par une bande plantée qui masquera les véhicules stationnés. La largeur minimale pour obtenir un effet visuel efficace est de 10,00 m.

La plantation d'arbres sur le parking est indispensable en accompagnement des circulations piétons ou non.

Une couverture arborée égale à 13% de la surface affectée aux parkings (stationnement, voiries internes, circulations piétonnes) est nécessaire.

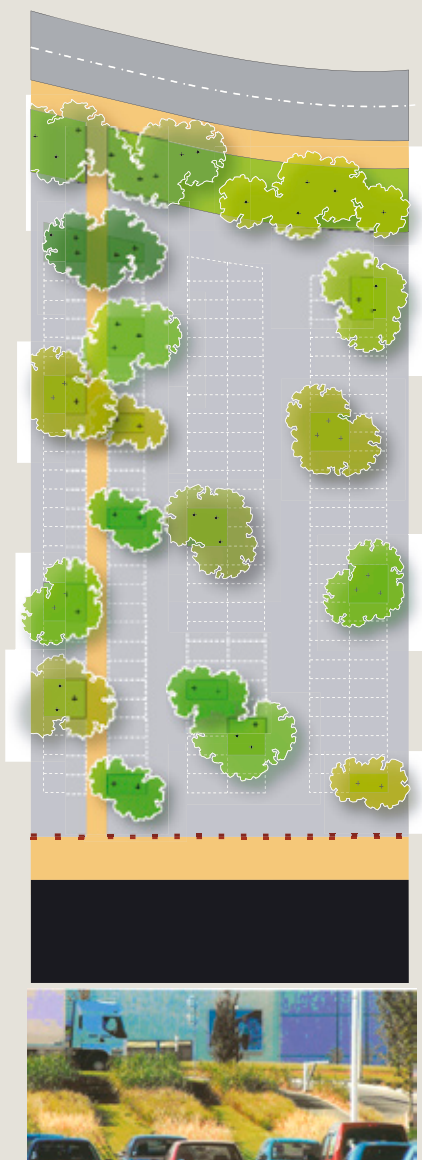
Porter un soin particulier au végétal

Ces implantations constituent de grandes emprises minéralisées qui doivent trouver compensation par des plantations fournies. Les structures arborées ne devront pas souligner les trames des voies et des parkings mais, au contraire, s'en affranchir en proposant un semis «aléatoire» des arbres de haute tige qui rappelleront les zones de boisement naturel oléronaises. La densité de plantation des arbres est de un pied pour 5 m² d'espace vert.

Choisir les essences

La structure arborée est constituée d'arbres et/ou conifères de grand développement au port laissé libre. Le nombre maximum d'essences différentes est fixé à trois.

La faculté des essences retenues à constituer rapidement un couvert végétal de grandes dimensions ressemblant aux boisements existants et leur potentialité à croître dans un contexte urbain artificialisé sont les deux critères de choix à privilégier. Ailanthé, chêne vert, frêne commun ou d'Australie, pin de Corse ou parasol, platane commun, tilleul argenté ou eucalyptus... sont parmi les essences à utiliser.



LES CHEMINEMENTS

Donner une véritable place au piéton

La structure des cheminements depuis les stationnements ou vers les accès piétons doit être clairement identifiée et sûre. Un traitement en continuité des matériaux est nécessaire et un accompagnement végétal linéaire (haies basses, bandes plantées) s'avère efficace. Les bornes, arceaux ou autres éléments techniques rapportés sont un pis-aller qui ne résiste pas aux véhicules.

Insérer les espaces servants dans le projet d'ensemble

Les aires de stockage et les dépôts sont situés en arrière du bâtiment et leurs limites sont traitées.

Les mobiliers de toute nature (abris à caddies, containers, cabines téléphoniques) seront regroupés et feront partie du projet d'ensemble. Il y aura cohérence dans le choix des lampadaires et de la signalisation avec le mobilier urbain de la commune.

