

4.4.8

ZAC des Canals – Neussargues- Moissac

Mars 2025

PRESCRIPTION

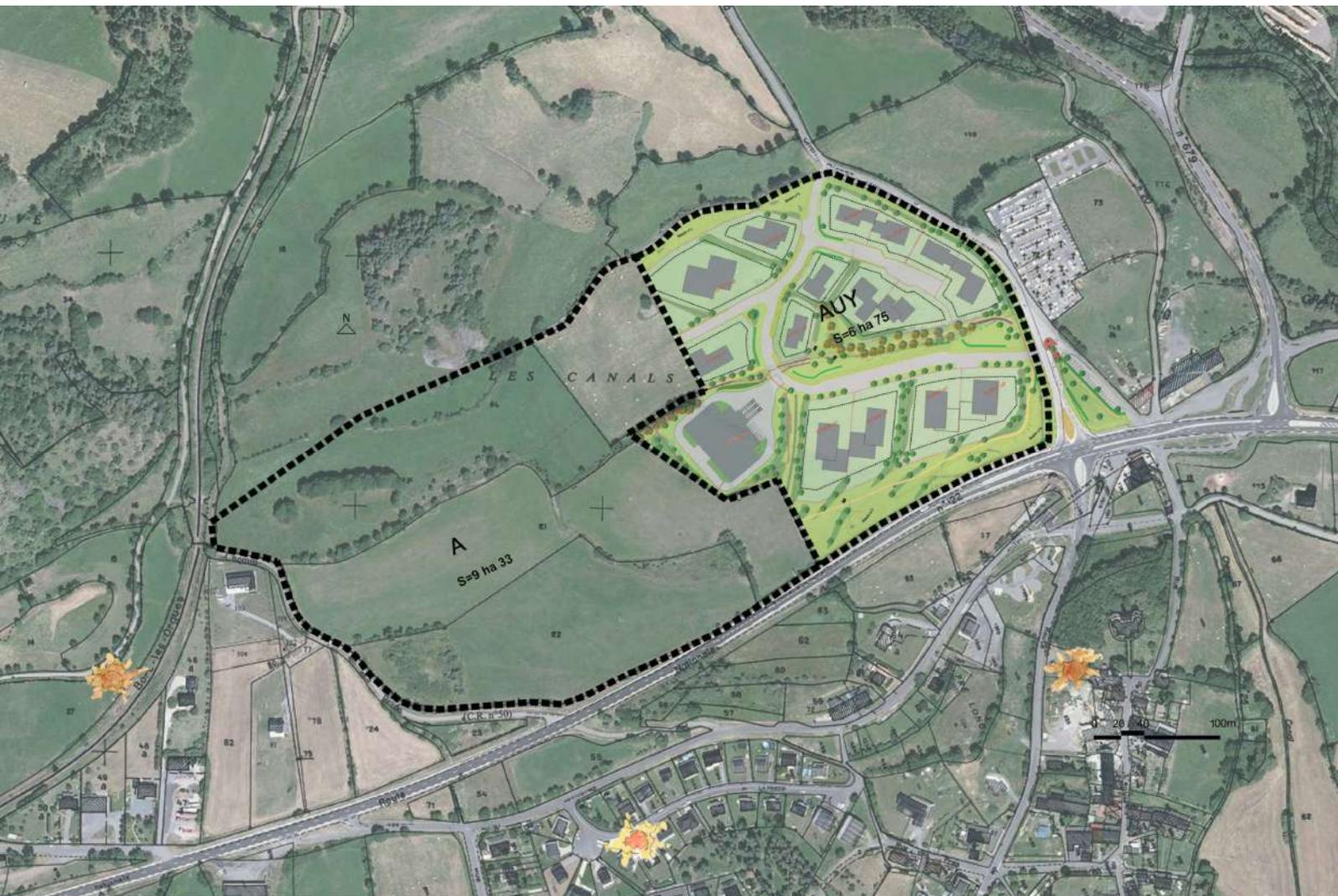
Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 24/07/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du



Dossier N° 1408 A	Date : Juin 2017	
Indice	Date	Modifications
1	19 avril 2021 – Décision Président 2021-DPRSDDT-51	Article 3.3 remplacé dans son intégralité Mise à jour logo Hautes Terres Communauté

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUE DE NEUSSARGUES

CAHIER DES CHARGES

Application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme

Définition de la parcelle vendue

N° du lot :
Surface de la parcelle :
Surface plancher :
Cadastrée section :n°

ANNEXES

- Plan de vente
- Plan du terrain et coupe
- Position des branchements
- Limites déblais/remblais
- Bornage

Chapitre 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé de la ZAC. Ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement du PLU : AUJ.

- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du dossier de ZAC dans l'ensemble de ses documents constitutifs (cahier des charges, règlement et documents d'urbanisme de la commune, servitudes, plans, etc ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

2-1 Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il sera porté à la connaissance d'un acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L 442-4 à L442-8 du Code de l'Urbanisme, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

2-2 Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de la ZAC.

En cas de transgression ou différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

2-3 Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait convenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

Article 3 - Modalités et délais d'exécution

3-1 Tout acquéreur s'engage à édifier sur le sol de chaque lot qu'il acquiert une construction dont l'usage sera en accord avec la destination de la zone dans laquelle se trouvent les dits lots.

3-2 Avant la signature de l'acte, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de piquetage de sa parcelle, ou en faire exécuter le bornage par un cabinet de géomètres experts.

3-3 Chaque acquéreur devra :

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai après la signature du compromis les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur son avant-projet de construction 1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la date de signature du compromis de vente ;
3. à déposer le cas échéant un dossier de prêt auprès d'un organisme bancaire dans les 4 mois à compter de la signature du présent compromis ;
4. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique;
5. avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à Hautes Terres Communauté d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

3-4 Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur du lot a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toute demande tendant à obtenir une prolongation des délais prévus sera examinée par le Conseil communautaire qui prendra une décision sans appel.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'acquéreur se verra appliquer une pénalité de la valeur de la taxe d'habitation correspondant à la surface de plancher, pour motif de non construction.

Article 4 - Bornage - Clôtures

Le bornage d'origine est réalisé aux frais de l'aménageur. Le bornage du terrain sera fait préalablement à l'acte authentique.

Tout acquéreur d'une parcelle souhaitant clôturer en mitoyenneté, devra obtenir l'accord de l'acquéreur de la parcelle contiguë afin d'en partager les frais d'établissement et d'entretien. A défaut, il plantera sa clôture sur sa parcelle en limite de propriété.

Article 5 - Desserte et état des terrains vendus

Préalablement à la vente, les acquéreurs se rendront sur site afin de constater la bonne exécution des travaux de mise en viabilité réalisés au droit de leur lot et de manière générale, vérifier l'état de leur terrain et de la chaussée. Ils auront sollicité un rendez-vous sur place avec l'aménageur ou son représentant habilité, afin d'établir un procès verbal qui précisera les observations et réserves éventuelles.

Article 6 - Plantations

Il est expressément convenu que tous les arbres préexistants à la division parcellaire, qui se trouveraient, du fait de cette division, à une distance moindre de la limite de propriété que la distance légale, seront conservés en l'état quelle que soit leur ancienneté ; les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions de l'article 672 du code civil.

Il en sera de même pour les plantations réalisées par l'aménageur sur les parties privées ou communes.

Article 7 - Suggestion relatives aux circulations et stationnements

7-1 La circulation des véhicules s'effectue à double sens sur la route interne à la zone.

7-2 Les parkings

Des parkings sont répartis sur l'ensemble de l'opération et face à l'entrée de la ZAC.

Les stationnements seront autorisés uniquement sur les emplacements prévus à cet effet.

Les stationnements qui occasionneraient une gêne à la circulation, (piétonne ou véhicule), dans la ZAC ne sont pas autorisés.

Chapitre 2

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 8 - Suggestions relatives aux travaux de construction

8-1 Le propriétaire est tenu, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

8-2 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies, clôtures, végétaux ou réseaux.

8-3 Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies de la ZAC. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et réseaux d'assainissements.

Article 9 - Eaux pluviales

Toutes construction doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ou de drainage ne seront pas raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées.

Les ouvrages hydrauliques, tels que fossés, présents en domaine privés et public doivent être impérativement entretenus et conservés. L'acquéreur se doit de maintenir le bon écoulement des eaux pluviales.

Il est fortement conseillé que les eaux pluviales issues de surfaces imperméables (toitures, terrasses, ..) soient recueillies et réutilisées pour les usages non alimentaires de type sanitaire du bâtiment, lavage véhicules, arrosage,

...

Dans le cas d'une cuve en extérieur, elle devra participer à la composition architecturale ou sera obligatoirement enterrée.

Le système prévu pour la gestion des eaux pluviales privatives et sa capacité devront figurer dans les pièces du permis de construire.

Chaque propriétaire devra disposer, à sa charge, de tout moyen enterré, masqué, ou noues de rétention, pour l'utilisation des eaux pluviales ou encore lors de la fonte de neige.

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration, présents sur les parties privatives devront être soigneusement entretenus par le propriétaire du lot.

- Il sera recherché des solutions alternatives visant à limiter le débit des eaux évacuées soit en limitant l'imperméabilisation des sols par une rétention à la parcelle, soit en stockant les eaux, soit en les infiltrant.

- Toutefois chaque lot bénéficiera d'un branchement au réseau des eaux pluviales pour le trop plein des eaux ne pouvant être infiltrées ou récupérées, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions.

- **L'infiltration des eaux pluviales n'est pas réalisable sur les terrassements en remblais.**

- **Les eaux évacuées ou infiltrées devront faire l'objet d'un prétraitement** approprié à la pollution qu'elles véhiculent, hydrocarbures ou autres. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans le réseau pluvial.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

Article 10 - Prescriptions architecturales

Les projets devront respecter le règlement du PLU, **et démontrer, dans le volet paysager, une parfaite intégration au paysage**, (volumes, matériaux, teintes, ...), sans générer de rupture.

Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès les début des études du projet : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et aux espaces publics.

Ces données constituent le point de départ de l'étude architecturale du **projet qui doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.**

Aucun projet ne pourra s'affranchir complètement du règlement. Les projets feront l'objet d'une instruction partagée entre la commune et les hommes de l'art, (architecte du CAUE, Architecte et Paysagiste conseils de la DDT).

10- 1 Fiche récapitulative à joindre **impérativement** lors du déposé du permis de construire

Pour répondre au mieux à la philosophie de la ZAC et aux exigences du règlement du PLU, chaque acquéreur devra fournir un document dit, « fiche de renseignements à fournir avant dépôt de permis de construire » (annexe jointe au

cahier des charges) à respecter sur le fond et la forme pour le jugement de tous les projets.
Cette fiche de renseignements est une synthèse du PC faisant apparaître :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Un plan de masse- 2 coupes/façades- Le détail des enseignes- Le détail d'intégration des zones de stockages- L'emplacement des parkings et leur revêtement | <ul style="list-style-type: none">- Le détail des éclairages extérieurs- Le détail de calepinage des panneaux solaires- Les teintes des façades, toitures, menuiseries,- Le détail des murets technique et d'intégration des conteneurs à déchets- Le détail des clôtures et leur teinte- Les essences de végétaux envisagées |
|--|---|

10- 2 Principes constructifs et matériaux

Une conception réfléchie et respectueuse

L'acte de construction n'est pas anodin. Il a un impact direct sur l'environnement en **laissant une empreinte forte sur le territoire**. En effet, la banalisation du paysage en raison de l'étalement urbain, la diminution des énergies fossiles, la progression des émissions de gaz à effet de serre, l'impact des matériaux sur la santé sont autant de manifestations préoccupantes qu'il est nécessaire de prendre en compte collectivement mais aussi individuellement. **Une réflexion globale** en faveur de l'environnement, du paysage et des économies d'énergies doit donc être engagée au moment de penser son projet personnel.

Aujourd'hui, construire appelle à se poser des questions fondamentales - l'intégration paysagère de la construction, son implantation vis-à-vis de l'ensoleillement, le choix des matériaux d'isolation et des énergies etc. - et à identifier les aides techniques et financières qui permettent de faciliter et même d'optimiser son projet.

D'une manière générale, la réglementation est portée sur les aspects extérieurs et environnementaux des constructions.

10- 3 Terrassements et mouvements de terrain

L'aménageur livre les plateformes déjà terrassées et reprenant les lignes courbes du paysage environnant. Il est donc formellement interdit de modifier ces plates-formes, de créer des affouillements ou des levées de terre sur les plateformes livrées.

Les terrassements, hors ceux nécessaires à la construction, sont interdits (tels que terrassements périphériques), sauf pour des raisons d'accessibilité.

Seuls les remaniements de niveau de faible importance pourront être réalisés, s'ils ne modifient pas l'aspect général de la parcelle, ni les côtes du terrain en limite de parcelle.

10- 4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale autorisée est de **50%** de la superficie du terrain.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

10- 5 Imperméabilisation du sol

- L'imperméabilisation du sol ne doit pas être supérieure à **70%** de la surface de la parcelle.

10- 6 Toiture et éléments de toiture

- Elles seront de teintes sombres et mates dans les nuances de gris foncé, ou s'en rapprochant : RAL 7009; 7010; 7011; 7012; 7013; 7015; 7022; 7039
- Les éléments liés aux énergies renouvelables doivent faire partie intégrante de la composition de toiture. Les panneaux solaires devront être de teinte gris foncé ou noir, finition mate, avec ossature de même couleur. Le calepinage devra être précisé dans le PC.
- Les tuiles ou ardoises solaires sont autorisées dans le cas où elles respectent les teintes proposées.
- Les édifices devront être intégrés à la composition architecturale.



Exemples d'intégration de tuiles ou ardoises photovoltaïques

10- 7 Façades

- Les acrotères, si elles existent seront de la teinte de la façade qu'elles prolongent.
- Les arrêtes seront de la teinte des façades.
- Les orientations des bardages feront l'objet d'une composition d'ensemble.
- Les teintes des façades seront de teintes sombre et mates dans les nuances de gris foncé, ou s'en rapprochant :

RAL 7009; 7010; 7011; 7012; 7013; 7015; 7022; 7039

- Les matériaux naturels sont autorisés :

Le bois sera laissé de teinte naturelle ou grisé avant la pose.

La pierre volcanique basaltique, sous forme de gabions ou de moellons.

Tout autre matériau reprenant la gamme de teintes.

- Des teintes plus colorées sont autorisées sur les zones d'accueil ou les parties administratives, ou s'en rapprochant :

RAL 7003; 7005; 7023; 7036; 7037; 1001; 1002; 3003; 6021; 5014



Exemple d'habillage 'double peau' en bois



Association de gabions et bardage métallique sur façade



Teintes Ral pour les façades et toitures



Teintes Ral autorisées sur de petites surfaces ou petit éléments

10- 8 Menuiseries

Elles seront de formes simples et feront l'objet d'une composition d'ensemble en façade, tant pour leur localisation que pour leur proportions respectives. Dans tous les cas, les surfaces vitrées ne devront pas être supérieures à 60% des surfaces de façades.

Les menuiseries devront se confondre dans les teintes du bâtiment et des façades concernées.

Article 11 - Zones de stockages

Les zones de stockage ne devront pas être visibles depuis la RN 122 et le moins visible possible depuis les voies interne à la zone.

Elles devront être intégrées à la composition architecturale des bâtiments ou accompagnées de végétaux.

Dans la zone 'vitrine', ces espaces de stockage devront être disposés en mitoyenneté au niveau de la limite séparative des parcelles sur une même plateforme pré-réalisée.



Exemples d'intégration de zones de stockage



Chapitre 3

DISPOSITIONS PAYSAGERES

Article 11 - Stationnements

Les stationnements seront en nombre suffisant pour l'activité concernée.

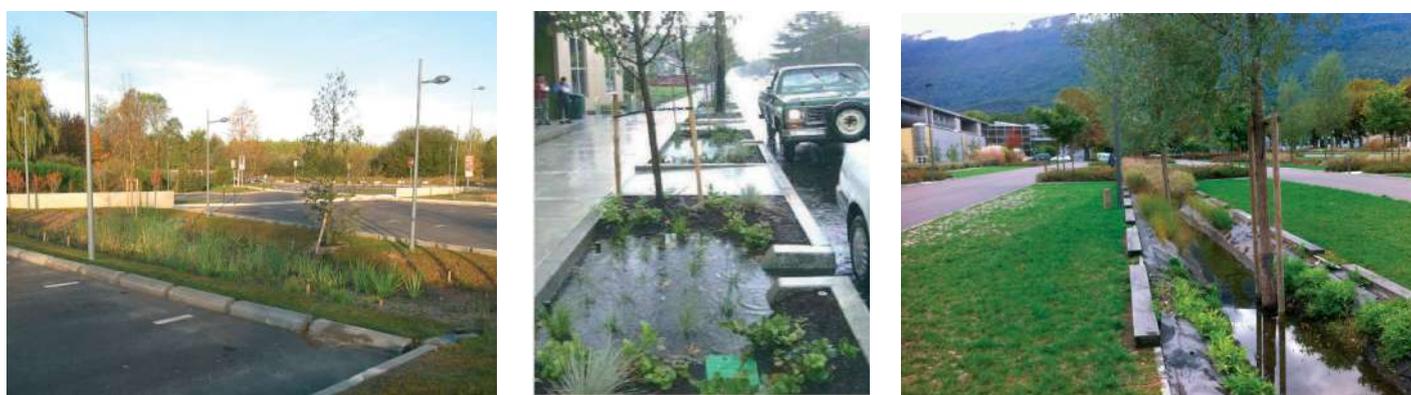
Dans le cadre du permis de construire, une déclaration d'effectifs est à joindre, (véhicules employés, véhicules liés à l'activité, ...).

Ils seront disposés côté limite séparative entre deux parcelles situées sur une même plateforme et seront organisés autour d'un fossé de récupération des eaux pluviales accompagné d'alignements d'arbres, (cf liste des essences locales et rustiques préconisées).

Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, il est conseillé de privilégier, pour les véhicules légers, les stationnements enherbés, ou stabilisés.



Exemples de stationnements perméables



Exemples de parkings avec noue de récupération des eaux pluviales et accompagnement végétal.

Article 12 - Equipements annexes

Par équipement annexe est entendu : antenne, éolienne, cuve diverses, ...

Antennes, éoliennes :

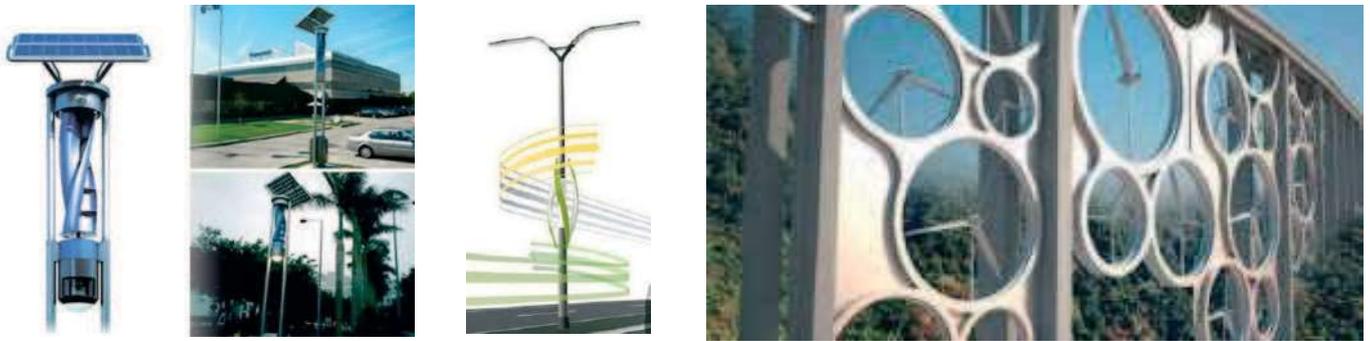
Si les antennes paraboliques sont nécessaires, elles seront choisies dans une gamme de teintes grises, en harmonie avec celle de la toiture ou elles seront intégrées sous toiture.

Les antennes quelles qu'elles soient, ne devront pas dépasser la hauteur du toit.

Les éoliennes sont interdites, cependant, une intégration dans l'architecture du bâtiment ou dans le mobilier extérieur peut être autorisée et étudié au cas par cas par les services instructeurs.

Cuves diverses :

Si des cuves sont nécessaires, elles seront obligatoirement enterrées. Si cela n'est pas réalisable pour des raisons techniques, elles seront camouflées par du végétal ou intégrées à la composition architecturale.



Exemples d'intégrations d'éoliennes dans l'architecture ou le mobilier urbain

Article 13 - Enseignes - Eclairages

Les enseignes :

Les enseignes devront être intégrées dans la hauteur du bâtiment, sans en dépasser la hauteur. Elles devront se limiter au nom de l'entreprise et ne pas faire apparaître de marque ou nom de matériel. Le permis de construire devra faire apparaître le type d'enseigne, sa taille, ses couleurs, son éclairage, ...

Sont interdits:

- Les panneaux isolés d'enseignes et publicitaires
- Les rayons lasers, les rayons lumineux, les structures gonflables servant de supports publicitaires.
- Les publicités et enseignes ayant un support tel que les drapeaux, totems ou autres supports aériens.
- Les enseignes, ou publicités, sur couverture
- Les pré-enseignes, exceptées celles mises en place par le lotisseur
- Les panneaux publicitaires lumineux



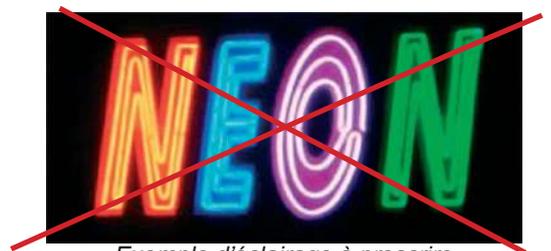
Enseigne simple et sobre



Exemple d'intégration harmonieuse d'enseignes

Eclairage :

- La mise en valeur du bâtiment pourra être réalisée par un éclairage discret. L'usage de néons courant sur la façade, ou sur l'arrière des bâtiments visibles de la R.N 122, est totalement proscrit.
- Dans le cadre des mesures prises en faveur de l'environnement, il sera prévu une interruption de l'éclairage de la signalisation et des façades au-delà de minuit.
- Les éclairages devront éclairer vers le bas. Les éclairages portant vers le ciel sont à proscrire.



Exemple d'éclairage à proscrire

Article 14 - Intégration coffrets techniques - conteneurs

A l'entrée de la parcelle, l'acquéreur devra intégrer ses coffrets techniques, boîtes aux lettres espaces conteneurs à déchets par la réalisation d'un mur pouvant également servir de support d'enseigne.

Ce mur sera de hauteur maximale 1,20m et aura une teinte sombre se rapprochant de la pierre locale composant les murets de pierres sèches. Il pourra également être composé en gabion de pierre de locale volcanique basaltique.



Exemple de muret permettant l'intégration de coffrets techniques et espace conteneurs



Exemple de murets de gabions pouvant servir d'entrée de lot et d'intégration d'éléments techniques, (Ballan-miré 37).

Article 15 - Aménagements des espaces libres

15-1 Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres, non occupés par les constructions, seront engazonnés et **plantés de manière aléatoire et ou en bosquet pour faciliter la lecture du bâtiment.**

Les essences mises en oeuvre seront des essences indigènes relevées sur le site ou ayant une affiliation (liste ci-jointe).

Les plantes invasives telles que l'Herbe de la Pampa, le Buddleya, la Renouée du Japon et de Sacchaline, le Faix-verniss du Japon, le Phytolacca americana, ..., sont à proscrire.

15-2 Les arbres

Les persistants et marcescents : le hêtre, le charme, le pin sylvestre

Les caducs : Erable champêtre (Acer campestre) de petite taille, Erable plane ou sycomore arbres de haut jet, Aulne glutineux (Alnus glutinosa), Saule marsault (Salix caprea), Frêne (Fraxinus excelsior), Bouleau (Betula verrucosa), Amélanchier (Amelanchier canadensis), Sorbiers (Sorbus aucuparia, ...);

15-2 Les Haies

Les haies seront d'essences locales principalement champêtres et composées d'au moins trois essences différentes.

Les haies doivent être réalisées dans une logique de maillage bocager en complément des haies existantes. Elles seront constituées d'arbres de haut jet dont la frondaison doit atteindre, à terme, la partie haute des constructions de proximité. Des arbustes seront intercalés entre les arbres de haut jet afin de filtrer les vues sur les niveaux inférieurs desdites constructions.

Les essences telles que le thuya, le cyprès de Leyland, les lauriers ou tout autre forme de plantes persistantes utilisées en haie monospécifique sont strictement interdites. Les haies ainsi composées constituent des effets de masques et de murs végétaux, trop rigides.

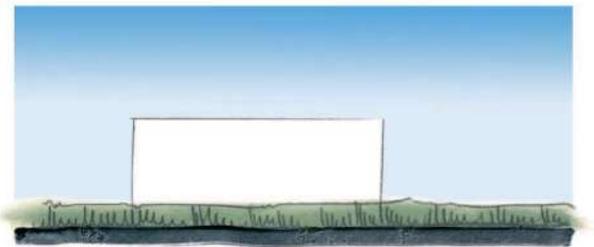
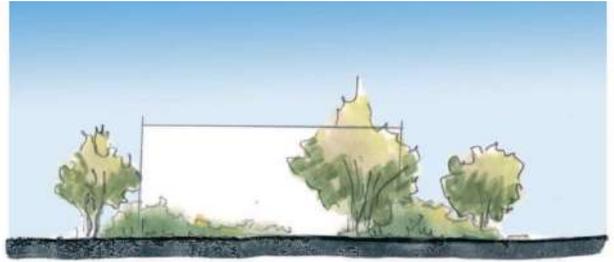
Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*), Houx (*Ilex communis*), Troëne (*Ligustrum vulgare*), Eleagnus (*Eleagnus x ebbengei*), Charmes (*Carpinus betulus*), Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Arbustes caducs :

Typiquement champêtre : Aubépine (*Crataegus monogyna*), Prunelier (*Prunus spinosa*), Noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Viorne (*Viburnum lantana*, ...), Eglantier (*Rosa rugosa*), Sureau (*Sambucus nigra*), Fusain (*Eunomyus europaeus*, ...)

Essences plus horticoles : Groseillers à fleurs (*Ribes sanguinea*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirée (*Spiraea*), Weigelia, ...



*Impact du bâtiment en fonction de son accompagnement végétal.
Les haies composées d'une seule essence végétale et taillées au cordeau engendrent un rendu plus dur des bâtiments.*

15-3 Les végétaux

Dans un site où le végétal est fortement présent créant des percées et de larges perspectives, il est souhaité une opération exemplaire dans le souci de retrouver, dans cette réalisation, le rappel de la nature et du végétal, dans la recomposition du site aménagé.

La morphologie et la colorimétrie du paysage sont les références qui doivent harmoniser et donner du lien à cet ensemble.

Le projet doit être le prolongement de la trame verte de l'environnement naturel : recherche de perméabilité intérieure/extérieure, intégration de percées végétales et de vues pour rompre la monotonie et la densité des masses construites.

L'esprit de la trame végétale existante, (alignement de feuillus accompagné d'une haie champêtre) devra être préservé pour que la trace du projet s'inscrive dans ce site naturel, comme un argument de son intégration.

Un plan complet d'espace vert sera déposé et fera partie intégrante du permis de construire et de l'avis formulé.

Article 16 - Gestion et entretien des espaces libres

Ces espaces libres de toute construction doivent être régulièrement et correctement entretenus. **L'usage de pesticides ou d'engrais de synthèse est totalement interdit.**

Chapitre 4 ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES PRECONISEES

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

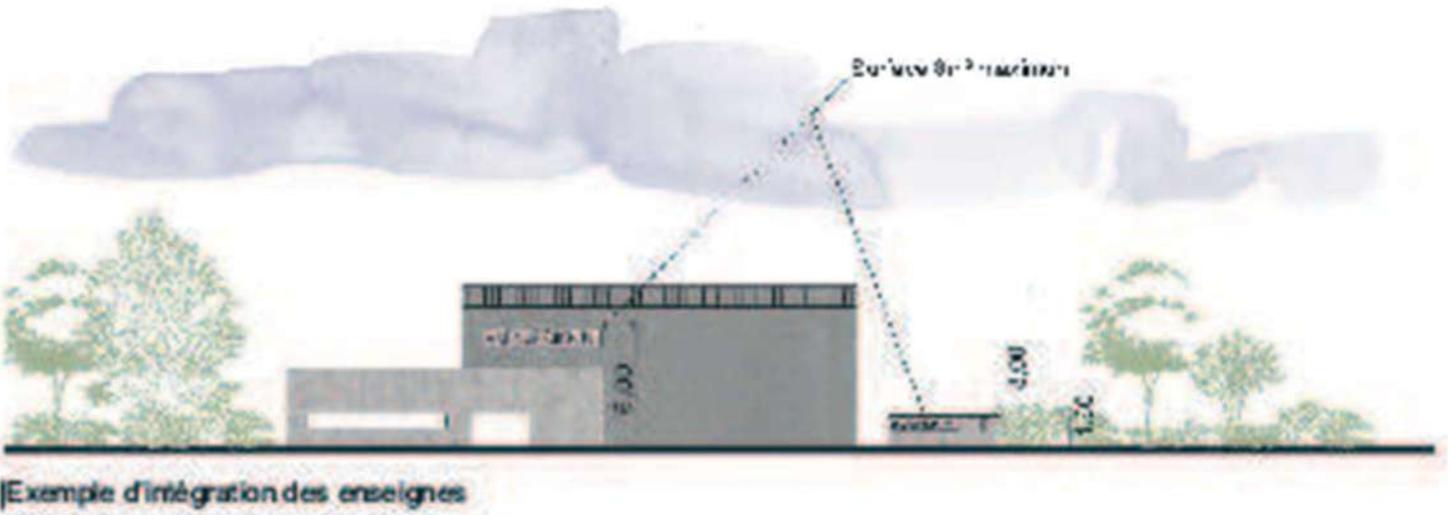


[REDACTED]



[REDACTED]

PRINCIPE DU MUR D'ENTREE DE LOT AVEC INTEGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES

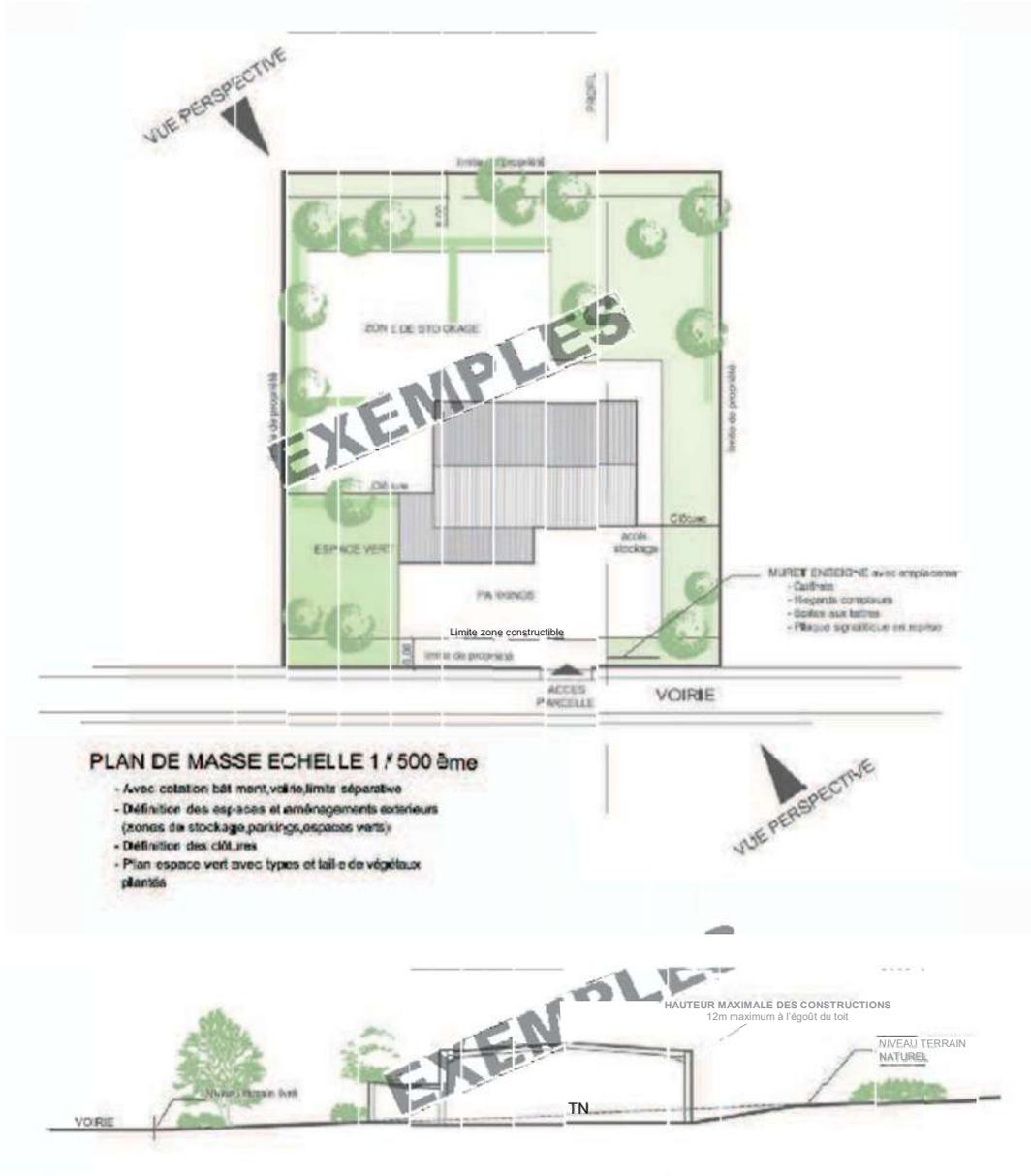


FICHE EXEMPLE DE RENSEIGNEMENTS A FOURNIR POUR LE DEPOT DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUE DE NEUSSARGUES

COMMUNE DE NEUSSARGUES

PLANS - COUPES - DETAILS



COUPE LONGITUDINALE

COUPE TRANSVERSALE

FACADES



Détail d'intégration des enseignes, des coffrets techniques et de l'espace conteneurs

NOTE EXPLICATIVE DE L'AMBITION DU PROJET

Elle fera ressortir les points forts du projet afin de mettre en avant les éléments servant d'image pour l'entreprise, (construction HQE, Bâtiments Basse Consommation, Développement Durable).

- Intégration dans le paysage,
- Parti architectural
- Optimisation des performances énergétiques des équipements,
- Exploiter les ressources de la parcelle, des énergies renouvelables
- Gestion des eaux pluviales, réutilisation de l'eau,
- Favoriser la qualité de l'éclairage naturel, Optimiser et piloter l'éclairage artificiel,
- Bilan carbone des matériaux, des équipements, de la production, mesures compensatoires,...

DEFINITION DES MATERIAUX – TEINTES – ELEMENTS TECHNIQUES

A – Implantation des constructions

Préciser :

	m ²	%
Surface imperméable		
Surface emprise au sol		

B – Implantation des constructions par rapport aux limites

Préciser :

- Les distances d'implantation par rapports aux limites de la parcelle, (séparatives, domaine public, voirie)
- Tous les coffrets techniques (gaz – électricité – comptage – coffret de coupure) seront judicieusement intégrés aux constructions. Tout le matériel de chauffage, climatisation, lié ou non aux énergies renouvelables et réseau sera intégré au traitement architectural.

Les dispositions pour les conditions d'intervention ultérieures en couverture, ligne de vie, seront à intégrer à l'architecture sans avoir recours à des garde-corps périphériques.

C – Hauteur maximale des constructions

Préciser :

- les hauteurs maximales de faîtage

L'objectif est d'échelonner les volumes bâtis sur le terrain et les intégrer dans le paysage environnant.

D – Les toitures

Préciser la pente selon le type de toiture choisi. Pour les bâtiments en dehors de la zone 'vitrine', les toitures peuvent être intégrées par des acrotères. Préciser les teintes et les matériaux utilisés en respectant les propositions du référentiel couleur.

S'il est prévu des panneaux solaires ou photovoltaïques, préciser leur implantation, le calpinage des éléments, leur teinte, ...

E – Matériaux et couleurs

La couleur des matériaux doit être choisie parmi les teintes figurant au référentiel couleur joint.

Les échantillons en exemple et photographie le sont à titre d'exemple et de référence précise de forme et de couleur. Le pétitionnaire a le choix de toute marque ou fournisseur.

Préciser, le (ou les) type (s) de matériaux, les teintes et leur répartition en fonction façades :

	FACADES	MENUISERIES
Matériaux		
Teintes		

F – Dépôt et stockage

Les zones de stockage feront l'objet d'un soin tout particulier pour éviter toute vue directe depuis la RN 122. Le plan de masse du projet déposé fera clairement apparaître cette zone bien délimitée, disposée en priorité en mitoyenneté dans la 'zone vitrine'. Définir leur intégration, leur accès, ..., détails plan/coupe/façade.

G – Eclairage

La mise en valeur du bâtiment pourra être réalisée par un éclairage discret, l'usage de néon courant sur la façade est proscrit.

Préciser le type d'aclirage, son orientation et son implantation sur le bâtiment et sur l'ensemble de la parcelle.

H – Aire de stationnements

Véhicules légers, poids lourds et aire d'évolution et d'approvisionnement seront clairement identifiés et définis au plan de masse du Permis de construire. Préciser le ou les type(s) de revêtement(s) envisagé(s).

I – Muret technique d'entrée et d'intégration des conteneurs à déchets

L'objectif est d'intégrer les éléments techniques et disgracieux au niveau de l'entrée de la parcelle tout en apportant une image valorisante à l'entreprise.

Préciser l'implantation, plan/coupe/façade, hauteur, les matériaux, les teintes, l'éclairage, enseigne, ...

J – Les enseignes

Préciser la taille, la position, les teintes, l'éclairage, le texte mis en enseigne.

K – les clôtures - portails

Si ils existent, spécifier le type de clôture, de portail, les dimensions, les teintes, ...

L – Les haies et plantations

Spécifier les surfaces engazonnées, les essences d'arbres et d'arbustes choisies et leur répartition sur le plan de masse.

M – Eaux pluviales

Préciser le système de récupération s'il est envisagé, son implantation et son intégration.

