

# 10 - REHABILITER ET ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

Une majorité de zones d'activités artisanales et commerciales sont rejetées en périphérie d'urbanisation, accessibles uniquement en voiture, en total décalage avec les principes de base de l'urbanisme durable. Elles sont le plus souvent aménagées sous forme de hangars à bas cout, sans le moindre souci de qualité architecturale, d'insertion paysagère ou environnementale. L'effet vitrine tant recherché est contreproductif.



Zone d'activités artisanale, industrielle et commerciale sans aménagement architectural ou paysager (Seyne)



Zone commerciale avec enrochements entre plateformes, bassin de rétention purement technique et bâtiments sans qualité architecturale (Manosque)



Activité artisanale avec zone de dépôts désorganisée, hangar et logement en aggloméré brut, sans plantations (Le Petit Défens - Tartonne)

## REHABILITER LES INSTALLATIONS EXISTANTES

Avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux sites d'activités, il convient de remplir et de densifier les parcs d'activités existants, en optimisant l'occupation des parcelles et en favorisant la mixité fonctionnelle des équipements.

Les actions de requalifications concernent 5 grandes thématiques :

- La **requalification architecturale des bâtiments** (meilleures performances énergétiques, aspect esthétique et fonctionnel)
- Le **verdissement des abords de voies, des espaces publics et des espaces privés** pour atténuer les perceptions tout en favorisant des continuités végétales dans l'espace urbain (plantation d'alignements d'essence locales feuillues à grand développement, doublement des clôtures par des haies vives d'essences locales, gestion différenciée, récupération des eaux de pluie ...)
- La **diminution de l'imperméabilisation** des sols (zones de dépôt ou de stationnement semi perméables), création de noues en remplacement de bassins d'orage techniques
- L'installation de **luminaires** économes et modulables durant la nuit pour limiter la pollution lumineuse
- La mise en place d'un **règlement de publicité** et d'une charte graphique pour les pré-enseignes et enseignes

## PLANIFIER LES NOUVEAUX PROGRAMMES ECONOMIQUES

**Le développement de zones commerciales et de supermarchés est à reconsidérer pour enrayer la concurrence avec les centres anciens et le petit commerce local.**

La création de nouveau pôle économique, après réhabilitation des zones existantes, suppose une **stratégie partagée à l'échelle des intercommunalités**. La réalisation d'une **étude de marché** est un préalable incontournable. Les activités futures sont à adapter aux potentiels du territoire et aux besoins des entreprises pour garantir une réussite économique. La localisation se raisonne à l'échelle des EPCI, sur le site présentant le plus d'atouts (surface n'engendrant pas d'étalement urbain au détriment des espaces agricoles ou naturels sensibles, desserte, insertion paysagère ...). Le nouveau parc d'activités est à considérer comme un quartier qui participe à l'équilibre des fonctions urbaines.

## CONCEVOIR DES PROJETS DE QUALITE

Le programme d'aménagement est à adapter au type d'entreprise (activité industrielle, artisanale, tertiaire ...) cela induit des tailles de lots, une hiérarchie des voies et des besoins communs différents.

Le travail de conception du parc d'activités est à confier à une équipe pluridisciplinaire d'architecte, urbaniste et paysagiste, avec une mission d'architecte coordonnateur pour le suivi et la mise en œuvre du cahier des charges.

Le zonage et le règlement doivent être assez souples pour permettre des évolutions du type d'activités tout en cadrant l'organisation de la trame viaire, la qualité du bâti et des espaces publics.

Le premier objectif est de créer un projet qui respecte et s'appuie sur les caractéristiques du site. Des cônes de vue à maintenir peuvent influencer les secteurs à urbaniser ou induire un épannelage qui préserve la transparence visuelle.

Les terrassements sont à minimiser et les structures paysagères en place à respecter (haies, alignements, bosquets, ripisylve, fossés, fil d'eau, chemins, murets, clapiers ...).

Développer une offre multimodale de transports et de déplacements des personnes et des marchandises dès la conception du projet. Faciliter les déplacements doux (piéton, vélo). Prévoir une aire d'arrêt pour les visiteurs avec plan en entrée de site, une desserte par bus et un point de co-voiturage.

La voirie est à dimensionner de façon mesurée et à hiérarchiser, en cohérence avec le plan masse, avec des plantations différenciées. Les circulations douces sont à intégrer aux profils des voies ainsi que l'enfouissement des réseaux.

La gestion de l'eau est à anticiper en limitant les surfaces perméabilisées (emprise des voies et du bâti). Un revêtement de sol semi perméable peut être favorisé sur les zones de stationnement et de stockage (stabilisé, empierré, alvéolaire). Les bassins nécessaires sont à aménager sous forme de noues intégrées en bord de chaussées ou en espaces verts.

La conception des lots sera favorable à une orientation bioclimatique du bâti. Le projet urbain et architectural définira l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol, les volumes, la hauteur maximale, les percements, les matériaux, les couleurs ... La performance énergétique des constructions et l'utilisation d'éco-matériaux certifiés sera favorisée pour la construction et l'isolation. Les énergies renouvelables seront pensées en amont du projet architectural (biomasse, géothermie, puits provençaux, solaire en toiture, en façade ou en ombrière de stationnement).

Un espace d'accueil commun peut regrouper des services et favoriser le bien-être des usagers et des entreprises. Les services mutualisés peuvent concerner : des salles de réunions collectives, salle de visio-conférence équipée, restauration, crèche d'entreprises, salle de détente, aire de pique-nique, coordination de formations, secrétariat partagé, gardiennage, achats de fournitures en gros, point d'apport volontaire, gestion des déchets ...

L'éclairage public sera économe en énergie et modulable pour minimiser la pollution visuelle. La signalétique est à soigner avec une charte graphique et un jalonnement interne et externe au parc

L'unité des clôtures, des portails et des entrées de lots avec coffrets techniques sont à définir qualitativement. Les clôtures sont à doubler de haies vives d'essences locales.

Les plantations en bord de voie, sur les espaces publics et dans les lots (arbres, arbrisseaux et arbustes) seront des essences locales, gérées de façon différenciée et sans pesticides. Les eaux pluviales sont à valoriser pour l'arrosage des espaces verts (récupérateurs d'eau de pluie, citernes de stockage). L'objectif est de créer une trame verte et bleue au sein du parc d'activité qui accompagne la volumétrie du bâti, souvent imposante, avec de grandes surfaces de stationnement et de stockage.

**Ces mesures tendent vers une "Haute qualité environnementale et paysagère" qui valorise l'image des entreprises et offre une qualité de cadre de vie aux employés.**



Végétation existante maintenue en partie (ZA Les Milles (13))



Piste cyclable, trottoir et arrêt bus (ZA Les Milles (13))



Prairie-noue (Maussane-les-Alpilles (13))



Muret et clôture doublés de garrigue (ZA Les Milles (13))



Parking planté (Le Tholonet (13))



Projet architectural (Peyruis)



Signalétique (Manosque et Peyruis)