

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Table des matières

PREAMBULE	4
1/ PRESENTATION GENERALE DU PROJET	6
PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION	6
PROGRAMME RETENU DANS LE DOSSIER DE CREATION :	6
LA MAITRISE DE L'IMPACT DE LA ZAC	7
RESTAURER LA BIODIVERSITE SUR LE SITE.....	7
LES GRANDS PRINCIPES DE PAYSAGEMENT	7
La gestion des eaux pluviales.....	8
La création de voiries de qualité.	8
Les espaces verts et les boisements	8
LES OBJECTIFS A ATTEINDRE POUR LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES PAYSAGERS PRIVES ET PUBLICS DE LA ZAC SONT LES SUIVANTS :	9
2/ PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES	10
LE TERRASSEMENT :.....	12
Recommandations :.....	12
Prescriptions :.....	12
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	13
DES FORMES SIMPLES	17
FACADES	19
LES COULEURS	21
LE NUANCIER FEDERATEUR	22
TOITURE	23
LES EDICULES DE TOITURE.....	23
LIGNE DE VIE ET GARDE CORPS	23
PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES	24
Enseignes	25
ECLAIRAGE.....	26
INSTALLATIONS TECHNIQUES	27
3/ PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	28
1- TRAITEMENT DES LIMITES	28
Un parc d'entreprises ouvert et sans clôture.....	28
Type 1 - Le long des voies structurantes et de la vitrine	32
Type 2 - Le long de la zone des bassins	33



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Type 3 - En lisière Est du projet :	34
Type 4 – Le long des voies secondaires et des sentes :	35
Type 5 – Le boisement Sud :	35
Type 6 – Le talus cauchois :	35
2- AMENAGEMENTS PAYSAGERS DANS LA PARCELLE :	36
L'aménagement des espaces libres, non bâtis, non stationnés et non circulés ..	36
L'accompagnement des zones de stationnement	36
L'accompagnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales :	37
3- PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DES TRAVAUX DE PLANTATION	37
4- ENTRETIEN DES ESPACES VERTS	38
ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES	39
ANNEXE 2 : CARTE DES PRECONISATIONS DU CPAUP	42

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

PREAMBULE

Le présent cahier des prescriptions a pour objet de compléter les règles définies dans le règlement d'urbanisme des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Montivilliers (AUy et Ny), Epouville (NAY et NDy) et Saint Martin du Manoir (NAY), et/ou du PLUi de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en renforçant la définition du cadre urbain, architectural, paysager afin de mettre en œuvre une zone d'activités de qualité par chacune des réalisations effectuées dans les parcelles cessibles.

L'enjeu est de mettre en œuvre une nouvelle zone urbanisée capable :

- De s'intégrer rapidement dans son environnement.
- De maîtriser son impact environnemental y compris par de « bonnes pratiques »
- D'évoluer.
- De constituer une nouvelle entrée de ville pour le territoire.

Ce cahier a pour objet de rappeler que la qualité de la future zone d'activités, qui participera à l'image des entreprises qui s'installeront dans cette zone, dépend de l'exigence de chacune et du respect de prescriptions définies pour réaliser un ensemble cohérent, qualitatif et durable.

Le présent cahier :

- Définit des principes auxquels les acquéreurs devront souscrire pour élaborer leur projet.
- Définit des recommandations et prescriptions.

L'objectif global est de fabriquer un paysage commun, valorisant pour tous.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Avis

L'Aménageur mandate son **architecte** urbaniste conseil pour veiller au respect des prescriptions du présent Cahier aux différentes étapes d'avancement du projet de l'acquéreur.

Les projets doivent être présentés avant l'élaboration définitive des pièces du Permis de Construire afin que les éventuelles réserves puissent être traitées.

Les principes et prescriptions arrêtés dans ce cahier doivent être respectés. Tout principe remis en cause par l'acquéreur doit faire l'objet d'une discussion et d'une validation par l'Aménageur et son urbaniste coordonnateur et doit être justifié pour des raisons de faisabilité technique. L'aménageur ou l'urbaniste coordonnateur peuvent refuser les projets ne respectant pas les principes définis dans ce document s'ils jugent le projet incompatible avec l'esprit du Parc d'Activités, et les motivations non fondées.

Les permis de construire ne peuvent être déposés qu'après examen et avis favorable de **l'architecte** Urbaniste conseil (qui prend en compte les éventuelles remarques du concepteur du projet des espaces publics).

Les éventuelles modifications significatives sur le traitement des façades, des aménagements paysagers ou tout autre élément susceptible de modifier l'inscription du projet dans son environnement urbain, architectural et paysager, notamment en phase DCE ou Projet, doivent être présentées et validées.

Toute modification significative doit faire l'objet d'un dossier de demande de Permis de construire modificatif ainsi que d'un nouvel avis par l'architecte et urbaniste Coordonnateur. Cette nouvelle demande sera à la charge de l'acquéreur.

Afin de s'assurer de l'intégration des nouveaux bâtiments, l'acquéreur doit impérativement soumettre le projet à l'urbaniste coordonnateur de la ZAC et lui faire valider les documents en phase Pré-PC du permis de construire, avant le dépôt de la demande en mairie. Cet avis doit être conforme et est une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

Les principes et prescriptions arrêtés dans ce cahier doivent être respectés. Tout principe remis en cause par le preneur doit faire l'objet d'une discussion et d'une validation par l'Aménageur et son urbaniste coordonnateur et doit être justifié pour des raisons de faisabilité technique

1/ PRESENTATION GENERALE DU PROJET

PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le Parc d'activités projeté se concentre sur un terrain d'environ 67 ha dont 45,4 ha de surfaces cessibles. Ces zones constructibles sont accompagnées d'espaces publics routiers, d'aménagements paysagers et environnementaux.

Le programme prévisionnel global de construction retenu est d'environ 272 000 m² de surface de plancher.

PROGRAMME RETENU DANS LE DOSSIER DE CREATION :

La ZAC a vocation à accueillir différents types d'activités et programmes dans une volonté de favoriser le développement qualitatif de l'offre, et dans des propositions conformes au marché. **Les entreprises accueillies sur le site seront de type : activités tertiaires, artisanat, PME-PMI, industries et petite logistique.**

Un certain nombre d'autres activités annexes, services aux entreprises ou aux employés de ces entreprises pourront être accueillies sur le site, on peut citer à titre indicatif :

- De l'hébergement hôtelier.
- Un pôle restauration.
- Des services aux entreprises.
- Des habitations à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (ces habitations seront impérativement intégrées au bâtiment d'activité).
- Des équipements publics.
- Des aires de jeux ou de sport ouvertes au public.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LA MAITRISE DE L'IMPACT DE LA ZAC

Les acquéreurs devront privilégier des aménagements sur leur site qui permettront de participer à la maîtrise des consommations d'eau, d'énergie et à l'utilisation de matériaux de qualité.

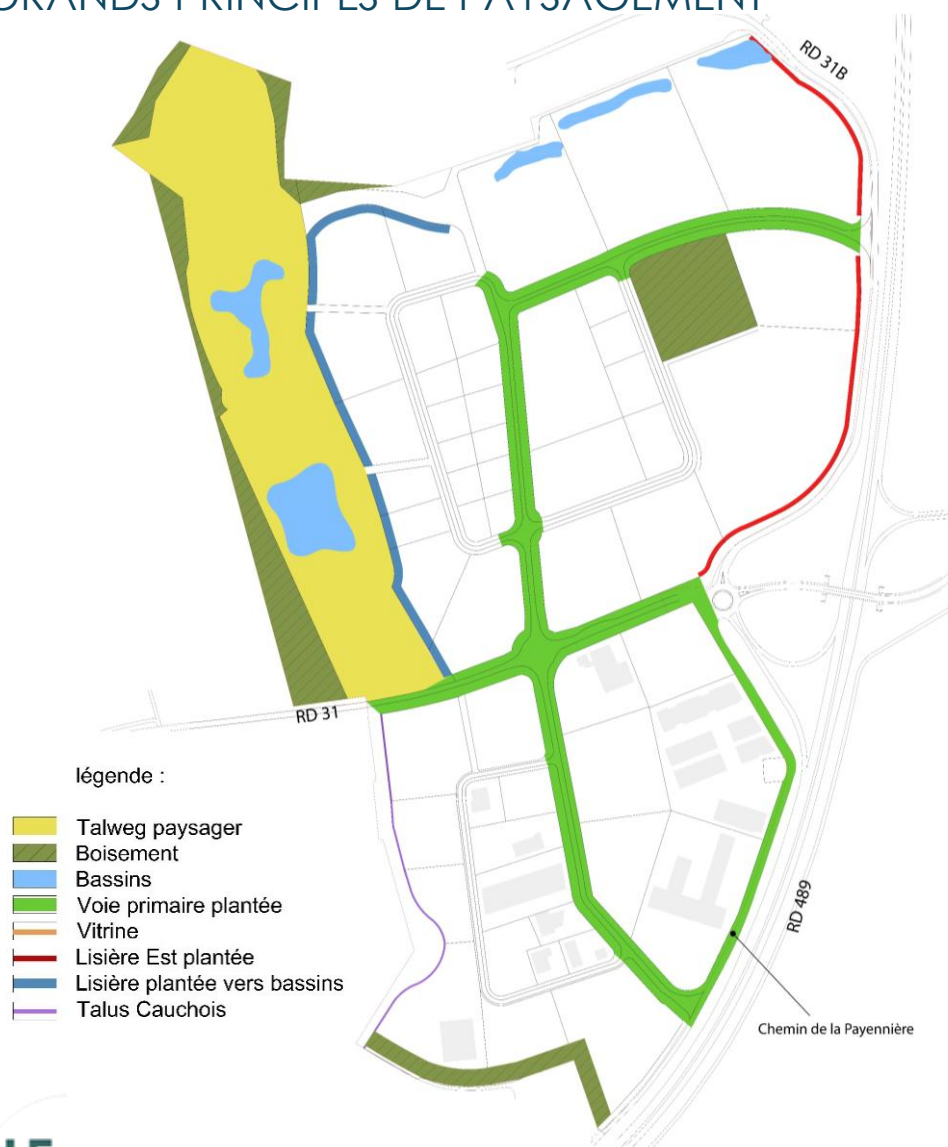
Par ailleurs, la maîtrise de la pollution lumineuse doit être assurée.

Pour mémoire : Les entreprises sont encouragées à élaborer une charte chantier propre pour réduire l'impact de l'opération pendant le chantier...

RESTAURER LA BIODIVERSITE SUR LE SITE

L'opération présentée par l'acquéreur devra permettre de favoriser la biodiversité de la flore et petite faune sur le site au travers d'aménagements et de choix d'essence en cohérence avec le site et ses caractéristiques naturelles

LES GRANDS PRINCIPES DE PAYSAGEMENT



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Un thalweg se dégage nettement sur le terrain et sera le point phare de l'aménagement en y privilégiant la qualité paysagère et environnementale.

Le projet d'aménagement élaboré à partir de l'analyse du site et des objectifs d'aménagements retenus, s'appuie par ailleurs sur de grands principes.

Ces principes constituent trois grands thèmes qui structurent le projet d'aménagement :

La gestion des eaux pluviales.

Les principes de gestion publique des eaux pluviales et de valorisation paysagère et environnementale ont guidé la composition spatiale du projet. Le schéma d'organisation retenu est celui qui donne le plus de visibilité aux bassins en eau et aux bassins secs.

Les espaces publics du parc d'entreprises sont tous qualifiés par la présence des ouvrages de régulation (noues, bassins secs et bassins en eau).

La création de voiries de qualité.

Le Parc d'Activités est desservi par des voiries dont les différents profils hiérarchisent le fonctionnement. Les aménagements de voiries, et les aménagements paysagers permettent de créer un environnement harmonieux et cohérent, intégrant ce Parc d'Activités au grand paysage. Les variations de gabarit hiérarchisent les voies (Publiques, primaires et secondaires) et renforcent la lisibilité du nouveau paysage. Elles valorisent les grandes perspectives vers la vallée de la Lézarde et vers le Hameau de Saint Martin du Manoir.

Les espaces verts et les boisements

Ils préservent la Vallée de la Lézarde et créent des masques visuels sur les habitations et des brise-vent. Ces nouveaux coteaux boisés sont une transition nécessaire pour intégrer ce Parc d'Activités à son territoire agricole.

La création d'espaces publics forts affirmera le caractère qualitatif du Parc du Mesnil. La trame générale du projet se basera sur toutes les possibilités de paysagement :

- **Création de points** : bassin de rétention et d'agrément, boqueteaux et espaces verts publics.
- **Création de lignes** : les avenues et les rues, marquées par des arbres de première grandeur et seconde grandeur pour hiérarchiser le réseau.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Création de plans** : les grandes surfaces et volumes seront constitués de prairies ouvertes et de boisements denses.

Le concept de développement durable s'inscrit pleinement dans la conception du projet et le volet paysager est omniprésent dans les aménagements.

LES OBJECTIFS A ATTEINDRE POUR LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES PAYSAGERS PRIVES ET PUBLICS DE LA ZAC SONT LES SUIVANTS :

- Une gestion des espaces verts dans le processus de transformation et de projet. (Adaptation du choix des végétaux au sol, au milieu et au climat, demandant peu d'entretien...),
- Une gestion économe de l'eau (arrosage raisonné, récupération des eaux de pluies, valorisation),
- Une gestion des déchets verts (réduction, utilisation sur place, valorisation par paillage et compostage),
- La limitation des produits phytosanitaires (engrais, pesticides - voir remplacement par des produits naturels et biologiques),
- La mise en place d'une gestion adaptée en fonction du lieu et de l'usage des espaces par les utilisateurs (gestion différenciée).

Pour la pérennisation de ces espaces, il sera fait appel à des notions d'entretien durable ou gestion différenciée intégré dès la conception.

L'entretien durable permet de gérer les espaces verts suivants un classement prédéfini : par un entretien soigné pour un paysage à proximité de bâtiments, par un entretien plus léger sur les espaces moins en vue. Il conviendra d'envisager une gestion naturelle sur les espaces de prairies.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales. La rétention en surface et la création de zones humides sont l'occasion de créer de nouveaux milieux écologiques.

2/ PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

Pour permettre l'intégration du projet dans son environnement, et constituer un cadre urbain et paysager de qualité, une attention particulière sera portée à différentes séquences sensibles :

- **Sur les façades urbaines sensibles de l'opération :**

1. Sur la RD 31.
2. Sur les abords de l'axe structurant (de part et d'autre de la RD 31).
3. Sur une séquence de la RD 31B (chemin de coupeauville)
4. Sur le chemin de la Payennière (abords de la voie Express).



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Sur ces séquences de projet ayant une visibilité particulière, les prescriptions concerneront particulièrement la qualité des façades sur lesquelles un minimum de 30% des parois pleines devront respecter le nuancier fédérateur de l'opération (voir prescriptions sur les matériaux page 22). De ce fait, les façades pourront avoir une teinte de gris sur un maximum de 70% de la façade.

Le principe est de construire au plus près de la voie et de s'inscrire en continuité du bâti construit au fur et à mesure au plus près de l'espace public. Ce principe permet par ailleurs :

- De réduire les coûts de branchements aux réseaux (et éventuelles difficultés techniques pour les réseaux d'évacuation).
- De réduire les effets de pente vus de l'espace public afin d'harmoniser les modes d'implantation et de terrassement du site (éviter les ruptures avec l'espace public ou les parcelles voisines).

En complément du nuancier fédérateur, une palette de gris est imposée.

- **Aux abords de la Rue de Coupeauville**

Les « fonds de parcelles » constituant les abords de la rue de Coupeauville devront faire l'objet d'aménagements afin de constituer une lisière qualifiante pour le projet.

Le traitement paysager en lisière de la voie devra assurer le filtre visuel avec les fonds de lots (Se référer à la partie 4 : Prescriptions paysagères). Le sommet des bâtiments pourra émerger pour souligner la présence urbaine. Les utilisations des fonds de parcelles devront offrir à la vue un paysage valorisant. Des percées visuelles seront autorisées en fonction de la qualité architecturale et paysagère du projet.

- **Aux abords du chemin piétonnier qui borde l'Est de la zone d'aménagement des bassins.**

Les fonds des parcelles situées aux abords de la zone d'aménagement des bassins devront constituer un cadre paysager et architectural valorisant pour cet espace destiné à constituer un espace de balade. Les façades aveugles seront interdites et l'ensemble des aménagements connexes (aires de stationnement, livraison, stockage, ...) sera traité avec exigence et soin.

Ces espaces de transition doivent présenter une grande sobriété.

Le projet concerne un « nouveau quartier » situé en entrée de ville Est de la Commune de Montivilliers et sur les communes de Epouville et Saint Martin du Manoir.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les prescriptions urbaines complètent et précisent les règles définies dans les PLU et/ou PLUi des communes. Elles ont pour objet essentiel les questions d'implantation, de matériaux qui vont modeler le cadre urbain et paysager.

La prise en compte :

- De la topographie existante,
- Du contexte paysager
- Du traitement des abords du projet, est essentielle.

LE TERRASSEMENT :

Recommandations :

- Planter le bâtiment là où la pente est la plus faible limitera le nivellement du terrain.
- Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux permet d'éviter des terrassements superflus.
- Préférer le déblai au remblai : l'incrustation du bâti dans la pente réduit l'impact visuel dans le paysage.

Prescriptions :

- Les travaux de terrassement doivent être accompagnés d'un travail de remodelage « fin » du terrain (minimiser le caractère artificiel de l'intégration du bâti et ses abords dans son environnement direct). Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'autoriser un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments devront être raccordés au terrain naturel en souplesse par des pentes douces, sauf contraintes programmatiques ou techniques à justifier.
- Accompagner le dénivelé : les surfaces nécessaires au stationnement, au stockage (...) seront organisées en terrasses étagées afin de réduire les volumes de remblai et maîtriser les coûts,
- **Ces terrasses étagées devront ne pas dépasser 75 cm de hauteur et devront être végétalisées. Les éléments de soutènements peuvent être réalisés en maçonnerie de teinte ocre rompu, en référence à la couleur de la terre locale, ou en gabions, ou en bois de chemin de fer.**
- L'altimétrie des plateformes d'implantation des bâtiments doit respecter les cotes imposées au niveau des espaces publics, de sorte à minimiser le différentiel entre déblais et remblais. Un calcul précis de ce différentiel devra être fourni dans le dossier soumis à l'avis de l'architecte conseil avant le dépôt

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

du dossier de permis de construire. Les entrées des opérations doivent s'effectuer de plain-pied depuis les espaces publics. Les dispositifs de rattrapage de la différence de niveaux entre la rue et les espaces intérieurs de la parcelle seront absorbés à l'intérieur de la parcelle. Pour le nivellement des espaces libres à l'intérieur de la parcelle (noues, parkings...) chaque lot doit respecter :

- La position et le niveau du point de raccord de la noue privée à la noue publique afin de permettre la gestion des eaux de pluie en gravitaire avec un débit contrôlé.
- Le principe d'écoulement naturel des eaux des espaces libres de la parcelle vers la noue privée, avec une pente entre 1 et 2%.
- Le principe de nivellement de la parcelle ne peut pas nuire aux aménagements des parcelles avoisinantes et à la mise en place du principe de gestion des eaux pluviales par des noues aussi bien au niveau des espaces privés que publics.
- Le plan de nivellement détaillé sur l'ensemble de la parcelle doit être joint au dossier Pré-PC pour la validation par le BET et l'urbaniste - conseil de la ZAC.

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les choix retenus (dans les PLU et/ou PLUi) d'implantation, autorisant notamment la construction à l'alignement, ont pour objet de permettre la constitution d'un front urbain sur les axes principaux.

Pour affirmer cette volonté, il est obligatoire de se référer à l'Annexe de ce présent document de la ZAC, qui précise que :

- ***Le long des axes structurants (Se référer à l'annexe 2 : « carte des préconisations »), les bâtiments devront s'aligner sur un linéaire de 8 m minimum sur limite de l'espace public ou un retrait de 5 m.***
- ***Des angles d'implantations obligatoires figurent sur l'annexe 2 : « carte des préconisations », afin de dessiner les intersections.***

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les bâtiments industriels ou artisanaux ont une typologie architecturale propre qui se caractérise entre autres, par de larges dimensions : ces formes architecturales imposantes, répondant à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques sont souvent mal perçues et peuvent souffrir d'une image négative, malgré la prouesse architecturale, structurelle et technologique qu'elles constituent parfois.

Le traitement architectural soigné des bâtiments participe à la construction d'un paysage commun qualitatif, attractif et valorisant.

La conception architecturale apparaît comme un des points essentiels du projet au regard des enjeux en termes d'image pour l'entreprise et plus largement pour la zone d'activités et le paysage dans lequel le bâtiment s'inscrit.

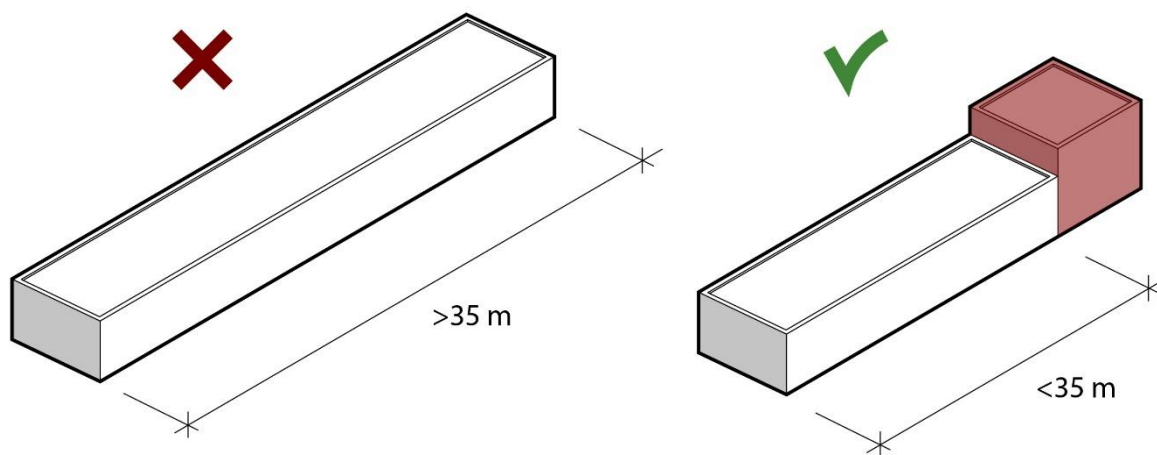
Les projets devront prendre en compte ces projets dans ses choix d'implantation, de typologie et de matériaux, afin de participer au travers de leurs actions à la cohérence de cette urbanisation et à la qualité du cadre urbain réalisé.

L'objectif global est de fabriquer un paysage commun, valorisant pour tous.

Les formes bâties doivent contribuer à la lecture générale d'organisation de la parcelle et à la distribution des différentes fonctions. L'architecture doit traduire la fonction avec des formes architecturales pures. Les éléments de décor, les décrochés inutiles sont à éviter. En revanche tous les éléments du bâtiment à caractère environnemental (énergétique, bioclimatique...) doivent être mis en valeur.

La composition générale du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet trop massif et son impact dans la lecture du grand paysage.

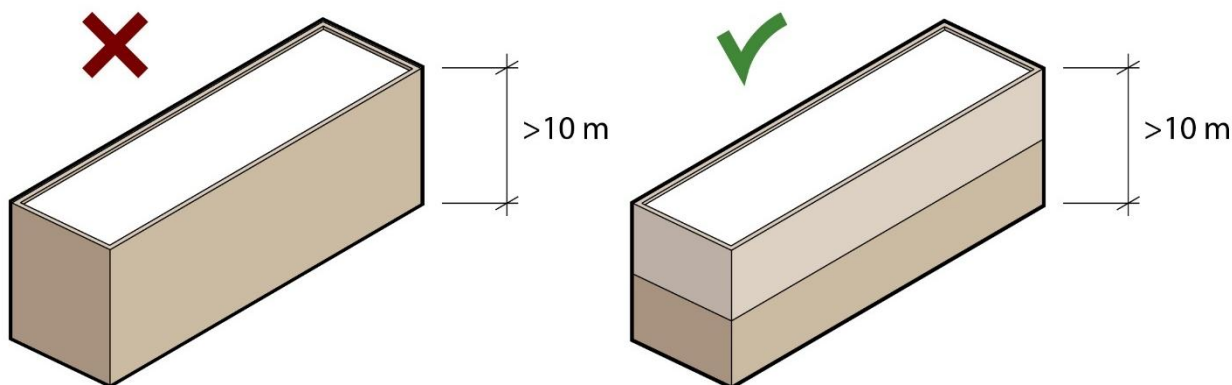
Au-delà de 35 m de linéaire de façade, il sera demandé une rupture visuelle forte dans le volume (hauteur différente et matérialité distincte).



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

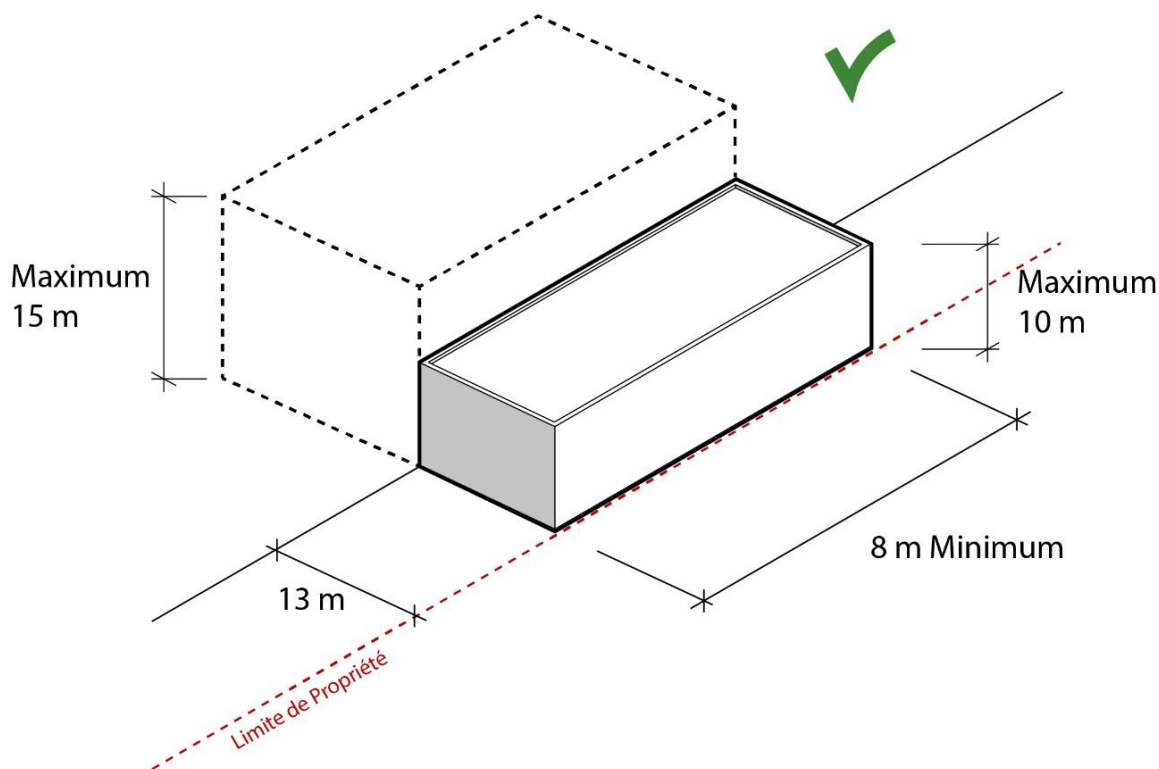
CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Au-delà de 10 m de Hauteur un traitement différencié par une matérialité plus claire que la couleur de base sera demandée en partie haute afin de créer un dégradé chromatique dans le grand paysage



Pour les constructions implantées le long des axes structurants, sur limite ou à 5 m de l'espace public, la hauteur de l'édifice sera limitée à 10 m de hauteur sur une bande de 13 m à compter de l'emprise publique. Au-delà de la bande de 13 m, la hauteur maximale des constructions sera de 15m

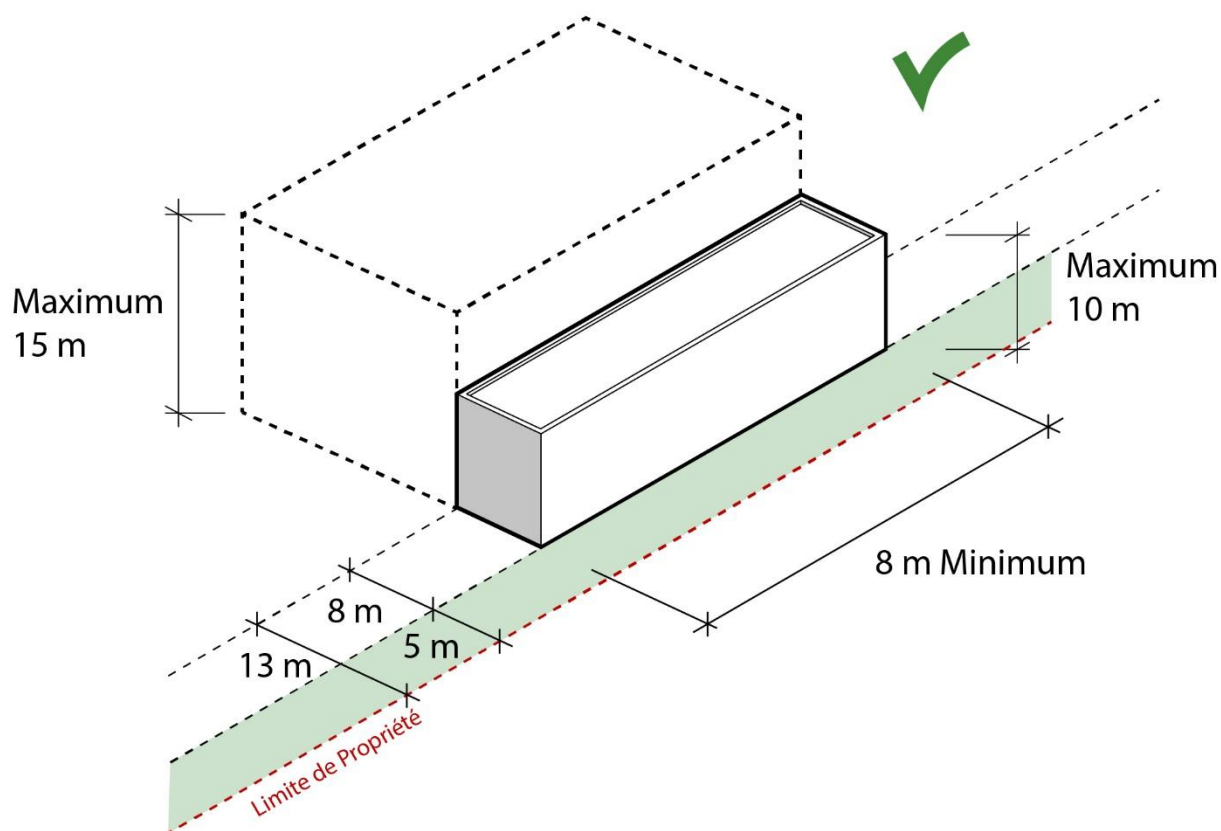
Solution 1 : Implantation en limite d'emprise publique de l'Axe structurant :



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Solution 2 : Implantation à 5m de l'emprise publique de l'Axe structurant :



Un travail sur la volumétrie et la conception de redents pour éviter l'effet « boîte à chaussure ».

DES FORMES SIMPLES

Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes, valorisés d'un accompagnement paysager soigneux, contribuent à la qualité globale d'une zone d'activités.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Prescription abris de vélos :**

Les abris vélos seront idéalement prévus à l'intérieur des constructions principales.

Dans le cas contraire, ***Ils devront être traités dans le même esprit que l'édifice principal pour une cohérence d'ensemble.***

- **Prescription volumes annexes, local poubelles et autres :**

L'ensemble des édifices dits « secondaires » devront être traités de manière identique afin de maintenir une lecture homogène de l'ensemble.

- **Prescription zone de stockage :**

Les Zones de stockages devront être privilégiées à l'arrière du bâtiment. Dans le cas d'une implantation pouvant être perceptible depuis la voie publique, les vues frontales et latérales de ces zones devront être masquées par des paravents architecturés dans le même esprit que la construction principale, sans dépasser 6 m de hauteur.

- **Prescriptions pour les portails :**

Les portails devront être limités à 2 m de hauteur maximum et seront obligatoirement de la même hauteur de la clôture. Nous préconisons cependant de ne pas poser de clôtures ou portails afin de conserver un aspect champêtre.

Ils seront à barreaudage vertical de teinte identique au grillage. Les portails seront à battants ou coulissants. Les barrières levantes sont proscrites.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

FACADES

L'expression moderne des constructions est privilégiée. Différents points sur l'architecture des futures constructions doivent être respectés :

Les façades situées dans la bande des 13 m depuis l'espace public devront faire l'objet d'une composition animée par le jeu des ouvertures, de la matérialité et de la couleur. On évitera un traitement monolithique pour ces volumes.

- Le traitement des acrotères dans le cadre des toitures terrasses.
- L'intégration des descentes d'eaux pluviales et des chéneaux à la morphologie globale de la construction ou la dissimulation de ces éléments à l'arrière de la construction par rapport à l'espace public.

Sur les axes structurants de la Zone d'Activités, afin de donner une cohérence architecturale et urbaine au front bâti créé et constituer un cadre harmonieux et identitaire, l'utilisation d'au moins **30% d'un coloris du nuancier fédérateur est prescrit** (sur les parois pleines).

L'utilisation de PVC dans les menuiseries est interdite.

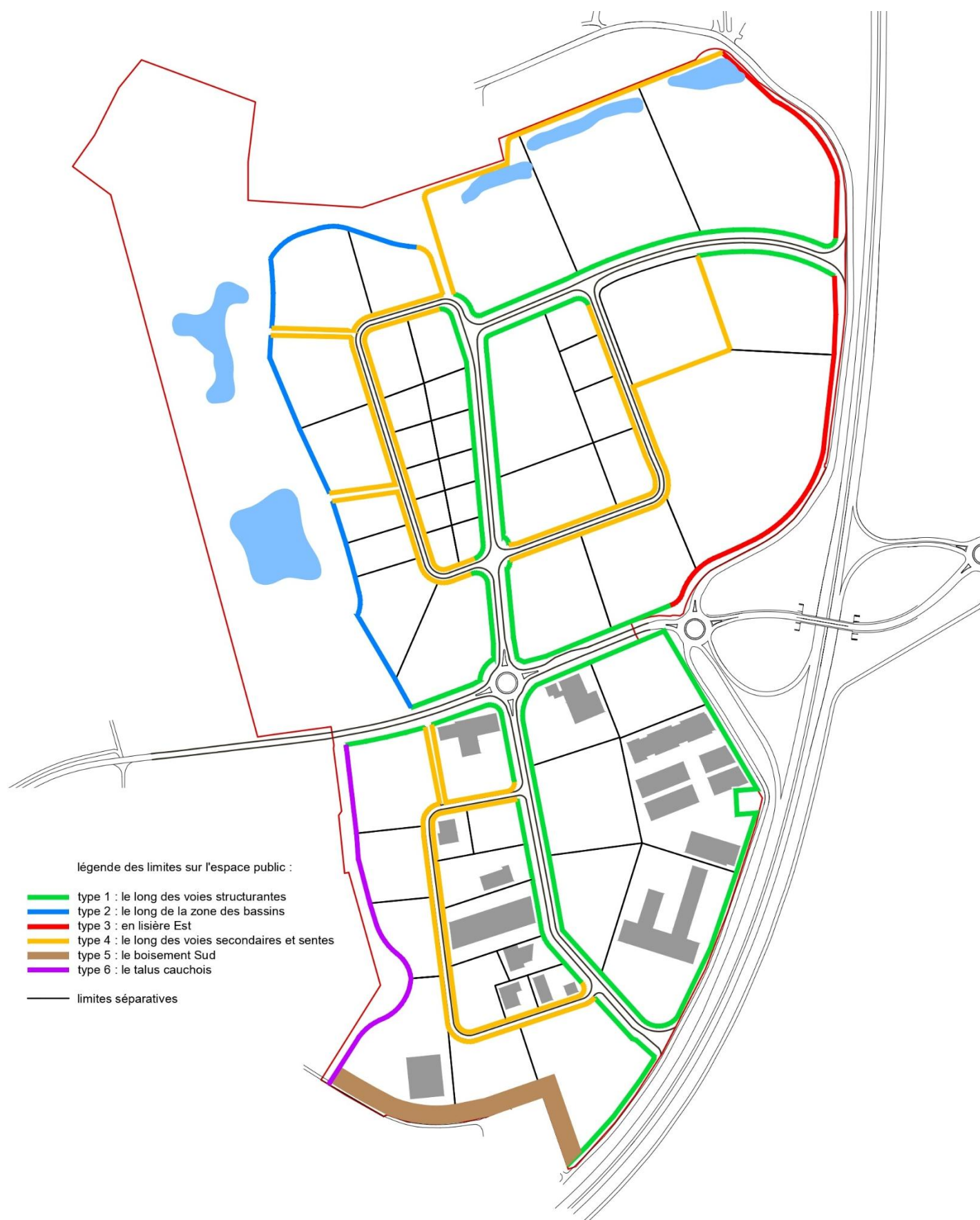
Dans le cas d'un bardage en façade, caissons, lames, ou autre, la pose sera verticale afin de ne pas multiplier les lignes dans le dessin des bâtiments.

- **Prescriptions pour les façades situées en fond de parcelles bordant le chemin de promenade (Type 2 : le long des zones de bassins) :**

Les façades aveugles sont interdites sur cette séquence conformément au plan ci-après.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LES COULEURS

Objet de la gamme colorée terre cuite :

- Valoriser et qualifier la sobriété des teintes de l'essentiel de la construction (teintes grises des bardages, enduits ou ciments teintés),
- Participer à la construction d'un cadre urbain commun au travers d'éléments et de couleurs structurants et fédérateurs.

Pourcentage prescrit :

La présence de la couleur a vocation à rester limitée en proportion dans le bâti.

Afin d'apporter une identité colorée au projet, au moins 30% de la « surface » des façades sur les axes structurants devront intégrer un coloris du nuancier fédérateur présenté ci-après.

Les stores, volets roulants ou autres éléments constitutifs de la façade sont inclus dans le calcul du « pourcentage coloré ».

Autres couleurs :

La présence de couleur (hors nuances de gris) sur les autres façades est interdite, afin de favoriser l'intégration de la construction et de l'ensemble du Parc d'Activités dans son environnement agricole et paysager. A l'exception de :

- L'utilisation du blanc pur est limitée à 15% des surfaces totales de façades.
- Les menuiseries seront dans des teintes de gris du nuancier.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LE NUANCIER FEDERATEUR

L'ensemble des matériaux autorisés dans les PLU et/ou PLUi doivent être utilisés sur les façades, dans la palette de coloris ci-contre selon les proportions expliquées page précédente. Rappel du PLU : « La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes. Seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur. »



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

TOITURE

LES EDICULES DE TOITURE

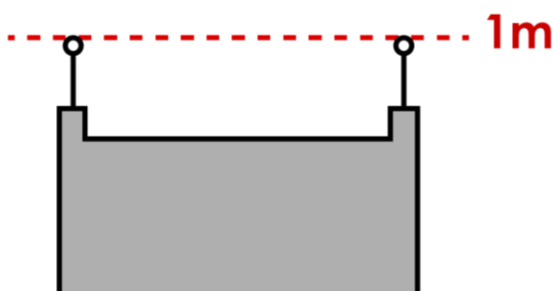
Toutes les émergences techniques doivent être intégrées dans le projet d'ensemble et ne doivent pas être perceptibles depuis les espaces publics. Les divers éléments techniques doivent être harmonieusement intégrés et recevoir un traitement extérieur en lien avec les façades du bâtiment.

Tous les éléments techniques doivent figurer sur le plan des toitures dans le dossier du Pré-PC. Tout élément (gaines, édicules...) ne figurant pas sur les plans du Permis de Construire sera refusé.

LIGNE DE VIE ET GARDE CORPS

Les éléments de sécurité d'accès aux toitures ne devront pas être perceptibles : le garde-corps devra correspondre à la hauteur de l'acrotère. La hauteur de ce dispositif sera intégrée dans la hauteur maximum autorisée.

Elément Refusé



Elément Autorisé



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

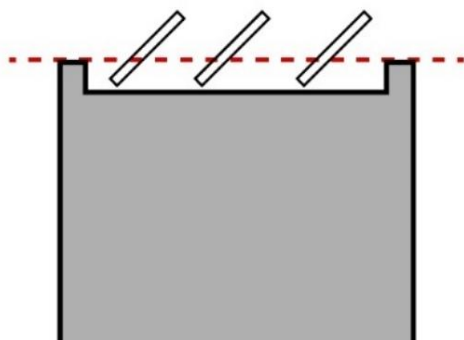
Les dispositifs de production d'électricité par panneaux photovoltaïques devront être installés de manière à ne pas créer de volume supplémentaire au volume principal.

Ces éléments seront inscrits dans la hauteur maximum autorisée.

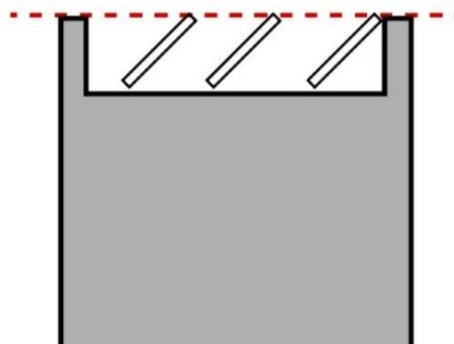
Ils ne devront pas présenter de vides perceptibles entre les panneaux photovoltaïques et les acrotères.

Ils peuvent faire l'objet d'une bonne intégration en façade s'ils participent à la composition architecturale de l'édifice.

Élément Refusé



Élément Autorisé



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Enseignes

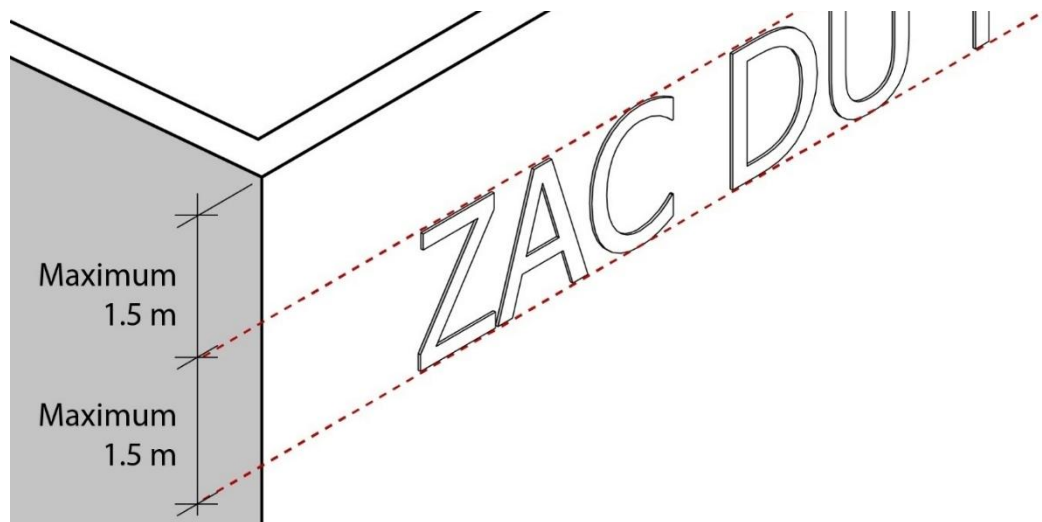
Les enseignes ne sont pas concernées par ces prescriptions colorées.

- Elles devront être intégrées dans la conception des façades.
- Il sera demandé qu'elles soient réalisées par lettrage posé sur le matériau de façade, sans excéder 1.5 m de hauteur de lettrage et distant minimum de 1.5 m de la hauteur d'acrotère.
- Elles pourront être réalisées par principe de rétro-éclairage : Pas de spots orientés ni caissons lumineux.



- Les éclairages seront coupés 1H maximum après la fin de l'activité

Le projet architectural de l'enseigne devra être rapidement soumis à l'Aménageur (en phase esquisse) puis régulièrement présenté afin d'obtenir l'avis de l'Aménageur



PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ECLAIRAGE

Les volumes ne devront pas être éclairés.

L'éclairage des cheminements piétons extérieurs et stationnements des véhicules légers devront être par balisage lumineux.

Les Spots et les candélabres sont interdits.

Les eventuels éclairages des zones de stockage devront bien se limiter à l'emprise de la surface dédiée au stockage

Elément Refusé



Elément Autorisé



INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques séparées de type local technique, groupes électrogènes, production de froid ou de chaleur, cuves... sont à implanter avec précaution. Elles doivent être visuellement intégrées aux bâtiments principaux. Si ces installations nécessitent d'être à l'air libre, elles doivent être disposées en prolongement des bâtiments principaux et intégrées à la volumétrie d'ensemble, en étant par exemple masquées à l'arrière d'écrans à claire-voie. De même, les transfos EDF ne doivent pas constituer des constructions séparées. Ils doivent être intégrés à un bâtiment.

Toutefois, certaines installations de grande taille peuvent au contraire être mises en valeur si leur forme architecturale s'y prête : cuves de grande taille (traitement inox ou autre traitement soigné), cheminées inox partant du sol...

3/ 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 2 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

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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 2m 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

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

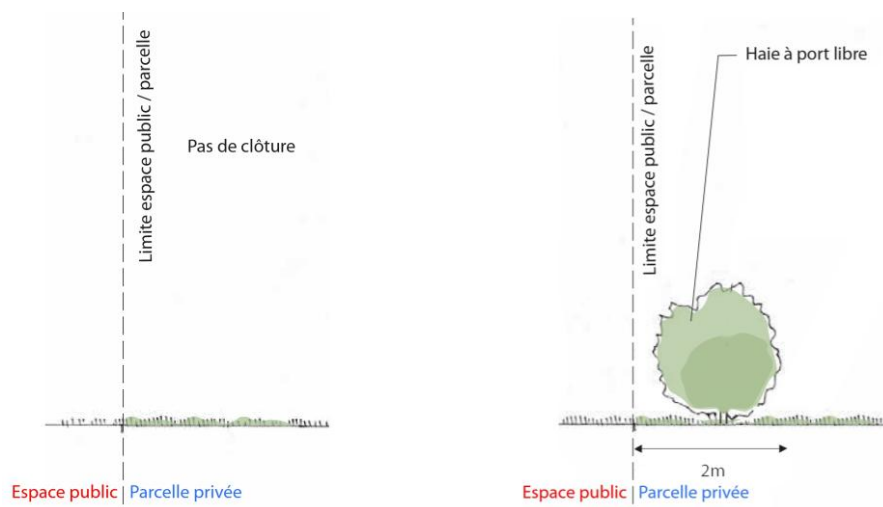


Schéma de traitements possibles de la limite sur l'espace public

Cas général d'absence de clôtures

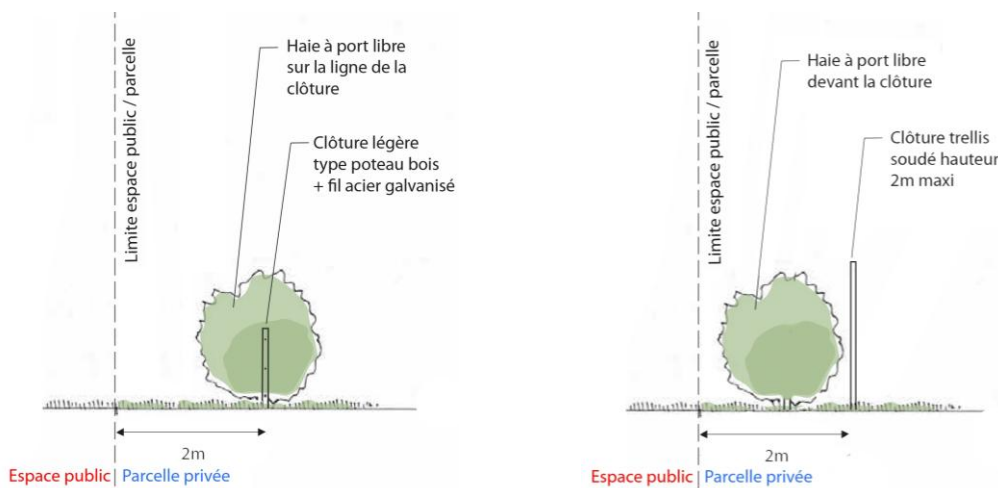


Schéma de traitements possibles de la limite sur l'espace public

Cas particulier de présence de clôtures

On distingue 6 types de traitement des limites sur l'espace public repérés sur le schéma page suivante.

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

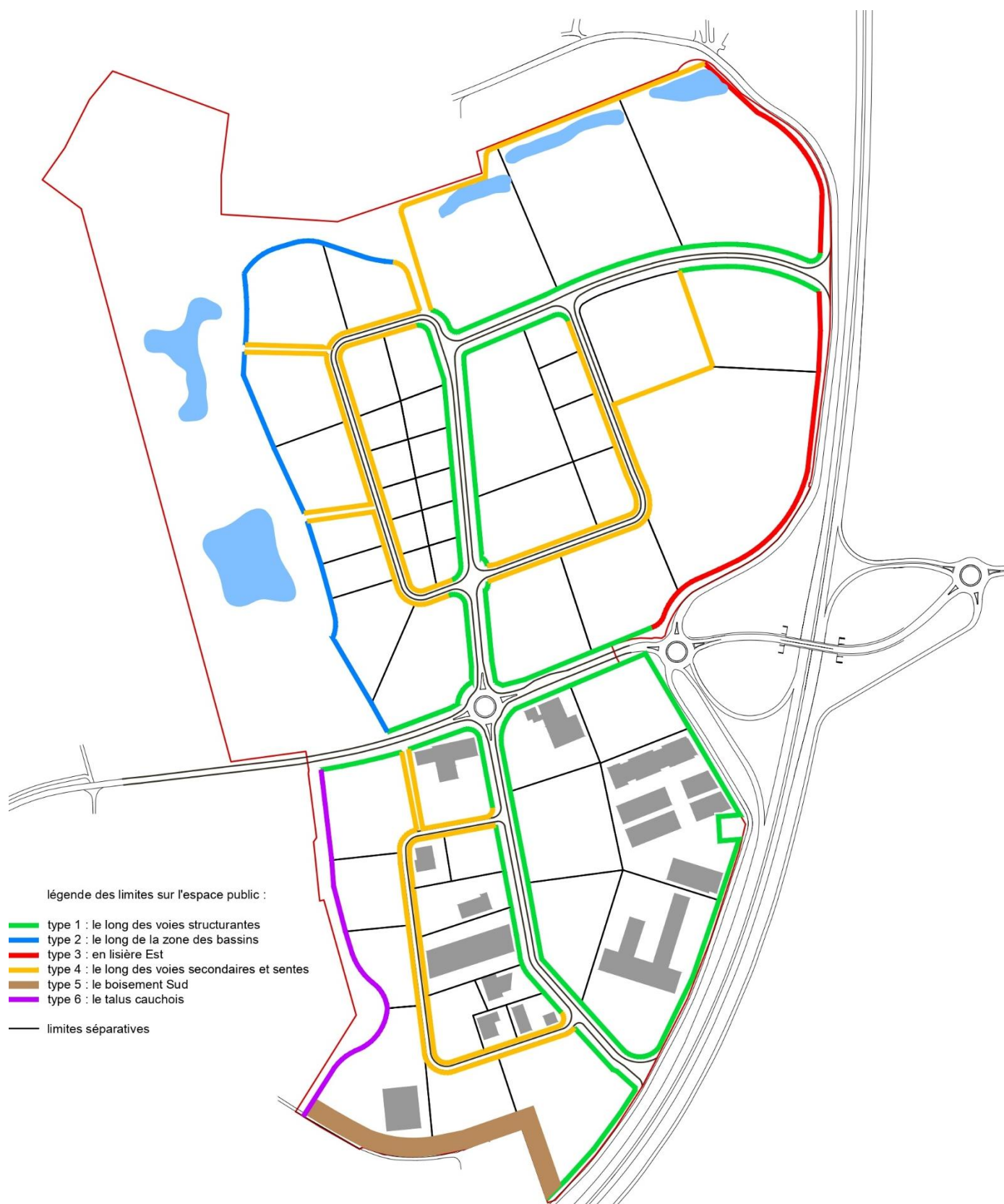


Schéma de localisation des types de traitement des limites sur l'espace public

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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 1 m minimum de la limite avec l'espace public (cette haie sera obligatoire en cas de présence de clôture).

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.

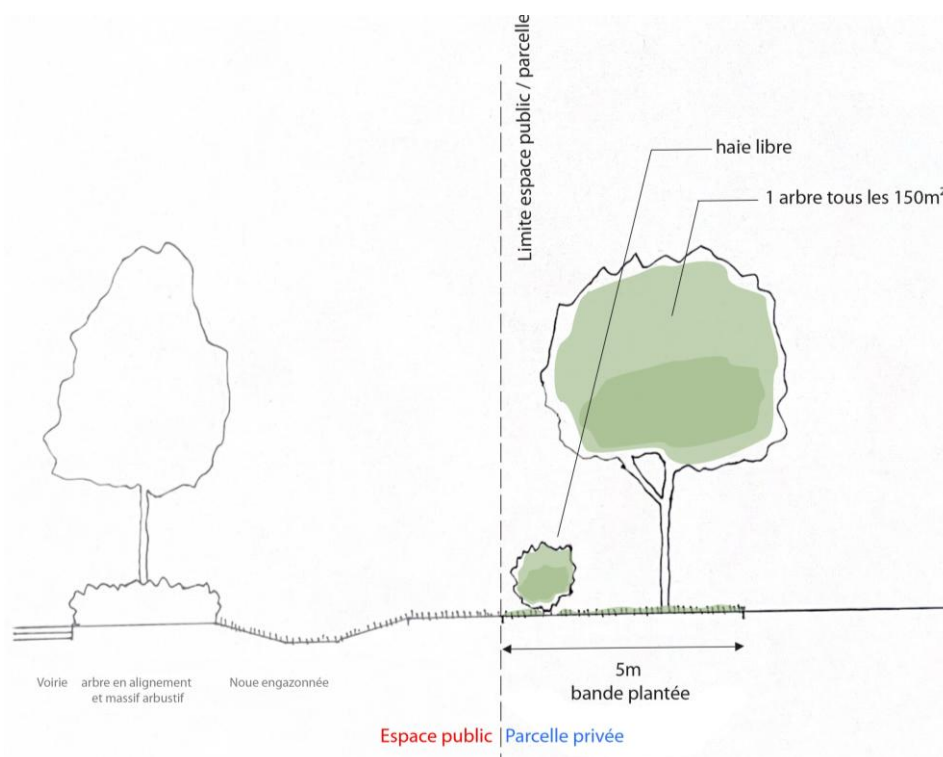


Schéma du traitement de la limite le long des voies structurantes - Cas général d'absence de clôture

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Type 2 - Le long de la zone des bassins

Localisation : En fonds des parcelles le long de la zone des bassins

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 plantée : Une bande de 10 m de large depuis la limite avec l'espace public doit être plantée. Les aménagements de cette bande viendront compléter les plantations réalisées dans l'espace public de la zone des bassins et constituer un cadre paysager valorisant pour cet espace de balade.

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).

La bande de 10m de large devra être à minima ponctuée d'arbustes de grand développement à raison d'un sujet minimum tous les 150m² ou tous les 15ml et plantée d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet minimum tous les 150m² ou tous les 15ml, en implantation aléatoire.

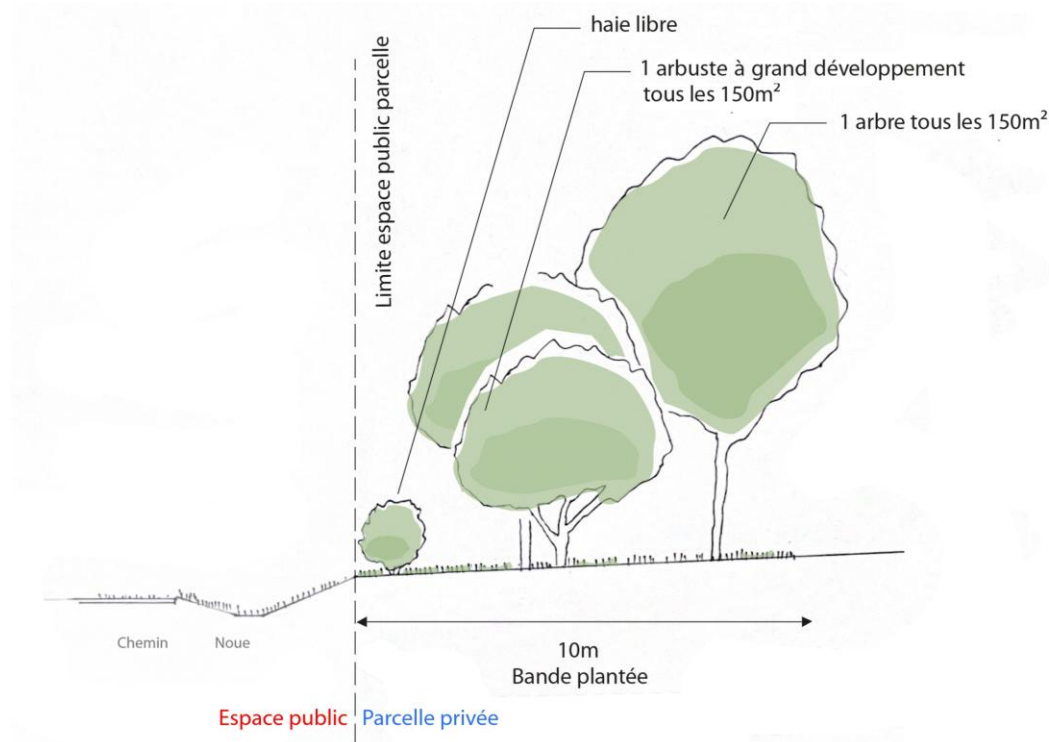


Schéma du traitement de la limite le long de la zone des bassins - Cas général d'absence de clôture

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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.

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

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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).

Type 5 – Le boisement Sud :

Localisation : En fonds des parcelles constituant la limite Sud du Parc d'activités et le long de la rue du Mesnil

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

Boisement : Une bande de 20 m de large depuis la limite doit être maintenue en plantation. Cette bande est déjà plantée d'un boisement dense composé d'arbres, d'arbustes et de couvre sols.

Type 6 – Le talus cauchois :

Localisation : En fonds des parcelles constituant la limite Sud-Ouest du Parc d'activités au Sud de la RD31 le long du chemin

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 bande de 2 m de large depuis la limite doit être maintenue en plantation. Cette bande est déjà plantée d'une haie arborée.

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.



Exemples de revêtements perméables et/ou végétalisés

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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.

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.

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

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



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

CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Arbustes de grand développement :



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



Prunus mahaleb, *Viburnum opulus*

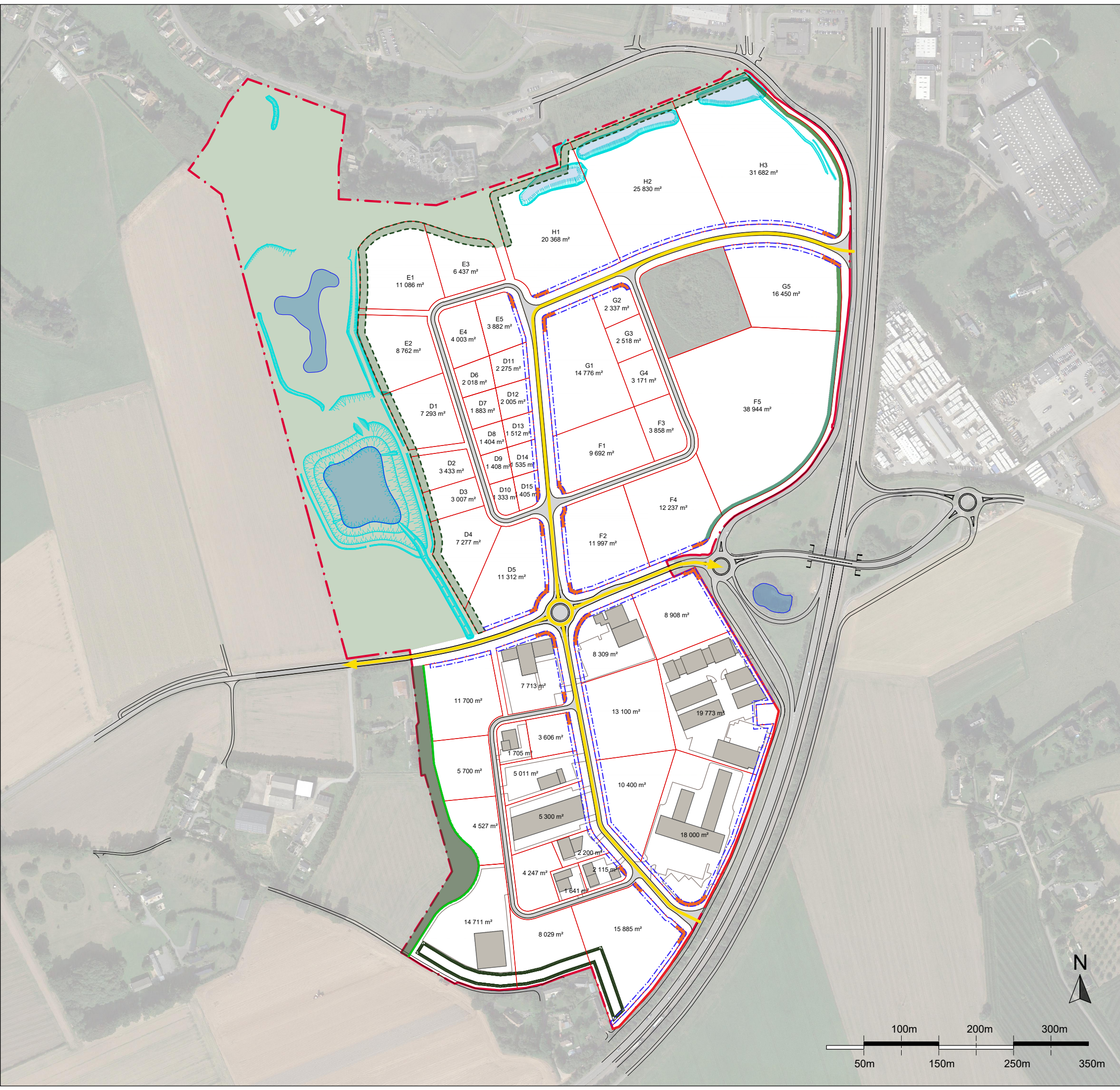
Arbustes pour haie champêtre et ourlet végétal :



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

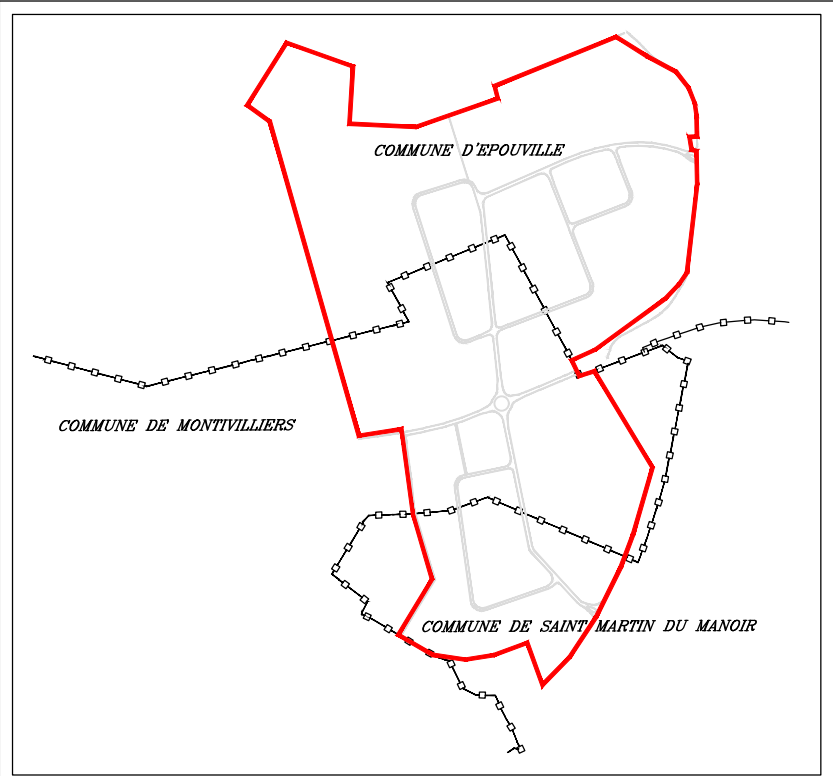


ilex aquifolium, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*,



LEGENDE			
	Limite du Parc d'Activité du Mesnil		Angle à affirmer par le bâti (Implantation ou élément architectural)
	Limite Parcellaire		Bande d'espace vert Obligatoire
	Front bâtis obligatoires sur limites ou à distance de 5 m		Talus planté
	Axes Structurant		Lisière Est qualifiante
	Talus planté privé à conserver		Espaces verts
	Bassins		Talus Cauchois
	Bâtiments Existants à daté du 26/06/2024		Vitrine - Chemin de la Payennière

PARC D'ACTIVITES DU MESNIL
ANNEXE 2
CARTE DE PRESCRIPTIONS





SHEMA
13 avenue de Cambridge, CITIS
BP7 14201 HEROUVILLE SAINT CLAIR



COMMUNAUTE URBAINE LE
HAVRE SEINE METROPOLE
Place de l'Hotel de ville 76600 LE HAVRE

EMMANUEL CÔME ARCHITECTE
1 rue Léonard Bordes 76000 ROUEN
Tel : 02 35 88 87 24
Mail : emmanuel.come.archi@gmail.com

02/09/2025