

# ***LA SUCRERIE DE BOURDON***

## **CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

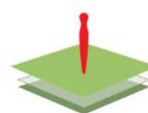
***PA 10***

***OCTOBRE 2023***

**Aménageur-Lotisseur:  
BOURDON  
91 avenue de la république  
63100 Clermont-Ferrand**



**CHM ARCHITECTURE  
127 Av. de la République  
63100 Clermont-Ferrand**



**GEOVAL**  
AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS

**GEOVAL  
38 Rue de Sarliève  
CS 10012  
63808 Cournon d'Auvergne**

## **I. Introduction**

## **II. Présentation**

- ☐ Une insertion paysagère de qualité
- ☐ La qualité architecturale
- ☐ Le traitement d'entrée des parcelles
- ☐ Le positionnement des aires de stationnement
- ☐ La gestion des eaux pluviales
- ☐ Le recours aux Energies Renouvelables

## **III. Le suivi des projets de construction**

## **IV. Organisation des lots**

## **V. Respect du PPRNPI**

## **VI. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES:**

- ☐ Implantation
- ☐ Aspect, volumétrie, hauteur, orientation, matériaux et couleur : Bâtiment Neuf
- ☐ Toitures
- ☐ Stationnement
- ☐ Clôtures
- ☐ Coffrets techniques et poubelles
- ☐ Aspect: Bâtiment Existant

## **VII . Identité visuelle et raison sociale**

## **VIII .Prescriptions Paysagères**

- ☐ Arbres à hautes tiges
- ☐ Arbustes
- ☐ Arbuste pour massif

## I. Introduction :

Le présent cahier des charges précise les spécifications urbaines, architecturales et paysagères applicables à l'aménagement et à la construction dans le périmètre des différentes zones constituant le site du projet. L'objectif de ces dispositions est d'offrir à l'ensemble constitué une image de qualité favorable à l'activité de chacun et à l'accueil des usagers et des visiteurs. L'aménageur, par l'intermédiaire du cahier des prescriptions, exigera des acquéreurs la mise en place d'aménagements qualitatifs visant à faire de ce site une opération exemplaire en phase avec les attentes de chacun.

## II. Présentation :

Le site « Bourdon » est situé à l'est de Clermont-Ferrand, en limite avec la commune d'Aulnat. Il se trouve au nord de l'aéroport Clermont-Aulnat et est séparé à l'ouest par l'A71 de zone «des Gravanches» (au nord-ouest) et du Brézet (au sud-ouest).

Le projet couvre 42527 m<sup>2</sup> et sera divisé en trois lots. Sa surface est très régulière, sans reliefs remarquables. Le projet de la sucrerie est mené avec un double objectif : garantir une intégration qualitative dans le paysage environnant tout en établissant, par le biais du présent cahier des prescriptions, des règles permettant la conception d'espaces privés de qualité en adéquation avec les nouveaux enjeux durables de notre société. L'aménagement sur le site répond, dans son élaboration générale, à différentes problématiques :

- L'insertion paysagère de qualité sera mise en œuvre avec un soin particulier apporté aux limites du site, ce qui inclut les éléments suivants :

1. Les bords de parcelles seront aménagés avec des arbres plantés à intervalles réguliers afin de créer une interface poreuse et bocagère, caractéristique du territoire Aulnatois.
2. Sur chaque lot, une zone végétalisée comprenant des haies vives sera aménagée à la hauteur d'un mètre. Cette zone agira comme une interface intermédiaire entre les parkings, les voiries et les bâtiments. La gradation des haies permettra d'intégrer les aires de stationnement le long des voiries principales, offrant ainsi une meilleure lisibilité de l'espace public, procurant de l'ombrage et dissimulant partiellement les véhicules.



Schéma 1- Coupe de principe, aménagement du parking

- La qualité architecturale des futures opérations devra être mise en avant en répondant aux exigences d'implantation (alignement, positionnement par rapport aux voies et aux limites séparatives, orientation, gestion des déblais-remblais, apports passifs), d'aspect (volumétries simples, hauteur, matériaux), de couleur et d'enseignes formulées.

- Le traitement d'entrée des parcelles devra obligatoirement suivre le principe d'aménagement commun à chaque grand secteur du site.
- Le positionnement des aires de stationnement et leur traitement paysager devront être en conformité avec les emprises et les dispositifs proposés.

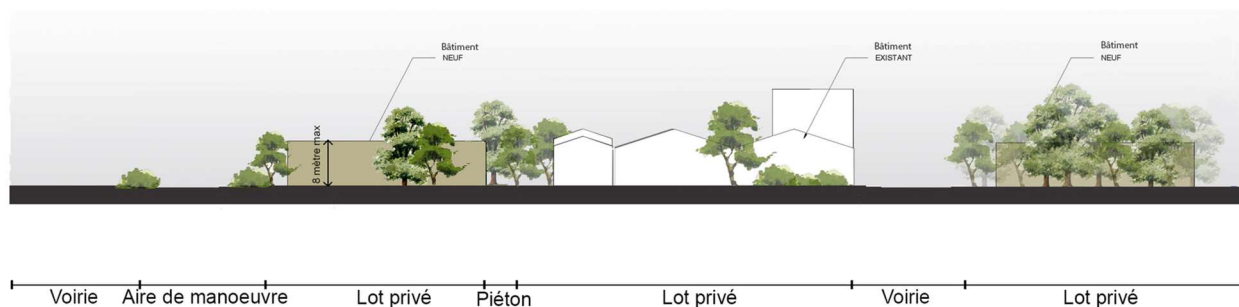


Schéma 2, Séquence longitudinale

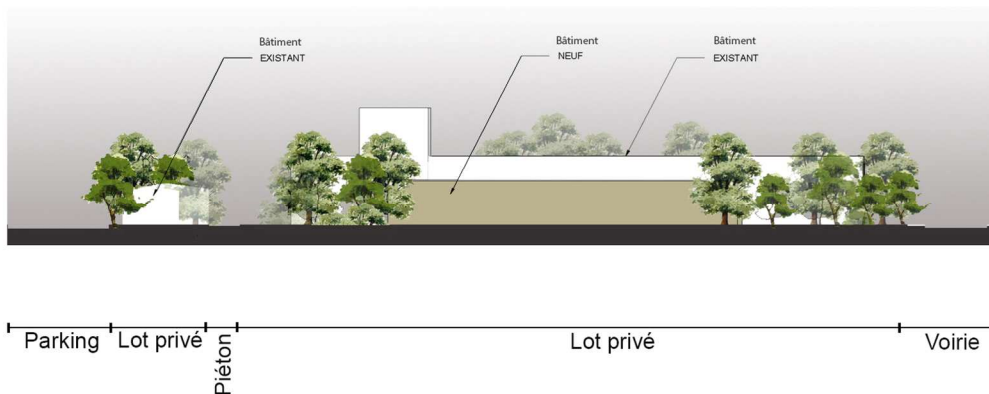


Schéma 3, Séquence transversale

**Les espaces verts** d'accompagnement seront conçus en conformité avec les prescriptions des espaces publics, tout en tenant compte de la nécessité de masquer les stockages et ouvrages techniques. Ces derniers, dont l'emplacement est imposé, pourront éventuellement se substituer aux haies séparatives entre les limites de mitoyenneté, contribuant ainsi à compléter le dispositif bocagé. Gestion du CBS et du PLT à la parcelle lors du dépôt de chaque P.C conformément aux dispositions du PLU en vigueur.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé à 0.4 minimum de la superficie de l'unité foncière et le coefficient de pleine terre (PLT) est fixé à 0.2 minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les lots doivent respecter les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.

Le respect à ces dispositions est instruit lot par lot au moment de l'instruction de chaque permis de construire.



La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

Espaces verts en pleine terre : ratio=1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Espaces verts sur dalle : ratio=0.7

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur est inférieure, le ratio est ramené à 0.5.

Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

*Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.*



*Exemples illustratifs : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.*

Arbres de haute tige : ratio = + 0.01

La plantation d'arbre de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0.01 par arbre planté. Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface éco-aménagée sur laquelle ils sont plantés.

### **La gestion des eaux pluviales des parties communes.**

La gestion du lot « Voirie » sera assurée par une rétention en ligne avec une capacité de 452 m<sup>3</sup>.

### **La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle.**

La gestion des eaux pluviales des lots se fera de manière individuelle. Chaque lot devra mettre en œuvre une rétention de 450m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé avec un débit de fuite régulé à 3l/s/ha. Chaque exutoire sera raccordé au réseau EP projeté.

### **La gestion des eaux usées de chaque parcelle.**

La gestion des eaux pluviales des lots se fera de manière individuelle. La gestion du lot « Voirie » sera assurée par une rétention en ligne avec une capacité de 452 m<sup>3</sup>. Chaque lot devra mettre en œuvre une rétention de 450 m<sup>3</sup>/ha imperméabilité avec un débit de fuite régulé à 3l/s/ha. Chaque exutoire sera raccordé au réseau EP projeté.

**Le recours aux énergies renouvelables** est fortement recommandé, allant parfois au-delà du cadre de la réglementation thermique en vigueur.

## **III- Le suivi des projets de construction**

L'aménageur et l'architecte chargé du suivi du projet examineront chacun des projets proposés avant le dépôt du permis de construire pour vérifier la bonne application des recommandations du cahier des prescriptions. Cependant, ces recommandations ne sont pas exhaustives. Elles pourront être adaptées en fonction des particularités de chaque parcelle et de chaque projet, notamment en tenant compte de l'environnement et de l'architecture des parcelles voisines, des prescriptions relatives à la protection de l'environnement, ainsi que des contraintes liées à l'activité.

## **IV- Organisation des lots:**

Les aménagements et constructions à réaliser devront se conformer aux indications du plan de références:

- les secteurs obligatoires ou optionnels de position d'aires de stationnement, des aires de stockage et des plantations d'accompagnement,
- les retraits imposés ou non par rapport aux alignements,
- les secteurs à végétaliser,

Toutes ces dispositions devront respecter le PLU en vigueur.





### Tableau des lots et des subdivisions :

La surface de plancher disponible sur l'opération est fixée à 19 500 m².

	SURFACE AU SOL DU LOT	DIVISIBILITE	SDP
LOT 1	21784 m²	PAR 10	
LOT 2	7213 m²	PAR 10	
LOT 3	2367m²	PAR 10	
ESPACE COMMUN	11163 m²		
TOTAL	42527 m²		19500 m²

Les lots pourront être divisé en 10 lots maximums.

Le lot 1 devra intégrer :

- \_Une continuité à la liaison piétonne Nord Sud passant entre les lots 2 & 3
- \_Une nouvelle liaison piétonne traversant le lot d'Ouest en Est

### V. Respect du PPRNPI

Le PPRNPI de l'agglomération Clermontoise précise dans son règlement que chaque aménagement ne doit pas réduire le volume et le champ d'expansion de la crue

L'aménagement des lots ne devra donc pas augmenter la vulnérabilité des biens et personnes.

Au titre du code de l'environnement et de la loi sur l'eau, chaque lot sera donc, au dépôt du PC, soumis à Déclaration ou autorisation car les lots se trouvent zone inondable.

Pour éditer le dossier, de la même manière que l'aménagement du lot commun, la détermination du volume et du champ d'expansion de la crue centennale devra être réalisée en se basant sur ces éléments :

Etat initial : Réalisation d'un modèle numérique de terrain (MNT) pour l'état actuel (relevé topographique datant de la date de validation du PPRNPI)

Etat aménagé : Etat initial : Réalisation d'un modèle numérique de terrain (MNT) pour l'état après aménagement (Projet d'aménagement du lot)

Modélisation du PPRNPI : Réalisation d'un modèle numérique de terrain (MNT) du niveau de crue centennale grâce aux isocotes du PPRNPI.

Ces éléments permettront aux acquéreurs du lot d'adapter leur projet pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

### Hauteur de seuil:

Les seuils des bâtiments issus des lots devront respecter le règlement du PPRNPI. Ces derniers sont :



Lot 1 (divisible en 4) : 328.48 à 328.00 NGF selon la division du lot  
Lot 2 : 328.50 NGF  
Lot 3 : 328.48 NGF.

Si l'aménagement du lot 3 intègre la rénovation du bâtiment existant, le niveau de seuil devra être la CMHE en considérant la NPHE du bâtiment existant complet. Soit :

NPHE bâtiment complet : 328.37 NGF

CMHE bâtiment complet : 328.57 NGF

## **VI. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :**

### **Implantation :**

\_Les bâtiments seront implantés de manière à ce qu'une partie de la construction soit parallèle aux voies et aux secteurs des aires de stationnement privilégiés. La ligne d'implantation imposée, principalement le long des voies et des espaces publics, définit une position du bâtiment avec une façade minimale de 3 mètres.

\_Les bâtiments peuvent être construits sur des limites mitoyennes, à condition qu'ils ne se rejoignent pas directement des deux côtés. Cependant, s'ils se rejoignent, il doit y avoir un espace ouvert d'au moins 3 mètres de large pour permettre la circulation de l'avant à l'arrière de la propriété. Si vous construisez le long des frontières partagées, vous devez également installer un système Coupe-Feu (CF) entre les bâtiments, comme le prescrit la réglementation incendie.

\_Les constructions devront s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais et déblais. Il sera nécessaire, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ces remblais et déblais lors de leur aménagement (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes abruptes par rapport au terrain naturel, végétalisation...).

\_Sur les parcelles d'angle, le linéaire de la façade principale devra être parallèle au plus grand côté. Les pignons devront faire l'objet d'un traitement soigné, et les retours de construction devront assurer une cohérence architecturale avec l'ensemble du projet.

Aspect, volumétrie, hauteur, orientation, matériaux et couleur : Bâtiment Neuf

\_Les constructions devront présenter une architecture soignée.

\_Leur volumétrie sera simple.

\_Leur hauteur sera limitée à 10 mètres, conformément au PLU.

\_La maîtrise de la lumière naturelle et des apports solaires par le projet est vivement conseillée.

\_Les façades des bâtiments ayant une longueur dépassant 30 mètres, si elles sont pleines, devront être accompagnées de séquences de plantations d'arbres de haute tige pour atténuer leur opacité.

\_Les matériaux auront un aspect fin, soigné et stable dans le temps, et leur nombre sera limité à trois.

\_Les teintes des différents composants de la construction seront sélectionnées à partir du nuancier annexé au présent règlement.

### **Toitures:**

\_Les toitures seront principalement à rives horizontales ou à faibles pentes (inférieures à 12%). Cependant, les toitures recevant des panneaux photovoltaïques pourront avoir des pentes plus prononcées pour des raisons techniques. De plus, des parties limitées à moins de 20% des linéaires de façade pourront adopter des pentes plus marquées, notamment pour le traitement en verrière ou

pour des éléments liés à l'identification de l'établissement, sauf pour les bâtiments réhabilités.

\_Les faîtages et les bas de pente seront parallèles aux courbes de niveau. En cas de configuration différente, un acrotère devra être installé pour masquer la toiture.

\_Les panneaux solaires (ECS ou photovoltaïques) devront obligatoirement être intégrés à la toiture ou aux façades. Dans le cas où l'obligation d'un acrotère nuirait au rendement de l'installation, des dispositions particulières pourront être envisagées.

### **Stationnement:**

\_Les zones indicatives indiquées sur les plans de zone doivent être privilégiées.

\_L'ensemble des zones imperméabilisées d'une parcelle ne pourra excéder le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposé par le PLU, soit 0,4, équivalant à 40% de la surface totale acquise et aménagée par le preneur. De plus, conformément aux valeurs indiquées sur le plan de végétalisation de la zone, le coefficient de surfaces de Pleine Terre obligatoire (PLT) est de 0,2, correspondant à 20% de la surface de la parcelle.

\_Les stationnements pourront être revêtus de stabilisé renforcé ou d'un autre matériau favorisant la perméabilité des sols et leur intégration paysagère.

\_Les aires de stationnement extérieures seront aménagées avec un arbre pour 3 places de stationnement. Les couvertures en photovoltaïque seront privilégiées, sachant qu'au minimum 30% des places seront couvertes.

\_Il faudra prévoir un abri à vélo, à raison d'une place pour 25 personnes dans les établissements dotés d'effectifs supérieurs ou égaux.

### **Clôtures :**

\_Les clôtures, qui seront en panneaux rigides à fils thermo-soudés de couleur gris foncé, devront être intégrées à l'ouvrage d'entrée de parcelle et pourront être partiellement ou entièrement doublées par des haies végétales. Leur hauteur sera de 1,7 m, sauf si l'usage de la parcelle nécessite une sécurisation accrue. Dans ce cas, la hauteur maximale sera portée à 2,0 m.

### **Coffrets techniques et poubelles :**

\_Les dispositifs techniques de branchements, de comptage et les locaux de stockage des déchets seront entourés d'un ouvrage en maçonnerie d'une hauteur de 1,7 m, de teinte gris foncé.

Stockages extérieurs et ouvrages techniques :

\_Les surfaces de stockage devront impérativement être dissimulées par un dispositif opaque dont la nature et la teinte devront s'harmoniser avec l'ensemble du projet envisagé.

\_Les locaux et équipements techniques seront intégrés au bâtiment principal ou feront l'objet d'un projet spécifique, qui devra être approuvé par le comité de pilotage avant le dépôt du permis de construire.

### **Aspect : Bâtiment Existant**

Deux bâtiments sont conservés sur ce site. Les matériaux des bâtiments conservés sont en moellons de pierres de Volvic, les baies sont géminées avec des arcs en briques. Les nouvelles interventions devront présenter une architecture soignée et respecter l'architecture des bâtiments existants.

## **VII. Identité visuelle et raison sociale :**

Deux types d'emplacement d'enseignes de raison sociale sont autorisés :

\_ Sur le bâtiment, à partir d'une altitude imposée de 4,5 m au-dessus du sol fini (pris à la verticale de tout point bas de l'enseigne) et ne pourront pas déborder des surfaces de façade.

\_ La hauteur ne pourra dépasser 1 m, sauf pour de petites parties inférieures à 10% du linéaire de l'enseigne totale. La longueur de l'enseigne est limitée à 30% de la façade.

\_ Leur nombre est limité pour les emprises supérieures à 5000 m<sup>2</sup> à un élément par façade de terrain donnant sur le domaine public (soit 2 maximum), pour les emprises inférieures à 5000 m<sup>2</sup>, à un élément unique placé dans les mêmes conditions. L'implantation permettant la visibilité depuis l'autoroute sera autorisée, tout en respectant les points ci-dessus.

\_ L'enseigne de raison sociale sera de préférence placée à l'entrée de la parcelle, sur le muret en vis-à-vis du local technique (voir annexe du règlement du PLU) ou sur un totem implanté à 3 m de la limite du domaine public (voir PLU).

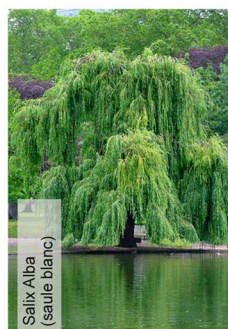
## **VIII. Prescriptions Paysagères:**

\_ Les espaces libres non couverts par les constructions, les voiries et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

\_ Des écrans végétaux pourront être exigés conformément aux prescriptions particulières de la parcelle, si des éléments d'aménagement ou de construction semblent dévaloriser l'unité d'ensemble de la zone.

\_ Les plantations seront disposées conformément aux règlements de la zone et aux secteurs indiqués sur le plan de référence. Pour assurer la cohérence de ce dernier, les arbres et arbustes devront être choisis à 90% parmi la liste suivante.

## Arbres à hautes tiges :



## Arbustes:





## Arbuste pour massif :



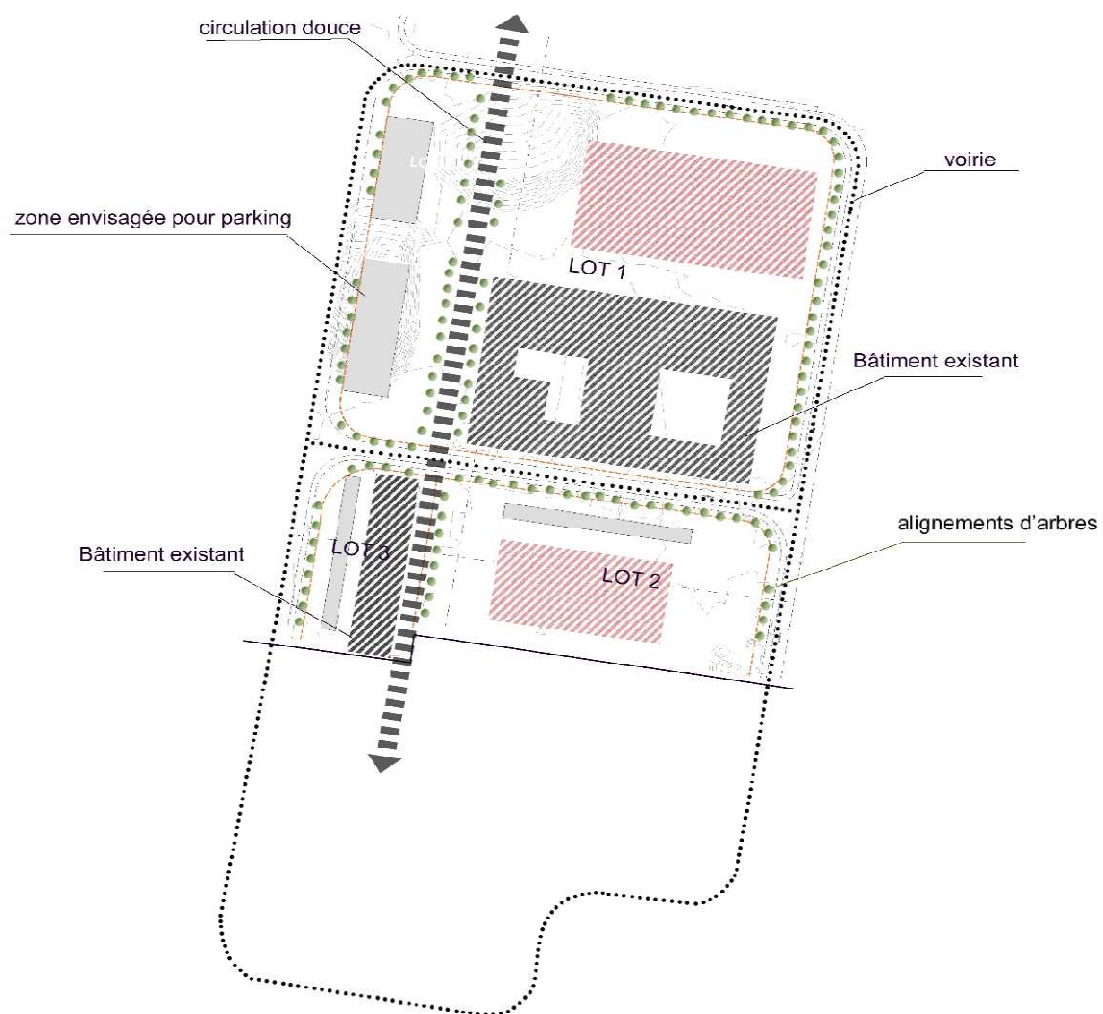


Schéma 5, Alignement des haies vives



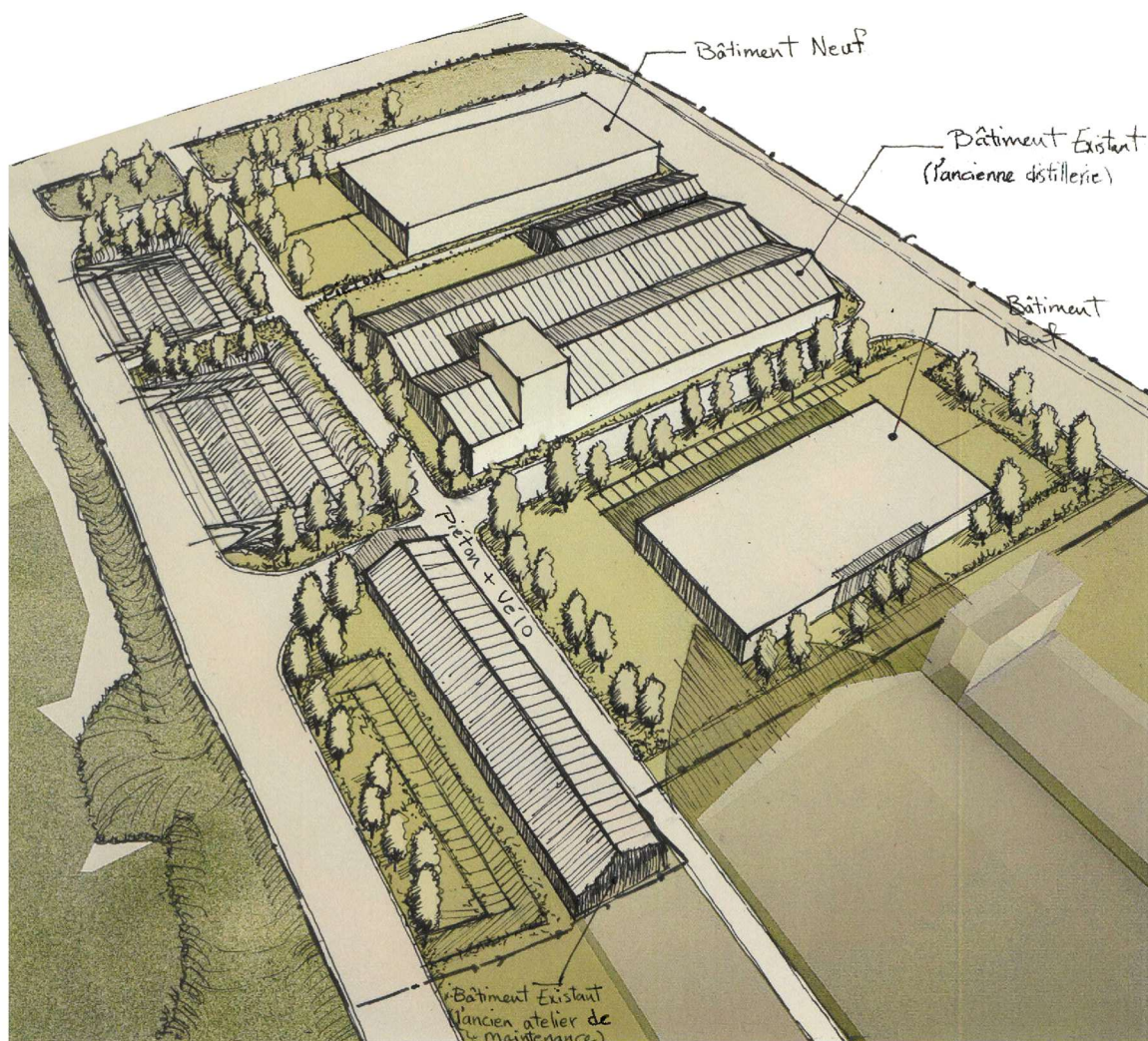


Schéma 6, Perspective d'intention