



Zac des Coustilles / St Germain Lembron
Communauté de Communes de Lembron Val d'Allier

Cahier des prescriptions Architecturales et paysagères



Jean Louis Coutarel architecte
Jean Maillard collaborateur
Vincent Brandely collaborateur
5 Square du Corail
63100 Clermont-Ferrand

Modification Décembre 2010
Decembre 2008

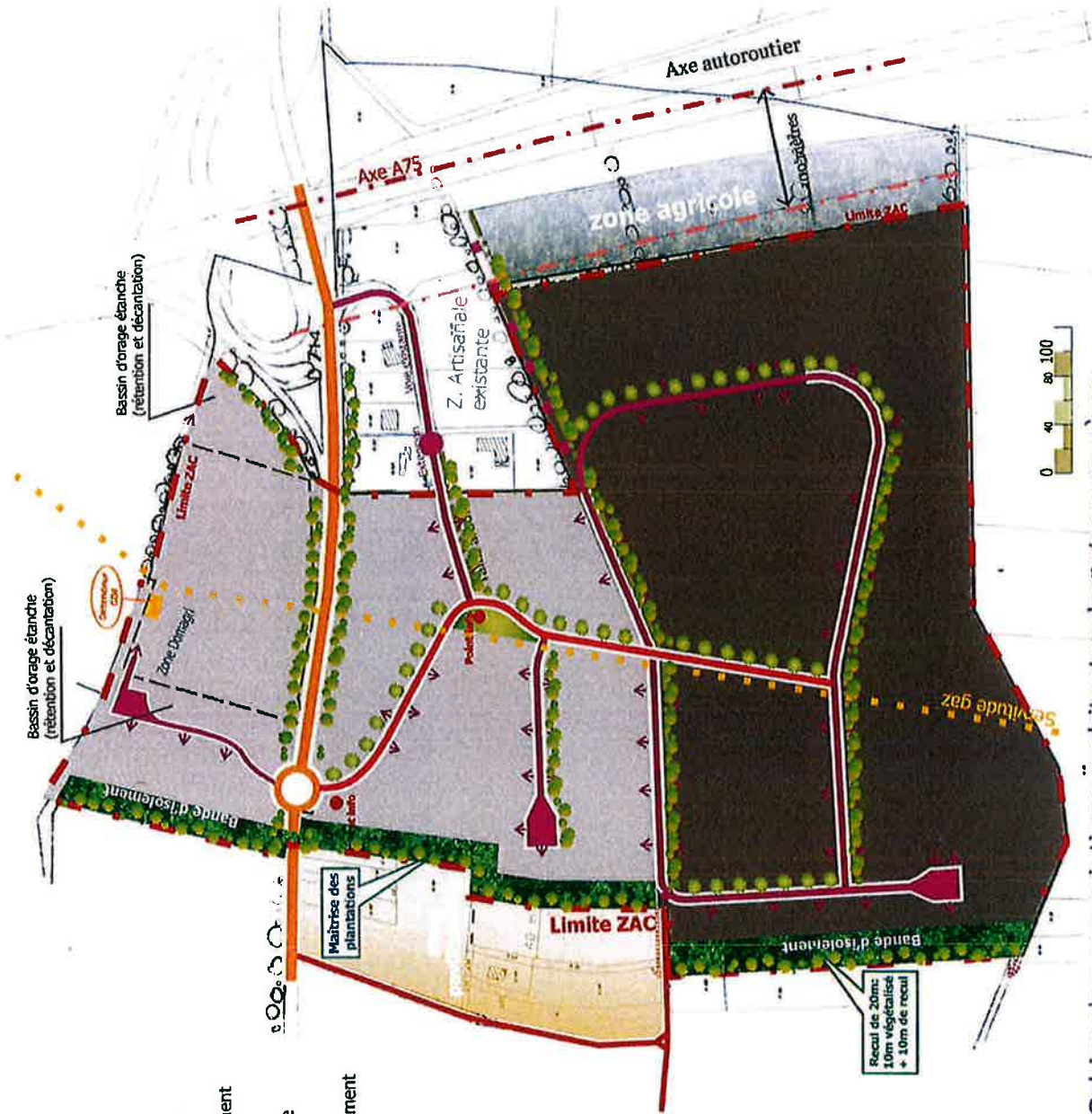
Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20210930-DEL20210520ECO-DE

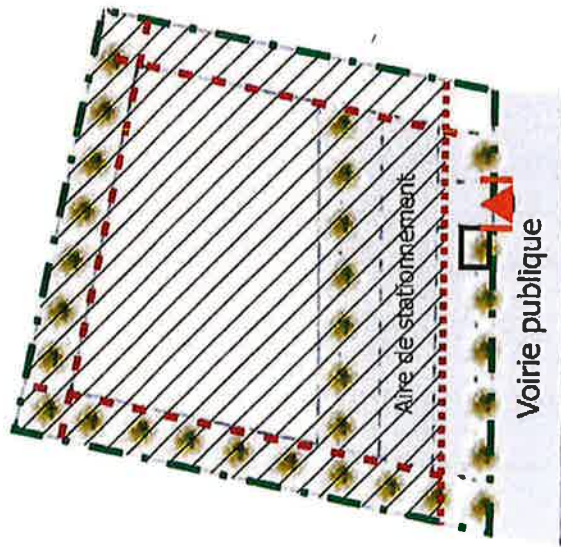


- Zone d'activité Phase 1
- Zone d'activité Phases futures
- Bande d'isolement végétalisée
- Trame végétale Principale
- Arbres d'alignement

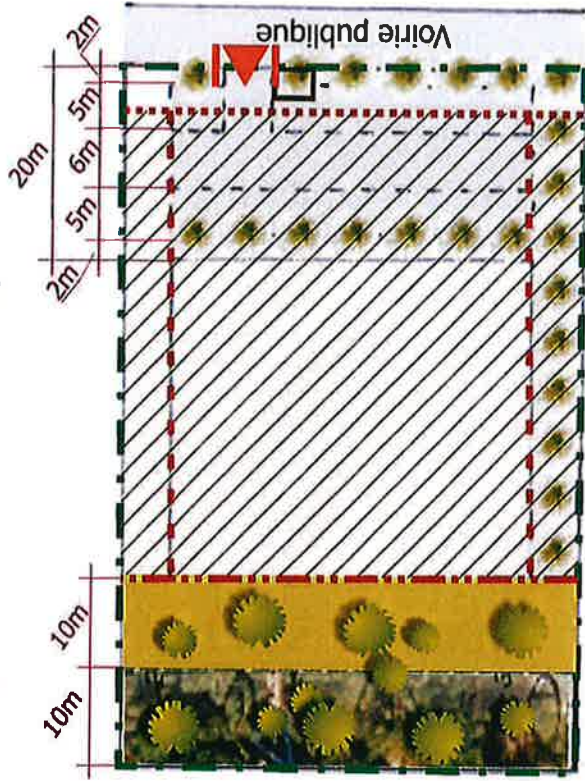
Zac des Coustilles / Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

Communauté de Commune de **Lembron Val d'Allier**

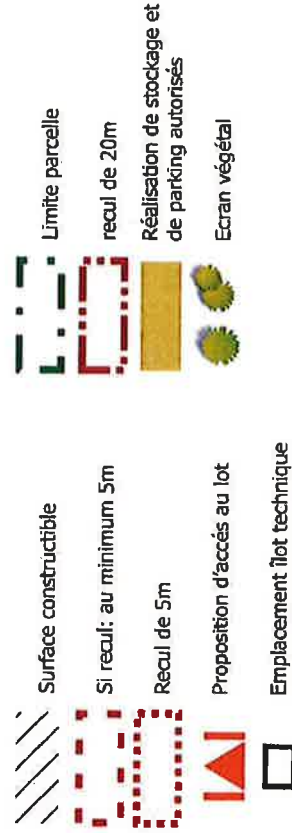
Principe d'aménagement de parcelles Principe1



Principe2 (en limite Ouest de zone)



Coupe sur parking



Zac des **Coustilles** / Cahier des prescriptions architecturales et paysagères
Communauté de Commune de **Lembron Val d'Allier**

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

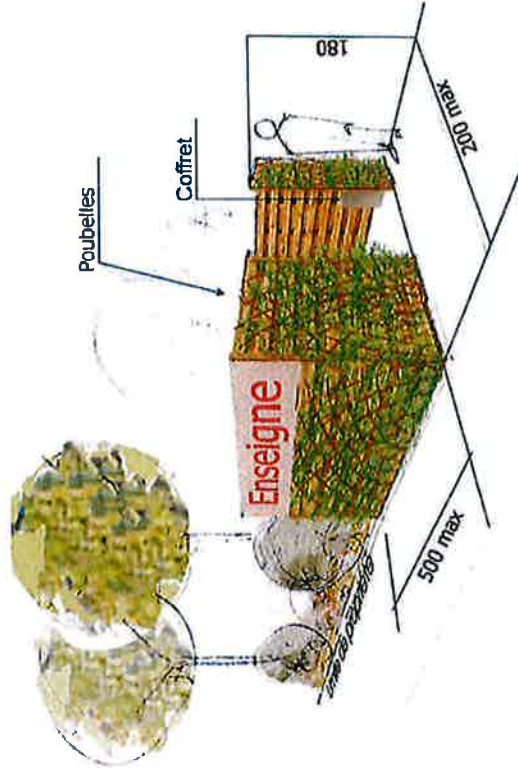
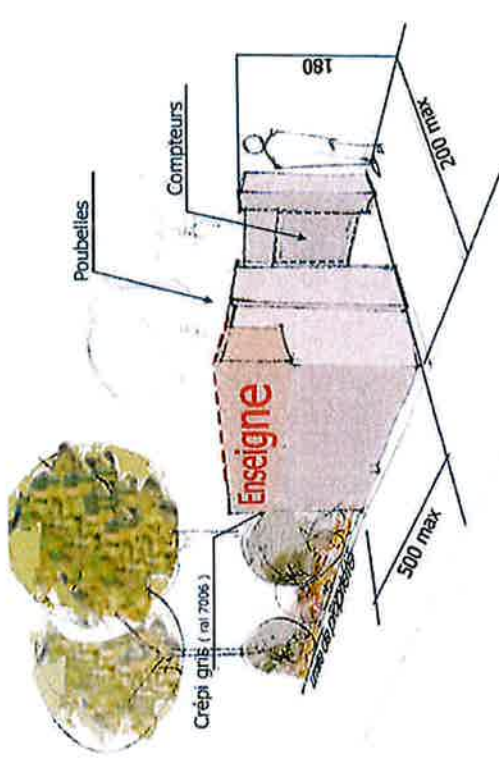
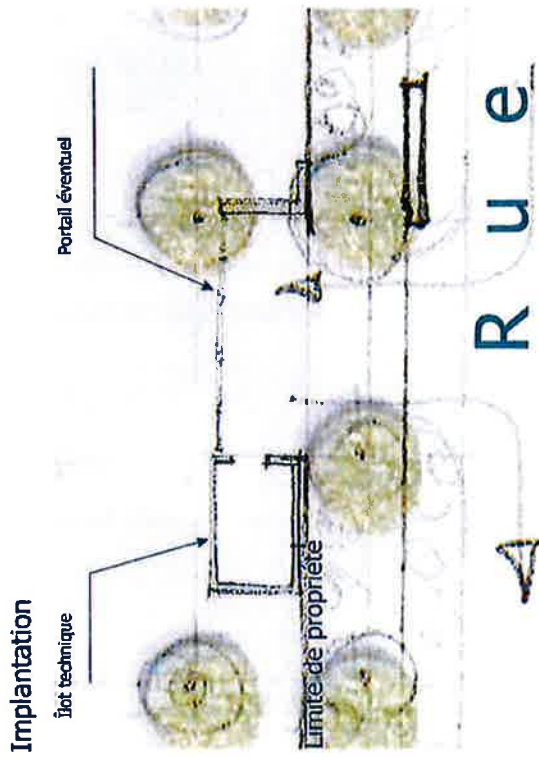
Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20210930-DEL20210520ECO-DE

Îlot technique / Entrée de parcelle



Zac des **Coustilles** / Cahier des prescriptions architecturales et paysagères
Communauté de Commune de **Lembron Val d'Allier**



Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20210930-DEL20210520ECO-DE

ZAC des Coustilles

CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges précise les spécifications architecturales et paysagères applicables à l'aménagement et à la construction dans le périmètre de la ZAC des Coustilles. L'objectif de ces dispositions est de conférer à l'ensemble une image de qualité, favorable à l'activité de chacun et à l'accueil des chalands.

Pour ce faire trois critères principaux ont été retenus :

- Une présence renforcée des plantations de végétaux et une harmonisation des traitements paysagers sur les domaines public et privés
- une limitation et une organisation des signes commerciaux (enseignes, publicité, ...)
- une harmonisation des masses des bâtiments en volume et en couleur

Les projets d'implantation et la situation sur la ZAC feront tout d'abord l'objet d'une candidature précisant le type d'activité envisagée, sa situation, la taille du projet ainsi que la surface de terrain demandée. Cette candidature sera soumise à l'avis du comité technique de suivi de l'opération et à la décision de la communauté de communes.

- L'architecte d'opération réalisera une fiche technique illustrant, sur la parcelle concernée, les réglementations et prescriptions en vigueur.
- Le candidat réalisera ensuite son projet architectural et paysager qui sera soumis au comité de suivi pour avis avant dépôt de demande de permis de construire. Les projets seront soumis aux procédures générales et locales d'autorisation de construire.
- En cours d'aménagement sur la parcelle privée, il sera effectué un contrôle de la conformité des travaux avec les prescriptions, parallèlement à la vérification de conformité au permis de construire obtenu.

Il est souhaité que chaque réalisation tende vers une limitation de son impact environnemental :

- Adaptation au sol sur le plan technique mais aussi paysager dans le sens de créer des conditions climatiques optimales en se servant du façonnage du terrain et de la plantation de végétaux.
- Limitation des surfaces de stationnement et de circulation étanches, certaines parties peu utilisées peuvent être réalisées en matériaux non étanches (aires stabilisées, dalles disjointes, pavés...)
- Malgré un dispositif de traitement pour l'ensemble de la ZAC, il serait souhaitable que les eaux pluviales fasse l'objet d'un traitement à la parcelle.
- Limitation des consommations énergétiques pour le chauffage (isolation), et la production d'eau chaude sanitaire (captage solaire thermique obligatoire prévu par la Réglementation Thermique française de 2010). Il est rappelé que la compacité et la densité tendent à limiter les échanges thermiques entre un bâtiment et son environnement : les bâtiments compacts présentent une surface plus faible d'échange thermique et donc une moins grande déperdition.
- Utilisation de matériaux présentant des qualités écologiques dans leur production, leur mise en oeuvre, leur recyclage

Article 1 Plan de référence

Les aménagements et constructions à réaliser devront se conformer aux indications du plan de référence et des croquis à la parcelle précisant :

- les secteurs obligatoires ou optionnels de position d'aires de stationnement et des plantations d'accompagnement
- les retraités par rapport aux alignements
- les secteurs à végétaliser
- les principes de constitution des îlots techniques (comptages, poubelles...)
- les emplacements des aires de stockage (à traiter conformément au PLU)

Article 2 Zones de stockage

Les aires de dépôt extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement des voies existantes ou projetées. Elles seront le plus regroupées possible. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

Article 3 Plantations

Les plantations seront disposées à minima suivant le règlement du PLU de la zone et sur les secteurs représentés au plan de référence, et selon les croquis à la parcelle. Pour une meilleure cohérence d'ensemble les arbres et arbustes seront choisis à 90% au moins dans la liste ci-dessous.

- arbres haute tige en limite entre propriétés privées : peupliers blancs (populus alba nivea) dans le secteur Nord, auline glutineux (alnus glutinosa),
 - arbres hautes tiges dans les autres cas : merisier (prunus avium), aulne (alnus glutinosa), saule laurier (salix pentandra), poirier (pirus chantzcleer), tous pommiers fruitiers ou d'ornement
 - arbustes sur secteurs portés au plan de référence : noisetiers, lilas, sorbiers des oiseleurs, buddleia, coudrier de Lambert (corylus maxima), cornouillers blanc, charmes.
- Proportion d'arbre de haute tige : un tous les 200m² minimum dont 1 pour 3 places de parking

Article 4 Clôtures

Les clôtures, si elles existent, seront constituées conformément au PLU d'une grille rigide revêtue de couleur vert foncé et d'une hauteur maximale de 2.50 m.

Les grilles de clôture seront, coté voie public, doublées d'une haie arbustive à la charge du propriétaire du lot. En limite séparative de parcelles privées ces grilles seront soit doublées de haies similaires, soit elles serviront de support à des plantes grimpantes (chèvrefeuille, clématites, rosiers) installées en pied avec un espacement maximal de cinq mètres.

Un muret sous grille en clôture peut-être toléré sous réserve de ne pas excéder 25 cm de hauteur et d'être de couleur gris foncé (ral 7032 ou couleur béton brut sombre).



Zac des Coustilles / Cahier des prescriptions architecturales et paysagères
Communauté de Commune de Lembbron Val d'Allier

Article 5 Bâtiments architecture

5a Position :

Il est préconisé que les bâtiments seront implantés avec leur façade principale face à l'une des voies.

5b Couleurs :

Les teintes de masse des façades et des toitures, quel que soit le matériaux retenu, seront choisies parmi les références ci-après sauf lorsqu'elles sont végétalisées :

- ral teintes laquées 7032, 1019, 7006, 7022
- ral teintes métallisées 9007, 1829, 1733, 4542

Les autres teintes de détail sont libres sous réserve de s'harmoniser avec celle de masse et d'être limitées à 15% de la surface totale de chaque façade.

D'autres teintes de masse pourront être proposées au comité de suivi sous réserve d'être plus foncée que le RAL 7006.

Article 7 Ilots techniques (Voir schéma)

Les dispositions techniques de branchements, comptage, locaux de stockage des déchets, etc. seront enclos sur 1,8 m de hauteur soit par un ouvrage en maçonnerie de teinte gris foncé (RAL 7006 ou couleur béton brut foncé teinté en masse) soit par une haie végétale de même hauteur.

Article 8 dérogations

Des dérogations au présent cahier des charges pourront être examinées par le comité de suivi de la réalisation de la ZAC des Coustilles, sous réserve du respect du règlement du P.L.U. et des objectifs énoncés en tête du présent document. Les mesures dérogatoires devront faire l'objet d'une étude d'impact spécifique concernant l'impact du projet et tenir compte des éventuels projets de réalisation des parcelles voisines déposés antérieurement

Article 6 Signes commerciaux / enseignes

Trois types des signes commerciaux sont autorisés : l'enseigne principale de raison sociale, l'enseigne secondaire et les autres éléments d'informations publicitaires.

- L'enseigne principale de raison sociale sera placée sur le bâtiment à partir d'une altitude imposée de 4,50 m au dessus du sol fini si la hauteur du bâtiment le permet (pris à la verticale de tout point bas de l'enseigne). Sa hauteur ne pourra excéder 1,20 m sauf pour de petites parties inférieures à 10 % du linéaire total de l'enseigne. La longueur de l'enseigne est limitée à 50 % de la façade du bâtiment. En aucun cas l'enseigne ne dépassera l'altitude de la rive haute de la façade. Leur nombre est limité à une par façade de terrain sur le domaine public.
- L'enseigne secondaire sera d'un taille de 5 m de large maximum par 0.60 m de hauteur et intégrée aux ilots techniques. Leur nombre total est limité à une par terrain.
- Les autres éléments d'informations publicitaires seront disposés de façon préférentielle sur le bâtiment et éventuellement sur mat, ils ne pourront excéder 0,60 m de largeur et 5,70 m d'altitude par rapport au sol fini et un nombre de deux par terrain loti.
- Aucun autre type de disposition publicitaire, excèdent 1,5 m d'altitude par rapport au sol fini, n'est autorisé.
- L'usage de tubes lumineux est limité à l'accompagnement des enseignes sans pouvoir s'en éloigner de plus de 2 mètres.
- Les enseignes clignotantes sont interdites et les faisceaux lumineux seront limités à la hauteur des façades.

Zac des Coustilles / Cahier des prescriptions architecturales et paysagères Communauté de Commune de Lembron Val d'Allier



Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20210930-DEL20210520ECO-DE

Annexe Nuancier _ ZAC des Coustilles

Les teintes de masse des façades et des toitures, quel que soit le matériau retenu, seront choisies parmi les références ci-après sauf lorsqu'elles sont végétalisées :

- ral teintes laquées 7032, 1019, 7006, 7022

- ral teintes métallisées 9007, 1829, 1733, 4542

Les autres teintes de détail sont libres sous réserve de s'harmoniser avec celle de masse et d'être limitées à 15% de la surface totale de chaque façade.

D'autres teintes de masse pourront être proposées au comité de suivi sous réserve d'être plus foncée que le RAL 7006.

Ce nuancier est proposé à titre d'information et n'a pas de valeur contractuelle.



Ral 7032



Ral 1019



Ral 7006



Ral 7022



Ral 9007

Aluminium Gris



1829

Bronze



1733

Champagne



4542

Marine

Teintes métallisées type Nuancier Haironville_PAB.

Zac des Coustilles / Cahier des prescriptions architecturales et paysagères
Communauté de Commune de Lembron Val d'Allier

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20210930-DEL20210520ECO-DE



Société
équipement
de l'Auvergne

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210930-DEL20210520ECO-DE