

Département du Var
Commune des Arcs-sur-Argens - 83460
ZAC des Bréguières - Lot D

Maître d'Ouvrage



CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

PC30 – PIECES EXTRAITES DU C.C.C.T.





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE



COMMUNE DES ARCS - SUR - ARGENS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES BRÉGUIÈRES

CAHIER DES RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

EXTRAITS



PETITE LOGISTIQUE

GRANDE LOGISTIQUE

ESPACES VERTS DES
ÎLOTS

ESPACES PRIVÉS

Quels traitements et quels types de valorisation pour ces espaces?



Au Nord du mail principal sont regroupées les activités de « grande logistique » nécessitant d'importantes capacités de stockage. Il s'agit de bâtiments de 20 000 à 55 000 m², découpés en cellules, dont la surface unitaire sera comprise entre 5 000 et 6 000 m², pour une hauteur absolue maximum de 15 m.

Cette hauteur semblera, de manière subjective, plus faible du fait des dimensions des bâtiments qui présentent des linéaires de façades pouvant atteindre 500 mètres.

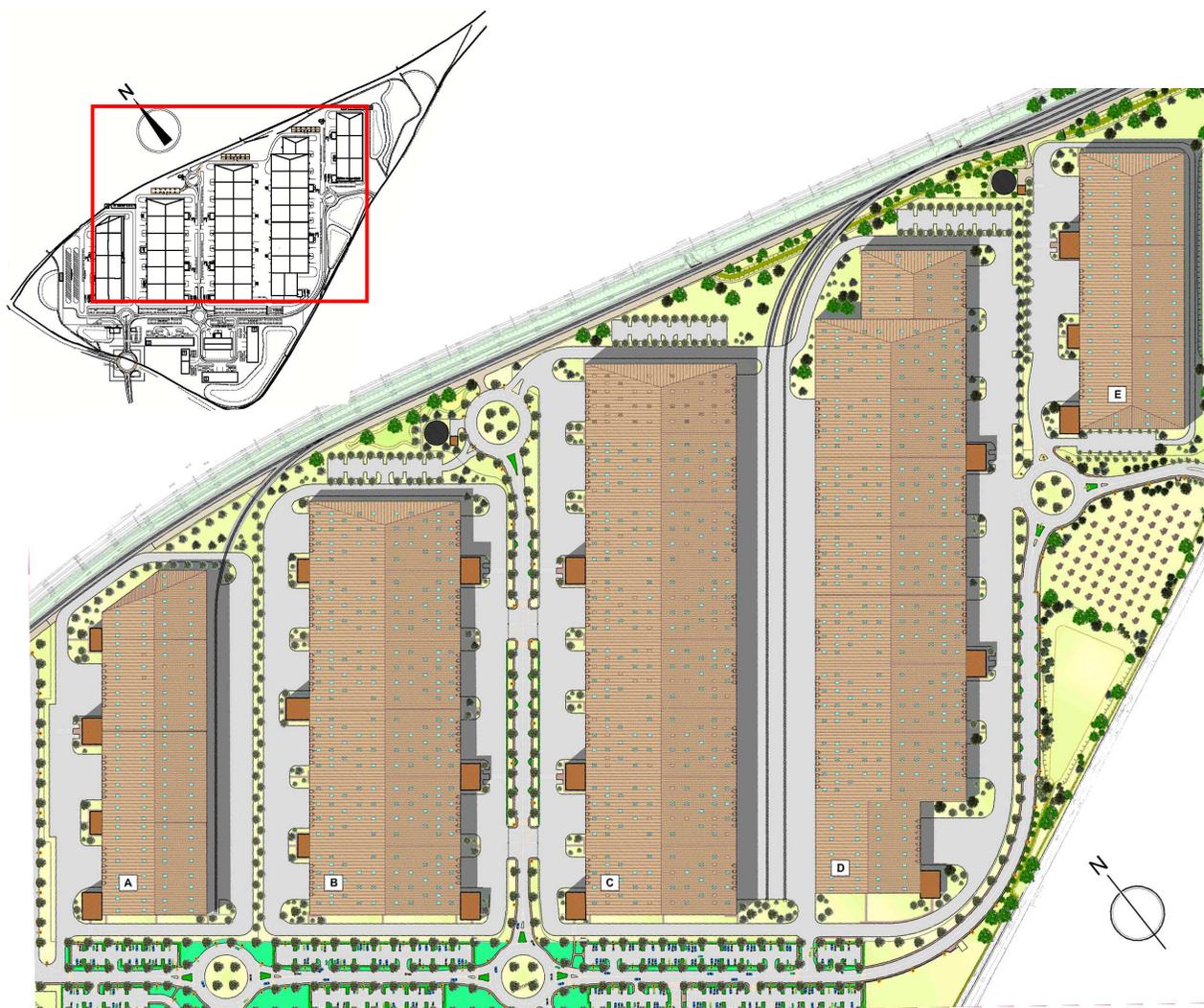
Dans le respect de ces dispositions générales, les dimensions des cellules pourront cependant être légèrement adaptées par rapport au programme prévisionnel.

Les cellules, dont la taille est adaptée aux besoins logistiques et garantit une sécurité des installations optimale conformément aux réglementations en vigueur, présentent également l'avantage de pouvoir être mises à disposition de plusieurs exploitants différents dans un même bâtiment. Il s'agit d'un atout majeur dans la commercialisation des programmes mais également au regard d'une utilisation économe de l'espace.

Afin de permettre l'exploitation de ces ensembles, des zones administratives et locaux sociaux sont prévus et seront implantés dans des « plots » tertiaires, dont le nombre et la localisation est fonction de la surface des bâtiments et des besoins spécifiques des exploitants.

Ces locaux participent grandement à la qualité du parti architectural :

- par leur implantation en façade principale, venant minimiser l'impact de ces grands alignements, notamment depuis les R.D.555 et R.D.N7, ou encore insérés dans la composition des pignons monumentaux, permettant ainsi d'offrir une alternance de matériaux.
- Par leur typologie et leur hauteur (en R+2 d'une hauteur voisine de 10 m), qui contrastent avec les volumes d'entrepôts, permettant ainsi de composer un ensemble à la fois harmonieux et varié.



L'alignement sur le mail principal des pignons des bâtiments de « grande logistique » est un élément fort de la composition urbaine et constitue une caractéristique marquante du projet qui requiert un traitement à l'échelle monumentale.

Conçus comme autant de « monolithes » de couleur anthracite, les pignons sur mail dépassent légèrement la largeur effective des bâtiments dont ils constituent l'une des faces afin d'en accentuer l'aspect monumental, mais aussi de manière à masquer les zones de chargement et les terminaisons des embranchements fer.

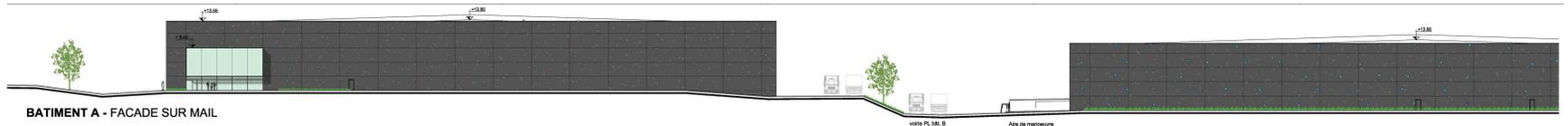
Leur positionnement en « fond de scène » du mail génère des perspectives dynamiques, jouant avec les masses végétales des arbres d'alignement qu'elles valorisent.

Percés par les blocs de bureaux disposés en porte à faux à niveau d'étage, les pignons deviennent de véritables façades principales qui, de nuit, sont animés par de multiples diodes électroluminescentes qui « étoilent » la teinte sombre de leur parement.

Les façades des bâtiments de grande logistique, malgré leur développement très important, sont peu perceptibles du fait de la trame d'implantation oblique définie par le parti d'aménagement.

La longueur de ces façades accentue un effet d'horizontalité, toutefois les bureaux et les locaux de charge disposés en avancée des volumes de stockage créent des séquences verticales qui compensent cette composition linéaire.

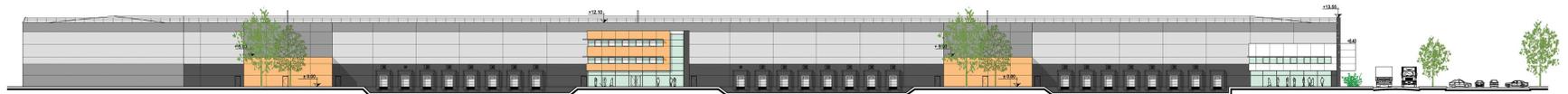




BATIMENT A - FACADE SUR MAIL

voie PL bât. B

Aire de manoeuvre



BATIMENT A - FACADE NORD OUEST

LOCAL CHARGE
150 m²

BUREAUX

LOCAL CHARGE
150 m²

BUREAUX

voie PL bât. A

Parking VL n°1

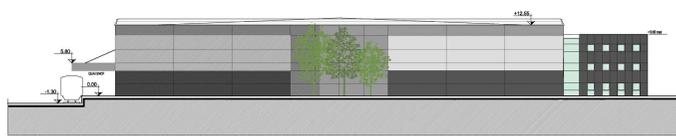


GIRATOIRE N°1 voie PL bât. A

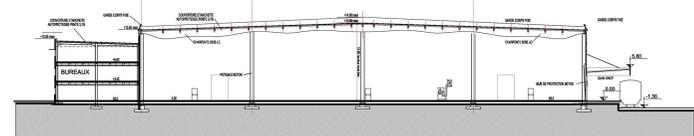
BATIMENT A - FACADE SUR QUAI SNCF : SUD EST

Béton préfabriqué blanc	Base	Variante
	Lisse	—
	Gravillonné	Lisse
	Lisse	Gravillonné
	Gravillonné	—
	Lazuré	Peint
	—	—

Diodes électro-luminescentes



BATIMENT A - FACADE NORD EST



COUPE DE PRINCIPE TRANSVERSALE

DOCUMENTS INDICATIFS

L'expression contemporaine de l'architecture mise en scène avec des matériaux contemporains est un élément de nature à valoriser la qualité du bâti.

Les coloris des matériaux se déclinent dans la gamme des teintes moyennes ou foncées. On constate en effet que les bâtiments sont d'autant plus présents dans l'environnement que leur teinte est claire voire brillante. A contrario, l'utilisation de matériaux et de teintes plus neutres ou sombres permet une meilleure intégration.

Les matériaux utilisés sont communs à tous les bâtiments :

En pignon sur mail principal :

- Béton matricé de teinte noire avec inclusion des diodes électroluminescentes.
- Béton poli de teinte blanche pour le volume des bureaux en porte à faux sur pignon.
- Vitrage collé de teinte verte et brise soleil en lames bois.

En façade de long pan et pignon coté voie ferrée :

- En soubassement: béton gravillonné de teinte noire.
- En élévation: calepinage de panneaux béton de teinte grise.
 - ✓ Gris moyen en acrotère finition lisse - variante gravillonnée
 - ✓ Gris clair en partie inférieure finition gravillonnée - variante lisse.

Bureaux et locaux de charge :

- Béton préfabriqué en panneaux avec finition lisse lazurée teinte bois en façade quai, ou noir en retour.
- Menuiserie aluminium de teinte grise, vitrage tenté vert.



3. béton fortement sablé gris

4. béton granulats foncés

← environ 50 cm



5. béton lazuré

Aménagements Paysagers :

La totalité des surfaces des îlots créés sera intégralement plantée en respectant les principes d'aménagement et le cahier des charges techniques ci-après.

Principes d'aménagement :

Pour assurer un aménagement harmonieux des interfaces, les espaces végétalisés des lots privés recevront un traitement en cohérence avec celui des espaces collectifs.

Les zones de parking VL seront ceinturées de haies arbustives denses persistantes et structurées par des alignements de *Melia Azedarach* 20/25 qui produiront une ombre significative.

Les îlots intégrant des circulations piétonnes et disposés au droit des entrées dans les bâtiments seront également plantés de haies arbustives persistantes et de plantes couvre-sol en complément (voir descriptions techniques ci-après).

Tous les autres îlots seront plantés d'arbres à port fastigié issus de la palette végétale du site, selon le plan d'aménagement paysager des espaces privés.

Les zones ou îlots séparatifs entre espaces privés seront traités en plantes couvre-sol, animées par quelques plages de végétation arbustive.

Seules les grandes surfaces linéaires seront traitées en enherbement rustique sans arrosage.

Cahier des charges techniques :

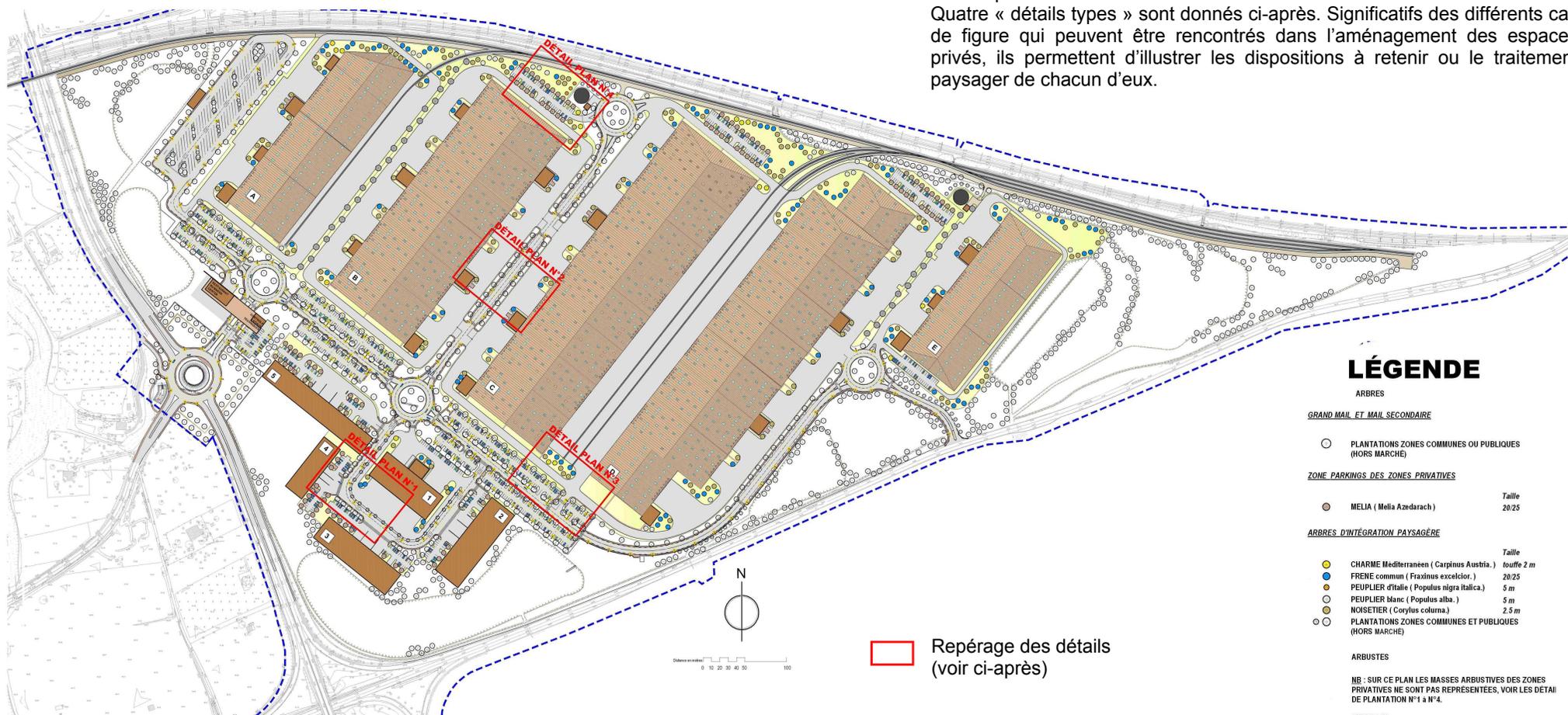
Les zones et secteurs plantés seront recouverts de 50 cm de terre végétale pour les zones arbustives et plantes couvre-sol.
Les fouilles pour les arbres seront de 8 m³ (2mx2mx2m).

Les zones et secteurs plantés seront irrigués par un réseau d'arrosage goutte à goutte, avec un réseau de clapet vanne tous les 50 ml ; ils seront recouverts d'une bâche plastique empêchant le développement des mauvaises herbes et limitant l'évapotranspiration. Cette bâche plastique sera recouverte de 5 cm de pouzzolane concassée (lave expansée). Les arbres seront maintenus par des tuteurs en pins traités de dimensions adaptées à celles des végétaux.



Le plan des plantations précise les orientations paysagères préconisées sur les lots privés.

Quatre « détails types » sont donnés ci-après. Significatifs des différents cas de figure qui peuvent être rencontrés dans l'aménagement des espaces privés, ils permettent d'illustrer les dispositions à retenir ou le traitement paysager de chacun d'eux.



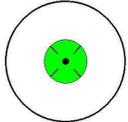
Repérage des détails (voir ci-après)

LÉGENDE

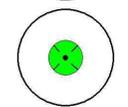
- ARBRES**
- GRAND MAIL ET MAIL SECONDAIRE**
- PLANTATIONS ZONES COMMUNES OU PUBLIQUES (HORS MARCHÉ)
- ZONE PARKINGS DES ZONES PRIVATIVES**
- MELIA (Melia Azedarach) Taille 20/25
- ARBRES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE**
- CHARME Méditerranéen (Carpinus Austria.) Taille touffe 2 m
 - FRENE commun (Fraxinus excelsior.) 20/25
 - PEUPLIER d'Italie (Populus nigra Italica.) 5 m
 - PEUPLIER blanc (Populus alba.) 5 m
 - NOISETIER (Corylus colurna.) 2.5 m
 - ○ PLANTATIONS ZONES COMMUNES ET PUBLIQUES (HORS MARCHÉ)
- ARBUSTES**
- NB : SUR CE PLAN LES MASSES ARBUSTIVES DES ZONES PRIVATIVES NE SONT PAS REPRÉSENTÉES, VOIR LES DÉTAILS DE PLANTATION N°1 à N°4.**
- SURFACES**
- Gazon rustique (Grandes zones linéaires), ou plantes tapisantes (îlots).

LÉGENDE

Arbres d'alignement :



- Celtis australis, taille : 25/30

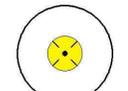


- Melia azedarach, taille : 20/25



- Populus nigra italica, taille : 5m

Arbres d'intégration :



- Fraxinus excelsior, taille : 20/25

- Corylus colurna, taille : 2.50m



Massif arbustif :
- Elaeagnus ebbingei (1 au m²)
- Laurus nobilis (1 au m²)
- Punica granatum (1 au m²)



Plante grimpante :
- Campsis radicans
- Lonicera japonica 'chinensis'



Gazon rustique



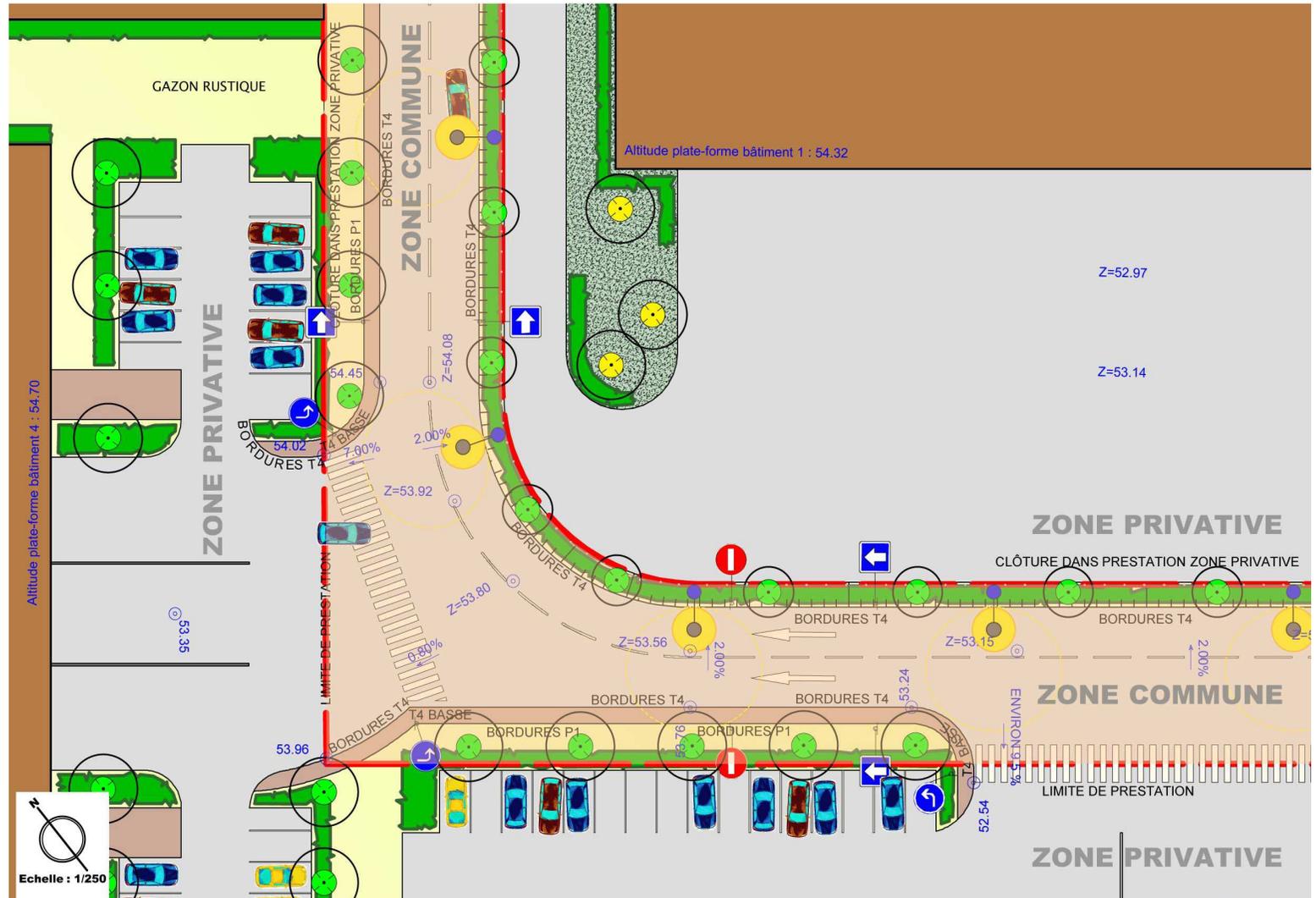
Clôture séparative



Limite de prestation entre zones communes et zones privées

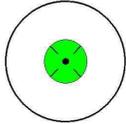
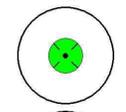


Candelaire simple feu,
Hauteur de mât : 8 m

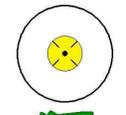


LÉGENDE

Arbres d'alignement :

-  - Celtis australis, taille : 25/30
-  - Melia azedarach, taille : 20/25
-  - Populus nigra italica, taille : 5m

Arbres d'intégration :

-  - Fraxinus excelsior, taille : 20/25
- - Corylus columa, taille : 2.50m

- Massif arbustif :
- Elaeagnus ebbingei (1 au m²)
 - Laurus nobilis (1 au m²)
 - Punica granatum (1 au m²)

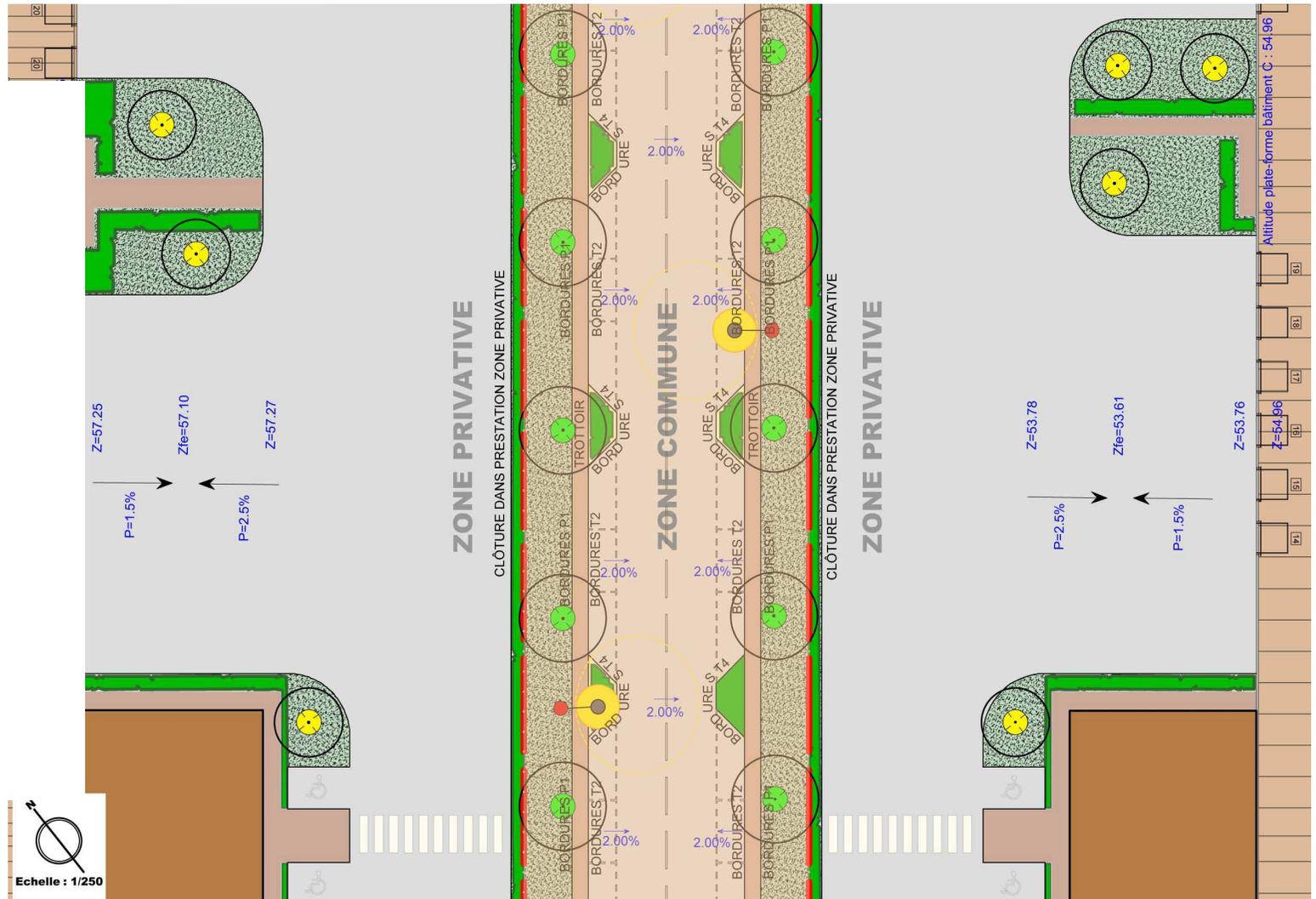
- Plante grimpante :
- Campsis radicans
 - Lonicera japonica 'chinensis'

Gazon rustique

Clôture séparative

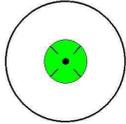
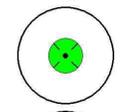
Limite de prestation entre zones communes et zones privées

Candelabre simple feu,
Hauteur de mât : 8 m

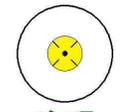


LÉGENDE

Arbres d'alignement :

-  - Celtis australis, taille : 25/30
-  - Melia azedarach, taille : 20/25
-  - Populus nigra italica, taille : 5m

Arbres d'intégration :

-  - Fraxinus excelsior, taille : 20/25
-  - Corylus colurna, taille : 2.50m

Massif arbustif :

- Elaeagnus ebbingei (1 au m²)
- Laurus nobilis (1 au m²)
- Punica granatum (1 au m²)

Plante grimpante :

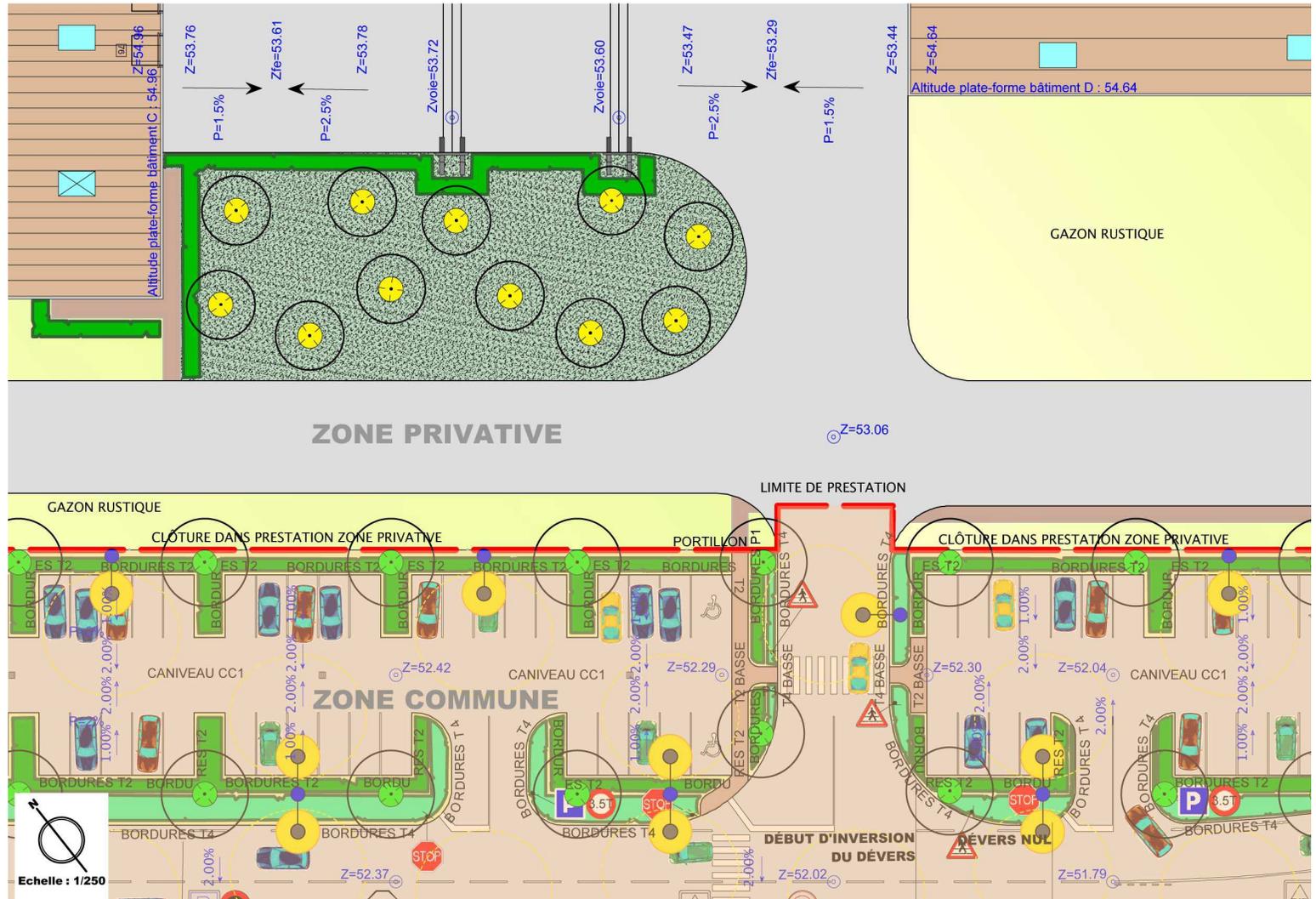
- Campsis radicans
- Lonicera japonica 'chinensis'

Gazon rustique

Clôture séparative

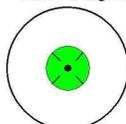
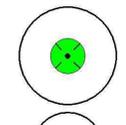
Limite de prestation entre zones communes et zones privées

Candelabre simple feu, Hauteur de mât : 8 m

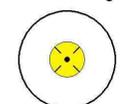


LÉGENDE

Arbres d'alignement :

-  - Celtis australis, taille : 25/30
-  - Melia azedarach, taille : 20/25
-  - Populus nigra italica, taille : 5m

Arbres d'intégration :

-  - Fraxinus excelsior, taille : 20/25
- Corylus colurna, taille : 2.50m



- Massif arbustif :
- Elaeagnus ebbingei (1 au m²)
 - Laurus nobilis (1 au m²)
 - Punica granatum (1 au m²)



- Plante grimpante :
- Campsis radicans
 - Lonicera japonica 'chinensis'



Gazon rustique



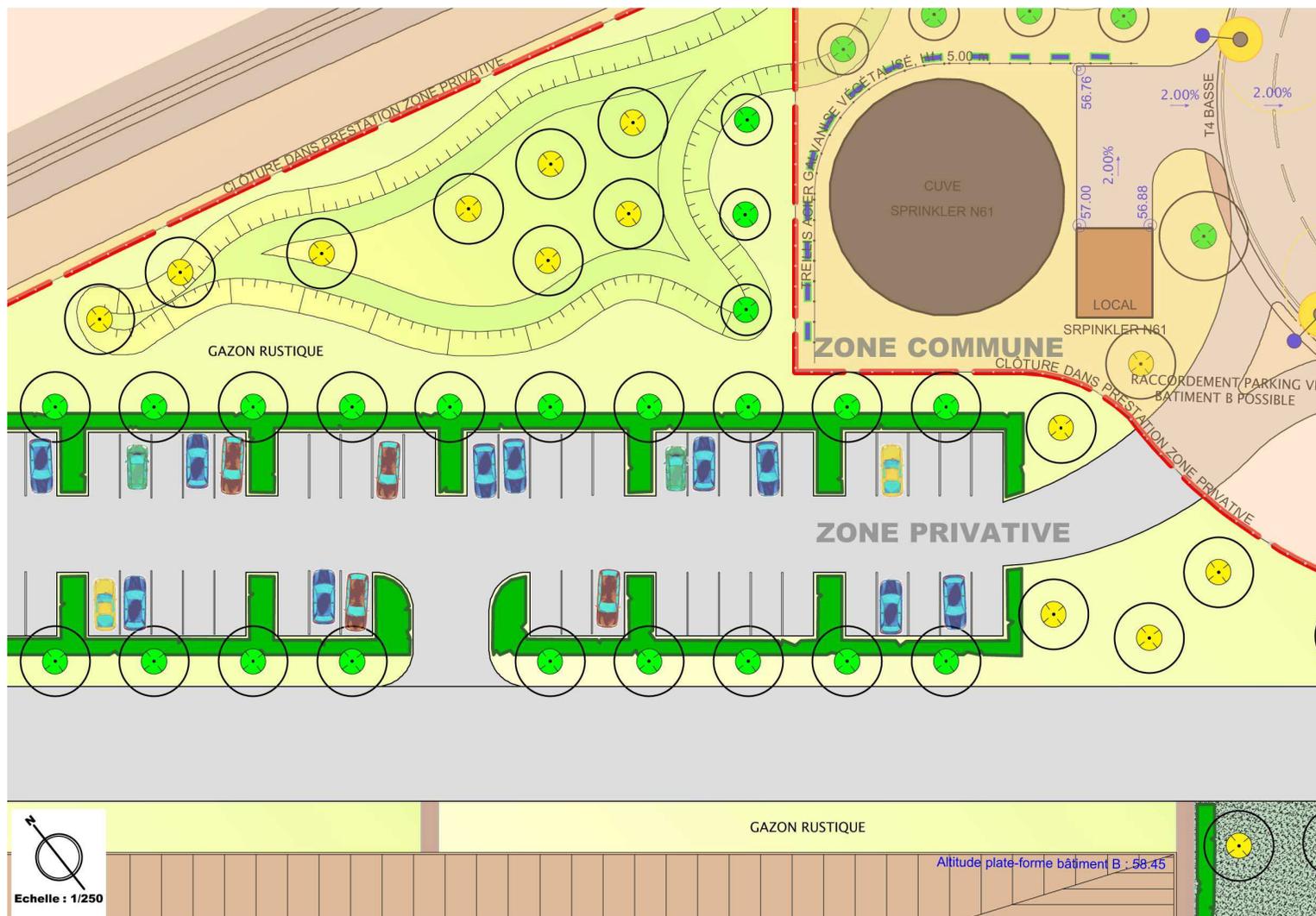
Clôture séparative



Limite de prestation entre zones communes et zones privées



Candelabre simple feu,
Hauteur de mât : 8 m



Les normes de sécurité imposées par la DRIRE (notamment pour les bâtiments de grande logistique qui constituent des ICPE) impliquent que les lots privés soient clôturés (nécessité de contrôle permanent des personnes présentes dans les locaux et sur les aires de manœuvre).

Afin de garantir à la fois l'efficacité de ces clôtures et leur bonne insertion le matériel retenu pour tous les lots privés devant être clôturés est constitué par les éléments normalisés IRICKX AXIS qui présentent de très bonnes caractéristiques en termes de solidité et de design.

Afin de parfaire encore l'intégration paysagère des clôtures, le coloris retenu et la teinte RAL 6013 ou 7003 (finition sablée) qui se fond parfaitement dans son environnement..

De plus, des haies arbustives pourront être implantées en arrière des clôtures.

PRÉSENTATION DES CLÔTURES NORMALISÉES

Clôtures indémontables constituées de panneaux soudés et de poteaux assemblés sans pièces de fixation. Panneaux en acier galvanisé plastifié surmontés de picots défensifs de 2,4 cm de hauteur. Solidité du système assurée, à fil moyen à large et grandes mailles convenant aux sites nécessitant une haute sécurité (Axis DR).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Dimensions panneaux (l x h) : 2,31/ 2,48 x 0,6 à 2,6 m (Axis DR).
 Dimensions mailles 50 x 200 mm (Axis DR).
 Diamètre fil : 6 et 8 mm (Axis DR).
 Entraxe poteaux : 2,37/ 2,51/ 2,54 m.
 Finition : lisse ou sablée.
 Couleurs : RAL 6013 ou 7003 (finition sablée).
 Mise en oeuvre : par scellement, sur platine ou en applique.

CLÔTURE TYPE IRICKX AXIS

