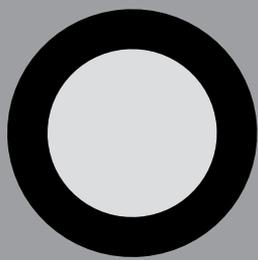




PAYSAGES D'ACTIVITÉS

FICHES CONSEILS



ZONE INDUSTRIELLE (ZI), ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES (ZAE), ZONE D'ACTIVITÉS AÉROPORTUAIRES (ZAA), ZONE ARTISANALE (ZA), ZONE COMMERCIALE...

LES ZONES OU PARCS D'ACTIVITÉS C'EST QUOI ?

Ce sont des outils majeurs de la politique de développement économique des collectivités, ce sont « des espaces aménagés selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisés à des entreprises ou à des organismes, afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique ». Leur finalité doit être de répondre au mieux aux besoins des entreprises autant pour les fixer durablement sur le territoire que pour les attirer lors de leur recherche d'un site d'implantation. (Source www.zonesdactivites.com)

UN GUIDE DU TCO RÉALISÉ PAR LE CAUE DE LA RÉUNION – 2012

Conception, réalisation, textes - CAUE
Clément Aquilina, Fanny Deslandres - paysagistes

Crédit photographique et croquis - CAUE
Clément Aquilina, Fanny Deslandres - paysagistes

Coordination et pilotage : TCO



REMERCIEMENTS :

Bruno Lugaz - CAUE de Savoie,

Jacques Fatras - CAUE de Haute Savoie,

L'équipe du CAUE de Haute-Garonne,

Isabelle Pivart - SEDHS (Société d'Équipement du Département de Haute Savoie),

Emmanuel Bouillin - SEMAAD (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise),

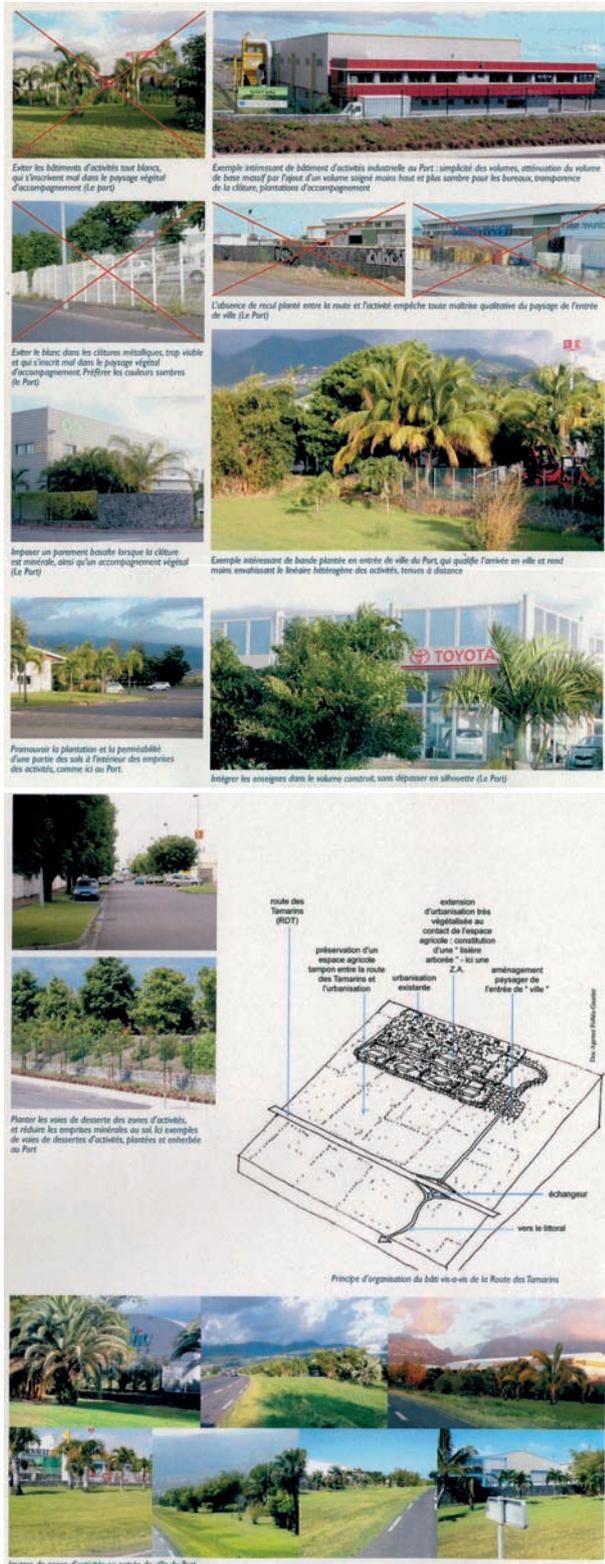
Hélène Charlon et Valeccia Challe - ADIR (Association pour le Développement Industriel de la Réunion),

Jean-Denis Compain - Architecte urbaniste.





EN 2012, 347 HECTARES DE PARCS D'ACTIVITÉS AU TCO ET DEMAIN?



La Réunion compte, au 1^{er} janvier 2012, 71 parcs d'activités sur 834 hectares (source Agorah). Sur ces 71 parcs, le TCO en accueille 21 offrant ainsi 347 hectares de foncier dédié à l'économie de production, soit 42 % de la superficie totale des zones d'activités à La Réunion.

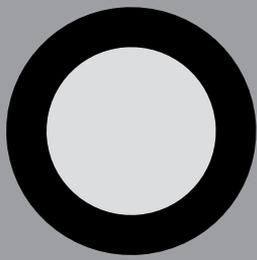
Afin de tirer parti de l'ouverture de la route des Tamarins, de répondre aux besoins d'installation des entreprises et de participer au développement de l'emploi, le TCO s'est fixé l'objectif d'implanter 150 ha supplémentaires sur son territoire à échéance 2020.

Cette offre respectera une localisation équilibrée sur l'ensemble du territoire et diversifiée pour prendre en compte les différentes activités industrielles, portuaires, logistiques mais aussi les activités mixtes et artisanales.

La spatialisation des projets d'espaces d'activités répond également aux principes de construction d'une armature urbaine validée dans le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO ainsi qu'aux orientations du Schéma d'Aménagement Régional.

Jean-Yves Langenier
Président du TCO





MODE D'EMPLOI DES FICHES

Politique d'aménagement du territoire, diversité des services, mobilités urbaines, bassins d'emplois... L'aménagement des parcs d'activités peut être abordé par de nombreux thèmes. Le paysage, l'urbanisme et l'architecture concourent au cadre de vie des parcs d'activités et de ce fait à leur bon fonctionnement. Pourquoi ? Comment ? Ces fiches proposent de répondre à ces questions à travers des recommandations illustrées.

Chaque fiche aborde un principe de conception. Celui-ci est décliné en plusieurs pistes d'actions illustrées qui pourront être reprises dans les futurs programmes et partis d'aménagement.

Lorsque le principe s'y prête, un encart présente des exemples de recommandations pouvant figurer dans un cahier des charges de projet de parc d'activités. ①

Les articles du plan local d'urbanisme (PLU) concernés par le principe sont rappelés. ②

Afin d'être effectifs, les pistes d'action applicables aux projets de parcs d'activités devront être ultérieurement déclinées à l'échelle de la parcelle. Pour cela elles devront se retranscrire dans les recommandations des Cahiers des Charges de Cessions de Terrains aux entreprises (CCCT).

07 CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET STRUCTURANTS

Les espaces publics ne sont pas des dents creuses. Ils doivent être pris en compte dès le découpage du parcellaire. C'est à partir des places, des squares, des parcs et des cheminements que le bâti s'organise. L'image et la vie d'un parc d'activités se révèlent à travers ces espaces de rencontre et de service. Alors quels espaces publics peuvent être imaginés ?

DES ESPACES CENTRAUX



VILLAGE ARTISANAL DE L'EPERON (SAINT-PAUL / SEDE) - ERIC BOBAUD (URBA) / ZONE UP (PAY) / EST (VRD)

Ils constituent un lieu fréquenté par l'ensemble des personnes qui travaillent dans le parc d'activités. On y retrouve la plupart des services.

DES MICRO-ESPACES À PROXIMITÉ DES ENTREPRISES



CE sont des aménagements éloignés des grands axes de circulation qui proposent un cadre esthétique et fonctionnel pour les personnes qui souhaitent déjeuner en plein air à proximité de l'entreprise.

TECHNOPÔLE SAINT-ÉLOI (SE) / CHRISTINE ESPERON (PAYSAGISTE) / J. HAUBOUIN (URBA) / BOBEC (VRD)

04 DOSSIER PARCS D'ACTIVITÉS TCO ■ FICHE 07 CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET STRUCTURANTS 5/8

ZONE D'ACTIVITÉS DE SAUVANA, SAINT-PAUL (CENTRE D'AFFAIRES DE SAUVANA, CDD - HENRY LUCAS (ARCH) / ZONE UP (PAY))

DES ESPACES INTERMÉDIAIRES

Ces liens verts en bordure de voies sont les lieux privilégiés pour se déplacer à pied ou à vélo entre différents secteurs du parc d'activités. Ils peuvent être des lieux de rencontre le midi pour les personnes travaillant dans des entreprises plus éloignées. *cf. Plan d'aménagement des liaisons internes*



Que peut demander un cahier des charges ?

- La conception d'un espace de rencontre au centre du parc d'activités
- La réalisation d'une coallée verte reliant plusieurs parcelles.

Quel article du PLU est concerné ?

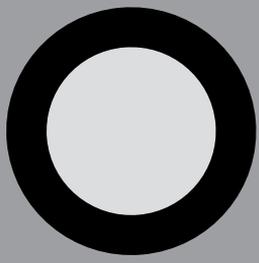
L'article 13 « espaces libres et plantations »

PAYSAGER LES ESPACES PUBLICS

Les aménagements paysagers caractérisent chaque parc d'activités. En plus de participer à la qualité esthétique, ils peuvent répondre à d'autres besoins fonctionnels. *voir fiche 06 page 7*

ZAC 2000 LE PORT (CHRISTINE ESPERON (PAYSAGISTE))

04 DOSSIER PARCS D'ACTIVITÉS TCO ■ FICHE 07 CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET STRUCTURANTS 6/8



DES ZONES AUX PARCS D'ACTIVITÉS

Un parc d'activités offrant un cadre de vie de qualité ne coûte pas plus cher qu'une zone désorganisée, car les services sont partagés et l'image positive attire les sièges sociaux qui sont valorisés à leur tour.

LE MALAISE DES ZONES

Lorsqu'on pense aux zones d'activités, quel vocabulaire dominant se dégage ?

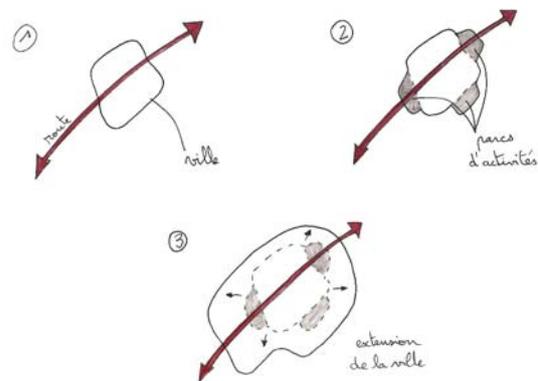
Le béton, le bruit, la chaleur, la pollution, les embouteillages...

La plupart sont des espaces « machines » où la qualité du cadre de vie est mise de côté au profit de la production, du stockage, du rendement économique en général.



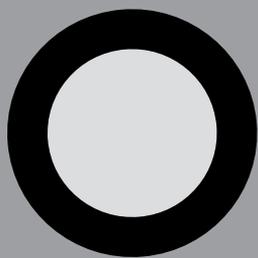
UN PARC D'ACTIVITÉS C'EST AUSSI DU PAYSAGE, C'EST AUSSI DE LA VILLE

Les zones d'activités, d'abord implantées en périphérie, deviennent suite à l'extension urbaine, des quartiers à part entière dans la ville. Pourquoi ne pas leur accorder les réflexions sur la qualité du cadre de vie au même titre que tout projet urbain ?



La « zone » attire-t-elle de nouvelles entreprises ? Constitue-t-elle un cadre agréable pour quelqu'un qui y travaille huit heures par jour ? Participe-t-elle au bon fonctionnement des entreprises ?

Et le « parc » ?



SOMMAIRE

01	BIEN CONNAÎTRE LE SITE AVANT DE DÉPLOYER L'ACTIVITÉ.....	07
02	SE GREFFER À LA NATURE	09
03	MARQUER LES ENTRÉES.....	12
04	ÉCONOMISER DE LA ROUTE.....	14
05	DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES.....	16
06	ORGANISER LES PARCELLES	19
07	CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET STRUCTURANTS.....	21
08	CALCULER LES AIRES DE STATIONNEMENT	23
09	MENER UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	27
10	TRAITER LES LIMITES.....	29
11	ADAPTER LES BÂTIMENTS AUX PARTICULARITÉS DU SITE	33
12	INTÉGRER LES BÂTIMENTS DANS LE PAYSAGE ENVIRONNANT	35
13	SIGNALER SANS GÂCHER	37
14	FAIRE UN CHOIX ÉCLAIRÉ POUR LA SCÉNOGRAPHIE NOCTURNE.....	40
15	ADOPTER UNE STRATÉGIE DE PLANTATION	42
16	MENER UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE POUR DES ESPACES PLANTÉS DIFFÉRENTS ..	44
17	GÉRER L'EAU DE PLUIE	46
18	VOIR L'HÉRITAGE CACHÉ.....	49

01

BIEN CONNAÎTRE LE SITE AVANT DE DÉPLOYER L'ACTIVITÉ

Qu'il s'agisse de la création, de l'extension et de la réhabilitation d'un parc d'activités ou des locaux d'une entreprise, il est essentiel de composer avec les caractéristiques du site.

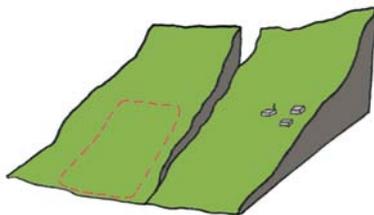
L'INVENTAIRE

Il s'agit de recenser tous les éléments, physiques et chimiques, naturels et humains, visibles et non visibles qui composent le site et son environnement. C'est le rôle du premier volet d'une *étude d'impact sur l'environnement**

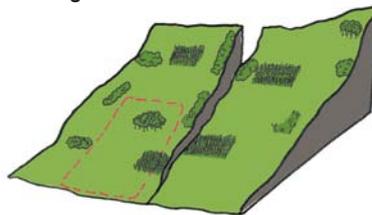
menée par une équipe de paysagistes, urbanistes et environnementalistes.

** Étude d'impact sur l'environnement : document qui évalue les conséquences d'un projet sur son environnement et propose des mesures pour éviter ou compenser ses impacts négatifs*

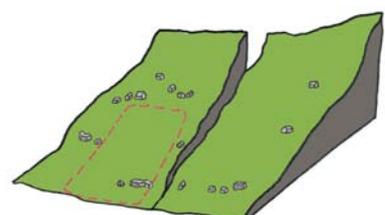
Implantation d'activités



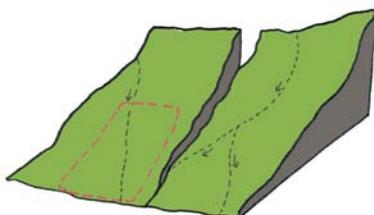
Implantation de la végétation



Implantation de l'habitat



Hydrologie



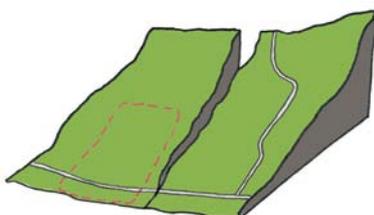
Le Site



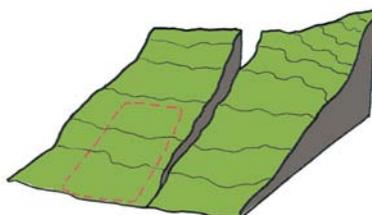
Parcellaire



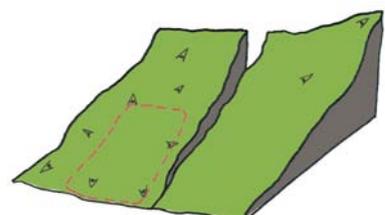
Réseau des voies de circulation



Topographie



Visibilité





TECHNOPOLE DE SAINTE-CLOTILDE

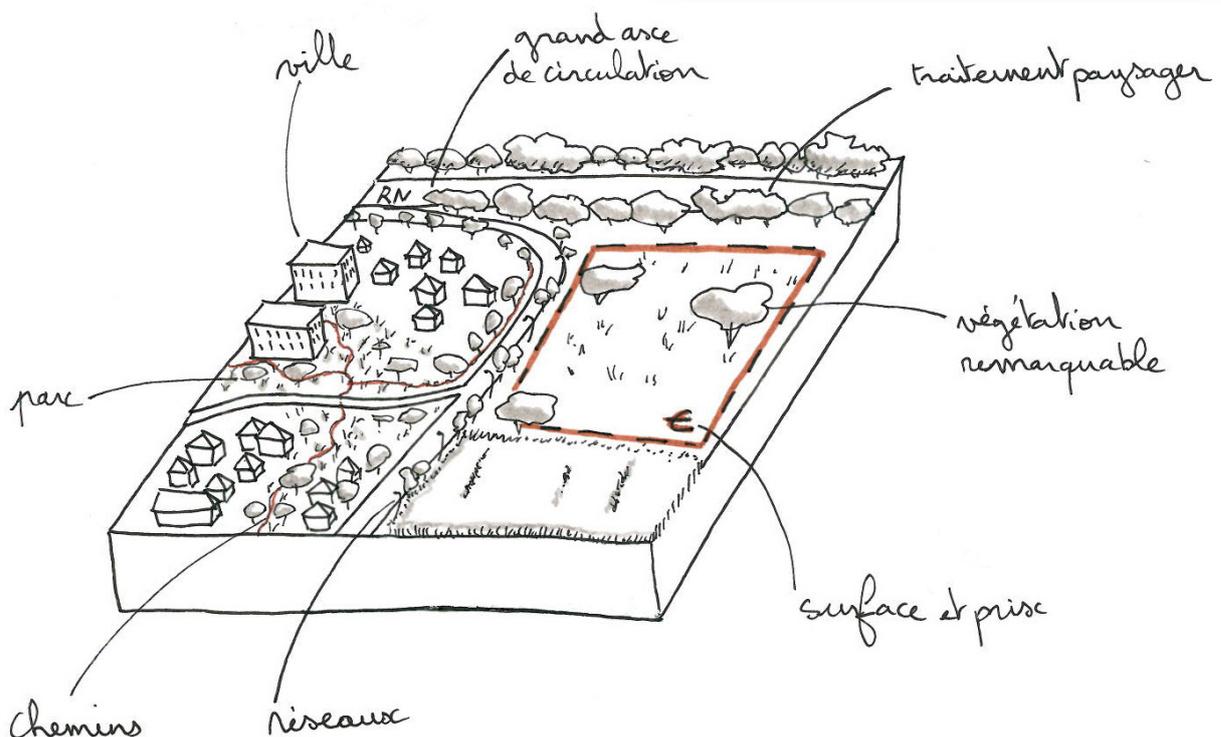
LE JUSTE PRIX

La recherche de foncier pour implanter un parc d'activités ne devrait pas se limiter à une comparaison des prix au m².

Choisir des terrains plus chers sur lesquels on retrouve des équipements, des services et une image attrayante peut s'avérer stratégique.

Que peut demander un cahier des charges ?

La réalisation d'études complémentaires afin de mieux connaître le site (hydrogéologie, histoire, écologie, risques naturels...).



Pour tout projet d'aménagement, la prise en compte des milieux naturels et de leurs spécificités est une obligation réglementaire.

PRÉVOIR L'IMPACT POUR MIEUX CONSTRUIRE

Suite à l'inventaire du site (cf. fiche n°1 : Bien connaître le site), l'étude d'impact identifie les conséquences de l'implantation du projet.

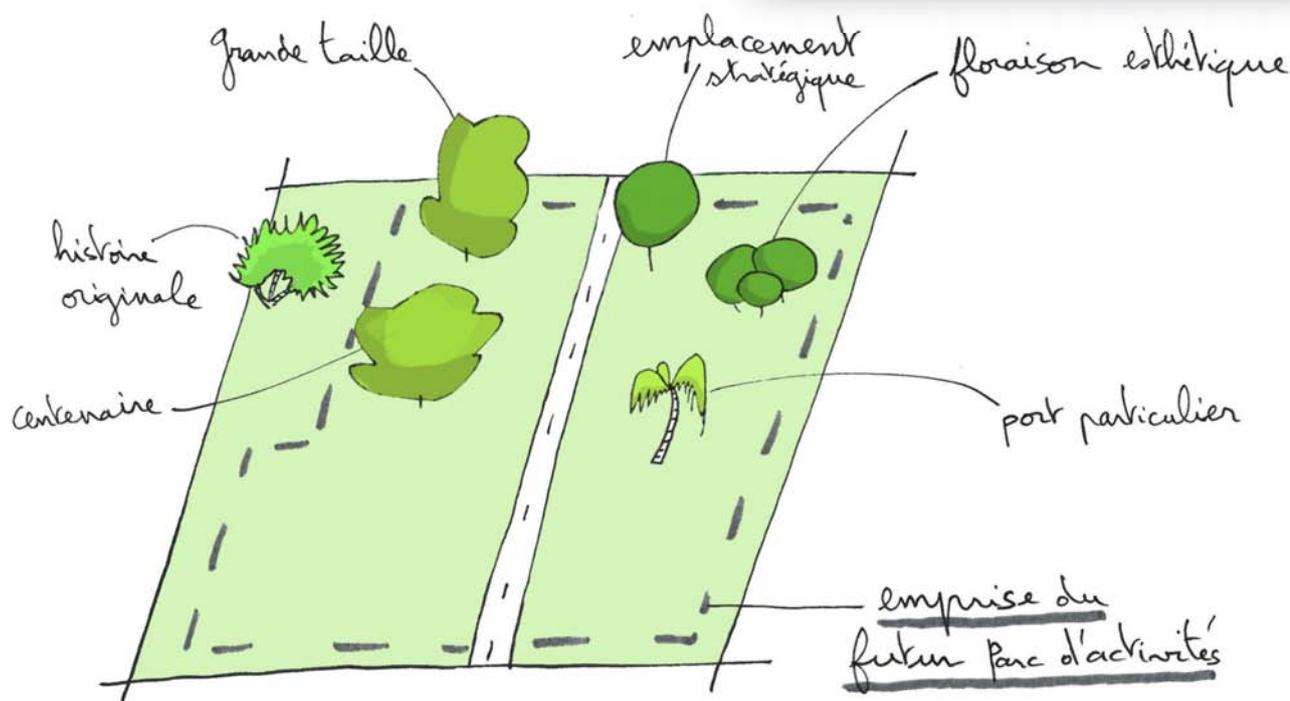
Prenons un exemple concret :

- L'étude d'impact révèle l'existence d'arbres remarquables sur le site

Elle proposera des mesures pour compenser, réduire, voire supprimer les impacts négatifs.

Que peut demander un cahier des charges ?

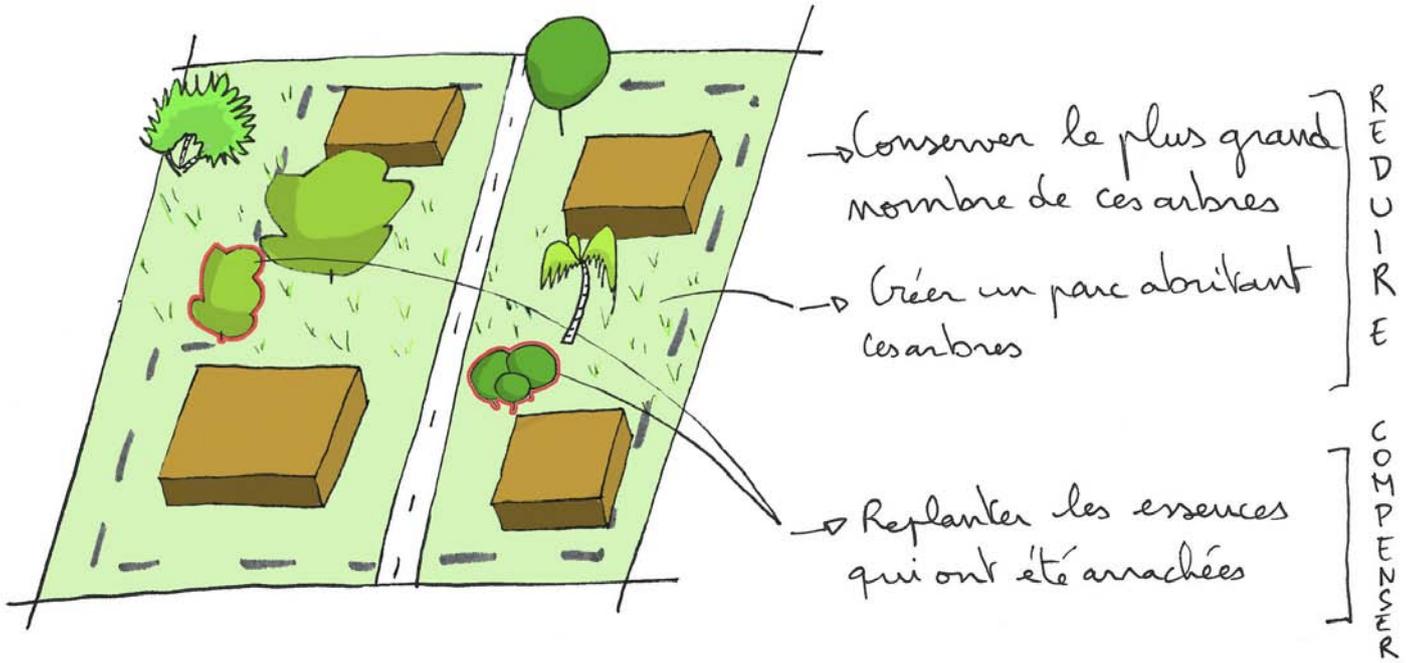
- Eviter l'arrachage de certains arbres déjà présents,
- Un pourcentage minimum de végétalisation de la surface pour accompagner toute occupation du sol,
- Limiter les terrassements.



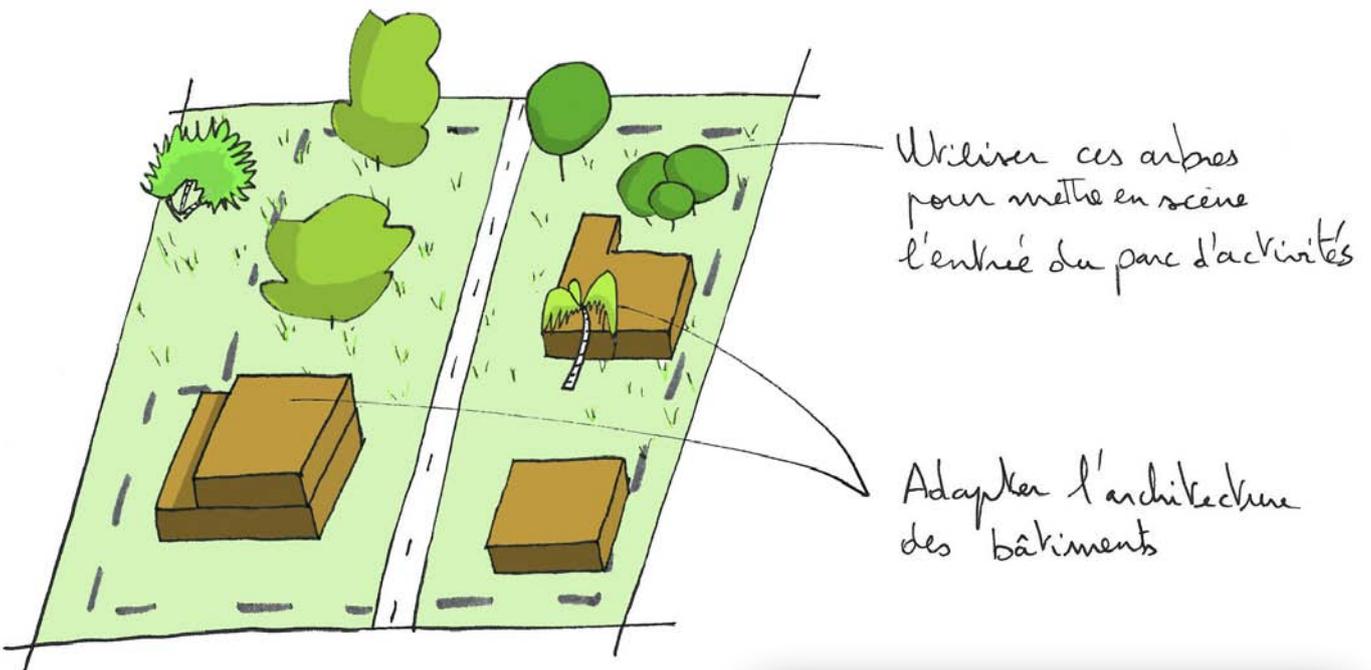
Impact négatif du projet de parc d'activités :

→ des arbres risquent d'être supprimés

■ Comment réduire et compenser cet impact négatif ?

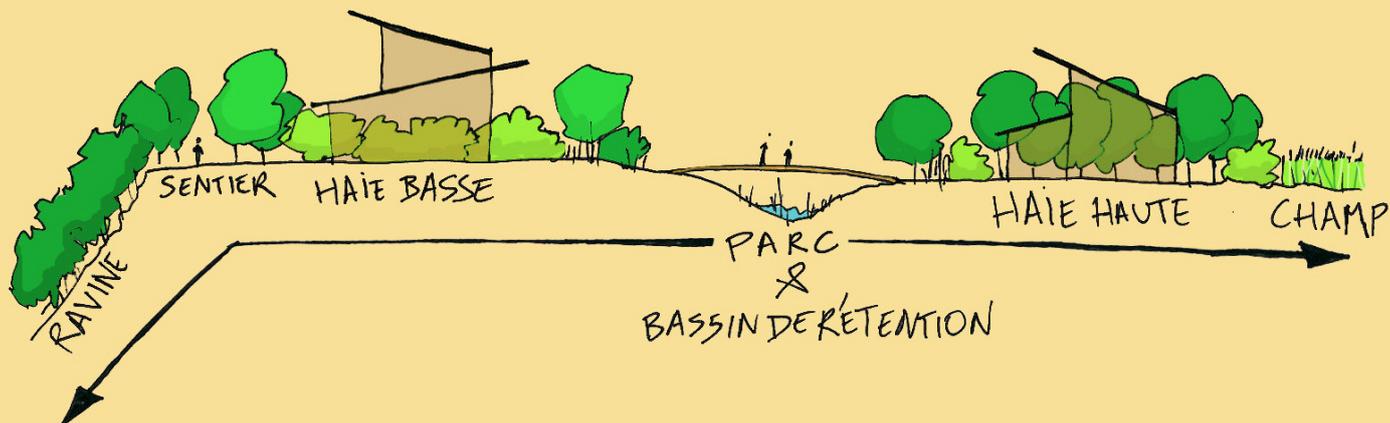


■ Comment supprimer cet impact négatif ?



Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 5 « caractéristiques des terrains »
- L'article 13 « espaces libres et plantations »



TIRER PARTI DE L'EXISTANT POUR S'INSTALLER

Ce peut être une topographie particulière, la végétation... En plus de limiter les impacts négatifs d'un projet, tirer parti des caractéristiques de l'état initial d'un site est l'occasion de donner une image particulière à un parc d'activités ou à une entreprise.

Par exemple, on peut conserver les arbres de haut jet pour :

- Matérialiser « naturellement » des limites de parcelles



PARC ALTAÏS, HAUTE SAVOIE (cf. fiche n°10 : Traiter les limites)
(C2A/SED74 - PIERRE PIONCHON ET GREEN CONCEPT (PAYS..))

- Mettre en scène une entrée de parc d'activités



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR/SODIAC - PAYSAG'YLANG)

DES « AUTOROUTES » POUR LES ANIMAUX ET LES PLANTES

Souvent en périphérie des villes, les parcs d'activités se trouvent au contact avec les espaces agricoles et naturels. Ils sont donc particulièrement concernés par la biodiversité et la circulation des espèces animales et végétales. Espaces tampons entre ville et nature, les parcs d'activités ne doivent pas être des milieux stériles, des remparts contre la nature en ville. Des

espaces plantés esthétiques et connectés entre eux et avec le milieu naturel constituent des couloirs pour la nature au cœur du parc d'activités. Ils deviennent des *biocorridors** (voir schéma ci-dessus).

* *Biocorridor ou corridor biologique* : milieu linéaire et continu qui permet aux espèces animales et végétales de se déplacer entre différents habitats



MARQUER LES ENTRÉES

Les entrées d'un parc d'activités constituent à la fois un repère pour les visiteurs et une publicité pour les entreprises. Que peuvent-elles comporter pour jouer ces rôles ?

UN TRAITEMENT PAYSAGER

Cet espace de transition met en scène l'entrée. C'est une carte de visite, une vitrine. L'accompagnement végétal conçu par des paysagistes doit faire valoir l'image de marque du parc d'activités sans tomber dans le kitsch.



CENTRE COMMERCIAL GRAND EST, SAINTE-SUZANNE
(FICASA IGBH) – LES ARCHITECTES CVZ)



PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES DE LA ZONE D'ACTIVITÉS
DES SABLES, ÉTANG-SALÉ (SODEGIS – DPV ARCHITECTURE)

UN SIGNAL

Ce peut être un totem qui porte un nom et un logotype, un arbre repère ou un objet artistique qui représente le parc d'activités. Sa présence indique clairement au visiteur qu'il entre dans un autre quartier de la ville.



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR / SODIAC – PAYSAG'YLANG)



ENTRÉE DE LA ZAC 2000 ET DES ZONES INDUSTRIELLES DU PORT



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR/SODIAC – AGENCE IMAGECORP/ENTREPRISE EMR)

UN « POINT INFO »

Il se trouve à hauteur de l'arrêt de bus à l'entrée du parc d'activités. C'est l'endroit où on peut se donner rendez-vous ou attendre un taxi. C'est également ici que les nouveaux venus peuvent stationner pour prendre leurs repères. Ils y trouveront un plan du parc d'activités.



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE



PARC ALPESPACE, SAVOIE (SYNDICAT MIXTE ALPESCASE, CABINET UGUET LURBA., PAYS., VRD.I)



PARC D'ACTIVITÉS DE COMMUNE BÈGUE, SAINTE-SUZANNE

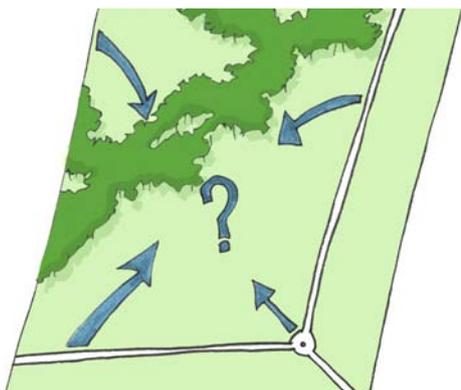
Que peut demander un cahier des charges ?

- Un traitement paysager différent selon la fréquentation de l'entrée,
- Les équipements à prévoir sur les « points info »,
- La réalisation d'un aménagement paysager liant art et végétal.

Quel maillage et quel traitement de la voirie respecteront au mieux les caractéristiques du site et les attentes des entreprises en termes de fonctionnalité et d'image ?

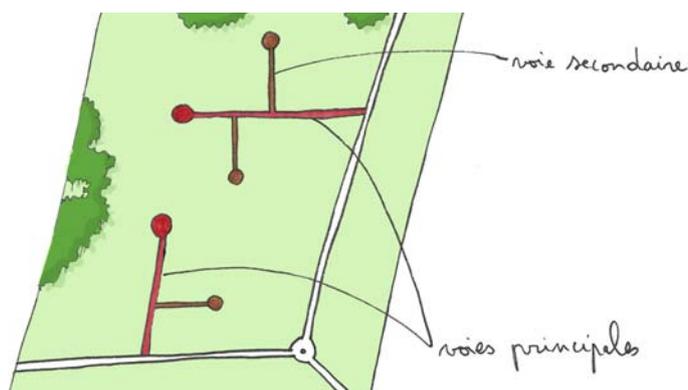
PASSER LA DESSERTÉ AU TAMIS

L'urbaniste esquisse plusieurs schémas de desserte. À partir de la trame existante, il propose des connections, un tracé et une hiérarchisation des voies de circulation.

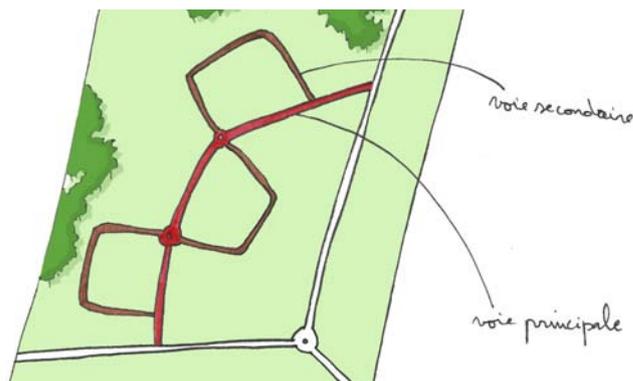


Les scénarii à éviter :

- Les impasses car elles entraînent une consommation d'espace considérable et entravent l'extension future du parc d'activités.

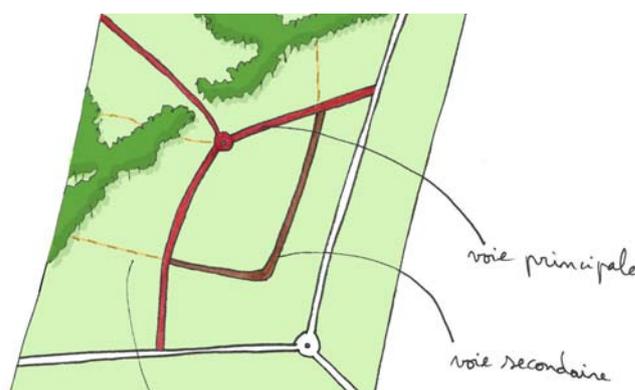


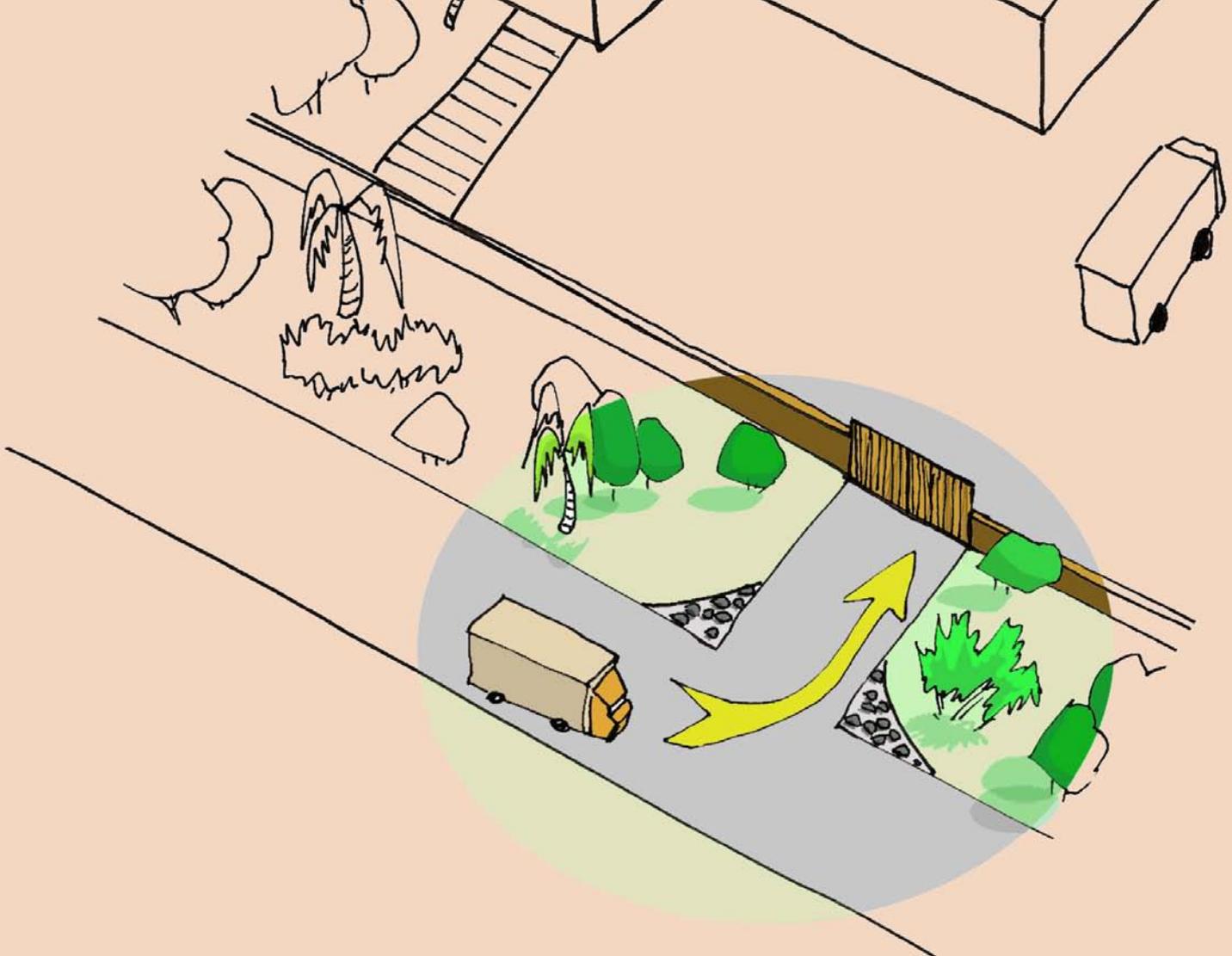
- Les schémas proposant de longues routes. L'augmentation des mètres linéaires de voirie va de pair avec l'augmentation du taux d'imperméabilisation (cf. fiche n°17 : Gérer l'eau de pluie), de la consommation de foncier et des coûts de viabilisation et d'entretien.



Favoriser plutôt :

Les tracés économes en mètres linéaires de route ; les liaisons douces (cf. fiche n°5 développer les liaisons douces) ; la conservation de la nature en place et des biocorridors (cf. fiche n°2 : Se greffer à la nature)





Dans un périmètre où les activités industrielles et logistiques se développent, les itinéraires privilégiés pour les poids lourds doivent être prévus et facilement identifiables.

Rendre service aux camions : aux entrées de parcelles, le recul du portail et un angle de giration suffisant facilite leur changement de direction (VOIR SCHÉMA CI-DESSUS).



CENTRE COMMERCIAL DUPARC, SAINTE-MARIE

Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 3 « accès et voirie »
- L'article 4 « réseaux »

Que peut demander un cahier des charges ?

- le raccordement du parc d'activités à certaines voies existantes,
- limiter la création de voies en impasses aux seules aires de retournement pour les poids lourds.

05

DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Les voies rapides qui mènent aux « îlots d'activités » et les quadrillages épais et serrés des routes des zones industrielles sont-ils les seuls moyens de concevoir la voirie des parcs d'activités ?

SE DÉPLACER, CE N'EST PAS QUE PRENDRE LA VOITURE

Transports en commun, cheminements piétons, pistes cyclables... Proposer diverses manières de se déplacer vers et dans un parc d'activités fluidifiera le trafic et attirera plus facilement les entreprises.

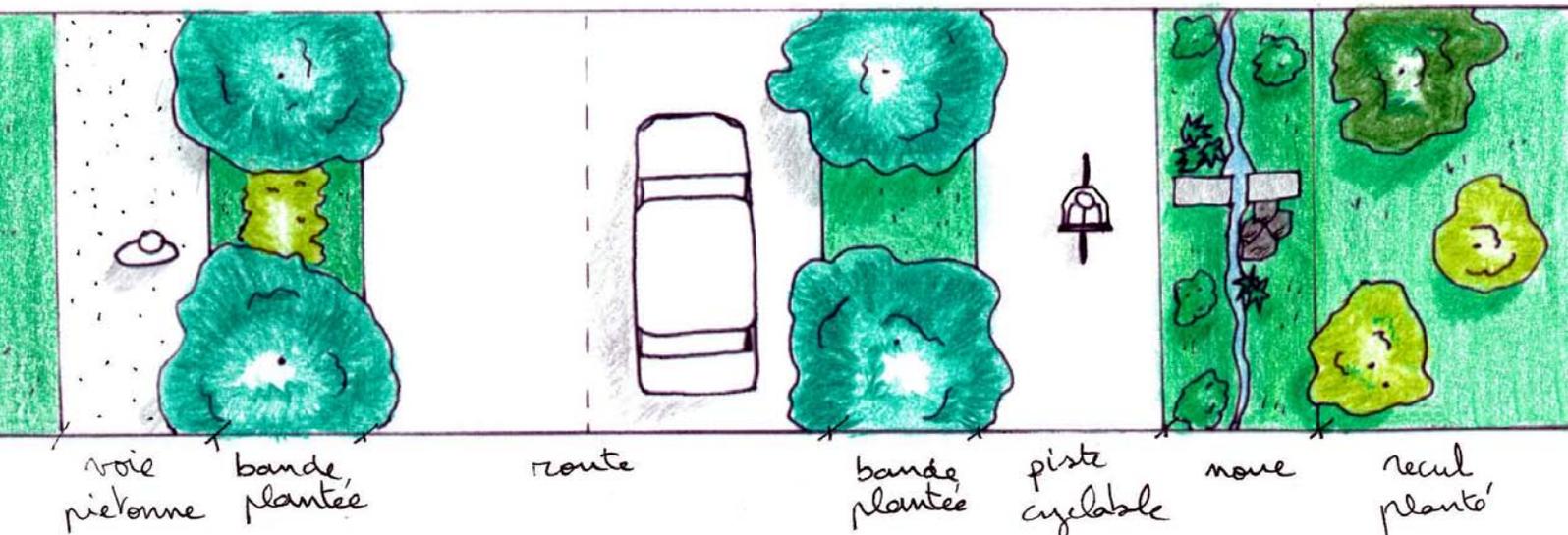


ZONE INDUSTRIELLE DU CHAUDRON, SAINTE-CLOTILDE



UNE AIRE DE COVOITURAGE AU NIVEAU D'UNE SORTIE DU PARC TECHNOLAC, SAVOIE (SAVOIE TECHNOLAC – SYPARTEC – EMOTION SYSTEM)

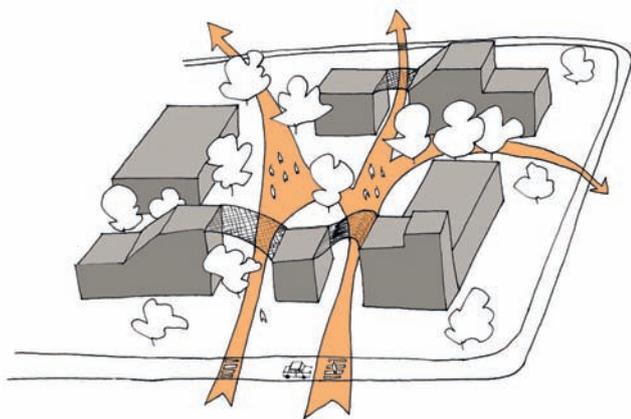
La voirie, ce n'est pas que la route, c'est aussi les cheminements piétons et les pistes cyclables.



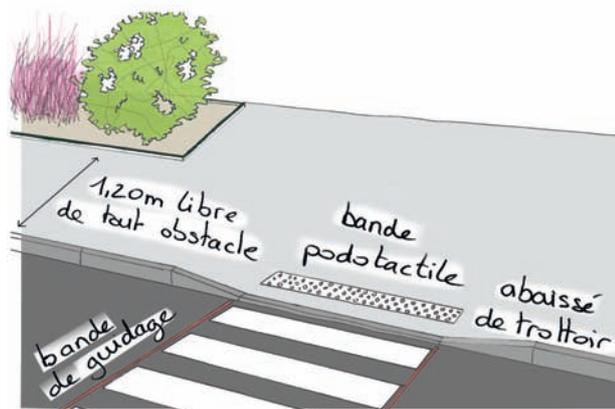


TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR/SODIAC – PAYSAG'YLANG / J. MASBOUNGI [URBA.] / SODEXI [VRD])

- Créer des raccourcis pour les piétons et les cyclistes est un bon moyen d'inciter les usagers à ne pas utiliser leur véhicule personnel.



- Penser à la multiplicité des déplacements, c'est envisager la fréquentation du lieu par des personnes à mobilité réduite. Il faudra veiller à tenir compte des principes d'accessibilité et de qualité d'usage.



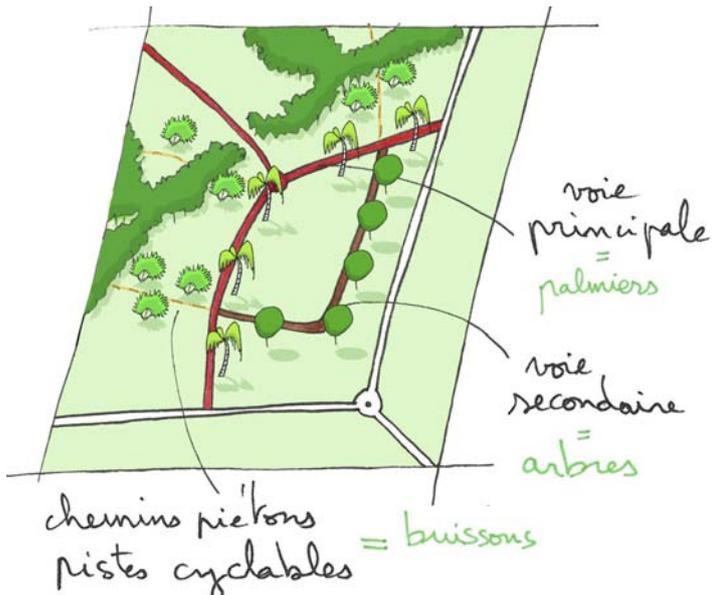
Les PDE et PDIE : les entreprises prennent les devants en matière de déplacement



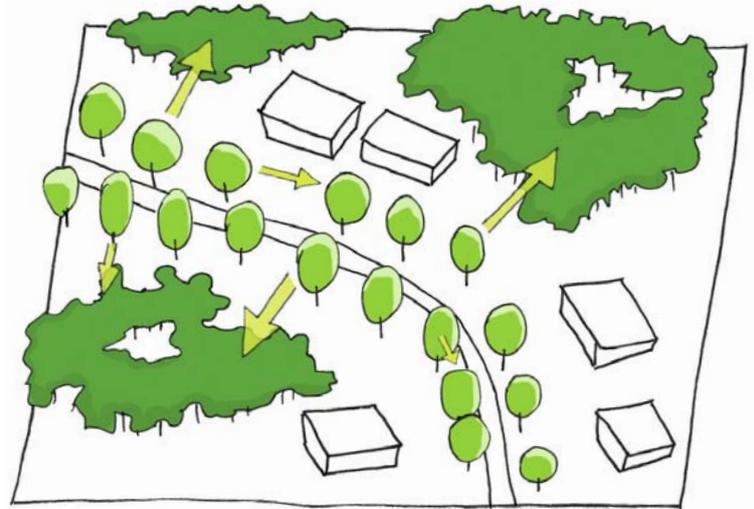
Un ou plusieurs chefs d'entreprises peuvent mettre en œuvre un Plan de Déplacements Entreprise ou Plan de Déplacements Inter Entreprise. Il s'agit d'un ensemble de mesures visant à limiter l'utilisation de la voiture individuelle lors des déplacements professionnels... les intérêts sont variés : diminution de la fatigue des employés, réduction du nombre de véhicules de service, diminution de l'impact sur l'environnement, diminution des coûts de déplacement...

LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT ACCOMPAGNENT LES DÉPLACEMENTS

Elles ne sont pas standardisées. Au delà du critère esthétique, le choix des espèces à planter le long d'une route ou d'un cheminement doit s'effectuer en ayant conscience de tous les rôles que peuvent jouer les végétaux. C'est le travail du paysagiste. Avoir une réflexion globale sur le choix des espèces d'alignement c'est créer des ambiances et des repères « naturels ».



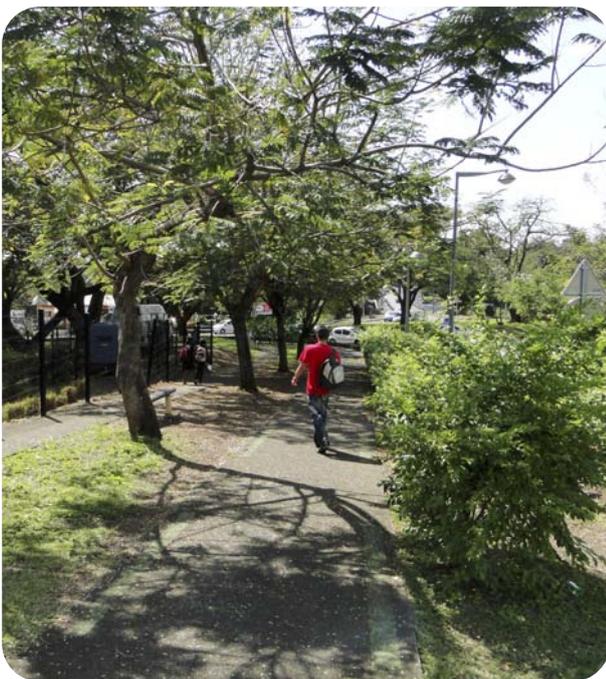
Les routes créent des coupures écologiques. Associer du végétal ne permet pas d'y remédier totalement mais favorise les déplacements de la faune et de la flore. (cf. fiche n°2 : Se greffer à la nature)



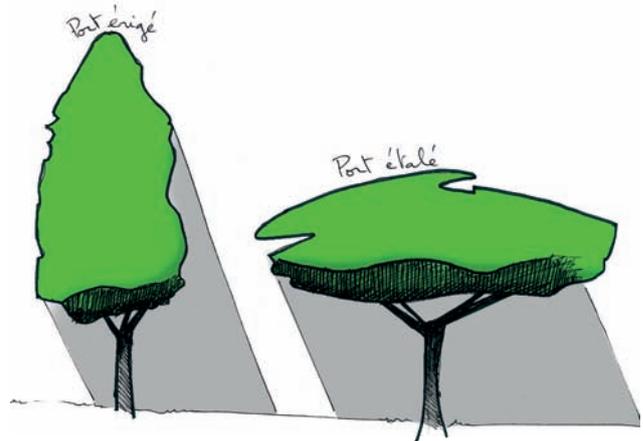
Que peut demander un cahier des charges ?

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons ombragés
- La végétalisation des bas-côtés

Les ombres portées des plantations sont garantes du confort thermique des rues et de leur fréquentation.



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR/SODIAC – PAYSAG'YLANG / J. MASBOUNGI [URBA.] / SODEXI [VRD])



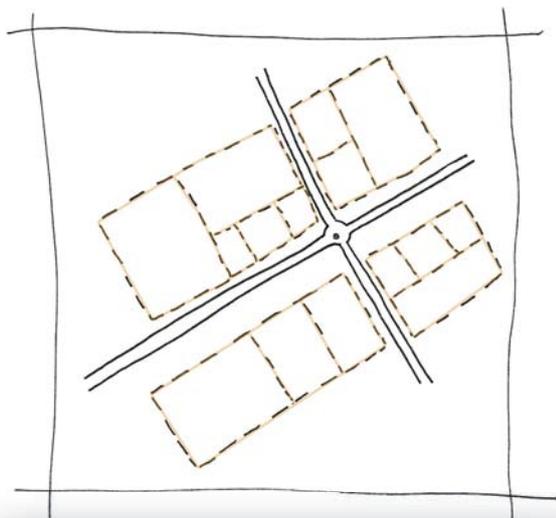
Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 3 « accès et voirie »
- L'article 13 « espaces libres et plantations »

Le découpage des parcelles doit répondre aux besoins des entreprises et considérer leurs différentes stratégies. Si les futures entreprises sont identifiées, pourquoi ne pas leur demander leur avis au cours d'une phase de *concertation?**

TAILLER LES PARCELLES SUR MESURE

Proposer des parcelles ou des locaux qui répondent à la diversité des besoins des entreprises en termes de taille et d'emplacement.



Quels articles du PLU sont concernés ?

- Les articles 1 et 2 « types d'occupations et d'utilisations du sol »
- L'article 5 « caractéristiques des terrains »
- L'article 13 « espaces libres et plantations »

* *Concertation* : prise en compte de l'avis de tous les acteurs d'un projet.

Que peut demander un cahier des charges ?

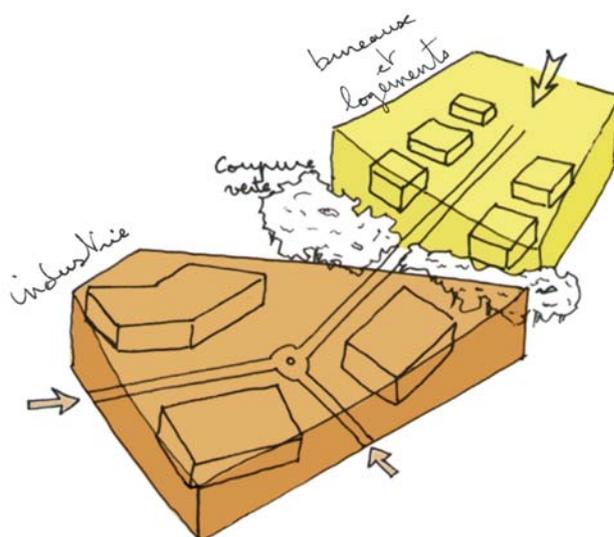
- une surface minimale des parcelles,
- des plantations autour des aires de stockages et parkings.

PLACER LES ENTREPRISES PAR AFFINITÉ

Regrouper les activités qui peuvent cohabiter limite les nuisances de « voisinage ».

Regrouper les activités qui se complètent rend service aux entreprises.

Rassembler les entreprises de même nature est l'occasion d'effectuer un traitement spécifique des voiries qui répond à leurs besoins.

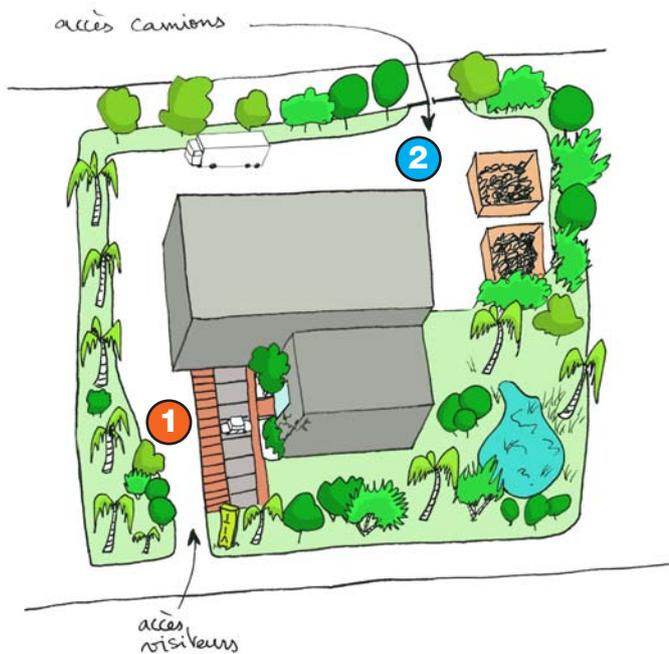




ZONE INDUSTRIELLE DU PORT

UN REGARD SUR L'INSTALLATION DES ENTREPRISES SUR LEUR PARCELLE

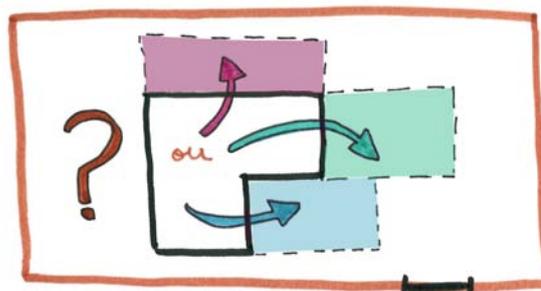
La configuration d'un aménagement privé a de multiples influences sur son environnement proche. Le maître d'ouvrage d'un parc d'activités peut orienter l'aménagement et la construction sur les parcelles privées à travers les recommandations d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT). Quelle configuration permettra de faire fonctionner l'activité? D'accueillir les visiteurs? De proposer un cadre de travail agréable? De faire valoir une image de marque? ...



UN EXEMPLE D'ORGANISATION SPATIALE À LA FOIS FONCTIONNELLE ET ESTHÉTIQUE : EN 1, L'ENTRÉE DES VISITEURS, VISIBLE DEPUIS LA ROUTE PRINCIPALE, FAIT L'OBJET D'UN AMÉNAGEMENT PAYSAGER ALLIANT BASSIN DE RÉTENTION D'EAU PLUVIALE, VÉGÉTAL ET PRÉ-ENSEIGNE (cf. fiche n°13 : Signaler sans gâcher). EN 2, L'ENTRÉE DE SERVICE. C'EST UN SITE DE STOCKAGE ET DE STATIONNEMENT POUR LES CAMIONS. IL EST DISSIMULÉ DERRIÈRE UN ÉCRAN VÉGÉTAL À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT. (cf. fiche n°9 : Mener une réflexion sur l'implantation des bâtiments)

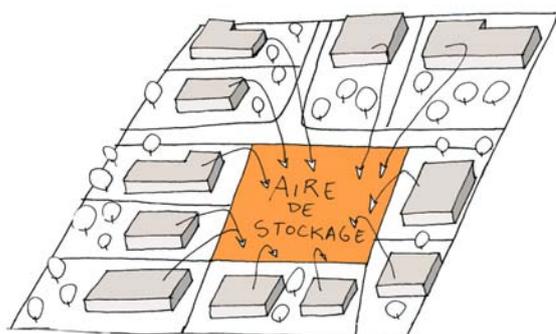
ET SI LES ENTREPRISES GRANDISSAIENT ?

Où agrandir les bâtiments ou les aires de stockage quand l'activité se développe? Si de potentielles extensions sont envisagées dès l'implantation, elles pourront se réaliser par la suite sans sacrifier une partie des espaces privés et publics.



ET POURQUOI NE PAS MUTUALISER ?

Pour les entreprises spécialisées dans le FRET maritime, si l'aire de stockage peut accueillir plus de conteneurs lors des pics d'activité, l'appropriation non souhaitée de l'espace public à ces périodes sera évitée. Si les stockages ne peuvent pas être entièrement gérés à l'échelle des parcelles, pourquoi ne pas opter pour une aire de stockage mutualisée ?



07

CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS ATTRACTIFS ET STRUCTURANTS

Les espaces publics ne sont pas des dents creuses. Ils doivent être pris en compte dès le découpage du parcellaire. C'est à partir des places, des squares, des parcs et des cheminements que le bâti s'organise. L'image et la vie d'un parc d'activités se révèlent à travers ces espaces de rencontre et de service. Alors quels espaces publics peuvent être imaginés ?

DES ESPACES CENTRAUX



VILLAGE ARTISANAL DE L'ÉPERON (SAINT-PAUL / SEDRE – ÉRIC SIBAUD [URBA.], ZONE UP [PAYS.], CST [VRD])

Ils constituent un lieu fréquenté par l'ensemble des personnes qui travaillent dans le parc d'activités. On y retrouve la plupart des services.

DES MICRO-ESPACES À PROXIMITÉ DES ENTREPRISES

Ce sont des aménagements éloignés des grands axes de circulation qui proposent un cadre esthétique et fonctionnel pour les personnes qui souhaitent déjeuner en plein air à proximité de l'entreprise.



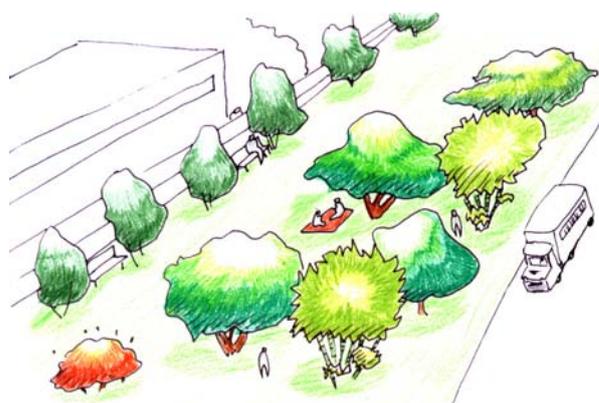
TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR/SODIAC – PAYSAG'YLANG / J. MASBOUNGI [URBA.] / SODEXI [VRD])



ZONE D'ACTIVITÉS DE SAVANNA, SAINT-PAUL (CENTRE D'AFFAIRE DE SAVANNA, CBO – HENRY LUCAS [ARCHI.] / ZONE UP [PAYS.]

DES ESPACES INTERMÉDIAIRES

Ces liens verts en bordure de voies sont les lieux privilégiés pour se déplacer à pied ou à vélo entre différents secteurs du parc d'activités. Ils peuvent être des lieux de rencontre le midi pour les personnes travaillant dans des entreprises plus éloignées. (cf. fiche n° 5 développer les liaisons douces)



ZAC 2000, LE PORT (PAYSAG'YLANG [PAYS])

Que peut demander un cahier des charges ?

- La conception d'un espace de rencontre au centre du parc d'activités
- La réalisation d'une coulée verte reliant plusieurs placettes.

Quel article du PLU est concerné ?

L'article 13 « espaces libres et plantations »

PAYSAGER LES ESPACES PUBLICS

Les aménagements paysagers caractérisent chaque parc d'activités.

En plus de participer à la qualité esthétique, ils peuvent répondre à d'autres besoins fonctionnels. (VOIR PHOTO EN HAUT)

Elles constituent une pièce clé du fonctionnement d'un parc d'activités ou d'une entreprise. Cependant il est fréquent que leur présence en surnombre ou de mauvaise facture entache l'image d'un site. Les besoins en stationnement des entreprises doivent être clairement identifiés sur le court comme sur le long terme.

PRÉVOIR LE BON NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Trop de places de stationnement et ce sont les coûts d'investissement qui s'envolent, pas assez et ce sont les espaces verts et les trottoirs qui en subissent les conséquences.



TRANSFORMER LES AIRES DE STATIONNEMENT EN ESPACES VERTS ET NON L'INVERSE

Le traitement végétal apporte de l'ombre sur les parkings et facilite leur intégration paysagère. Des bandes centrales plantées d'arbres, de buissons et ponctuées de passages piétons agrémenteront, sans les cacher, les aires de stationnement.



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE



TECHNOLAC, SAVOIE



ZONE INDUSTRIELLE DU PORT



CENTRE COMMERCIAL DE DUPARC (JUMBO SCORE, GROUPE CASINO – ARCHITECTES DE L'ÉPERON)

Même si sur certains parkings d'autres stratégies sont mises en œuvre pour créer de l'ombre, l'association du végétal reste primordiale pour favoriser la qualité du cadre de vie et limiter l'imperméabilisation des sols. (cf. fiche n°17 : Gérer la pluie)



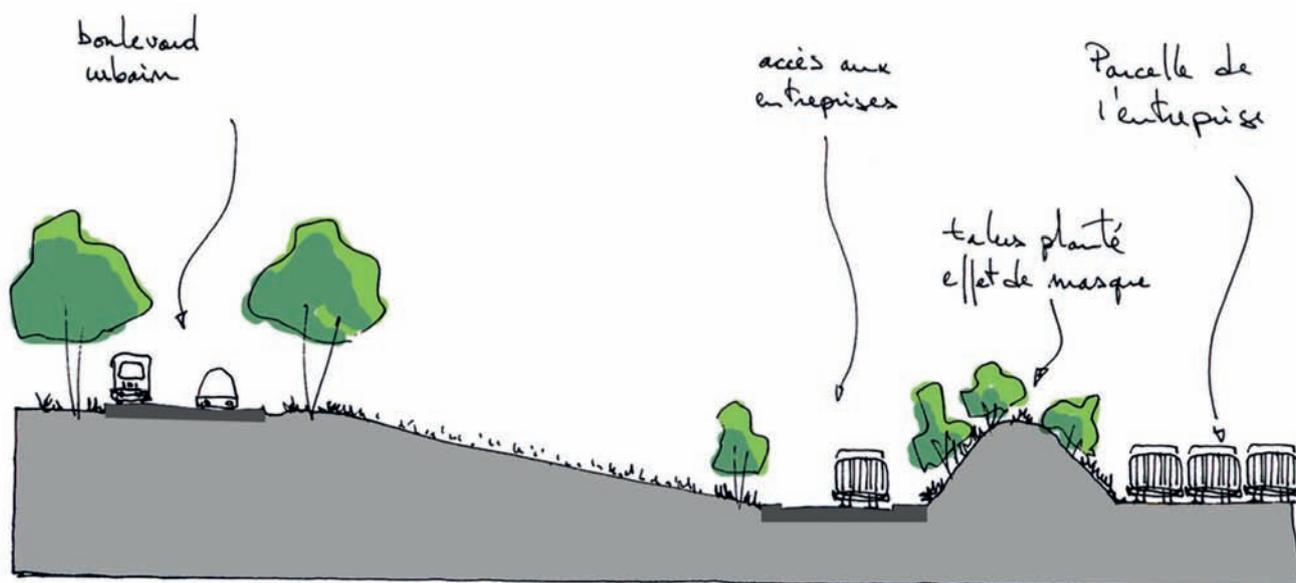
CENTRE COMMERCIAL À SAINT-BENOÎT



PARKING À CILAOS

Un écran végétal haut et dense planté sur un remblai cachera les potentiels points noirs paysagers causés par le stationnement : dépôt de bus, stockage de véhicules de chantier...

(cf. fiche n° 6 : Organiser les parcelles)



Les espaces verts en bordure de route sont fréquemment dégradés par le stationnement sauvage. Comment les protéger ? Les mouvements de terrain, les plots...



QUARTIER DE LA COCOTERAIE, SAINT-PAUL
(CBO – DUTEILH-PERRAU [URBA.]

Que peut demander un cahier des charges ?

- un nombre de places proportionnel à la surface de vente d'un commerce ou au nombre d'emplois,
- une plantation d'arbres proportionnelle au nombre de places de parking.

ADAPTER LES PLACES DE STATIONNEMENT AUX USAGES

En général, les places de stationnement sont positionnées à quelques pas du lieu pour lequel l'utilisateur s'est déplacé. On réservera l'espace à proximité de l'entrée du bâtiment aux *places adaptées** aux normes d'accessibilité, ainsi qu'aux parkings vélo afin d'inciter à leur utilisation.

Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 12 « stationnement »
- L'article 13 « espaces libres et plantations »

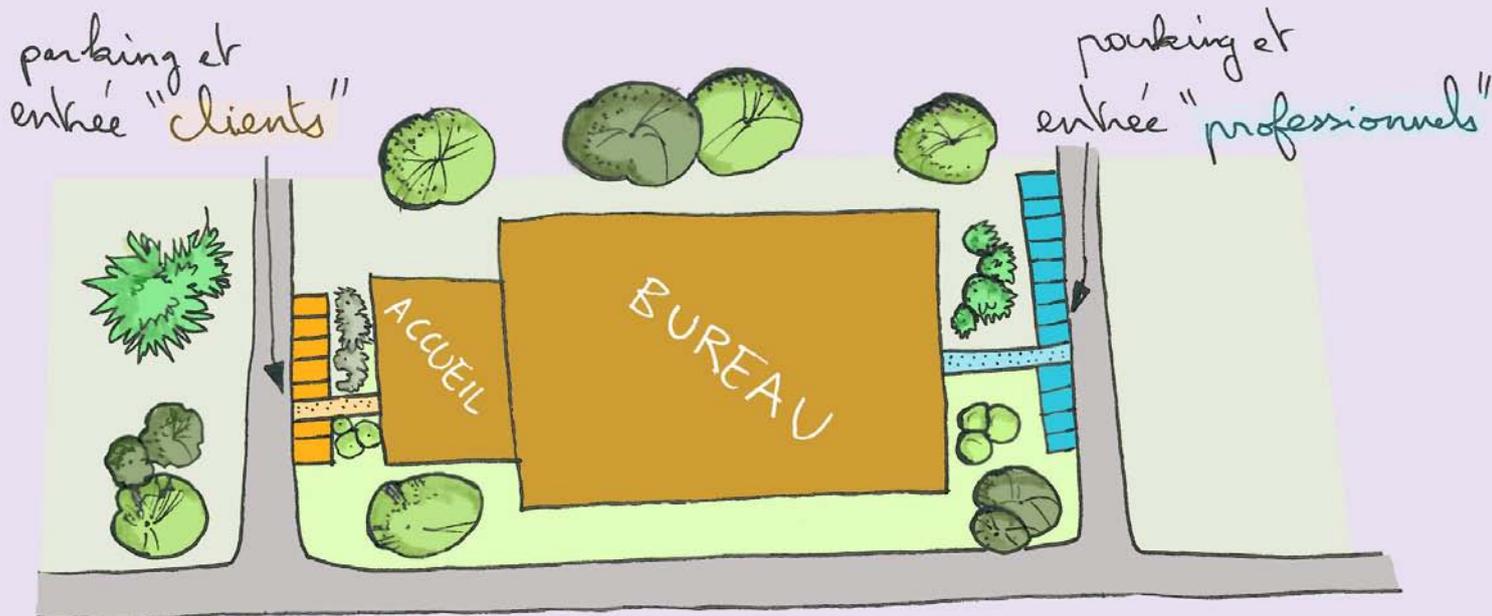


ZONE D'ACTIVITÉS DES PLAINES, SAINT-BENOÎT (SCIAGES DE BOURBON, CONSEIL GÉNÉRAL – DENIS MASSOU [ARCHI.]



TECHNOLAC, SAVOIE (HOUSE BOAT, SCI HOUSE BOAT – PATRIARCH & CO. [ARCHI.]

* *Place adaptée (type) : emplacement réservé à la personne handicapée. Elle doit respecter les caractéristiques dimensionnelles définies par les décrets n°2006-1657 et 2006-1658, et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics*



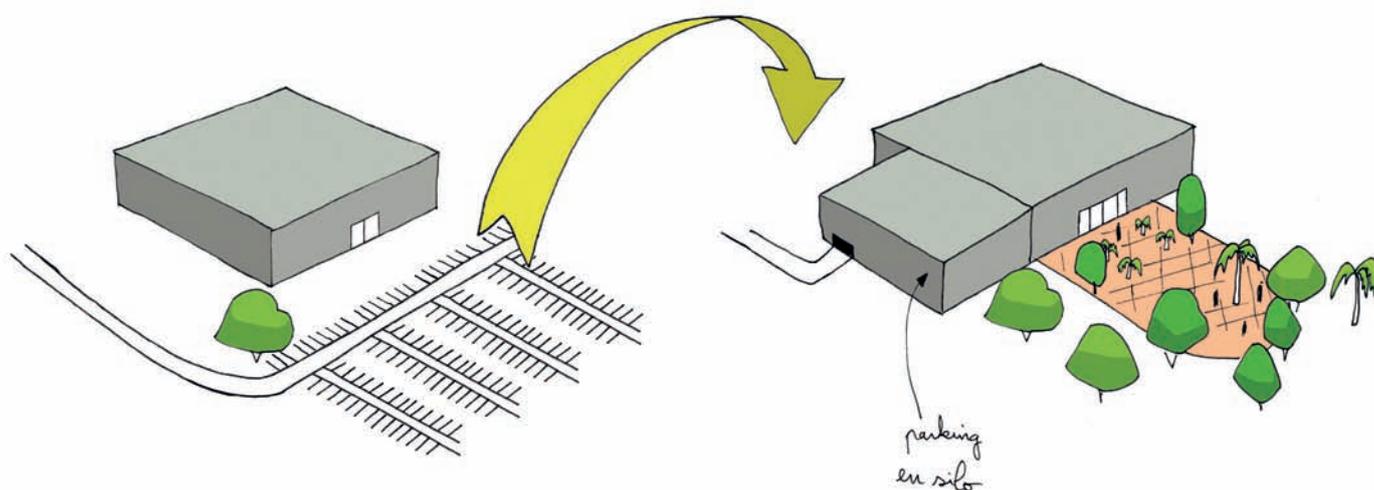
Différencier les parkings professionnels et visiteurs peut s'inscrire dans une logique d'organisation de la parcelle et du bâtiment. (cf. fiche n°6 : Organiser les parcelles)

Si la pluviométrie est suffisante, on pourra opter pour un revêtement engazonné sur les parkings visiteurs, car ils sont plus occasionnellement occupés. Une bonne manière d'améliorer l'image de l'entreprise et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie. (cf. fiche n° 17 : Gérer la pluie)

Si le foncier est rare, les scénarii de parkings à étage en silo (voir schéma ci-dessous) ou enterrés ne doivent pas être omis. Cette économie de foncier limite de surcroît l'imperméabilisation des sols. (cf. fiche n° 17 : Gérer la pluie)



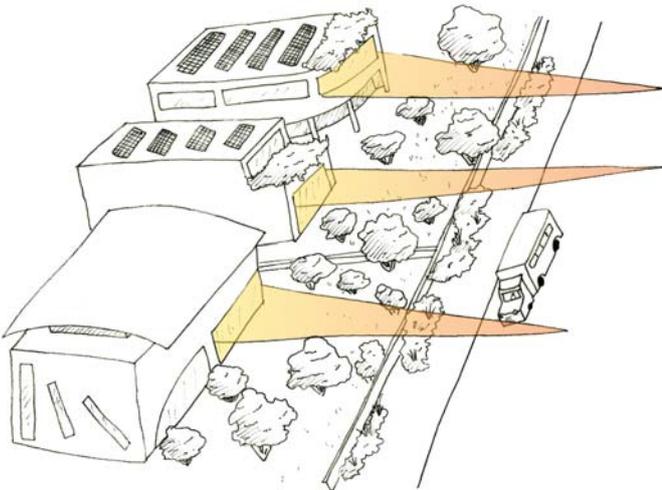
ATELIERS DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DES SABLES, ÉTANG-SALÉ (SODEGIS – DPV ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT)



MENER UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Une réflexion globale peut être menée sur le positionnement des bâtiments sur les terrains afin de créer différentes ambiances le long de la trame viaire. En plus des critères esthétiques, le choix d'une implantation doit prendre en compte le critère de confort thermique des bâtiments. *(cf. fiche n°11 : Adapter les bâtiments aux particularités du site)*

LAISSER UN RECU PLANTÉ POUR CRÉER UN EFFET DE VITRINE VERTE



Que peut demander un cahier des charges ?

Une caractérisation des différentes rues à travers un recul minimum du bâti par rapport à la voie.

Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »
- L'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- L'article 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »



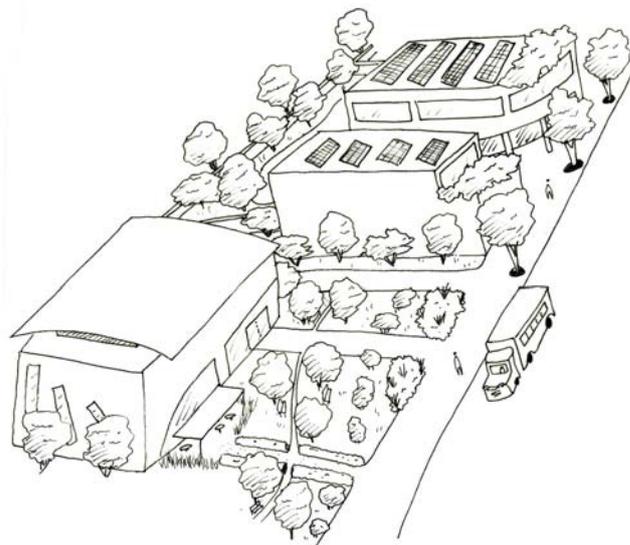
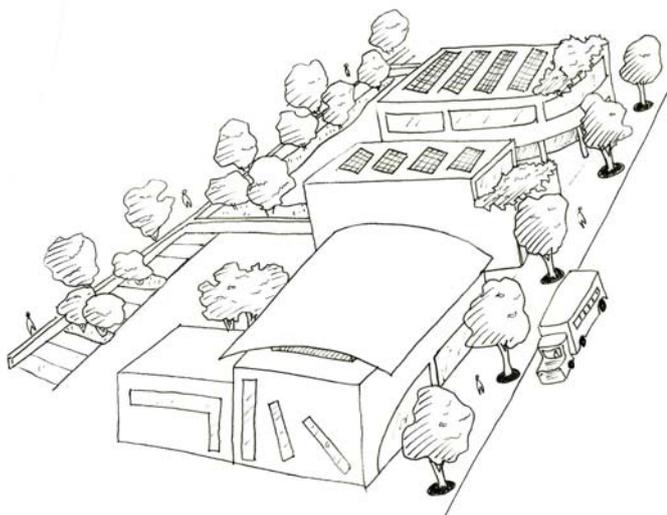
ZAC 2000, LE PORT (PAYSAG'YLANG [PAYS])



ZONE D'ACTIVITÉS DE LA MARE, SAINTE-MARIE (LES CUVES DE LA MARE, CBO – ATELIER GROUARD [ARCHI.])

**ORGANISER UN FRONT
BÂTI SANS RECU
POUR DONNER
UN CARACTÈRE D'AVENUE**

**DÉFINIR UNE IMPLANTATION
SANS ALIGNEMENT
POUR CRÉER DES VARIATIONS
DANS LE PAYSAGE**



10

TRAITER LES LIMITES

Les limites doivent être réfléchies dans le projet d'aménagement d'une parcelle ou du parc d'activités. Que montre-t-on aux entreprises voisines et aux passants? Comment s'insère-t-on dans un paysage?

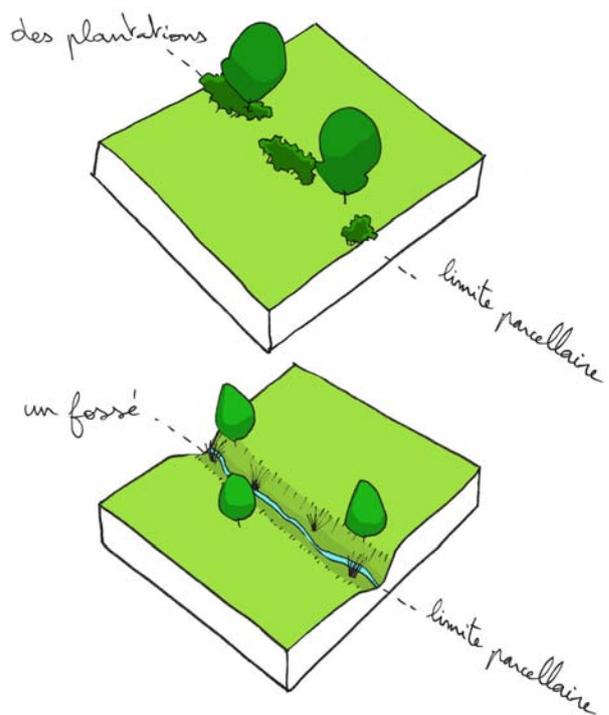
AVEC OU SANS CLÔTURE?

Un espace ouvert paysagé constitue une vitrine attrayante pour des bureaux et commerces. S'il est commun à plusieurs entreprises voisines, son entretien peut être mutualisé.



ZAC 2000, LE PORT (PARC 2000, SEMADER – DPV ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT) – CRÉDIT PHOTO: SEMADER, PHOTOGRAPHE: HERVÉ DOURIS

Différents scénarii peuvent être imaginés pour matérialiser les limites de parcelles sans forcément clôturer.



ZONE D'ACTIVITÉ DE LA MARE, SAINTE-MARIE (SOREPRO - VM BTP, CBO – AGENCE QUADRA [ARCHI.]



ZONES INDUSTRIELLES DU PORT

Une clôture peut s'avérer nécessaire pour sécuriser ou mettre un espace à l'abri des regards. Quels matériaux, quel accompagnement végétal, quels savoir-faire locaux, quel entretien feront de la clôture un élément en harmonie avec les bâtiments et ses abords ?



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE



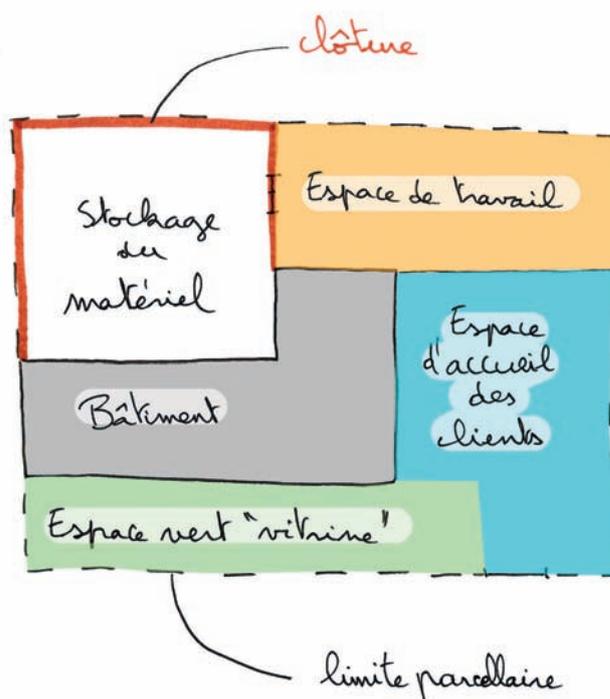
ZONES INDUSTRIELLES DU PORT



ZONE D'ACTIVITÉS DES PLAINES, SAINT-BENOÎT

Pourquoi clôturer toute une parcelle s'il suffit de sécuriser une aire de stockage ou un bâtiment ?

(cf. fiche n° 6 organiser les parcelles)





CHAMPS

CENTRE COMMERCIAL DUPARC, SAINTE-MARIE

PASSER DE L'ACTIVITÉ AUX HABITATIONS, À LA NATURE

Comment instaurer un dialogue entre le parc
d'activités et son environnement ?



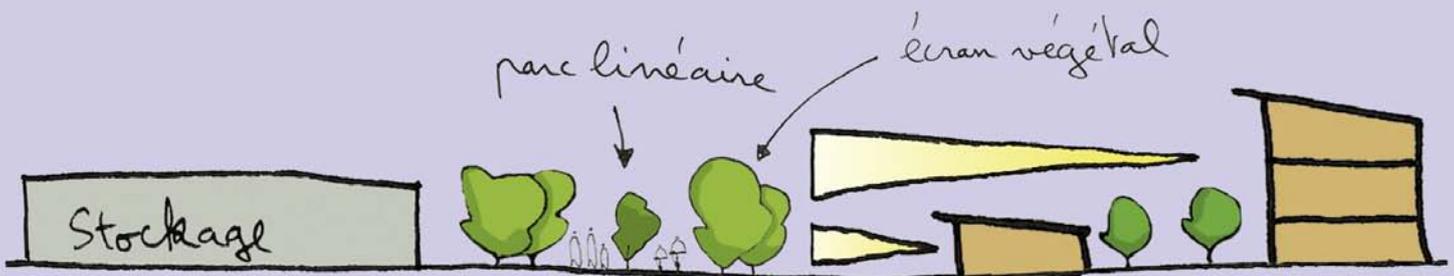
RAVINE



ZONE PORTUAIRE



LOGEMENTS



Un parc d'activités peut être délimité par une *lisière urbaine** afin de maîtriser son expansion, de maintenir un espace tampon dans le cas d'activités nuisibles et de s'intégrer dans le grand paysage. Ces parcs linéaires offrent un cadre agréable pour se balader, faire du sport, profiter de sa pause de midi. Le parc d'activités sera alors davantage fréquenté. Une raison supplémentaire pour soigner la qualité du cadre de vie.



LE PORT

Quels articles du PLU sont concernés ?

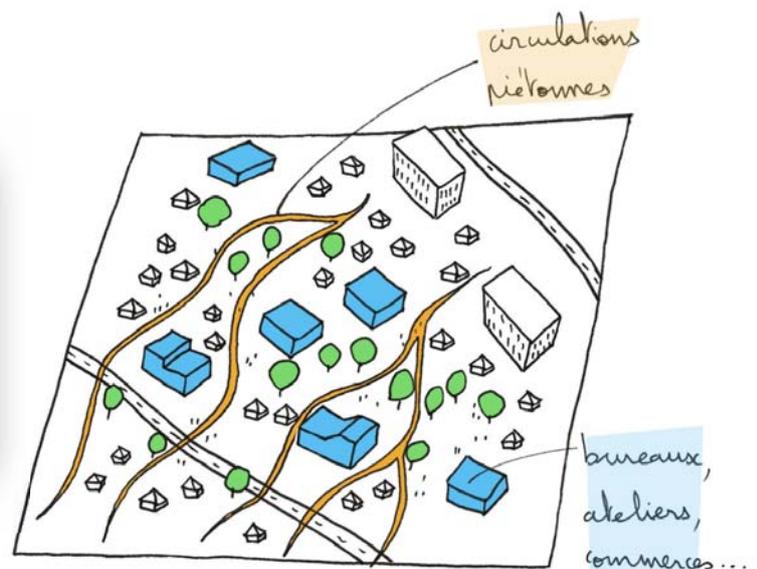
- L'article 11 « aspect extérieur du bâti »
- L'article 13 « espaces libres et plantations »

* *Lisière urbaine* : espace de transition entre la ville et l'espace agricole ou naturel

Que peut demander un cahier des charges ?

- la livraison de parcelles déjà clôturées,
- l'utilisation de certains matériaux pour la réalisation des clôtures,
- un traitement paysager des limites de parc d'activités.

Il n'est pas toujours nécessaire de créer une limite entre activités et environnement proche. Par exemple, les bureaux et commerces peuvent cohabiter avec les habitations et apporter une plus-value à la vie du quartier.



11

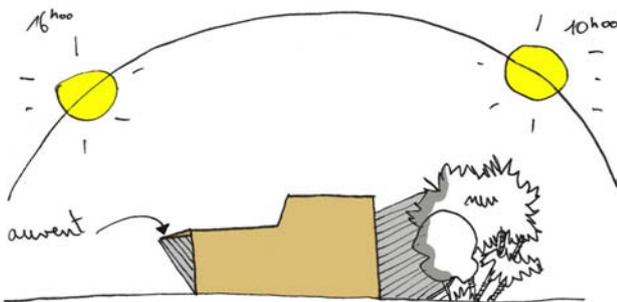
ADAPTER LES BÂTIMENTS AUX PARTICULARITÉS DU SITE

L'architecture et les particularités du terrain sont indissociables. Afin de créer un bâtiment pérenne il faudra savoir tirer parti des particularités du climat et de la topographie. C'est le travail de l'architecte.

SOLEIL OÙ VAS-TU ?

La prise en compte de la course du soleil pour orienter un bâtiment doit favoriser l'entrée de la lumière naturelle sans pour autant augmenter la température ambiante des locaux.

La végétation pourra être utilisée pour créer des *masques solaires** évitant un réchauffement des locaux. Si elle ne suffit pas, les façades exposées devront revêtir des protections solaires.



PARC D'ACTIVITÉS DE LA MARE, SAINTE MARIE
(LES CUVES DE LA MARE, CBO – ATELIER GROUARD [ARCHI.])

* *Masques solaires* : objets naturels ou construits qui font écran à une ou plusieurs positions du soleil



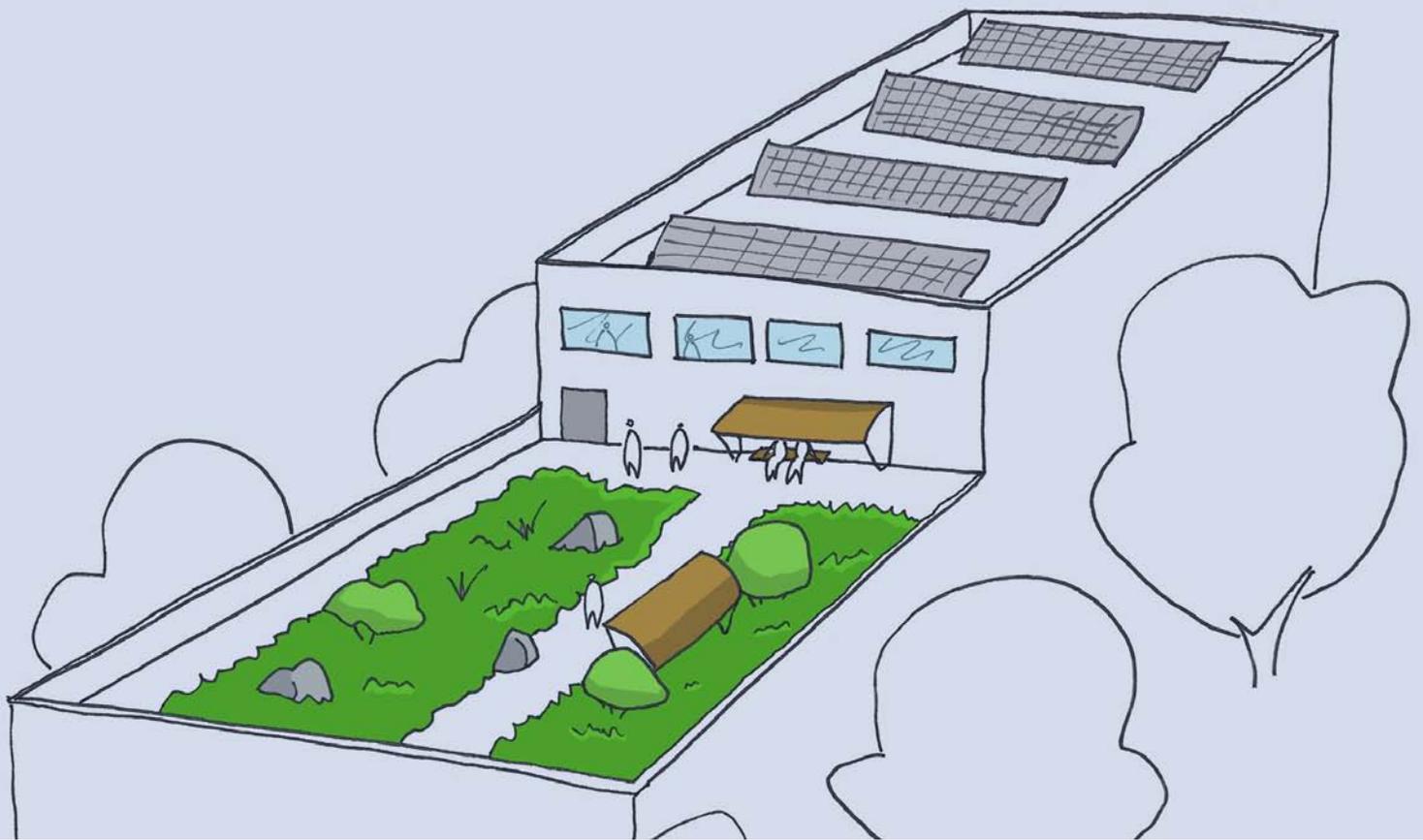
CENTRE COMMERCIAL DUPARC, SAINTE-MARIE (JUMBO SCORE, GROUPE CASINO – ARCHITECTES DE L'ÉPERON)



PARC D'ACTIVITÉS DE VUE BELLE, SAINT-PAUL
(THIERRY BONNEVILLE – BERNARD DELANDE [ARCHI.])

Que peut demander un cahier des charges ?

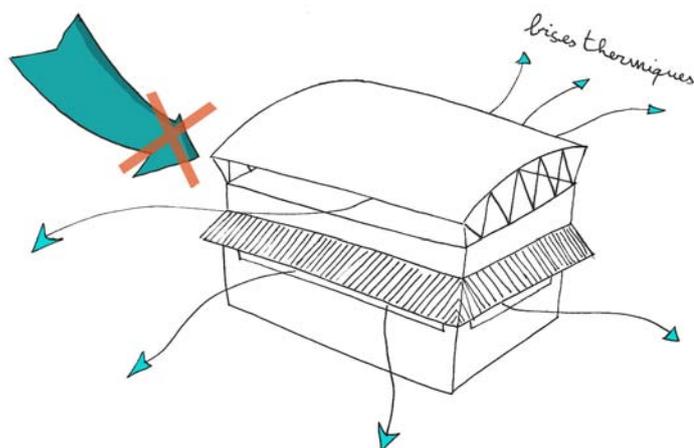
L'orientation des bâtiments tirant au mieux parti des caractéristiques naturelles du site.



Une toiture végétalisée constitue un bon isolant et pourrait être l'occasion de créer un lieu de rencontre pour les employés en pause. Quelle association imaginer entre panneaux photovoltaïques et jardins suspendus ?

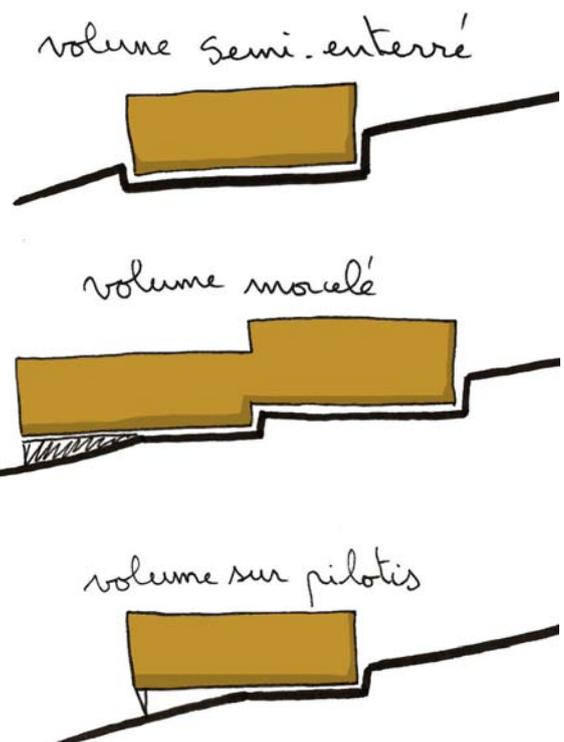
OPTER POUR LE BON « COURANT D'AIR »

Les brises thermiques peuvent être utilisées pour réguler naturellement la température à l'intérieur des bâtiments. Cependant, il faudra se protéger contre les vents provoquant des courants d'air trop forts.



CONSTRUIRE AVEC LA PENTE

Pour les parcs d'activités situés sur les mi-pentes ou dans les Hauts, adapter l'architecture du bâtiment à la pente du terrain évitera les terrassements coûteux qui déstabilisent les terrains.



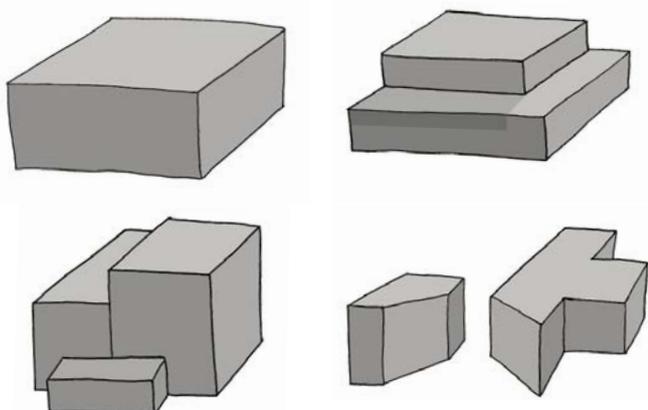
12

INTÉGRER LES BÂTIMENTS DANS LE PAYSAGE ENVIRONNANT

Cela ne signifie pas forcément cacher, la plupart des entreprises ont besoin d'être vues pour exister. Le bâtiment, comme la parcelle, font partie du paysage de la ville. Alors que montrer ?

DES FORMES ET DES VOLUMES

L'architecture des bâtiments d'activités ne se limite pas au parallélépipède monobloc. L'intervention d'un architecte permettra d'imaginer plusieurs scénarii de configuration du bâtiment en fractionnant, combinant, réagénçant... Quelle volumétrie optimisera le fonctionnement et l'image d'une entreprise ?



DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS

Opter pour des matériaux pérennes et locaux si possible. Les labels, les classes, les fiches techniques et FDES (Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires) disponibles auprès des fournisseurs, donnent des informations sur les impacts des produits sur la santé et l'environnement.

Les architectes et les centres de ressources (ADEME, CAUE, EnviroBAT-Réunion...) peuvent également partager leurs expériences.





PARC ALTAÏS, HAUTE SAVOIE (C2A/SED74 – PIERRE PIONCHON ET GREEN CONCEPT [PAYS.], ESPACES ET MUTATIONS [ARCHI. URBA.], CT MONTMASSON [AMÉNAGEMENTS PUBLICS HORS PAYSAGE])

Les matériaux peuvent être choisis en fonction de l'activité d'une entreprise.

Un bâtiment en bois, s'il est bien réalisé, constitue une bonne publicité pour un artisan charpentier par exemple.



ZONE ARTISANALE VUE BELLE, SAINT-PAUL (THIERRY BONNEVILLE – BERNARD DELANDE [ARCHI.])

Que peut demander un cahier des charges ?

- la réalisation d'une étude d'intégration du projet dans le contexte,
- le respect d'une *charte** sur la volumétrie, les couleurs et les matériaux pour les bâtiments,
- une caractérisation des différentes rues à travers la hauteur du bâti.

* *Charte* : document regroupant des engagements promus et respectés par l'ensemble de ses adhérents

Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 10 « hauteur du bâti »
- L'article 11 « aspect extérieur du bâti »

Quelles couleurs choisir ?

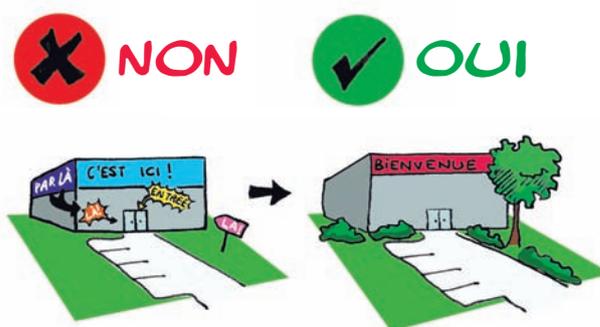
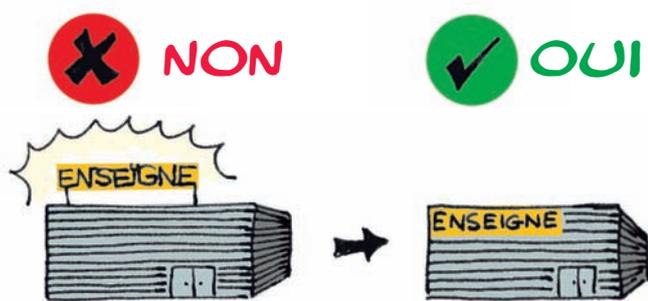
Reprendre les nuances et les tonalités de l'environnement pour se camoufler ou plutôt s'y opposer pour être remarqué ? Attention, dans le second cas, le risque de créer un point d'appel disgracieux dans le paysage est fort.



POUR L'HARMONIE GÉNÉRALE

La réflexion sur la volumétrie, les couleurs et les matériaux doit prendre en compte le contexte environnant afin de produire l'effet recherché d'intégration ou de contraste.

« La publicité* ne sera définitivement accueillie même si elle n'est qu'éphémère, qu'à partir du moment où elle sera intégrée à la ville. Elle doit donc être attrayante et organisée au lieu d'être agressive et omniprésente ». Michel d'Ornano (homme politique français). On peut en dire autant des enseignes** et des pré-enseignes***.

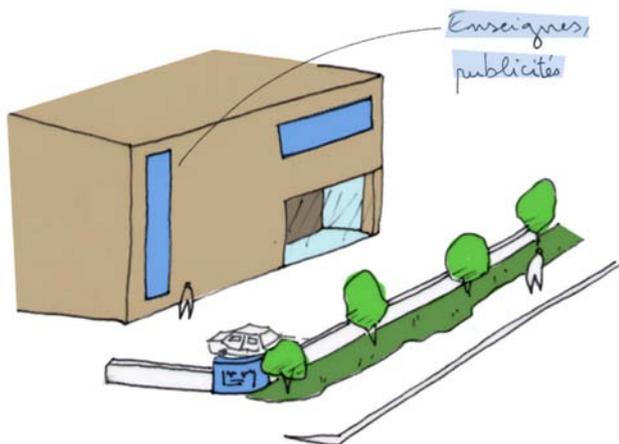


S'IDENTIFIER SANS S'IMPOSER

Pour l'entreprise, l'enseigne et la publicité sont des vecteurs essentiels pour attirer les regards. Les réflexions sur leur forme, leur disposition, leur design, doivent se faire dès la conception du bâtiment.

Il est intéressant qu'elles soient :

- intégrées à la façade du bâtiment en devenant élément architectural.



PARC D'ACTIVITÉS DU TRIANGLE, SAINTE-CLOTILDE
(THALÈS, SODIAC — 2 APMR LARCHI.)

* **Publicité** : d'après la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 modifiée : « à l'exclusion des enseignes et des pré-enseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités »

** **Enseigne** : d'après la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 modifiée : « toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce »

*** **Pré-enseigne** : d'après la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 modifiée : « toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée »



SAINT-DENIS, ARTISTES PEINTRE (LOLAKIO – HUGUES MELKEBEKE Z. MOZAÏQUE [ARTISTE])

■ Sobres ou excentriques, mais surtout attractives et efficaces



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE



PARC D'ACTIVITÉ DU TRIANGLE, SAINTE-CLOTILDE (ARTEC – TANGRAM ARCHITECTURE)

■ Réfléchies à l'échelle du bâtiment



ZONE INDUSTRIELLE DU PORT

En complément, des accents paysagers peuvent participer à la signalisation d'une entreprise et au repérage du visiteur dans un parc d'activités : arbre remarquable, fleurissement particulier ...



SAINTE-CLOTILDE

LES « PANNEAUX » ÇA NE S'IMPROVISE PAS

La loi 79-1150 du 29 décembre 1979 et le décret 82-211 du 24 février 1982 fixent les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

Depuis la loi du 12 février 1995 (loi Barnier), l'installation, le remplacement et la modification des enseignes sont soumises à déclaration préalable auprès du maire et du préfet.

ORIENTER LES VISITEURS

Les panneaux d'information aux entrées et les pré-enseignes placées au niveau des carrefours constituent le guide permanent des visiteurs dans le parc d'activités.

Cette signalétique doit être conçue comme un ensemble cohérent pour faciliter sa lisibilité : mêmes informations, même charte graphique...



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE
(CINOR/SODIAC – AGENCE IMAGECORP / ENTREPRISE EMR)

Que peut demander un cahier des charges ?

- le respect d'une charte graphique pour la conception des enseignes et pré-enseignes,
- l'intervention d'un architecte pour la conception d'un bâtiment et de son enseigne.

Pourquoi ne pas prévoir des supports pour accueillir des annonces provisoires lors d'évènements ponctuels (réunions, meetings, visites) ? Cette astuce permet d'éviter les affiches posées ou collées de manière sauvage et anarchique.



TECHNOLAC, SAVOIE (SAVOIE TECHNOLOGAC – SYPARTEC
– EMOTION SYSTEM)

Quel article du PLU est concerné ?

L'article 11, « aspect extérieur du bâti »

14

FAIRE UN CHOIX ÉCLAIRÉ POUR LA SCÉNOGRAPHIE NOCTURNE

La mise en lumière doit satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques. Un bureau d'études techniques en éclairage peut se charger d'y répondre lors de la conception d'un parc d'activités ou d'une parcelle.

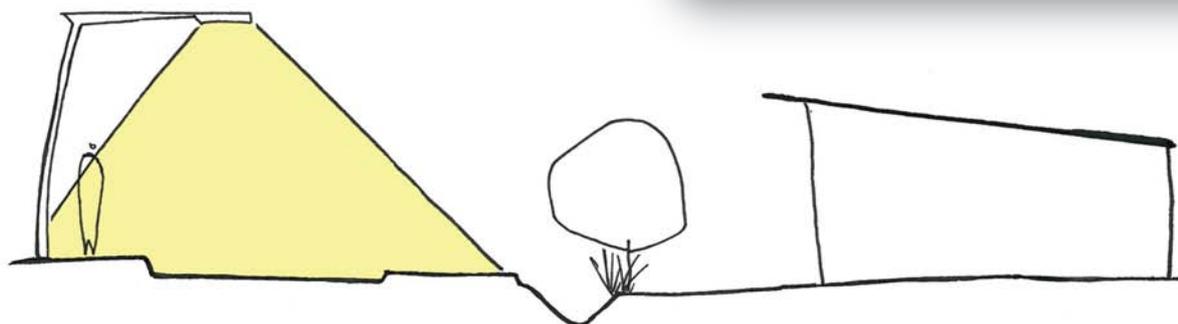
EN RÈGLE GÉNÉRALE

Opter pour des lampes performantes et de longue durée de vie.

Bien diriger les flux lumineux vers ce qui doit être éclairé afin de limiter la pollution lumineuse néfaste pour les oiseaux et les habitants voisins.

Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 3 « accès et voiries »
- L'article 11 « aspect extérieur du bâti »



LA MISE EN LUMIÈRE DES PARCELLES

Que peut demander un cahier des charges ?

Le respect d'une charte d'éclairage public et privé.

Les espaces propres à l'activité des entreprises qui fonctionnent la nuit doivent être entièrement et suffisamment éclairés (aire de déchargement de poids lourds, entrées des bâtiments...) Un éclairage peut faire valoir une image de marque en révélant le visage nocturne d'une parcelle.

Cependant, est-il judicieux d'utiliser de l'énergie pour éclairer toute la nuit ?





TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (UNIVERSITÉ DE LA RÉUNION, ICADE G3A / SODIAC – CABINET D'ARCHITECTURE ALAIN BOCQUÉE)

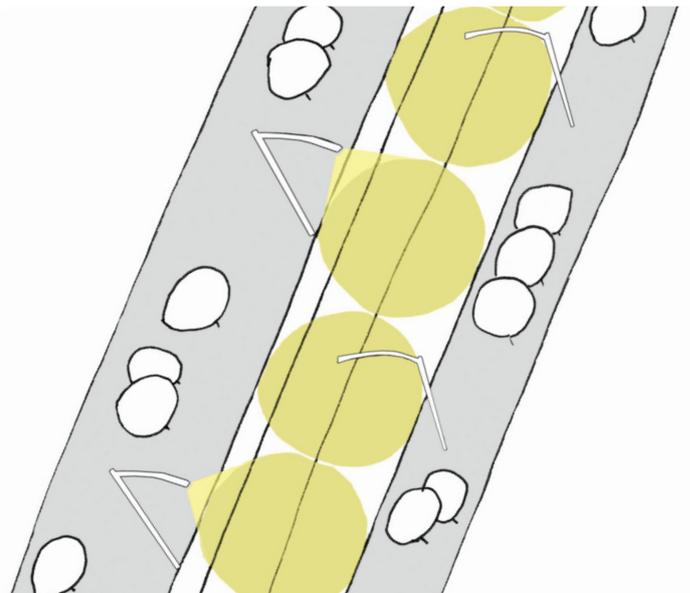
LES LUMINAIRES PUBLICS S'ACCORDENT AU CONTEXTE

Les luminaires doivent être choisis en fonction de ce qu'ils éclairent.

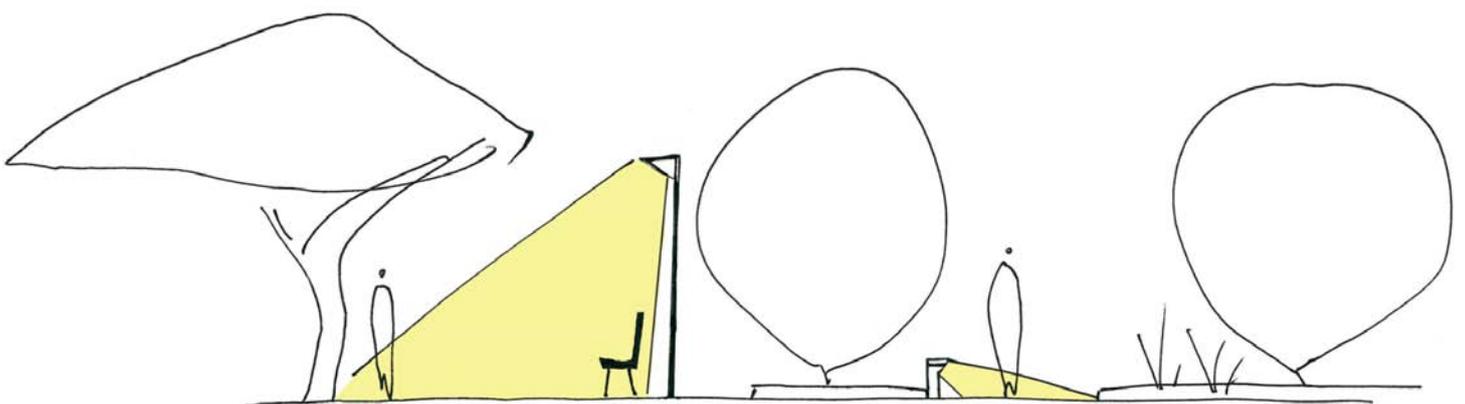


TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE (CINOR/SODIAC – J. MASBOUNGI [URBA.] / SODEXI [VRD])

Un alignement de hauts luminaires procure une visibilité satisfaisante sur une route très empruntée.



Des lumières douces et diffuses créent des ambiances intimistes le long des cheminements piétons et des placettes.



ADOPTER UNE STRATÉGIE DE PLANTATION

Faire un mauvais choix dans les plantations c'est vouer un budget supplémentaire à l'entretien et au remplacement. Comment sélectionner les bonnes plantes et accompagner leur développement ?

EVITER LES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES ET POTENTIELLEMENT ENVAHISSANTES

Ces espèces se propagent rapidement et empêchent le développement des autres végétaux qui n'arrivent pas à faire face à cette concurrence. Elles participent à l'érosion de la biodiversité de l'île.



LE GALABERT (*LANTANA CAMARA*) (CI-DESSUS) ET LE DURANTA (*DURANTA REPENS*) (CI-DESSOUS) DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES À PROSCRIRE DES PALETTES VÉGÉTALES - CRÉDIT PHOTO: TCO



INDIGÈNES, ENDÉMIQUES... EXOTIQUES... MAIS SURTOUT ADAPTÉES AUX CONDITIONS DU SITE

Favoriser la plantation des espèces *indigènes** et *endémiques*** garantit le maintien du patrimoine naturel de l'île et, si elles sont plantées dans les conditions adéquates, une bonne adaptation au site et un minimum d'entretien.



VELOUTIER (*TOURNEFORTIA ARGENTEA*), INDIGÈNE DES ZONES LITTORALES DE LA RÉUNION

* *Plantes indigènes* : espèces qui sont parvenues sur un territoire par des moyens de transports naturels. Dans le cas des plantes indigènes à la Réunion, des semences, des morceaux de branches ou de racines peuvent avoir été portés par les cyclones, l'océan, les oiseaux... On peut retrouver ces espèces dans les territoires voisins, dans et hors de l'océan indien. Elles sont les premières espèces à avoir colonisé l'île.

** *Plantes endémiques* : espèces indigènes qui ont génétiquement muté pour s'adapter aux conditions particulières d'un territoire. On trouve les espèces endémiques de La Réunion à l'état naturel uniquement sur cette île.



CYTISE (*CASSIA FISTULA*), EXOTIQUE

Toutes les espèces *exotiques** ne sont pas envahissantes. Celles qui sont adaptées aux conditions locales peuvent s'avérer intéressantes pour concevoir les espaces plantés (floraison, port, robustesse ...).



RAISIN BORD DE MER (*COCCOLOBA UVIFERA*), EXOTIQUE

Il est donc opportun de composer avec les plantes indigènes/endémiques et exotiques dont les caractéristiques se complètent.



PARC D'ACTIVITÉS DU TRIANGLE, SAINTE-CLOTILDE (THALÈS, SODIAC – ZAPMR [ARCHI./PAYS.]

** Plantes exotiques : des espèces introduites sur un territoire volontairement ou non par le vecteur de l'activité humaine. A la Réunion, tout comme celle de l'homme, leur présence est récente. Elles regroupent en particulier la plupart des plantes alimentaires et ornementales*

Que peut demander un cahier des charges ?

L'utilisation de certaines espèces adaptées aux particularités du site et en lien avec l'image recherchée pour le parc d'activités.

NE PAS RECHERCHER L'EFFET DE RENDU IMMÉDIAT

En plus d'être plus chers, les sujets plantés trop développés peuvent avoir du mal à se réadapter à de nouvelles conditions. Quelles sont leurs chances de survie dans un milieu plus hostile qu'en pépinière ? Les sujets plantés jeunes et tuteurés s'adapteront plus facilement aux conditions de l'espace public et n'auront pas à être transplantés.



ZAC DU PORTAIL, SAINT-LEU (DUTEILH-PERRAU DP URBA)

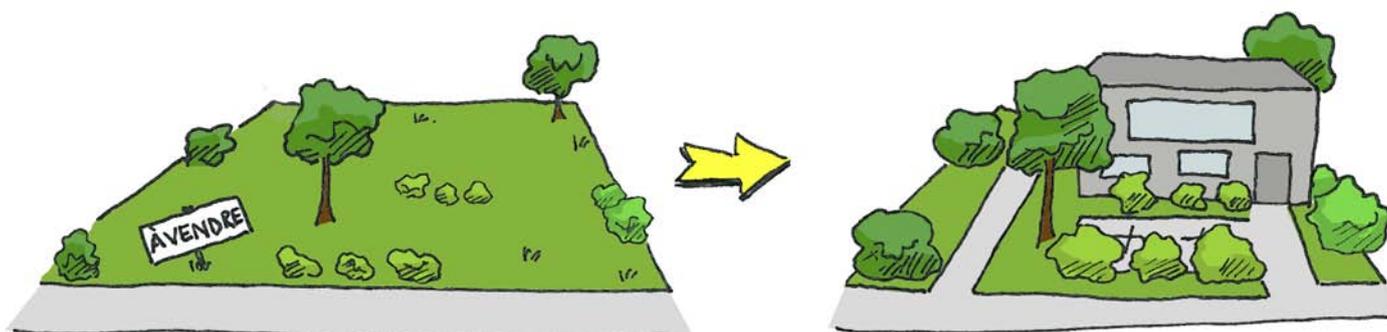
Quel article du PLU est concerné ?

L'article 13, espaces libres et plantations

16

MENER UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE POUR DES ESPACES PLANTÉS DIFFÉRENTS

La gestion des espaces plantés doit être prise en compte dès leur conception. À quoi bon investir dans des plantes si on ne peut les entretenir ?



LES PLANTES PUIS LES BÂTIMENTS

Que ce soit sur les parcelles ou sur l'espace public, le gestionnaire d'un parc d'activités peut préverdir. Les végétaux conservés et les jeunes arbres plantés constitueront un écran végétal bien développé lorsque les constructions arriveront.

Ne pas systématiquement tondre ou tailler permettra d'économiser du temps et de l'argent et ponctuera le paysage urbain de « taches naturelles », refuges de biodiversité.

L'ART DE COUPER L'HERBE

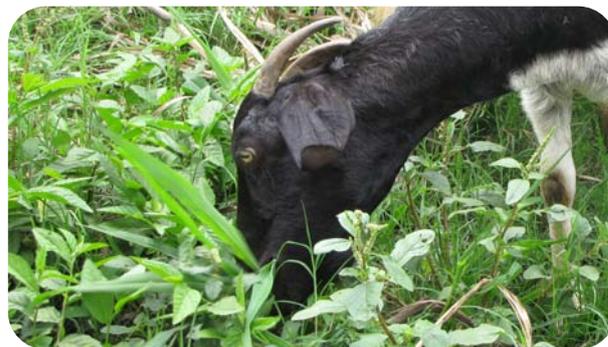
Tous les espaces plantés n'ont pas besoin d'avoir la même fréquence d'entretien. Tout dépend de leur fonction : aire de pique-nique, haie brise-vue, noue, cheminement engazonné ...



ENTRÉE DES ZONES INDUSTRIELLES DU PORT



ENTRÉE DES ZONES INDUSTRIELLES DU PORT



LA TONDEUSE OU LES CABRIS ?



LE FOUILLIS D'UN ESPACE PLANTÉ PEUT ÊTRE ESTHÉTIQUE. DANS CE CAS EST-IL RÉELLEMENT NÉCESSAIRE DE TAILLER ?
(PARC D'ACTIVITÉS DU TRIANGLE, SAINTE-CLOTILDE (THALÈS, SODIAC – 2APMR [ARCHI./PAYS.])

PRÉPARER LES ARBRES AU PASSAGE DU CYCLONE

Un arbre doit être taillé régulièrement dès les premières années.

L'élagage en prévision de la période cyclonique consistera alors en une taille diminuant la prise au vent et réduisant les dangers de chute de branches ou de fruits.

Un regard sur l'entretien de l'espace privé

En concertation avec les entreprises, le gestionnaire d'un parc d'activités pourra proposer un mode de gestion différenciée des espaces privés.

Cela peut être l'occasion pour les chefs d'entreprise de mutualiser des services d'entretien.

Que peut demander un cahier des charges ?

Le respect d'un mode de gestion des espaces publics et privés.

RÉPARER ET NETTOYER

Tuteurs cassés, bancs tagués, plantes mortes... les dégradations entachent l'image d'un espace public. Une enveloppe financière destinée aux travaux ponctuels de réparation et de nettoyage peut être prévue par le gestionnaire du parc d'activités.

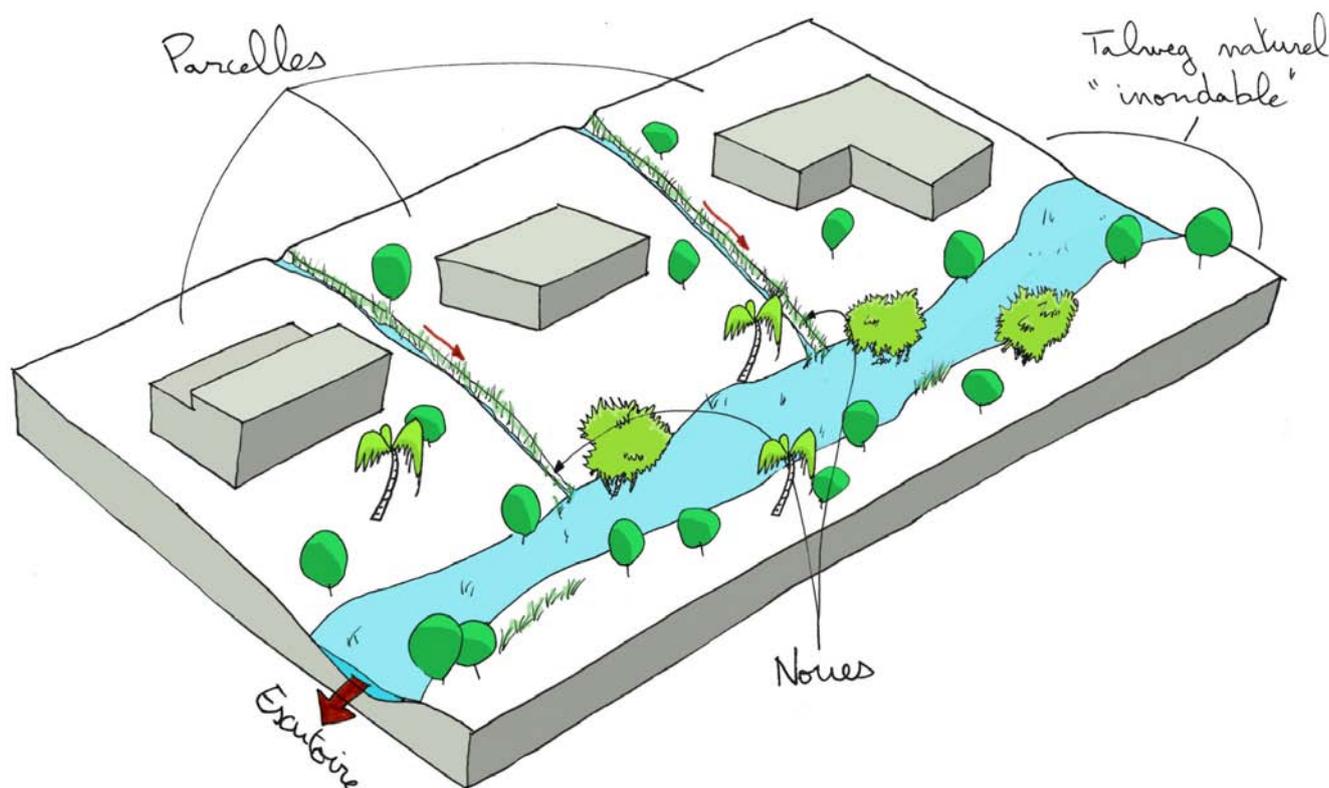
La création des zones industrielles et commerciales engendre une imperméabilisation notable des surfaces. Quelles en sont les conséquences ? L'augmentation du débit des eaux de ruissellement et la déstructuration des ravines, la difficulté d'infiltration et l'appauvrissement de la nappe phréatique. Comment limiter les séquelles ?

SUIVRE LE FIL DE L'EAU

L'eau de pluie est gérée « naturellement » sur les terrains non urbanisés : elle court dans les ravines, se repose dans les talwegs, s'infiltrate et rejoint une nappe phréatique. Se baser sur cette trame bleue pour urbaniser est une démarche favorable à la création d'un morceau de ville où l'eau de pluie est bien gérée. (cf. fiche n°1 : Bien connaître le site avant de déployer les activités)

RALENTIR, ÉVAPORER ET INFILTRER AVANT LA RAVINE

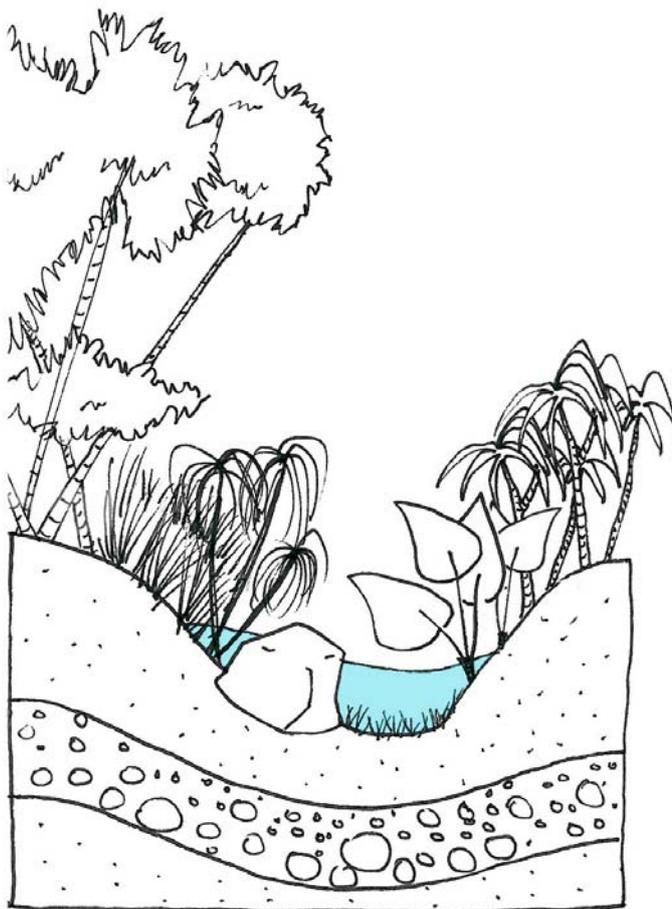
S'il n'existe pas de risque de pollution, le but est de parvenir à évaporer ou à infiltrer la goutte d'eau au plus près de son point de chute afin d'éviter un engorgement du réseau de récupération. C'est un rôle fondamental joué par les espaces verts.



UN TALWEG NATUREL, PARC « SEC » EN HIVER, PEUT JOUER LE RÔLE DE BASSIN DE RÉTENTION OU DE NOUES DURANT LA SAISON DES PLUIES.



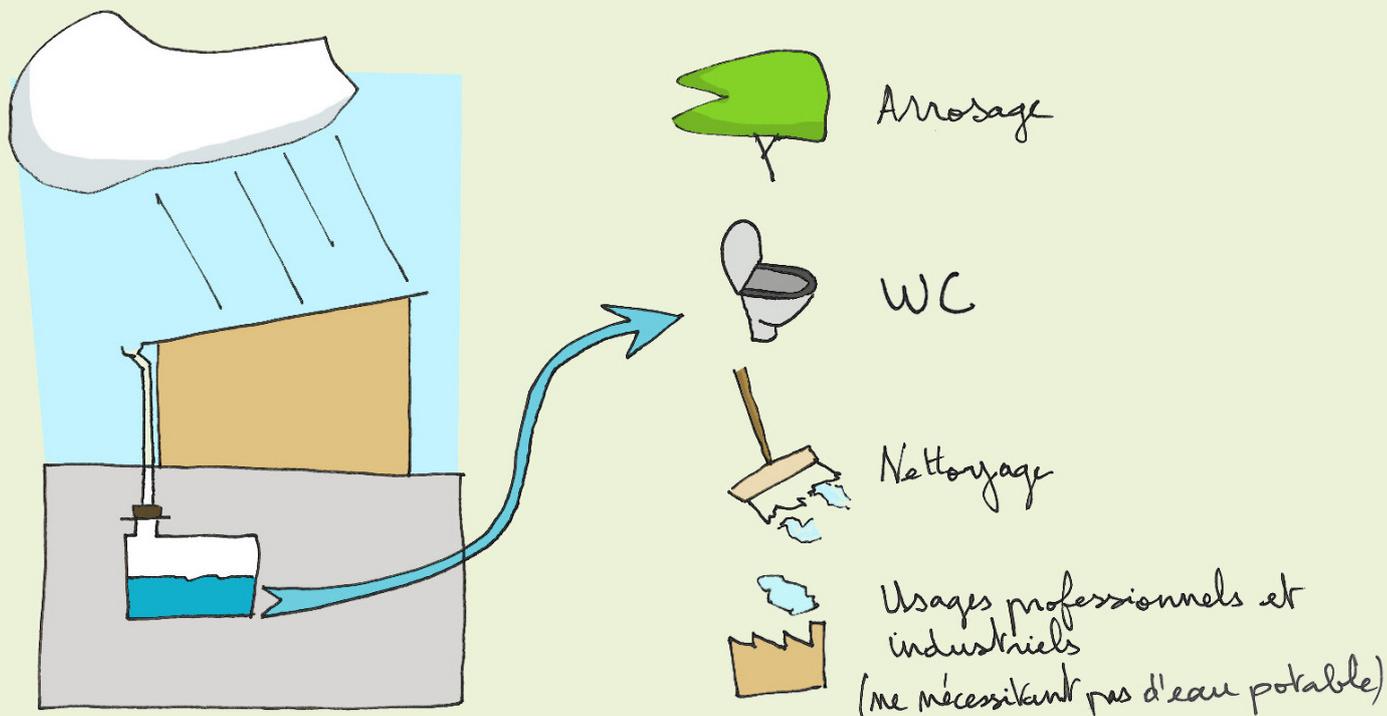
LES FOSSÉS OU NOUES RÉCUPÈRENT LES EAUX DE PLUIES POUR LES GUIDER VERS UN EXUTOIRE ET FAVORISER LEUR INFILTRATION ET ÉVAPORATION. (CENTRE COMMERCIAL GRAND EST, SAINTE-SUZANNE) (FICASA [GBH] – LES ARCHITECTES CVZ)



CONTRAIREMENT AU RÉSEAU SOUTERRAIN « INVISIBLE », UNE NOUE « VISIBLE », AGRÉMENTE LE PAYSAGE. UNE VÉGÉTATION ENTRETENUE AMÉLIORERA SON FONCTIONNEMENT.

En dehors des espaces verts, utiliser des revêtements perméables facilitera l'infiltration et donc la gestion des eaux de pluies.





RÉUTILISER L'EAU EN SE RÉFÉRANT À L'ARRÊTÉ DU 21/08/2008 RELATIF À LA RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE ET À LEUR USAGE À L'INTÉRIEUR ET À L'EXTÉRIEUR DE BÂTIMENTS.

EVACUER AU MIEUX LES PLUIES CYCLONIQUES

Les phénomènes d'évaporation et d'infiltration sont très faibles durant un épisode cyclonique. Le réseau de récupération doit alors pouvoir recueillir et évacuer au plus vite les eaux de ruissellement.

EVITER LES POLLUTIONS

La loi du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) réglemente toutes les activités qui présentent des dangers pour l'environnement. Si le ruissellement des eaux pluviales risque d'entraîner une charge polluante, la loi peut imposer la réalisation d'un réseau de collecte particulier et un contrôle de qualité avant le rejet dans le milieu naturel.

Quels articles du PLU sont concernés ?

- L'article 9 « emprise au sol »
- L'article 4 « réseaux »

RÉUTILISER L'EAU

L'eau est une ressource clé et coûteuse pour le fonctionnement de certaines activités industrielles et la pérennité des espaces plantés.

Pourquoi ne pas récupérer et stocker l'eau de pluie, gratuite, afin de la réutiliser à ces fins lorsque la loi le permet ?

Que peut demander un cahier des charges ?

- L'utilisation de matériaux perméables, par exemple pour la réalisation de cheminements et de parkings visiteurs,
- une réflexion sur les systèmes de récupération d'eau sur les bâtiments,
- la prise en compte des contraintes de maîtrise de l'évacuation des eaux pluviales dans tous les aménagements.

Bien commun d'une collectivité transmis aux prochaines générations, le parc d'activités, au même titre qu'un bâtiment municipal, peut être considéré comme un *patrimoine culturel et immobilier vivant.**

RÉVÉLER L'ACTIVITÉ PASSÉE ET PRÉSENTE

L'Histoire et les histoires marquent le territoire et les esprits. Elles forgent l'identité d'un paysage. Leur mise en valeur constitue une plus value paysagère et participe à l'image de marque d'un parc d'activités. (cf. fiche n°1 : Bien connaître le site avant de déployer les activités)



SAVANNA, SAINT-PAUL (CENTRE D'AFFAIRES DE SAVANNA, CBO – HENRY LUCAS [ARCHI.], ZONE UP [PAYS.])



SAVANNA, SAINT-PAUL (CBO – HENRY LUCAS [ARCHI.])

* *Patrimoine* : vient du latin « patrimonium » : héritage du père. Tout ce qui est transmis. Sa valeur sera affective, historique, d'intérêt personnel ou universel



BUREAUX DES ARCHITECTES DE L'EPERON



ANCIENNE USINE DE BEAUFONDS, SAINT-BENOÎT

Que peut demander un cahier des charges ?

- L'interdiction de démolir des constructions remarquables,
- la reconversion d'anciens bâtiments à condition de respecter leur identité.

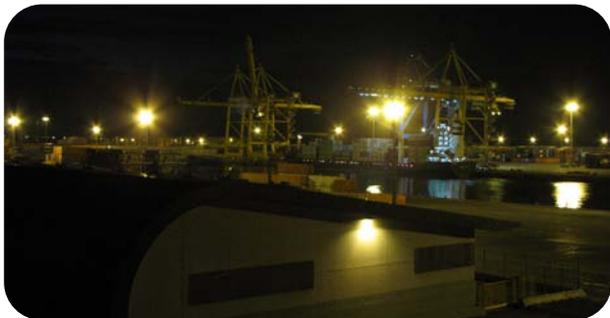


POINTS NOIRS OU MONUMENTS ? (ZONES INDUSTRIELLES DU PORT)

ENTREtenir LE GÉNIE DU LIEU

Il arrive que les œuvres d'art se cachent. Il faut alors savoir les trouver et les montrer. Faut-il mettre en lumière les grues et les conteneurs d'un port industriel ? Si oui, il faudrait les éteindre pendant les périodes où elles seraient nuisibles aux oiseaux.

Parfois l'abstraction et l'excentricité d'une conception rendent des lieux remarquables. Dans quelle mesure peuvent-elles être autorisées ou contrôlées par les règlements ?



LE PORT (cf. fiche n° 14 Faire un choix éclairé pour la scénographie nocturne)



ZAC 2000, LE PORT (COREM – T&T ARCHITECTURE)



TECHNOPOLE, SAINTE-CLOTILDE



SAINTE-CLOTILDE, CENTRE D'AFFAIRES CADJEE (GROUPE CADJEE – GROUPE IV ARCHITECTES)