

**Communauté de communes de la Plaine de l'Ain**

**Appel à Manifestation d'Intérêt  
Commercialisation de foncier économique**

**Commune de Meximieux (ZAE des Granges)**

**Commune de Château Gaillard (ZAE en Beauvoir)**

# SOMMAIRE

<b>1. Objet de l'AMI</b>	<b>03</b>
<b>2. Présentation du territoire de projets</b>	<b>04</b>
<b>3. Règlement de l'AMI</b>	<b>06</b>
<b>4. Présentation des lots à commercialiser</b>	<b>12</b>
<i>4-1 ZAE des Granges à Meximieux</i>	13
<i>4-2 ZAE en Beauvoir à Château-Gaillard</i>	23
<b>5. Annexes techniques</b>	<b>34</b>

# 1-OBJET DE L'AMI

La Communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) dispose d'un portefeuille de 32 Zones d'Activités économiques (ZAE) réparties sur son territoire. Celles-ci sont pour la plupart entièrement commercialisées.

Ces parcelles étant situées au sein de ZAE récentes, aisément accessibles, et présentant une bonne qualité d'ensemble, les porteurs de projets intéressés par une potentielle implantation sont nombreux.

Dans ce contexte de rareté foncière et de forte attractivité, la CCPA, consciente des enjeux liés à la consommation foncière, souhaite valoriser au mieux les disponibilités foncières restantes en zones d'activités.

Elle souhaite se donner l'opportunité de choisir les meilleurs projets, en cohérence avec ses exigences, dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Cet AMI, qui précise les modalités d'accès à ses derniers fonciers disponibles, fait l'objet du présent document.

# 2-PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

## Présentation de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain

Vue d'ensemble de la CCPA

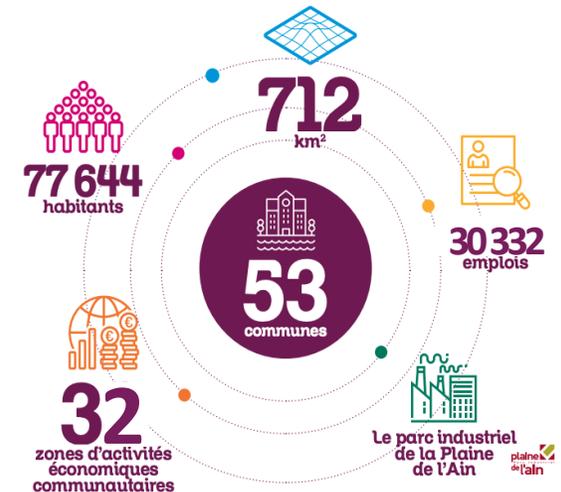


©Alexandre Bouveyron

Aux portes de l'agglomération lyonnaise la Plaine de l'Ain bénéficie d'axes routiers, autoroutiers et ferroviaires renforçant son attractivité. De la confluence de l'Ain et du Rhône, aux portes de la Dombes et du Bugey, elle offre un cadre de vie préservé au cœur d'un territoire au fort développement économique et au cœur des innovations.

La Communauté de communes de la Plaine de l'Ain, la 6ème de France par sa population, regroupe 53 communes et 77 644 habitants.

Elle compte plus de 30 000 emplois (dont 22 456 emplois salariés privés) appuyés notamment sur une trentaine de ZAE, dont le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (d'une surface 1 000 ha, 185 entreprises et 8 000 salariés).



## 2-PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

### Présentation de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain

**Une position privilégiée** au carrefour des axes Lyon-Genève et Rhône-Méditerranée, au cœur des grandes métropoles européennes et du 1<sup>er</sup> département industriel de France.

**Au cœur d'un maillage d'infrastructures** avec 2 gares TER (25min de Lyon, 1h de Genève), 2 échangeurs autoroutiers (A42) et 2 aéroports internationaux (St Exupéry à 25 min et Genève Cointrin à 1h).

**Plus de 30 zones d'activités** réparties sur tout le territoire et un **parc industriel et technologique** d'envergure métropolitaine de 1 000 ha.

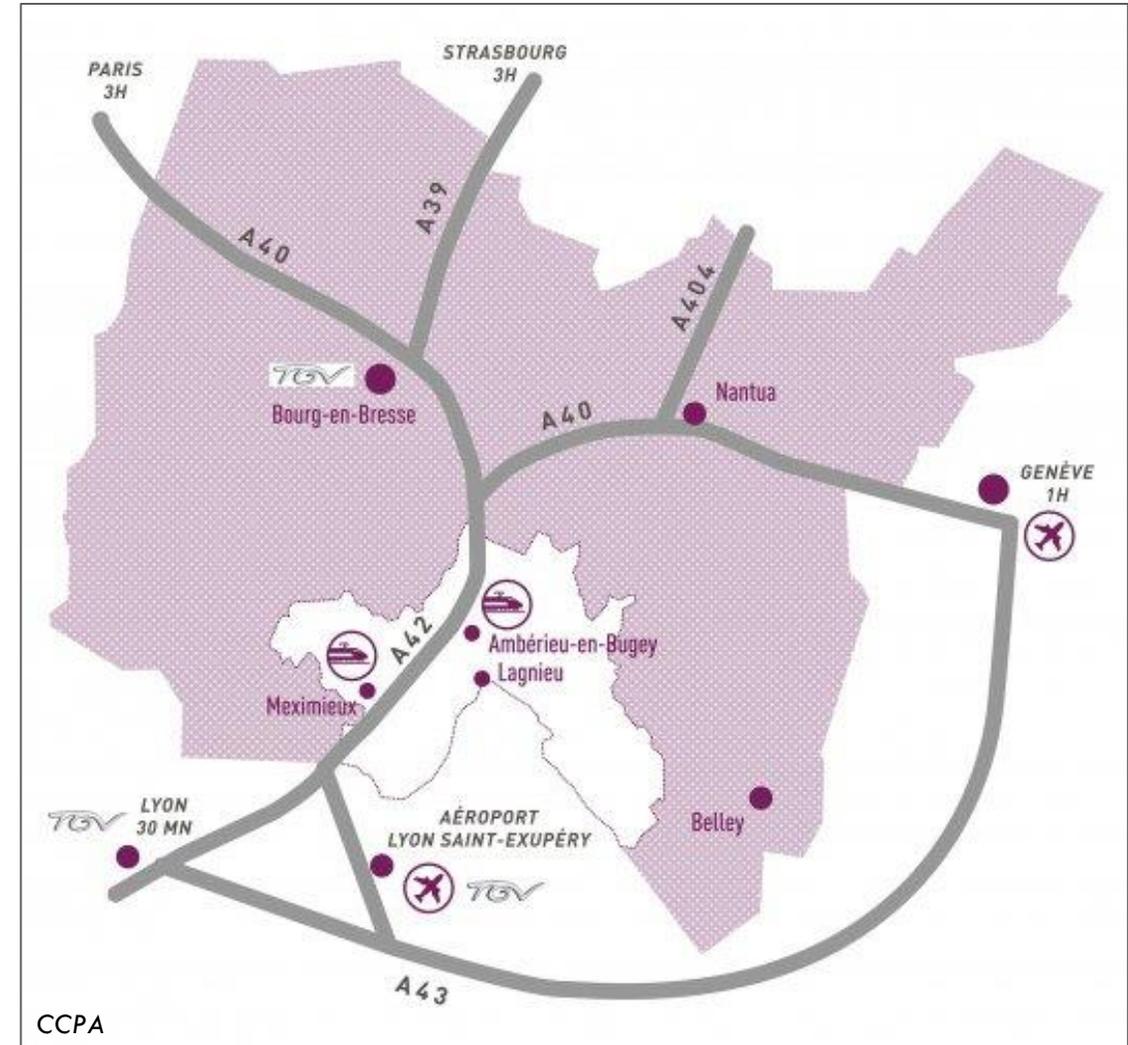
**Un paysage économique pluriel** tant par le nombre de filières que par la typologie d'entreprises présentes. Aux côtés des fleurons industriels tels que Plastic Omnium, Barilla, Oo'garden, Ligne Roset, Transalliance, Biomérieux, ... existe une dynamique puissante portée par un tissu très dense de TPE-PME.

**De nombreuses filières d'excellence** présentes sur le territoire : textile, chimie et environnement, aéronautique et génie thermique, mécanique, électronique,...

**Une action volontariste** de la Communauté de communes et de nombreux projets : ville laboratoire TRANSPOLIS unique en Europe, projet de quartier des affaires et des savoirs, tiers-lieux....

**Une couverture numérique performante** grâce au réseau de fibre optique déployé sur une grande partie des communes du territoire.

Situation géographique de la CCPA



# 3-RÈGLEMENT DE L'AMI

- Éléments à produire par le porteur de projet
- Critères de sélection des projets
- Planning de l'AMI
- Condition de remise de la candidature

# 3-RÈGLEMENT DE L'AMI

## 3-1 Éléments à produire

Les porteurs de projet intéressés par une implantation sur l'une des zones devront faire une offre détaillant leur projet.

### Phase 1 - Présélection candidats (cf. planning)

Transmission d'un dossier contenant :

- **Identification de l'entreprise** : Raison sociale, adresse du siège, nom du/des dirigeants, coordonnées, date d'immatriculation, numéro SIRET, synthèse des 3 derniers bilans
- **Description de l'entreprise** : Les temps forts de la vie de l'entreprise depuis sa création, son activité et ses savoir-faire, les produits, les ressources humaines (en nombre d'ETP), ressources matériel (parc machine...), la clientèle, classement ICPE,...
- **Perspectives de développement** : Nouveau marché, recrutement à venir, ...
- **Présentation du projet immobilier** : Objectifs et enjeux du projet immobilier, surface et caractéristique du bâtiment envisagé, flux de déplacement engendrés par l'activité, numéro de lot souhaité, calendrier de réalisation envisagée, schéma d'implantation sur la parcelle, engagements qui seront pris dans une démarche de qualité architecturale et paysagère....
- **Financement et accompagnement du projet** : plan prévisionnel de financement de l'opération, accompagnement par une structure d'aide à la création ou de développement d'entreprises...
- **Tous éléments utiles** à la bonne compréhension du projet

### Phase 2 - Sélection des candidats (cf. planning)

- **Plan masse** de l'opération et **esquisses** architecturales
- Finalisation **du plan de financement**
- **Réponses aux questions** que le projet aura généré aux termes de la phase 1

# RÈGLEMENT DE L'AMI

## 3-2 Les critères de sélection

Les offres seront étudiées en phase 1 sur la base des critères suivants.

### I - Le projet

**Le projet devra respecter les documents d'urbanisme en vigueur (cf. doc annexes)**

- **Nature des activités qui seront exercées**

La nature des activités acceptées sur les zones est définie dans les documents d'urbanisme annexés aux présentes.

Sont particulièrement attendues des activités à forte valeur ajoutée, innovantes, productives, artisanales, de services aux entreprises...

Sont exclues les activités de logistique et de messagerie ainsi que l'usage de la parcelle à des fins de stockage uniquement.

- **Nature de l'occupation**

Il est attendu que l'acquéreur soit propriétaire occupant (il s'agit de garantir que l'activité indiquée sera effectivement celle exercée.)

A ce titre, tout investisseur souhaitant acquérir un lot dans une perspective locative ne sera pas retenu.

L'acquéreur ne pourra pas modifier la nature des activités de l'établissement édifié, sans en avoir avisé la Communauté de communes

- **Capacité de l'entreprise à concrétiser son projet**

Assise financière, projets divers permettant d'appuyer le projet d'implantation...

- **Délai de concrétisation du projet de construction**

Obligation d'entreprendre les travaux de construction du bâtiment dans les 8 mois à compter de la signature de la vente.

Avoir terminé les travaux de construction et présenter le certificat de conformité dans un délai de vingt quatre mois, à dater de l'ouverture de chantier.

# 3-RÈGLEMENT DE L'AMI

## 3-2 Les critères de sélection

Les offres seront étudiées en phase 1 sur la base des critères suivants.

### II - Intégration, valeur ajoutée et impact pour le territoire

#### A/ Capacité d'insertion dans l'environnement économique

A noter, l'activité exercée ne devra pas créer de contraintes nouvelles et ne devra pas gêner le bon développement des activités environnantes. Il est souhaité que les projets s'inscrivent autant que possible en cohérence avec les activités de la ZAE.

#### B/ Création d'emplois :

Nombre d'emplois créés et typologie d'emplois créés, à l'implantation puis à moyen et long termes.  
A noter, le ratio nombre d'emploi/m<sup>2</sup> occupés sera examiné.

#### C/ Flux de déplacement engendrés par l'activité

Les flux seront détaillés (flux VL et PL / jour et semaine)

#### E/ Qualité environnementale, architecturale, paysagère et énergétique du projet

Nous attirons votre attention sur les différentes prescriptions architecturales et paysagères présentées en annexe.  
Les porteurs de projets devront garantir une démarche qualité dans l'implantation de leur entreprise. Seront notamment appréciés : l'efficacité d'occupation du terrain, la qualité et la diversité du traitement des espaces extérieurs, la consommation énergétique raisonnée...

# 3-RÈGLEMENT DE L'AMI

## 3-3 Planning



**\* Pour les candidats retenus en PHASE 1, ajout :**

- des esquisses architecturales et plan de masses au dossier initial
- des compléments d'information suivant les points évoqués par le jury de sélection de la phase 1

# 3-RÈGLEMENT DE L'AMI

## 3-4 Conditions de remise des candidatures

Visite sur site possible,  
sur demande de rendez-vous :

Lundi 12 décembre matin

Jeudi 13 janvier matin

La date limite de remise des offres  
est fixée au plus tard le

**06 février 2022 à 12h**

Envoi des dossiers uniquement par email à l'adresse :  
[economie@cc-plainedelain.fr](mailto:economie@cc-plainedelain.fr)

Renseignements et de demande de visite :

Service Economie de la CCPA

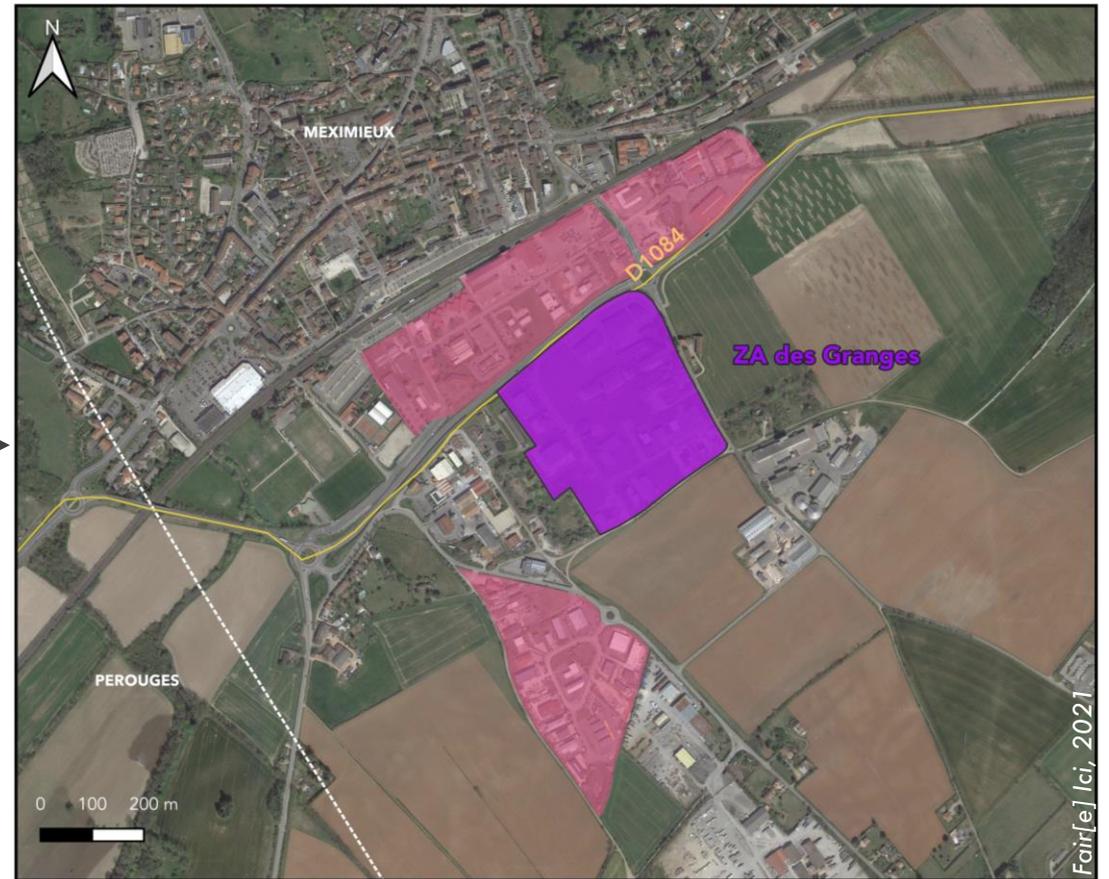
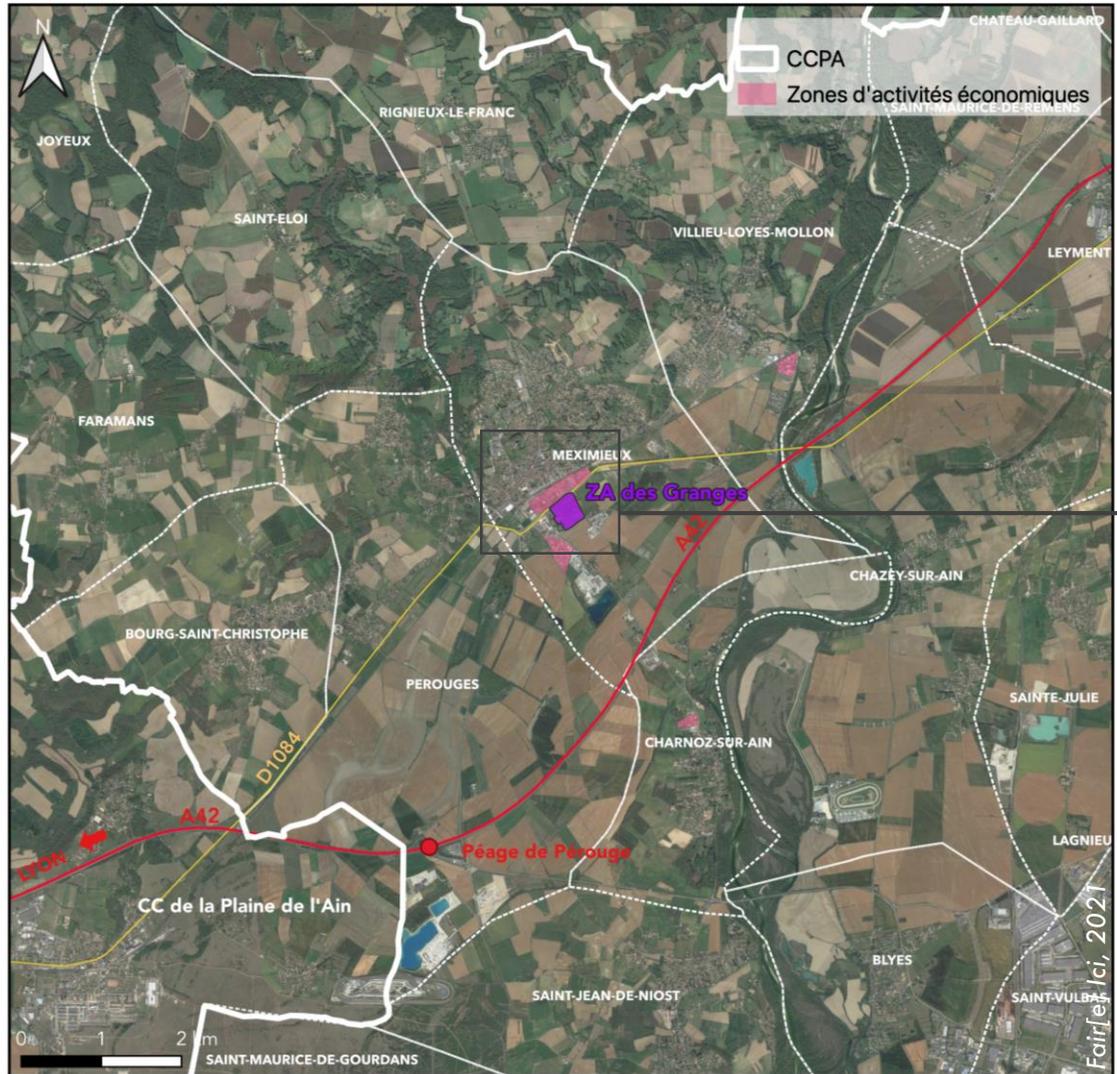
Uniquement par courriel à l'adresse ci-dessous :

[economie@cc-plainedelain.fr](mailto:economie@cc-plainedelain.fr)

## 4-PRESENTATION DES LOTS COMMERCIALISES

- 4-1 ZAE des Granges à Meximieux
- 4-2 ZAE en Beauvoir à Château Gaillard

# 4-1 ZAE des Granges - MEXIMIEUX



Situation géographique de la Zone d'activité des Granges

## 4-1 ZAE des Granges - MEXIMIEUX

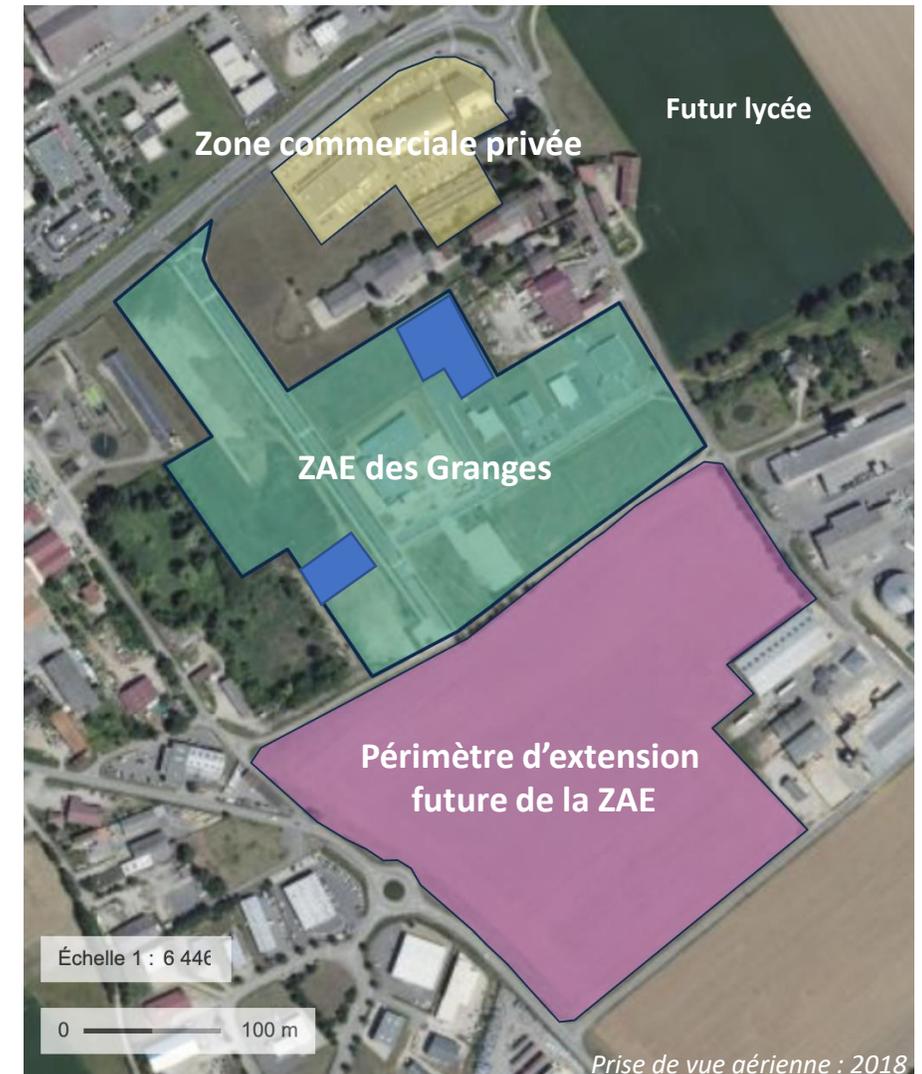
La **ZAE des Granges à Meximieux** se trouve en bordure de la RD1084, à proximité de l'autoroute A42 (Lyon-Genève) et du **Parc Industriel de la Plaine de l'Ain**.

- Créée en 2018
- Surface de 7 hectares
- Zone mixte (services, artisanat, industrie,...)
- **12 lots déjà vendus** : fabricant de machines spéciales, entreprises d'informatique, d'enseigne et signalétique, experts comptable, vente Hifi/Vidéo Haut de gamme, réparation de machines agricoles...
- **Un pôle d'entreprises du secteur de la santé** (radiologie, dentistes, maison de santé, maison paramédicale, Orthopédiste-orthésiste...)
- **Commerces à proximité immédiate** : Restaurants traditionnels, fast-food, bar, boulangerie, primeur, alimentation, fromager, salle de sport...
- **Services** : Station lavage auto, projet de micro-crèche, projet de lycée à proximité...

### Accessibilité :

- Gare TER : 1km (3min en voiture /15min à pied)
- Gare péage A42 : 5km (6min en voiture)
- 30 min du centre de Lyon
- 20 min de l'aéroport St Exupéry (29km)

### Vue aérienne du projet de la zone d'activité des Granges



# 4-1 ZAE des Granges - MEXIMIEUX

Zone d'Activité Economique  
" Les Granges "

PLAN PARCELLAIRE

Echelle 1/1250

Consultable en annexe

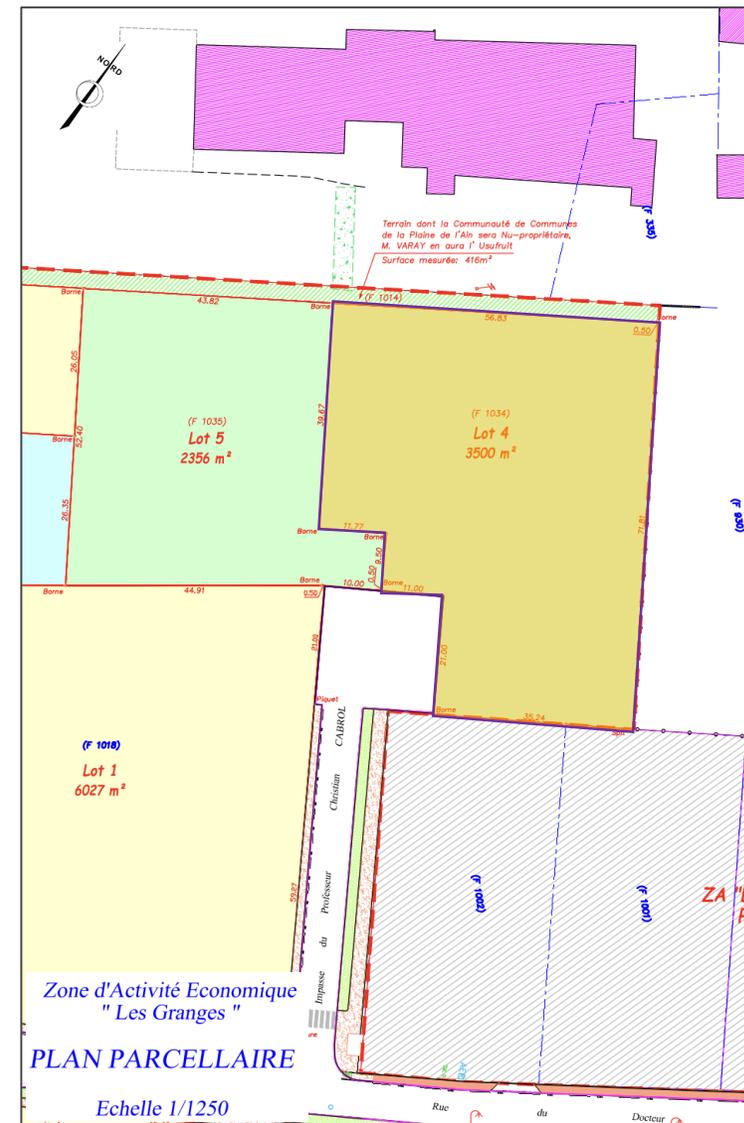


# 4-1 ZAE des Granges à MEXIMIEUX

## Les lots à commercialiser

### Lot 4

- N° de parcelle : F1034
- Surface : 3 500 m<sup>2</sup> (découpable en deux lots selon la nature des projets)
- Réseaux : Viabilisation sous la voirie en bordure de lot, Gaz présent sur la zone, fibre optique à venir
- Prix : 40€ HT/m<sup>2</sup>
- Desservi par les voies nouvelles du lotissement

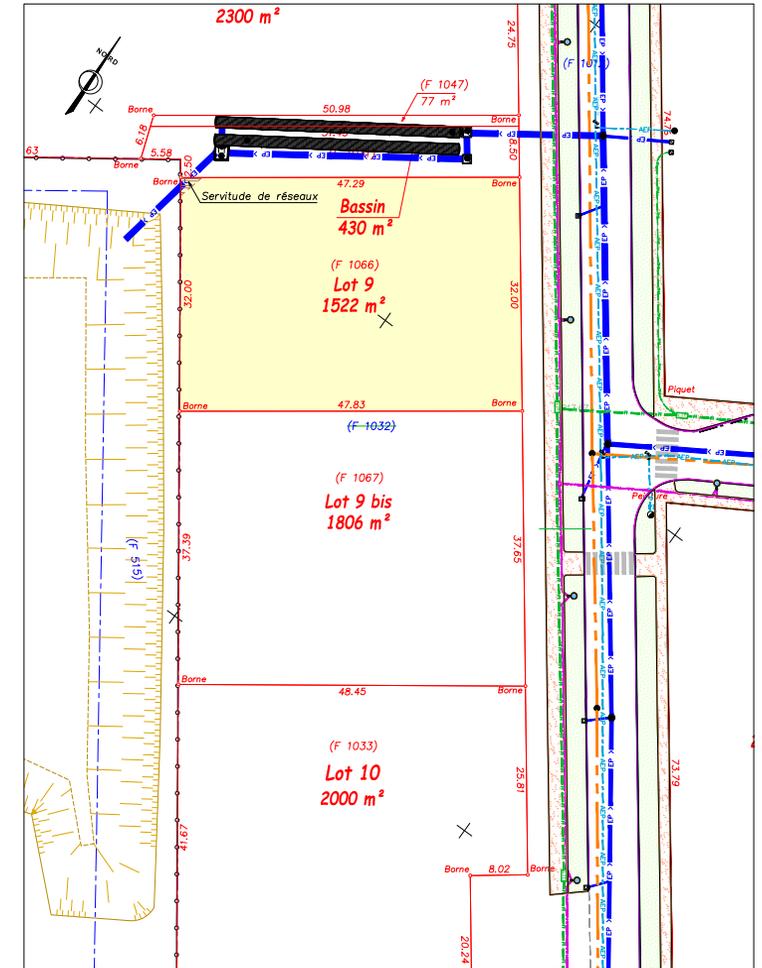


# 4-1 ZAE des Granges à MEXIMIEUX

## Les lots à commercialiser

### Lot 9

- N° de parcelle : F1066
- Surface : 1 522 m<sup>2</sup>
- Réseaux : Viabilisation sous la voirie en bordure de lot, Gaz présent sur la zone, fibre optique à venir
- Prix : 40€ HT /m<sup>2</sup>
- Desservi par les voies nouvelles du lotissement



Echelle 1/500

# Règlements de la zone et prescriptions architecturales et paysagères

Documents applicables (disponibles en annexe):

- Le règlement du PLU
- Le règlement de la ZAE
- Le Cahier de prescriptions architecturales et paysagères (CPAP)

*Des extraits de ces documents vous sont proposés dans les pages suivantes*

# 4-1 ZAE des Granges à MEXIMIEUX.

## EXTRAIT du règlement de la ZAE

Règlement complet consultable en annexe

### Occupations du sol admises :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux, de service.
- Les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution.

Pour les bâtiments d'activité possédant une surface affectée au commerce, celle-ci ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.  
Possibilité d'inclure des logements de gardiennage sous certaines conditions (surface inférieure à 40m<sup>2</sup>, intégré dans le bâtiment, etc.)

### Aires de stockage :

L'entreposage extérieur est interdit. Il pourra toutefois être toléré si son insertion paysagère est prise en compte par le biais d'un traitement paysager sous réserve de validation par CCPA.

### Branchement aux réseaux divers :

- Tous les réseaux secs ou humides seront disponibles sous chaussée ou trottoirs, conformément au programme des travaux.
- Les réseaux d'assainissement devront être en système séparatif et devront prévoir à l'extérieur du lot un regard de visite.
- Les eaux pluviales provenant des toitures devront être absorbées en totalité sur chaque lot. Les puits perdus devront être équipés de vannes afin de lutter contre le risque de pollution.
- Les eaux de ruissellement devront être recueillies de manière qu'elles ne s'écoulent pas sur les lots limitrophes et évacuées dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement, la récupération des boues ayant été préalablement assurée à l'aide d'un séparateur d'hydrocarbures individuel, à la charge de l'acquéreur.

# 4-1 ZAE des Granges à MEXIMIEUX

## EXTRAIT du règlement de la ZAE

Règlement complet consultable en annexe

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (sauf exceptions)

### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximum est fixée à 15 m pour les bâtiments industriels, 12 m pour les bureaux et autres constructions. Exception pour des raisons d'obligation fonctionnelle, pour des ouvrages techniques ou d'infrastructure.

### **Obligation de réaliser des aires de stationnement :**

- Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant aux besoins des activités et installations, doit être assuré en dehors du Domaine Public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'activité liée à la construction. Il sera évalué, en concertation avec la CCPA, au regard de l'activité, du nombre de salariés, et de tout autre paramètre influant sur les besoins en stationnement. Ces besoins devront prendre en compte la situation actuelle et future. Toutefois, le nombre de places ne pourra jamais être inférieur à 1, tous les 50m<sup>2</sup>.

### **Espaces libres et plantations :**

- Une partie de chaque lot devra être aménagée en espace libre planté conformément au règlement du PLU.
- Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.

# 4-1 ZAE des Granges à MEXIMIEUX

## EXTRAIT du règlement du Cahier de Prescriptions architecturales

Prescriptions architecturales et paysagères complètes consultables en annexe

### Aspect des constructions :

- Volumes orthogonaux et d'une même unité de conception. Volumes sobres, étirés ou répétitifs avec une prédominance des lignes horizontales.
- Traitement des petits volumes avec simplicité et en les intégrant aux bâtiments de volumes et hauteurs différentes pour limiter l'effet de masse et identifier les différentes fonctions (espace d'accueil par exemple)
- Homogénéité ou à minima harmonisation de l'intégralité des faces.



### Toitures :

- Matériaux d'aspect homogène et de grande qualité. (Toitures terrasses végétalisées et capteurs solaires encouragés). Couverture tuiles non autorisées.
- Les éléments techniques seront intégrés à l'architecture générale de la toiture.
- Les acrotères devront masquer les pentes de toitures et éléments techniques

### Couleurs :

- Les façades devront comporter trois couleurs au plus. Les effets comme les bariolages et les sur-lignages des volumes à éviter.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peinture de façade. Couleur des bardages métalliques autorisées :

RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035
RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	

### Matériaux :

- De bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement
- Privilégier les façades en bardage métallique à pose horizontale
- Les parties vitrées seront constituées par des murs-rideaux ou ensembles vitrés transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés.
- Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.

# 4-1 ZAE des Granges à MEXIMIEUX

## EXTRAIT du règlement du Cahier de Prescriptions paysagères

Prescriptions architecturales et paysagères complètes consultables en annexe

### **Plantation :**

- Une bande de largeur de 3 mètres devra être réservée à la végétalisation en façade de chacun des lots. Les plantations viennent ainsi en complément de celles effectuées sur l'emprise publique.
- Des haies mixtes d'arbustes-arbrisseaux et d'arbres-tiges habilleront toutes les limites séparatives latérales entre deux lots et les limites de fond de parcelles. Ces haies formeront des écrans végétaux hauts, entre les terrains.
- Les espèces plantées devront être conformes aux espèces adjacentes des espaces publics (ex : Chêne, Noyer, Merisier, Cerisier, ...)

### **Écrans végétaux :**

- Pour l'intégration des zones de dépôt ou certains types d'installations qui ne doivent pas être visibles de l'espace public, des haies d'arbustes et arbrisseaux à feuilles persistantes seront plantées en continu.

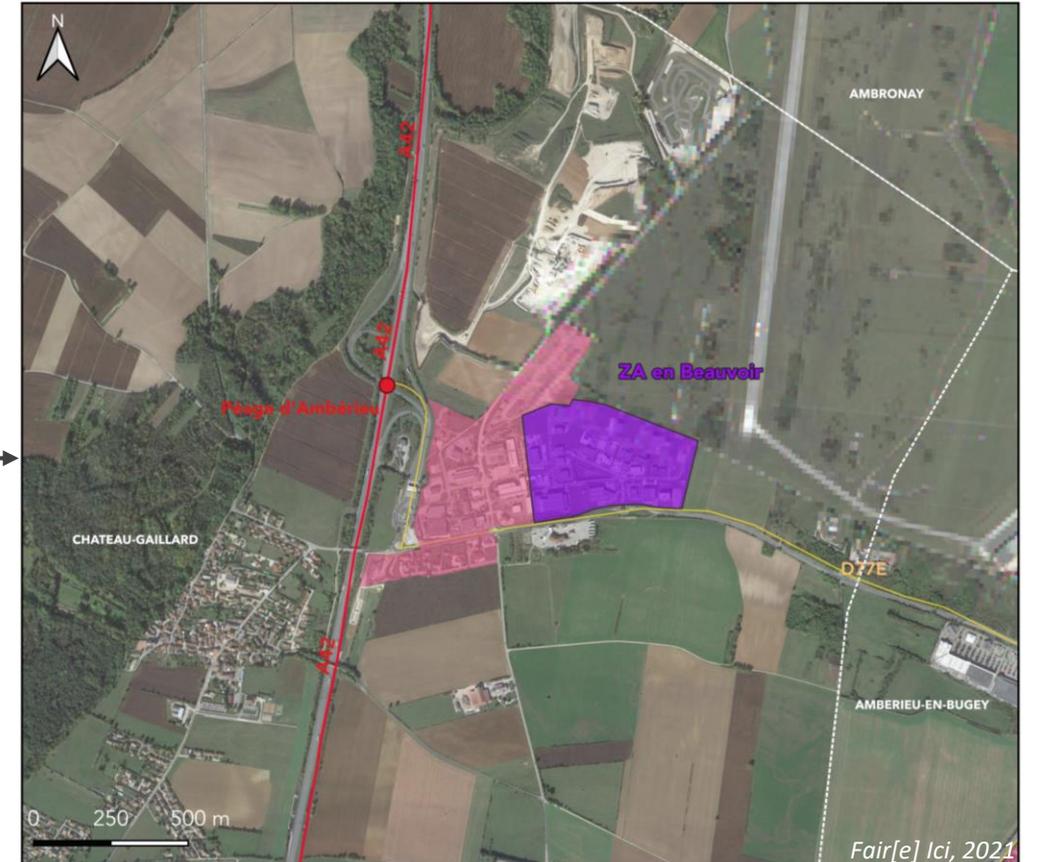
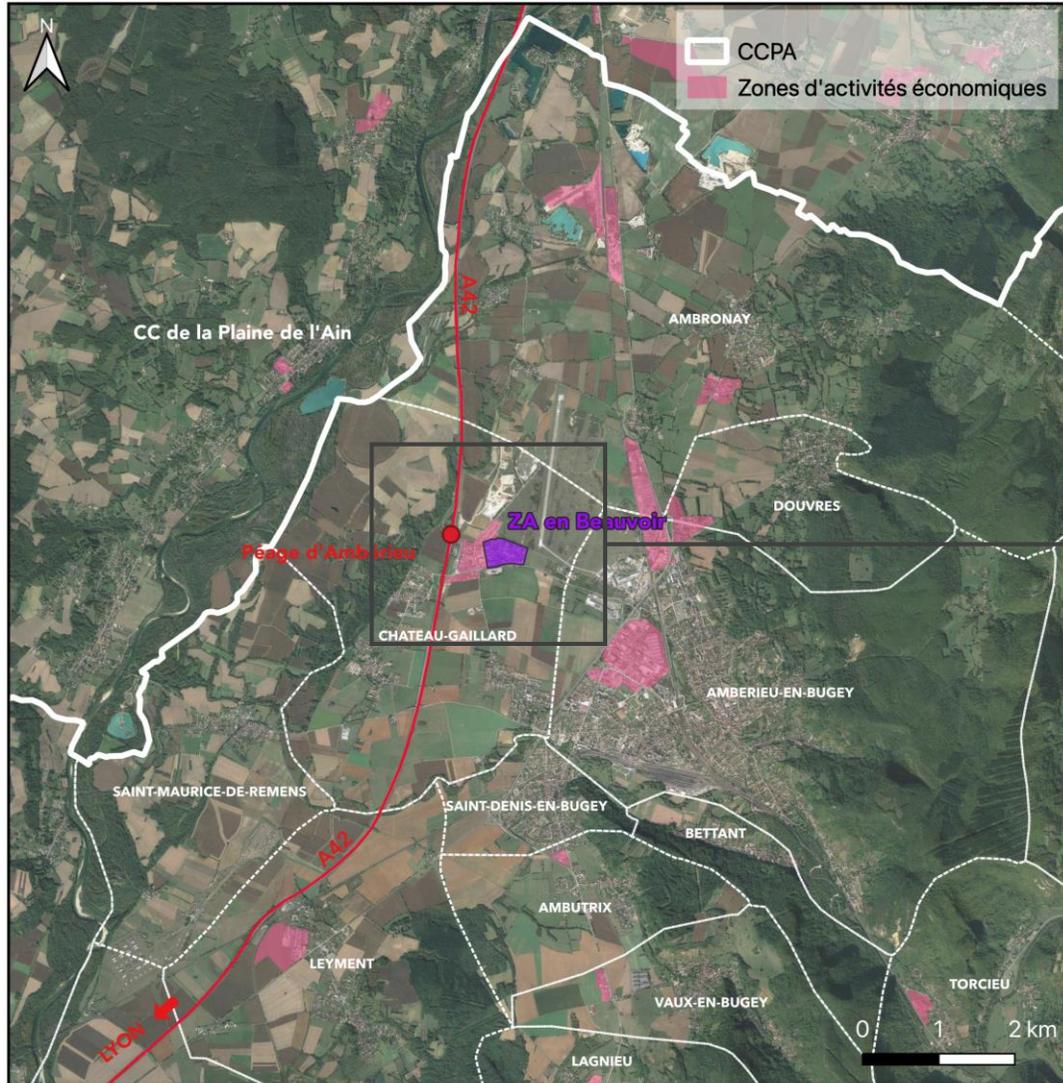
### **Parkings privés :**

- Les zones de stationnement de VL seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ils devront être disposés de façon à ombrager les places de stationnement. Les arbres seront protégés des voitures (ex : par des bordures).

### **Traitement des espaces résiduels :**

- Les espaces libres correspondant à des surfaces non occupées par les constructions, les voies, les stationnements, les chemins piétons ou les aires de détente seront traités avec un engazonnement ou des plantes couvre-sol. Ces espaces recevront un entretien régulier.

## 4-2 ZAE en Beauvoir – CHÂTEAU GAILLARD



Situation géographique de la Zone d'activité en Beauvoir

## 4-2 ZAE en Beauvoir – CHÂTEAU GAILLARD

La ZAE en Beauvoir de Château-Gaillard offre une **accessibilité immédiate à l'A42 (axe Lyon - Genève)**.

- Créée en 2008
- Surface de 15 hectares
- Zone mixte (service, artisanat, commerce, industrie)
- **59 entreprises** implantées et près de **300 emplois** (carte page suivante)

### Accessibilité :

- Gare TER Ambérieu (5km-10min)
- Gare péage A42 : 1km (3min en voiture)
- 40 min du centre de Lyon
- 30 min de l'aéroport St Exupéry (47km)

Vue aérienne de la zone d'activité en Beauvoir



IGN

## 4-2 ZAE en Beauvoir – CHÂTEAU GAILLARD

Activités et entreprises présentes sur la zone :

**Industrie de pointe** : Robotique / intelligence artificielle, fabrication réseau téléphone et multimédia, Labo écotoxicologue

**Industrie** : Mécanique industrielle, découpe laser, entreprises de métallurgie, transformation de matière plastique...

**Artisanat** : entreprise de carrelage, d'huisseries, facadier, garage automobile, mécanique générale, plomberie, chauffage, électricité

**Commerce**: vente en ligne de mobilier de jardin / vente et réparation de VL, de machines agricoles, aménagement de l'habitat...

**Professions tertiaires** : dont un centre d'affaires comprenant avocats, comptables, notaires, informaticiens...



# 4-2 ZAE en Beauvoir – CHÂTEAU GAILLARD



Zone Artisanale "En Beauvoir"  
PLAN PARCELLAIRE

Echelle 1/2000

Consultable en annexe



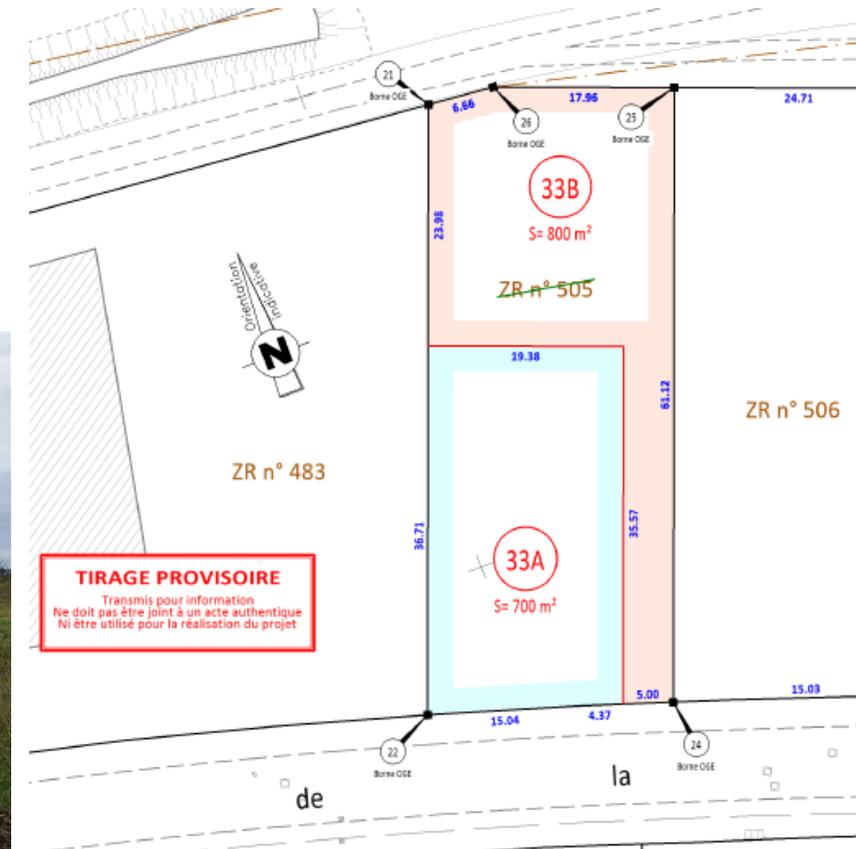
Mise a jour Novembre 2015

# 4-2 ZAE en Beauvoir à CHÂTEAU GAILLARD

## Lot à commercialiser

### Lot 33b

- N° de parcelle : Issue de la subdivision du Lot 33 (en cours)
- Surface : 800 m<sup>2</sup>
- Réseaux : Viabilisation sous la voirie en bordure de lot, Gaz et fibre optique présents sur la zone.
- Prix : 27€ HT/m<sup>2</sup>



# Règlements de la zone et prescriptions architecturales et paysagères

Documents applicables (disponibles en annexe):

- Le règlement du PLU
- Le règlement de la ZAE
- Le guide d'implantation de la zone

*Des extraits de ces documents vous sont proposés dans les pages suivantes*

## 4-2 ZAE en Beauvoir à CHÂTEAU GAILLARD

### EXTRAIT du règlement de la ZAE

Règlement complet consultable en annexe

#### Occupations du sol admises :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux, de service.
- Les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution, et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production, d'entretien ou de négoce sur le site.

Pour les bâtiments d'activité possédant une surface affectée au commerce, celle-ci ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON de surface de vente. Possibilité d'inclure des logements de gardiennage sous certaines conditions (intégré dans le bâtiment, n'excède pas 30 % de la SHON du bâtiment d'activité....)

#### Aires de stockage :

Elles devront être traitées avec un soin particulier et recevoir l'accord préalable des autorités officielles compétentes.

#### Branchement aux réseaux divers :

- Tous les réseaux secs ou humides seront disponibles sous chaussée ou trottoirs. Les raccordements seront à la charge de l'acquéreur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public d'adduction d'eau potable devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.
- Les réseaux d'assainissement qui devront être en système séparatif, devront prévoir à l'extérieur du lot un regard de visite.
- Les eaux pluviales provenant des toitures devront être absorbées en totalité sur chaque lot.
- Les eaux de ruissellement devront être recueillies de manière à ce qu'elles ne s'écoulent pas sur les lots limitrophes et évacuées dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement.

# 4-2 ZAE en Beauvoir à CHÂTEAU GAILLARD

## EXTRAIT du règlement de la ZAE

Règlement complet consultable en annexe

### **Implantation des constructions par rapport aux voies :**

Distance minimale de 10 mètres, à compter de l'alignement ou de la limite des emprises des voies, existantes ou à créer.

### **Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

0,60 maximum

### **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 8 mètres (exception autorisée sous conditions)

### **Obligation de réaliser des aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires doit être assuré en dehors du Domaine Public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Ces besoins seront évalués selon l'usage des constructions :

- Usage artisanal, commercial ou industriel : Le nombre de places doit être proportionnel aux besoins engendrés par l'activité.
- Usage de bureaux et services : une place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON,
- Usage de restauration : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de café, de bar

## 4-2 ZAE en Beauvoir à CHÂTEAU GAILLARD

### EXTRAIT du guide d'implantation - Prescriptions architecturales

Prescriptions architecturales et paysagères complètes consultables en annexe

#### Aspect des constructions :

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant
- La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction.
- Le volume des constructions sera de forme simple, orthogonale et d'une même unité de conception. Un soin particulier sera apporté aux bureaux, qui devront faire partie du volume général ou accolés au volume avec une hauteur différente.

#### Aspect des façades :

- Choix de matériaux de bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement (éviter les défauts de coulures en façades, de corrosion, d'écaillage ...).
- Pour les parties vitrées, l'ensemble des façades sera constitué par des murs rideaux traditionnel, ou verre agrafé ou verre collé transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés (nuance grise)
- Les parties pleines seront réalisées avec des panneaux de bardage métalliques, en bois, en béton cellulaire ou en béton préfabriqué. Les éléments en agglo enduit ou en produit d'imitation sont interdits.
- Les façades des volumes seront réalisés de préférence en bardage métallique à pose horizontale. Les coloris de référence sont imposés.

#### Locaux techniques :

- Les locaux techniques ne seront pas associés aux volumes généraux du bâtiment. Ils seront édifiés dans les mêmes conditions que les façades d'entrepôt et les parties vitrées éventuelles dans le même aspect que les façades de bureaux.

## 4-2 ZAE en Beauvoir à CHÂTEAU GAILLARD

### EXTRAIT du guide d'implantation - Prescriptions architecturales

Prescriptions architecturales et paysagères complètes consultables en annexe

#### **Toitures :**

- Les toitures seront dissimulées derrière un acrotère. Elles pourront être de type toiture-terrasse, ou toiture bac-acier de faible pente. On limitera dans la mesure du possible des différences de niveaux.
- La coloration des revêtements d'étanchéité sera de préférence ardoisé noir, ardoise gris, ardoise gris blanc, en aucun cas réfléchissant.
- La mise en place de panneaux solaires, ainsi que la végétalisation est encouragée.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux et hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Elles seront obligatoirement constituées de panneaux rigides.

#### **Enseignes :**

- Elles feront l'objet d'une étude particulière, jointe au permis de construire.
- Les panneaux publicitaires sont interdits sur les toitures. Les enseignes et panneaux publicitaires seront positionnés sur des mâts ou totem, ou en élément architectoniques dans les façades. Les enseignes lumineuses sont interdites.

## 4-2 ZAE en Beauvoir à CHÂTEAU GAILLARD

### EXTRAIT du guide d'implantation - Prescriptions paysagères

Prescriptions architecturales et paysagères complètes consultables en annexe

#### Traitement des espaces résiduels :

- Chaque lot devra être aménagé en espaces verts sur 15% de sa superficie et les espaces laissés libres par les constructions et les aménagements divers seront paysagés : engazonnée ou plantés de haies, d'arbustes et d'arbres de haute tiges.

#### Limites avec les voies de desserte :

- Le long des voiries, des arbres de haute tige seront implantés en complément et en alignement avec les arbres plantés par l'aménageur. L'arrachage des arbres et végétaux plantés auparavant par l'aménageur est interdit.

#### Entretien :

- Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.
- Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

#### Écrans végétaux :

- Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les dépôts, les aires de stockage et les aires de stationnement.
- Les stationnements de tous véhicules doivent être intégrés à l'aménagement de la parcelle et être accompagnés de surfaces végétalisées propres à atténuer l'impact visuel.
- Les essences végétales choisies ne doivent pas être propices à la nidification des oiseaux et seront principalement d'espèces régionales, de forme libre, à feuillage caduc et persistant. Les arbres fruitiers sont interdits.

# 5-ANNEXES TECHNIQUES

- Plans parcellaires
- Règlement de PLU des communes
- Règlements des ZAE
- Cahier de prescriptions architecturales et environnementales des zones
- Conditions particulières de la vente