

## INTRODUCTION

---

Le présent document s'applique sur la commune de Meximieux, à la zone d'activité Les Granges.

Ce cahier qui détermine les règles architecturales et paysagères s'appliquant aux constructions et aux espaces privés, a tant une valeur incitative qu'impérative. Il constitue un outil d'aide à la conception et a pour but de permettre une harmonisation des volumes construits, des couleurs et du paysage, en complément des règlements communaux en vigueur.

Tout projet devra tenir compte des prescriptions de ce cahier lors de la conception et réalisation. La signature de la vente du terrain avec la CCPA sera conditionnée au respect de ces règles.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX DE LA ZA

---

### a) Traitement paysager

Pour l'aménagement de la ZA Les Granges, il est souhaité une présence forte de végétal sur les emprises publiques et les marges de reculement.

Les grands principes qui conduisent à l'élaboration de ce cahier des prescriptions sont :

- Composer un paysage avec la ZA plutôt que de chercher à la masquer.
- Ne pas chercher à tous prix l'effet vitrine, par des actions individualistes où chacun veut se distinguer, mais privilégier l'harmonie de l'ensemble.
- Inscrire la zone dans un paysage préservé, ne pas chercher à la raccrocher au bâti traditionnel qui de toutes manières est d'une autre nature.
- N'accueillir que des établissements conscients de cette démarche.
- Reconstituer un bocage « industriel ».
- Accompagner les voies de circulation par une végétation composée notamment d'arbres de haute-tige.
- Par le jeu de l'implantation des constructions, permettre la valorisation des vues sur les bâtiments, et limiter les vues sur les aires de stockage, de stationnements perceptibles depuis le domaine public.

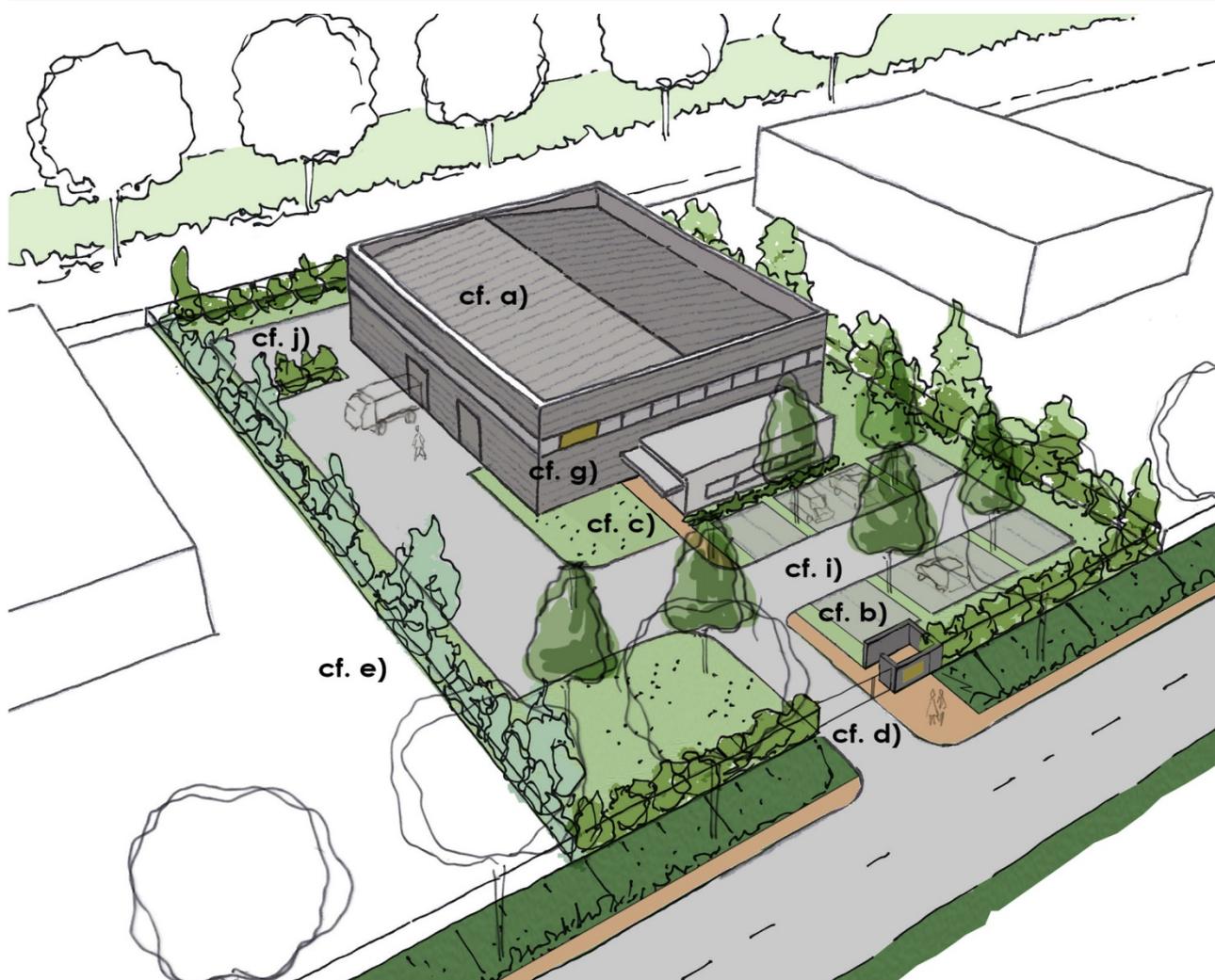
### b) Le fonctionnement et les accès

La ZA se trouve en bordure de la RD 1084 au nord-ouest et du chemin de la Croix-Contentin au sud-est.

La ZA permet de développer une offre d'activité variée (voir annexe 1 – zonage recommandé par typologie d'entreprise).

Les entreprises sont desservies à l'intérieur par les voiries nouvelles, bordées de circulations piétonnes et d'accotements végétalisés. Les accès aux parcelles doivent respecter les différents aménagements existants (plantation, mobiliers urbains, etc.).

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



### a) Aspect des constructions

#### ➤ Volumétrie

On privilégiera des volumes orthogonaux et d'une même unité de conception. Les volumes seront sobres, « étirés » ou répétitifs, avec une prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- bardage et nervures horizontales, façades double-peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforée), dans le but de protéger du soleil ou des vis-à-vis,
- mur souligné par des casquettes, brise-soleil, auvents,
- bandeaux, acrotères, auvents filtrants,
- Tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les petits volumes seront à traiter avec simplicité et devront être intégrés aux bâtiments, ou accolés au volume avec une hauteur différente en conservant l'homogénéité de l'ensemble. En effet, l'édification de volumes de hauteurs différentes sera recherchée pour limiter l'effet de masse, et identifier les différentes fonctions. Ils seront projetés de manière à ce que les volumes bas viennent épauler les hauts, pour l'espace d'accueil par exemple.



Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures.

#### ➤ Toitures

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter un aspect homogène et de grande qualité.

Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol.

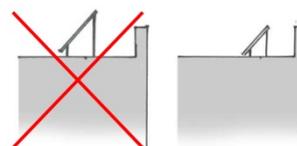
Les toitures terrasse végétalisées sont encouragées, ainsi que l'installation de capteurs solaires. Les couvertures tuiles ne sont pas autorisées.



Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées, ventouses, paraboles, lignes de vie,...) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture (5ème façade), en vue de la recherche d'un volume général lisible et simple de bonne facture.

En outre, les éclairages zénithaux et les désenfumages seront de formes simples.

Les acrotères, réalisés dans le même matériau que la façade, devront donc masquer les pentes de toiture, ainsi que les éléments techniques.



#### ➤ Matériaux

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement. Leur mise en œuvre sera soignée. Une attention particulière sera portée aux détails architecturaux (mise en œuvre des matériaux, liaisons entre différents matériaux...).

Les façades en bardage métallique à pose horizontale seront privilégiées pour **les entrepôts et l'artisanat**.

Afin de différencier les espaces fonctionnels, et plus particulièrement pour **les bureaux, les commerces**, les parties vitrées seront constituées par des murs-rideaux ou ensembles vitrés. Les vitrages seront transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés.

Les parties pleines (allège, trumeau...) seront quant à elles composées de panneaux en bardage métallique, en stratifié (aspect bois ou coloris uni), en béton cellulaire, ou encore en béton préfabriqué.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut de décoffrage, sauf lorsque les coffrages ont été prévus à cet effet (notamment pour les murets d'entrée de lots). Ils seront peints couleur béton naturel.

De même, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de métal non traité en bardage sont interdits. Ainsi, aucun parpaing brut apparent ne sera accepté sans l'application d'enduits de surface présentant un aspect lisse.

Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.

➤ Couleurs

Les façades devront comporter trois couleurs au plus. Les effets comme les bariolages et les sur-lignages des volumes à éviter.



Les couleurs des bardages métalliques seront dans un RAL compris entre 7002 et 7043 pour une majorité des surfaces non vitrées et à l'exclusion du blanc.

|          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 7002 | RAL 7003 | RAL 7004 | RAL 7005 | RAL 7006 | RAL 7008 | RAL 7009 | RAL 7010 |
| 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 |          |

recherchera le coloris au choix dans le même ton que les grands aplats, avec des variantes

de luminosité, dans les nuances de gris ou dans le ton complémentaire. Il en sera de même pour les garde-corps de sécurité.

Egalement, les portes d'accès (livraisons, portes sectionnelles, issues de secours...) seront traitées dans la même tonalité que les façades de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peinture de façade. Certains éléments du bâtiment tels que les bureaux pourront cependant être marqués par des teintes différentes après accord de la Mairie.

Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière est interdite. Les toitures seront dans des tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert. Les revêtements d'étanchéité seront de préférence dans les teintes ardoise noir ou gris.

### **b) Locaux et installations techniques**

Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction : couleur en rapport avec le bardage, capotage éventuel des EP,...

Les installations techniques (transformateurs, groupes froids...) seront soit intégrés au volume des bâtiments, soit édifiés en bardage métallique, ou en maçonnerie avec enduit de surface d'aspect lisse, et les parties vitrées éventuelles dans le même aspect que les façades de bureaux.



### **c) Auvent**

Les auvents abritant les quais de chargement sont permis à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment ou alors constitués d'éléments suspendus aux façades. L'apparence de légèreté sera à privilégier.

De même les auvents destinés à abriter l'entrée des bureaux seront de conception simple, composés à titre d'exemple de profils aluminium ou acier, de câbles inox et de recouvrement en verre.



En fonction des orientations du bâtiment et de la parcelle, des brise-soleil pourront être mis en œuvre.

### **d) Ensemble d'entrée**

L'entrée de chaque lot permettra de donner une image soignée de la société concernée, tout en offrant les équipements techniques tels qu'un cache-conteneur et un muret technique avec coffrets EDF-GDF, boîte-aux-lettres...

Les murets techniques seront en béton brut et finition lisse. Il sera prévu la réservation en creux pour la pose des différents appareillages et coffrets, et l'intégration dans le coffrage des différents fourreaux d'alimentation fournis par les concessionnaires.

Les ensembles d'entrée seront en harmonie avec les clôtures.

Le cordon de végétation discontinu qui borde la voie sera densifié au niveau des entrées de lots.

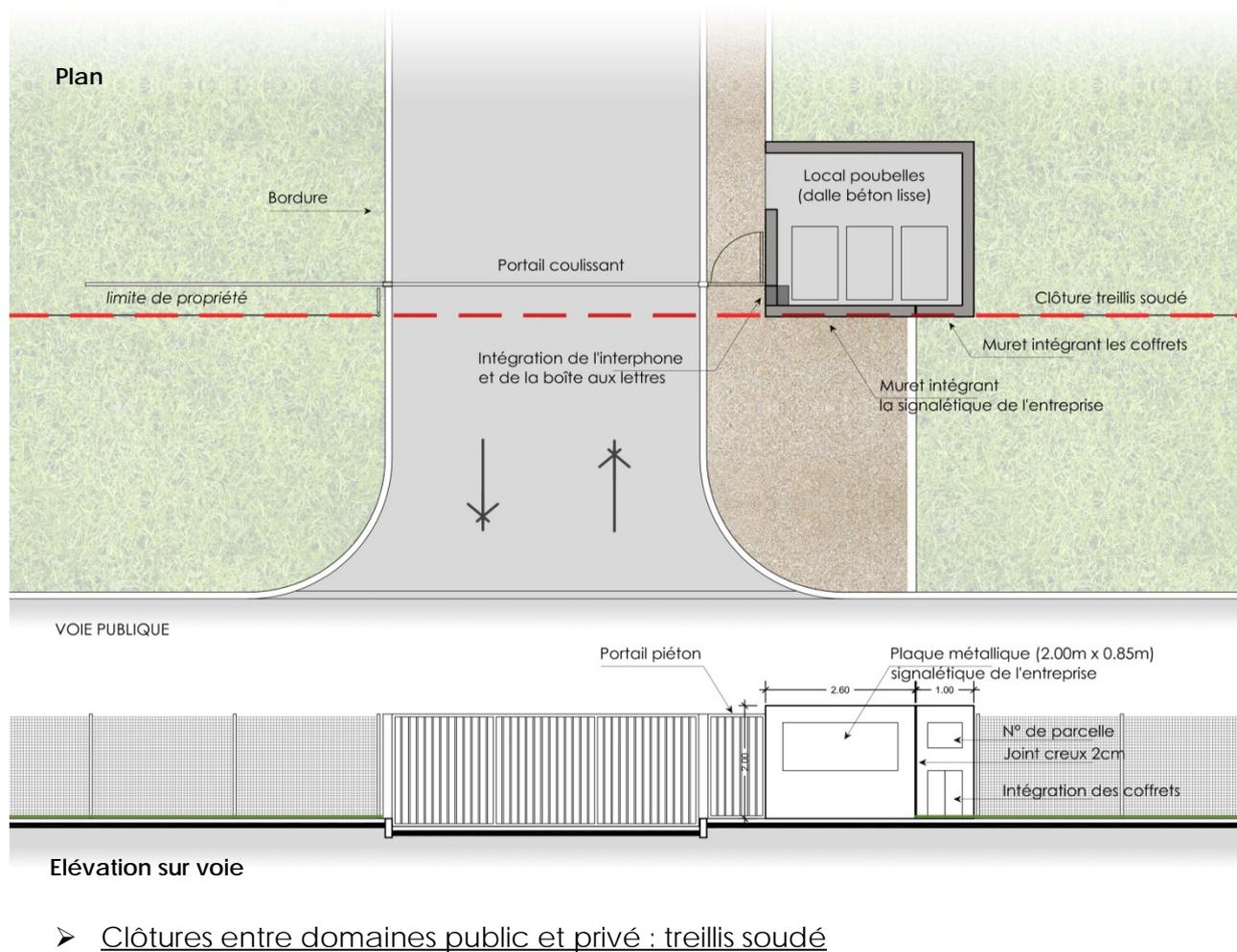
### e) Portails et clôtures

Les clôtures seront implantées en limites de parcelle et accompagnées de végétalisation. La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### PRINCIPE D'AMENAGEMENT



#### ➤ Clôtures entre domaines public et privé : treillis soudé

Descriptif : -treillis soudé à maille carrée 50x50 mm plastifié,  
-fils verticaux et horizontaux de 3,5 mm,

- poteaux métal en T ou rond
- coloris gris

➤ Clôtures séparatives entre lots : grillage simple torsion

Descriptif : -grillage simple torsion à maille losange 50x50 mm plastifié,  
 -fils verticaux et horizontaux de 2,7 mm,  
 -poteaux métal en T ou rond  
 -coloris vert

➤ Portail d'entrée de lot

Le portail sera implanté conformément aux dispositions générales du P.L.U., et permettra l'accès de véhicules au gabarit important.

Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7 mètres pourront être implantés en limite séparative des voies. Dans le cas contraire, un recul de 5 mètres devra être appliqué.

Descriptif : -remplissage tubes diamètre 25 mm, espacement 11 cm  
 -poteaux métal section carrée 50x50 mm  
 -coloris gris

f) Signalétique

Dans un souci d'homogénéité, la signalétique sera commune à toute la ZA, conforme aux prescriptions de l'aménageur. La signalétique interne sera traitée par l'aménageur.

g) Enseignes

Les enseignes devront se limiter à la raison sociale, objet social et au logo de l'acquéreur, à l'exclusion de tout autre message (publicité, détail des prestations, coordonnées...).

Tout panneau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long des axes routiers est interdit, sauf accord préalable de l'aménageur.

Les enseignes seront obligatoirement de forme rectangulaire ou carré. Elles ne pourront être positionnées que sur la façade principale du bâtiment ou intégrées à l'architecture et doivent respecter les points suivants :

- localisation en partie haute qui pourra être un bandeau, sans jamais dépasser de la ligne d'acrotère,
- pas de décroché, de débord ou de relief par rapport à la façade,
- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne de 1m,
- distance minimum entre l'angle de la façade et le début de l'enseigne de 1m,
- dimension maximale des enseignes : 1/5 de la hauteur et 1/3 de la longueur de la façade.



Elles pourront aussi figurer sur l'ensemble du portail en entrée de lot, et ne recevoir que le logo et la raison sociale de l'entreprise.

Les enseignes lumineuses sont proscrites. Les enseignes éclairées par des spots intégrées à la façade ne devront pas avoir une intensité pouvant nuire au trafic automobile.

#### **h) Eclairage**

L'ambiance lumineuse devra être prise en compte afin que les bâtiments et leurs espaces extérieurs soient valorisés. Pour ce faire, l'éclairage sera traité par des éléments conformes à l'image du secteur, dans une gamme de produits homogènes.

Les façades des « pavillons » peuvent être éventuellement éclairées par des sources encastrées dans les débords des toitures ou par un éclairage au sol de même intensité pour tous les lots. L'éclairage en basse tension sera privilégié.

#### **i) Stationnement**

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les surfaces de stationnement ne devront pas être vues directement depuis les voies publiques, elles devront être bordées par des végétaux. Ces surfaces pour l'usage des véhicules légers n'excéderont pas 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les surfaces de stationnement sont autorisées en façade d'entrées de lots que si elles ne couvrent pas plus de la moitié de la parcelle. Lorsque leur fréquentation est bien maîtrisée, elles pourront être traitées en evergreen, ou gravillon stabilisé, de préférence à des enrobés.



De plus, ces surfaces de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige selon les prescriptions paysagères qui suivent.

#### **j) Zones de dépôt**

L'entreposage extérieur est interdit. Il pourra toutefois être toléré latéralement et de préférence en fond de parcelle à condition que les surfaces de stockage (matières premières, matériel, ferrailles...) ne soient pas visibles depuis les voies publiques grâce à la



création d'écrans végétaux (voir prescriptions paysagères) ou de masques bâtis appropriés.

## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

---

Les prescriptions paysagères qui suivent ont pour but la mise en place d'une image verte au sein de la ZA des Granges, afin de lui conférer une identité et une ambiance de qualité tout au long de l'année, d'offrir une bonne lisibilité de ses voiries et de ses espaces publics, de résoudre le problème des limites public/privé et de s'intégrer au mieux aux dynamiques naturelles de son environnement existant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. De même, les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

Un plan des végétaux existants ainsi qu'un plan de composition des espaces libres accompagneront toute demande de permis de construire.

### **a) Limite avec les voies de desserte**

Afin d'assurer la transition entre les espaces publics végétalisés et le domaine privé, 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. Sur cette bande végétale, des haies mixtes d'arbustes et d'arbrisseaux alternent avec des arbres-tiges et des cépées.

Les haies devront être contenues à une hauteur maximale de 2,00 m par une taille semi-libre en ce qui concerne les arbustes. Les arbres devront conserver leur port naturel.

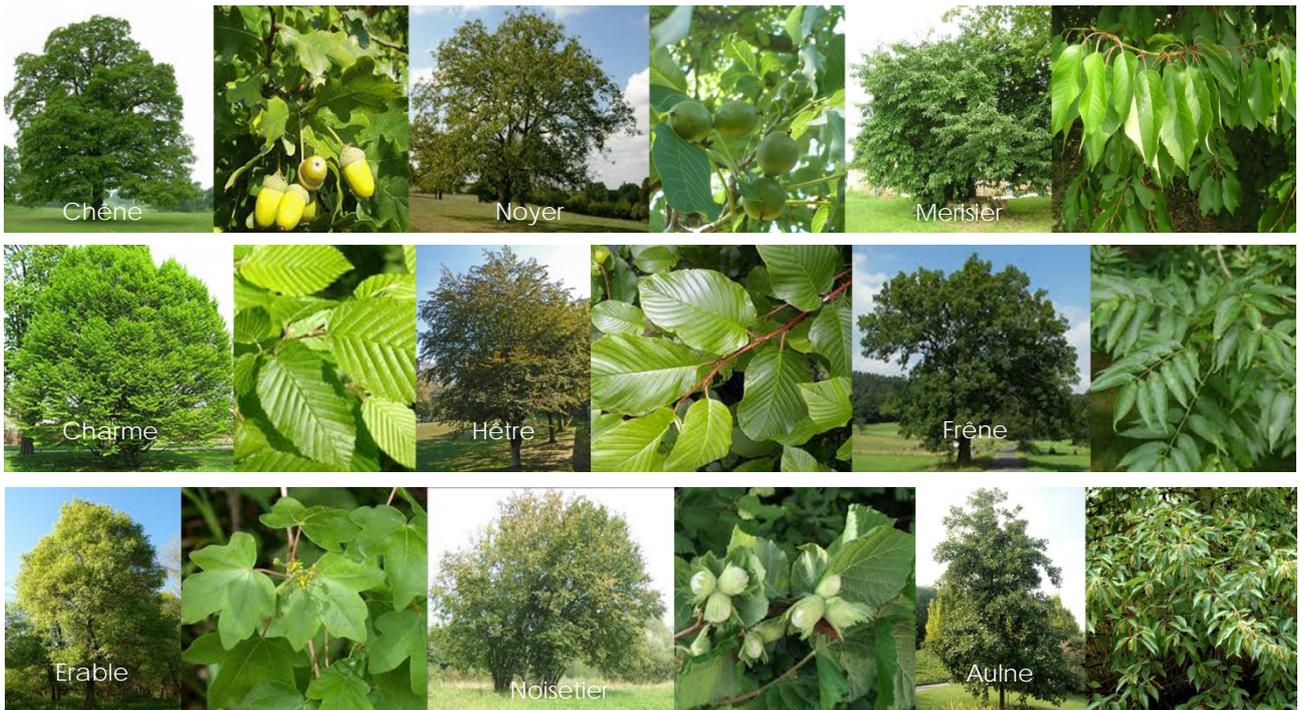
Cependant, pour donner un certain rythme, ces plantations ne seront pas continues et laissent ponctuellement des espaces enherbés par une prairie fleurie.

La densité devra varier de 1u/16m<sup>2</sup> à 1u/40m<sup>2</sup>.

Les espèces plantées devront être conformes aux espèces adjacentes des espaces publics, comme notamment

- Arbres (en 25/30 pour les grands arbres, 250/300 pour les conifères, 20/25 pour les petits arbres, 150/200 pour les cépées) :

Chêne, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtre, Frêne commun, Erable champêtre, Noisetier, Aulne, etc.



- Arbustes et arbrisseaux (en 100/125) :  
Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Cerisier, pommier, etc.



### b) Limite séparative entre lots

Des haies mixtes d'arbustes-arbrisseaux (2/3) et d'arbres-tiges (1/3) 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.



Chaque acquéreur est tenu de planter la limite de fond et au-moins une des deux limites séparatives latérales.

Les haies devront être contenues à une hauteur maximale de 2,00 m par une taille semi-libre en ce qui concerne les arbustes.

Une haie devra comporter une alternance d'au moins cinq essences d'arbustes.

La densité devra varier de 1u/16m<sup>2</sup> à 1u/40m<sup>2</sup>.

Les espèces plantées devront être conformes aux espèces adjacentes des espaces publics.

### **c) Ecrans 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 avec une densité de 1u/8m<sup>2</sup>.

### **d) Parkings privés**

Les zones de stationnement de véhicules légers seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison de un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations seront réparties uniformément sur toute la surface de parking, et non pas regroupées. Elles devront être disséminées entre les places selon une composition soignée, et non pas plantées uniquement sur des espaces délaissés ou en périphéries du parking. Elles devront être disposées de façon à ombrager les places de stationnement.

Les arbres seront plantés en pleine terre ou dans des îlots d'une largeur minimum de 1m, dans une fosse d'arbres de 1x1x1,5 m minimum, soit 3 m<sup>3</sup> de terre végétale.

Chaque parking sera planté avec une essence unique d'arbre-tige à forme naturelle (en 18/20 ou 250/300).

Les arbres seront protégés des voitures soit par une grille et un corset, soit par une bordure, soit par un dénivelé ou tout autre protection mécanique efficace.

### **e) 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.

Quand la surface de ces espaces le permettra, des bouquets d'arbres pourront ponctuer le paysage.

Ces espaces recevront un entretien régulier principalement pour les zones engazonnées qui seront tondues régulièrement. L'effet de friche ou de jachère ne sera pas toléré.

### **f) Végétalisation des talus**

Pour leur stabilité et la limitation de leur entretien, les talus seront végétalisés par des plantes couvre-sol.