

## Phase 3 : Projet

### Enjeux

Traduire les exigences contenues dans le programme, en un projet de conception de la zone d'activités.

### Conseils méthodologiques

Désigner un référent environnement qui sera chargé de la bonne application des objectifs environnementaux.

Mettre en place d'un comité de pilotage (suivi et validation de l'avancement du projet).

Favoriser la participation des parties intéressées à la définition du projet et la concertation et information du public (avec la soutien du maître d'œuvre).

### Gestion espace, qualité paysagère, urbaine et architecturale

**Choisir une équipe de conception qualifiée et adaptée aux enjeux environnementaux** : utiliser le critère du mieux disant environnemental dans le choix de l'équipe de conception.

**Favoriser l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son site (en limitant les terrassements, en favorisant la qualité architecturale des bâtiments publics,..)**

**Présenter un projet paysager intégrant des espaces publics et privés de qualité** réalisé par un professionnel compétent (paysagiste/urbaniste).

S'inscrire dans la logique urbaine et paysagère, connectée et en interrelation avec le site.

Avoir des logiques parcellaires en adéquation avec l'urbanisme environnant tout en répondant aux besoins des futurs acquéreurs.

**Concevoir des bâtiments publics respectant les critères de qualité environnementale mis en place par la Région.**

Maintenir les espaces écologiques et les espèces remarquables existants (haies, bosquets, mares).

Assurer la continuité des corridors biologiques.

Prévoir le remplacement de tout arbre détruit, quelques soient les circonstances, (Règlement) par un nouveau choisi dans une liste d'espèces préétablie (cahier de recommandations).

Lister les arbres de la zone à conserver en priorité (Règlement). Si besoin inclure cette liste dans les actes notariés.

Limitier la propagation d'espèces végétales envahissantes en privilégiant un ensemencement à partir d'espèces locales.

Privilégier des espèces végétales endogènes sobres en eau.

Réaliser une liste des espèces végétales locales et adaptées qui devra être utilisée pour toute plantation.

Au moment de l'achat, prévoir une garantie de 2 ans sur ces végétaux et un contrat d'entretien d'un an.

Rédiger un cahier de recommandations architecturales et paysagères à destination des futurs propriétaires/locataires et Traduire dans le Règlement et le CCCT les prescriptions pour harmoniser les aménagements avec le paysage. (ex : aspect extérieur des bâtiments (couleur dominante, hauteur, forme), les enseignes, publicités, mobilier urbain...).

Décrire le dispositif d'entretien des parcelles non acquises (prévoir le fauchage des parcelles non acquises 2 fois par an afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets). (CCCT)

**Choisir des essences végétales et des matériaux adaptés au site.**

Rédiger un guide ou une procédure d'entretien des parcelles privés (CCCT) et des espaces communs en collaboration avec le paysagiste.

### Accessibilité et mobilité

**Structurer le projet d'aménagement en fonction des réseaux existants (cf. phase 1) et en visant une gestion optimale de l'espace.**

## Phase 3 : Projet

**Proposer dans les plans de circulation, des solutions qui :**

- favorisent les déplacements doux (pistes cyclables et trottoirs éclairés, services sur place) et l'usage des transports collectifs (horaires, fréquences, aménagements, billetterie, liaisons avec le centre ville) ;
- prennent en compte l'accessibilité handicap ;
- limitent les nuisances liées aux livraisons de marchandises : aire d'attente pour les camions, horaires, dépôts collectifs...;
- limitent les risques d'accidents de la route : limitations de vitesse, ralentisseurs ;
- facilitent la circulation des visiteurs : signalétique aux entrées de la zone (plan de la zone) et devant chaque société.

### Eau

**Proposer des solutions qui tendent à limiter les consommations :**

- prévoir dans la conception du réseau les modalités et les équipements (regards, compteurs) nécessaires évaluer les volumes utilisés et de limiter les fuites en favorisant les interventions,
- choisir des espèces végétales peu consommatrices en eau,
- proscrire l'utilisation d'eau potable pour l'arrosage,
- si l'arrosage des plantes est nécessaire, prévoir des systèmes d'arrosage économes en eau.
- éviter l'utilisation d'eau potable pour nettoyage des espaces publics.
- envisager des dispositifs de récupération d'eau de pluie.

**Favoriser l'assainissement collectif ou semi collectif.**

Pour les zones en assainissement non collectif, s'associer, s'il existe, au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) pour l'entretien et le suivi des systèmes.

**Élaborer un schéma de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement de la zone :**

- précisant les dispositions applicables aux parties collectives de la zone d'une part et aux entreprises d'autre part ;
- prévoyant le traitement, la réutilisation, le retardement ou l'infiltration des eaux de ruissellement de la ZA sauf contrainte technique ou environnementale.
- limitant au maximum les surfaces imperméables ;
- intégrant les risques de pollution accidentelle : Prévoir un ou plusieurs dispositifs de rétention (noues, bassins...) et de séparateurs d'hydrocarbures pour traiter les pollutions chroniques et accidentelles) ;
- avec l'objectif d'une neutralité vis à vis des terrains situés à l'aval.

### Énergie / Climat

**Favoriser une orientation bioclimatique du parcellaire.**

**Limiter les besoins énergétiques et les impact environnementaux en matière d'éclairage.**

Pour l'éclairage public utiliser :

- des lampadaires basses consommation,
- des systèmes de gestion performants des périodes d'éclairage,
- des réflecteurs (pour éviter les rayonnements vers le ciel).

Prévoir une hauteur maximale de lampadaire afin d'optimiser l'efficacité de l'éclairage et de ne pas nuire à la faune ou au voisinage.

**Privilégier une cible énergie très performante pour les bâtiments publics respectant les critères de qualité environnementale mis en place par la Région.**

### Déchets

**Prévoir, selon les dispositifs existants sur le site, des solutions collectives de collecte et de valorisation.**

**Assurer pour tout éventuel équipement collectif une insertion de qualité paysagère.**

## Phase 3 : Projet

Mettre en place une gestion exemplaire des déchets (ex: valorisation sur place les déchets verts) pour les bâtiments et les espaces publics.

### Risques industriels et naturels

Optimiser le plan de la zone selon les risques identifiés.

Prévoir des espaces pour mutualiser des dispositifs de traitement des pollutions.

### Documents supports

#### Documents supports

#### Documents à créer

Dossiers de conception du projet d'aménagement et des projets de bâtiments publics : de l'esquisse au DCE.

Cahier de recommandation (préconisation et sensibilisation non réglementaire).

Règlement (règles d'urbanisme appliquées aux constructions).

CCCT (Conditions de ventes de chaque lot avec exigences environnementales).

Cahier des charges de la zone (gestion des comportements des futurs usagers).

### Principaux acteurs à mobiliser

#### Organisme d'appui

Services techniques, organismes conseil (ARPE, CAUE,...), gestionnaires de réseaux et voiries, AMO, BET spécialisés, équipe de conception (aménagement et bâtiments communs).

#### Parties intéressées

Financeurs, acteurs économiques et chambres consulaires (MPE, Agences de développement, CCI, CMA), acteurs concernés par le site et son environnement (associations, agriculteurs, riverains, éventuels futurs usagers,...),...

### Résultat à obtenir

#### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT :

Plan du projet intégré dans son contexte avec définition du traitement des abords de la zone d'activités.

Plan masse de la ZA avec dessin des espaces publics et définition de leur fonction, coupes fonctionnelles.

Règlement et cahier des charges définissant l'aménagement des parcelles privées avec l'implantation du bâti et la justification des règles imposées en complément de celles du PLU (le cas échéant).

Remarque : le règlement définit les règles liées à l'urbanisme (implantation, recul, hauteur,...) et le cahier des charges fixe les règles entre colotis (gestion des déchets, enseignes,...)