

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

FICHE DE LOT H3 - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

Table des matières

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	3
1- TRAITEMENT DES LIMITES	3
Un parc d'entreprises ouvert et sans clôture	3
Type 1 - Le long des voies structurantes et de la vitrine	6
Type 3 - En lisière Est du projet :.....	7
Type 4 – Le long des voies secondaires et des sentes :	8
2- AMENAGEMENTS PAYSAGERS DANS LA PARCELLE :	9
L'aménagement des espaces libres, non bâtis, non stationnés et non circulés.....	9
L'accompagnement des zones de stationnement	9
L'accompagnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales :	10
3- PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DES TRAVAUX DE PLANTATION	10
4- ENTRETIEN DES ESPACES VERTS	11
ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES	12

Nota :

La fiche de lot Paysage vient en complément de la fiche de lot principale qui est réalisée par l'urbaniste conseil.

La présente fiche de lot synthétise les prescriptions paysagères applicables sur le lot et décrites au CPAUP.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1- TRAITEMENT DES LIMITES

Un parc d'entreprises ouvert et sans clôture

Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne seront pas clôturées de manière systématique. **L'absence de clôtures est privilégiée et constitue le cas général.**

Seuls les abords de bâtiments nécessitant une protection particulière (stockage de matériaux ou d'engins) pourront être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximum de 1.8 m, tel que décrit dans les paragraphes suivants.

L'aménagement paysager des limites devra permettre de participer à l'intégration du Parc d'activités dans le Grand Paysage et d'enrichir le milieu en termes d'espèces végétales et animales (créant un milieu favorable au nichage, passage, ...)

Limites séparatives (entre 2 parcelles) :

L'absence de clôture est privilégiée et constitue le cas général.

En cas de clôture en limite séparative (entre 2 parcelles), celle-ci sera implantée sur la limite séparative. Elle devra alors être accompagnée d'une haie champêtre à port libre dans la parcelle.

Limites sur l'espace public :

L'absence de clôture est privilégiée et constitue le cas général.

En cas de clôture en limite de l'espace public, lorsque les abords de bâtiment nécessitent une protection particulière, celle-ci sera implantée en retrait de minimum 2 m de la limite parcellaire sur l'espace public. Cette distance est à adapter selon la topographie du site en vue d'assurer un entretien facilité. Cette bande de retrait de 2m minimum devra être plantée d'une haie champêtre à port libre dont la croissance devra permettre de dissimuler la clôture depuis l'espace public.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

En cas de clôture, les clôtures admissibles sont :

- un grillage rigide en treillis soudé de teinte grise (RAL 7022), sans lame occultante ni soubassement béton de hauteur de 1.8m maximum
- les clôtures légères et basse de type claustra en échelas de châtaignier, poteaux bois + fil galvanisé ou poteaux bois + grillage à large maille...

Le plastique, les murs maçonnés, les gabions, les bâches et matières synthétiques imitant le végétal seront interdits.

Les clôtures devront ménager un espace libre de 10 cm minimum en partie basse pour le passage de la faune.

En cas de clôture en treillis soudé, la haie sera plantée devant la clôture.

En cas de clôtures légère, la haie et la clôture pourront être implantées sur la même ligne.

Les haies en limite de parcelles :

Les haies seront mixtes, composées d'au moins 3 essences différentes (voir liste en annexe 1). Elles seront gérées en un port libre (non taillé).

Elles sont facultatives en cas d'absence de clôtures et sont obligatoires en cas de mise en place de clôture.



Exemples de haie mixte à port libre

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

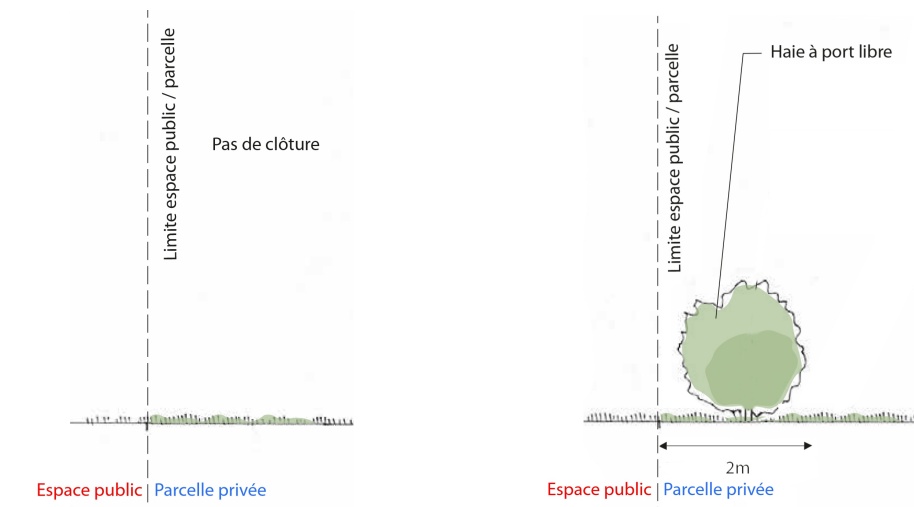


Schéma de traitements possibles de la limite sur l'espace public

Cas général d'absence de clôtures

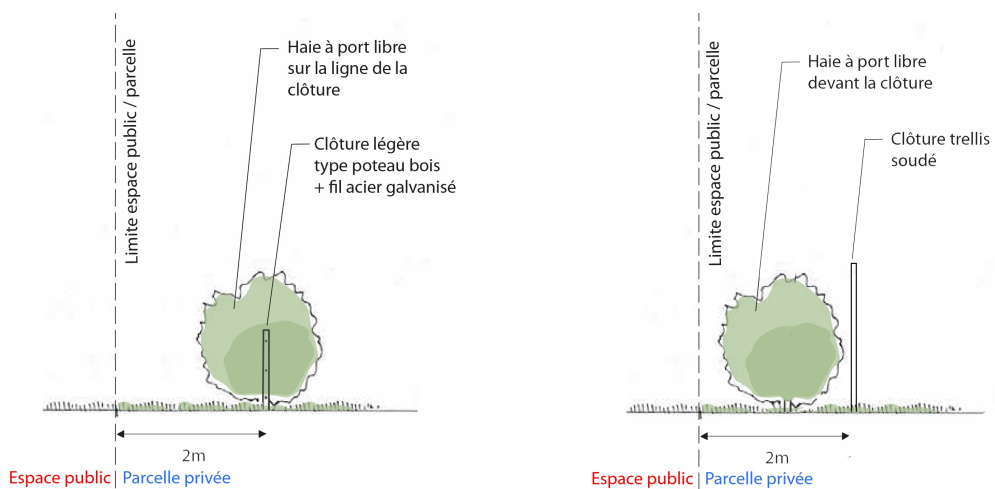


Schéma de traitements possibles de la limite sur l'espace public

Cas particulier de présence de clôtures

Pour le lot H3 on distingue 3 types de traitement des limites sur l'espace public repérés sur le schéma suivant : la type 1, 3 et 4.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

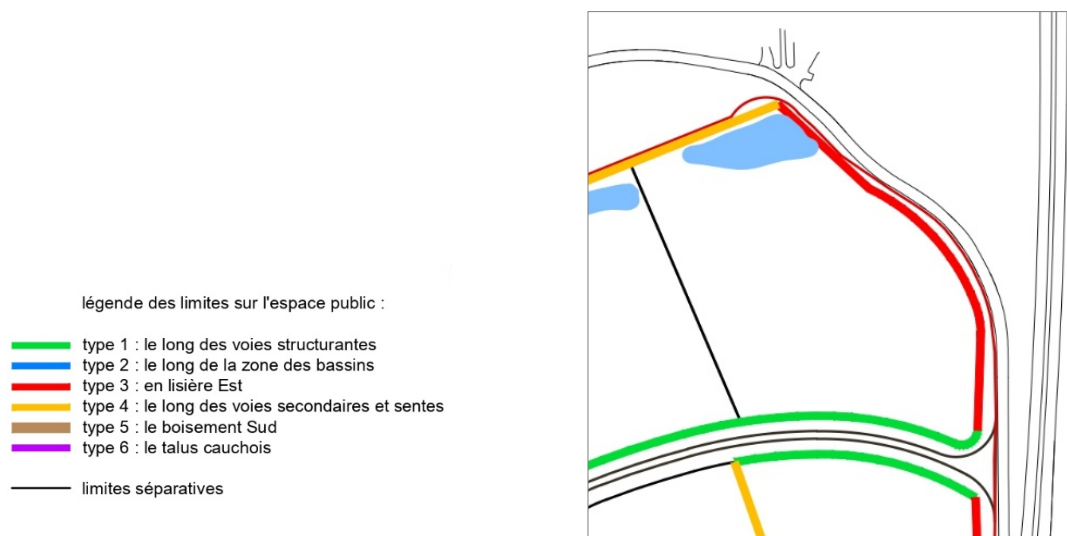


Schéma de localisation des types de traitement des limites sur l'espace public

Type 1 - Le long des voies structurantes et de la vitrine

Localisation : Le long des voies structurantes et de la vitrine (voie primaire, RD31 et chemin de la Payennière)

Clôture : Absence de clôture en cas général (voir traitement de la clôture dans le paragraphe « un parc d'entreprises ouvert et sans clôture »)

Haie et bande arborée : Une bande de 5 m de large depuis la limite avec l'espace public doit être plantée, hormis la bande de roulement de l'entrée et l'éventuel emplacement de l'édifice. Les aménagements de cette bande viendront compléter les plantations réalisées dans l'espace public des voies et constituer un cadre paysager valorisant pour les façades urbaines le long de ces voies.

Une haie à port libre pourra y être plantée à une distance de 1m minimum de la limite avec l'espace public (cette haie sera obligatoire en cas de présence de clôture).

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

La bande de 5m de large devra à minima être plantée d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet minimum tous les 150m² ou tous les 30ml, en implantation aléatoire.

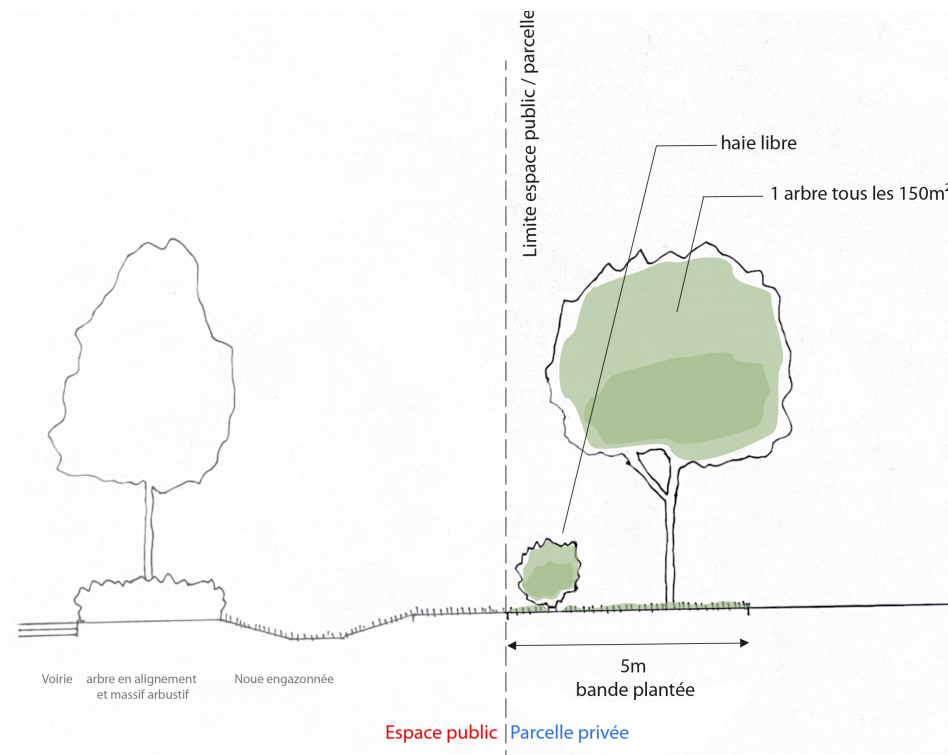


Schéma du traitement de la limite le long des voies structurantes - Cas général d'absence de clôture

Type 3 - En lisière Est du projet :

Localisation : En fonds des parcelles le long de la rue de Coupeauville (RD31b)

Clôture : Absence de clôture en cas général (voir traitement de la clôture dans le paragraphe « un parc d'entreprises ouvert et sans clôture »). Si présence de clôture, celle-ci sera à 2m minimum de la limite, implantée dans l'ourlet végétal ou derrière l'ourlet végétal à l'intérieur de la parcelle.

Ourlet végétal : Une bande de 5 m de large depuis la limite avec l'espace public doit être plantée. Les aménagements viendront compléter les plantations réalisées dans l'espace public de la rue de Coupeauville et formeront une lisière qualifiante.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

La bande sera plantée d'un ourlet végétal dense de 5m d'emprise minimum pour filtrer la vue vers les installations de type aires de livraisons, parkings, stockages. Cet ourlet végétal devra être composé de la manière suivante :

- Une strate inférieure d'arbustes en mélange sur la largeur de 5m,
- Ponctuée régulièrement d'arbustes à grand développement, à raison de 1 sujet minimum tous les 50m² ou tous les 10ml en implantation aléatoire,
- Et plantée d'arbres de moyen à grand développement, à raison de 1 sujet minimum tous les 150m² ou tous les 30ml en implantation aléatoire.

Des percées visuelles pourront être autorisées pour mettre en valeur la qualité architecturale des projets.

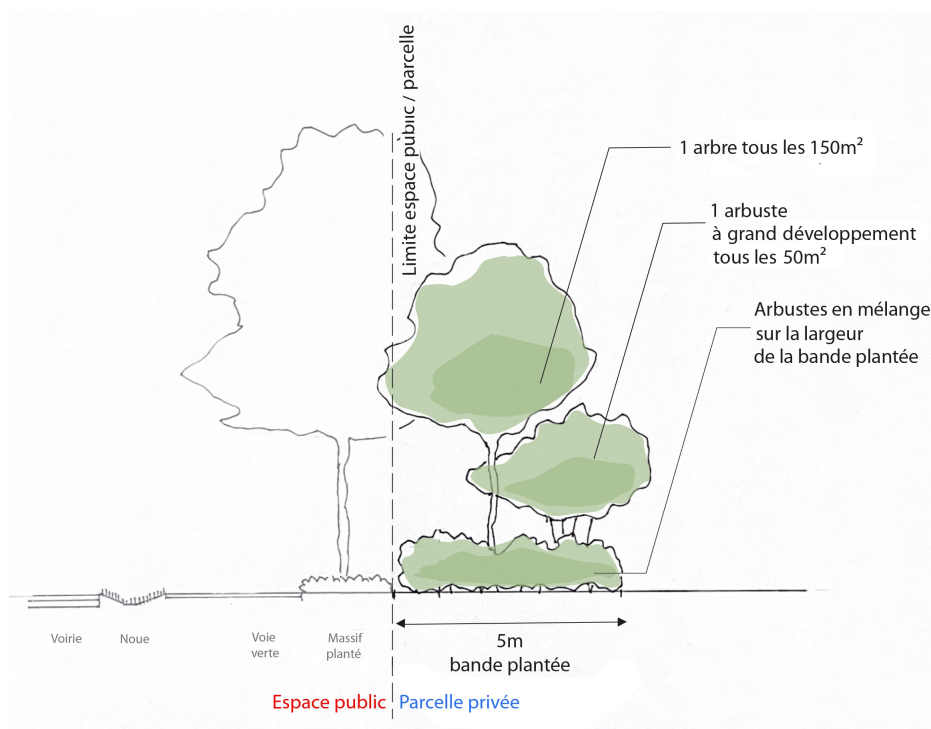


Schéma du traitement de la limite en lisière Est - Cas général d'absence de clôture

Type 4 – Le long des voies secondaires et des sentes :

Localisation : le long des voies secondaires et des sentes

Clôture : Absence de clôture en cas général (voir traitement de la clôture dans le paragraphe « un parc d'entreprises ouvert et sans clôture »)

Haie : Une haie à port libre pourra y être plantée à une distance de 1m minimum de la limite avec l'espace public (cette haie sera obligatoire en cas de présence de clôture).

2- AMENAGEMENTS PAYSAGERS DANS LA PARCELLE :

L'aménagement paysager des parcelles devra permettre de participer à l'intégration du Parc d'activités dans le Grand Paysage et d'enrichir le milieu en termes d'espèces végétales et animales (créant un milieu favorable au nichage, passage, ...)

L'aménagement des espaces libres, non bâtis, non stationnés et non circulés

Les espaces libres seront plantés à minima de prairies favorisant la faune et la flore locales. Les sols ne seront jamais laissés à nu.

Le gazon monospécifique est proscrit. Il s'agira d'utiliser un mélange à 3 graminées + espèces floricoles.

L'accompagnement des zones de stationnement

Les zones de stationnement devront être en recul de 5m minimum de l'espace public (voies et sentes) et 10m pour la limite sur la zone des bassins, et non perceptibles depuis l'espace public.

Lorsque qu'elles seront implantées latéralement de la construction et/ou visibles depuis la rue, un masque végétal sera implanté entre l'espace public et la zone de stationnement, qui sera composé d'une haie ou d'un claustra végétalisé de 1.50 m de hauteur minimum.

Au moins 50% des surfaces de ces zones de stationnement, dédiées au public et au personnel (véhicules légers), devront être réalisées en surfaces perméables ou végétalisées.



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

Exemples de revêtements perméables et/ou végétalisés

Des éléments devront être prévus pour l'ombrage des zones de stationnement. Elles peuvent être recouvertes d'ombrières, de pergolas végétalisées ou accompagnées de plantations d'arbres procurant un ombrage.

L'accompagnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales :

Les noues seront privilégiées pour la collecte des eaux pluviales dans la parcelle.

Les bassins de rétention sont acceptés dans le cas d'une rétention d'eau nécessaire sur la parcelle. Les bassins devront être revêtus de terre végétale pour une végétation basse à minima. Les bassins avec bâche à nu sont interdits.

Lorsqu'il y a nécessité de bassins de rétention, ces derniers, ainsi que les noues, seront conçus dans une logique de composition paysagère des espaces extérieurs.

Les berges seront traitées avec une pente n'excédant pas 2/3.

Afin de permettre une bonne intégration aux espaces extérieurs, les bassins ne seront pas entourés de clôtures.

Nota bene : Un bassin est déjà existant au Nord du lot H3.

3- PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DES TRAVAUX DE PLANTATION

L'apport de terre végétale se limitera aux épaisseurs adaptées aux types de massifs et aux besoins des plantes avec à minima :

- 20cm pour les pelouses et prairies
- 30cm pour les plantations basses (couvres-sols, vivaces, graminées...)
- 50cm pour les haies et arbustes
- Fosses de plantation de 4m³ pour les arbres

Les essences seront adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site. On privilégiera les essences indigènes ou naturalisées, adaptées au climat, à l'exposition et au milieu et nécessitant le moins d'entretien.

Les essences invasives sont proscrites.

Les arbres ayant un système racinaire superficiel sont à éviter à proximité des bâtiments, chemins, voiries et parkings.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

Les arbres seront plantés en arbre tige, de force 10/12 à minima.

On utilisera des paillages biodégradables au pied des plantations (feutres, copeaux de bois, BRF...). Les bâches plastiques ou assimilées sont interdites.

L'arrosage sera limité à l'année d'installation des végétaux.

L'utilisation de filet de protection gibier est conseillé.

4- ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Modalités d'entretien

Les espaces privés non clos des parcelles seront entretenus par l'Association Syndicale Libre (ASL).

Adopter une gestion différenciée

L'objectif est de mettre en place une gestion adaptée en fonction de chaque zone et de l'usage des espaces.

Il s'agit de rationaliser la gestion en y affectant les ressources nécessaires, dans un objectif d'améliorer la biodiversité.

On limitera les gazons tondus au bénéfice des prairies de fauche (fauche 1 à 2 fois par an)

Les haies et massifs arbustifs seront gérés en port libre avec une taille tous les 2 ans.

Pour chaque type de plantations, il sera défini un type d'entretien spécifique.

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES

Arbres caducs de grand développement :



Acer platanoides, *Castanea sativa*, *Prunus avium*, *Quercus petraea*,



Quercus robur, *Tilia cordata*, *Zelcova serrata*

Arbres caducs de moyen développement :



Acer campestre, *Betula verrucosa*, *Betula nigra*, *Carpinus betulus*,

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3



Pyrus calleryana, *Sorbus aucuparia*

Arbres fruitiers en haute tige : Pommiers, Poiriers, Cerisiers, Pruniers...



Arbres persistants de moyen à grand développement :



Pinus sylvestris, *Pinus nigra*, *Quercus ilex*, *Ilex aquifolium*

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - FICHE DE LOT H 3

Arbustes de grand développement :



Corylus avellana, *Juniperus communis*, *Prunus domestica*,



Prunus mahaleb, *Viburnum opulus*

Arbustes pour haie champêtre et ourlet végétal :



Cornus mas, *Cornus sanguinea*, *Cytisus scoparius*, *Euonimus europeus*,



ilex aquifolium, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*,