



Demande de permis d'aménager

Plaine de Pizançon  
26300 Chatuzange-le-Goubet

# "ZAE des Seigneurs"

"ZAE des Seigneurs" - Cahier des Prescriptions  
Architecturales et Paysagères

MAÎTRE D'OUVRAGE

**DRÔME ARDÈCHE IMMOBILIER**  
85 allée du Merle  
26500 Bourg les Valence

ARCHITECTES

**ATELIER DES VERGERS**  
12 bd de l'Etivallière  
42000 SAINT-ETIENNE  
04 77 21 31 57  
[agence@atelierdesvergers.fr](mailto:agence@atelierdesvergers.fr)



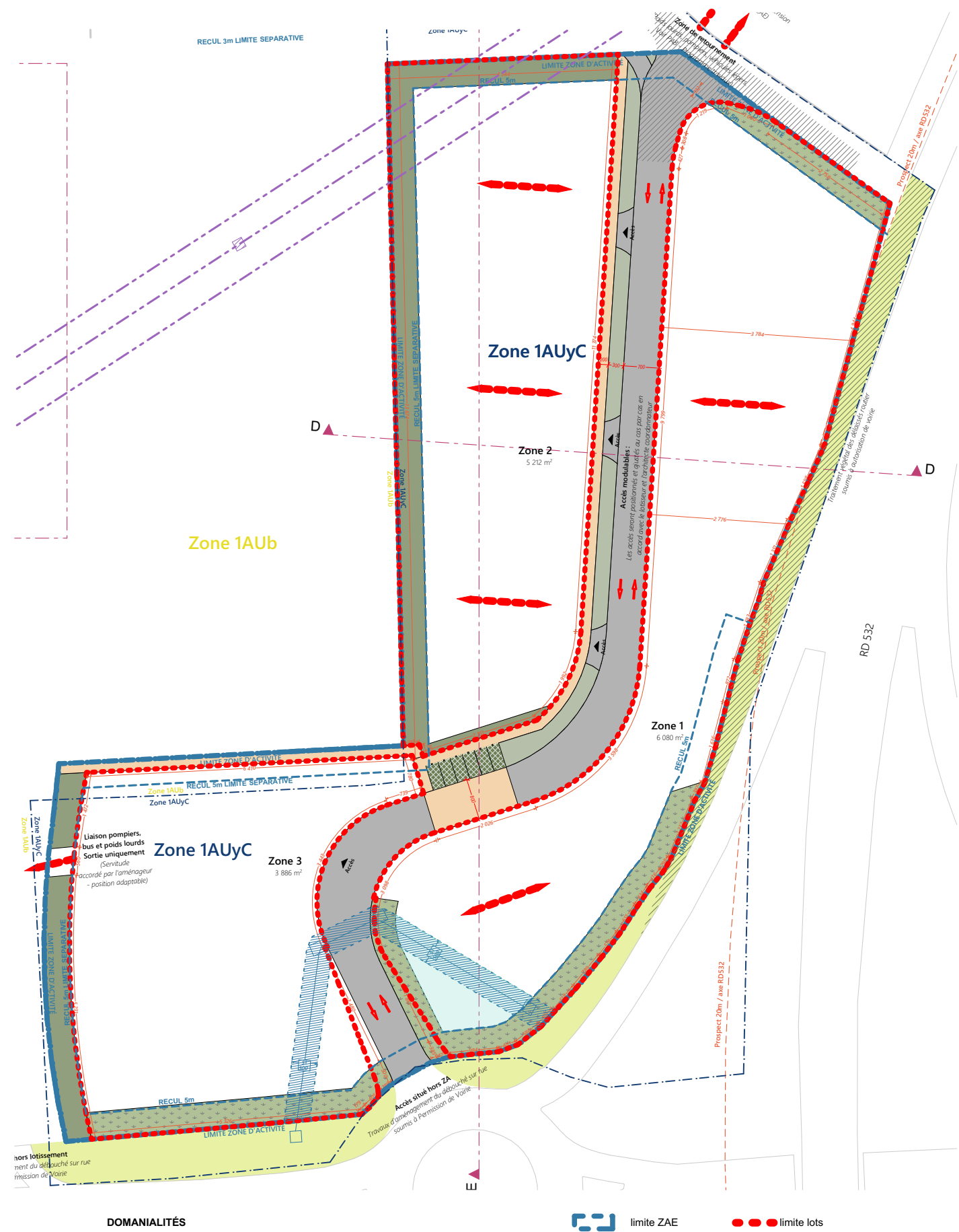
PAYSAGISTE

**RACINES**  
18, rue de l'Armillerie  
26 100 ROMANS-SUR-ISERE  
**RACINES**  
paysagistes – concepteurs

GEOMETRE - VRD

**BEAUR**  
10, rue Condorcet  
26 100 ROMANS-SUR-ISERE  
**BEAUR**  
BUREAU D'ÉTUDES • GÉOMÈTRE EXPERT

ZAE "Les Seigneurs"  
GÉNÉRALITÉS





Section I. Qualité paysagère, ambiances et revêtements

IMPERMÉABILISATION DES SOLS, VÉGÉTALISATION, PAYSAGE

- Rappel du PLU : Zone 1AUyC
- surface minimale d'espaces verts : 10%
  - stationnement : 1 arbre de haute tige pour 4 places

ARTICLE.1 SURFACE MINIMALE D'ESPACES VERTS

Zone 1: 10%      Zone 2: 10%      Zone 3: 10% sur l'emprise en zone 1AUyC, 5% sur l'emprise en zone 1Aub

ARTICLE.2 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement présenteront un traitement paysager et devront intégrer des places pour les cycles.

Une attention particulière sera portée sur la perméabilité des sols avec des revêtements de type poreux au niveau des aires de stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement (entreprises + visiteurs) devront s'articuler avec les enjeux de qualité paysagère. Les différentes strates végétales seront représentées : arborées, arbustives et herbacées ; d'essences locales et de hauteur variées. La palette végétale variée apportera de l'ombrage aux véhicules tout en participant à la qualité paysagère de l'ensemble.



ARTICLE.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales devront être rejetées en conformité avec le dossier loi sur l'eau (DLE) de l'opération, via noues, fossés ou ouvrages enterrés. En cas de gestion aérienne, une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère des ouvrages. Leur multifonctionnalité sera ainsi recherchée (Gestion de l'eau / Paysage / Mobilités douces...).

L'utilisation de revêtements perméables ou poreux est préconisé sur le site de projet afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol. De même, la végétalisation des toitures peut être mise en place afin de retarder les écoulements des eaux pluviales, en compléments des qualités d'intégration architecturales et paysagères (gestion de la 5ème façade) et du confort thermique produit.



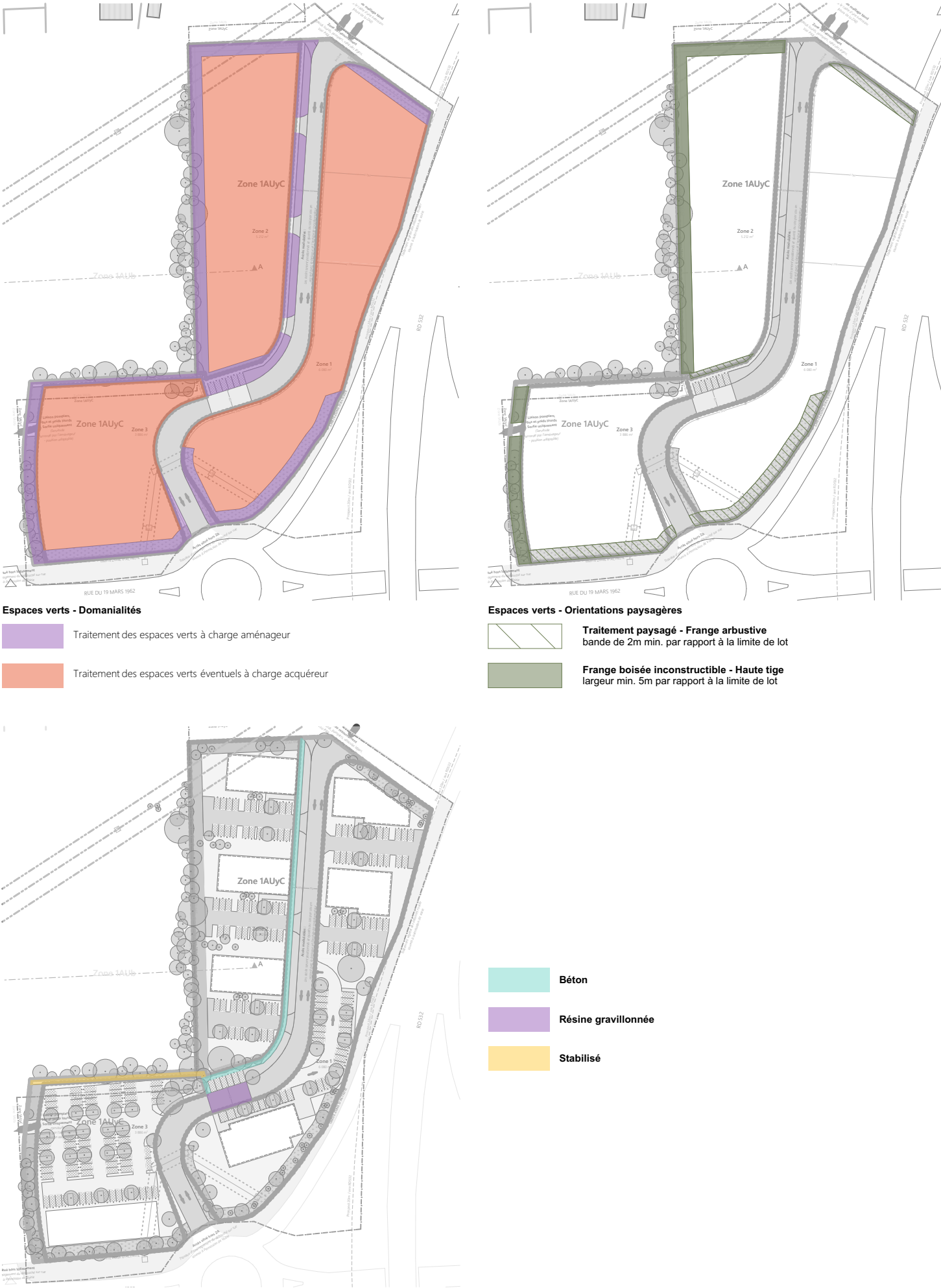
ARTICLE.4 REVÊTEMENTS

Espaces communs

- Chaussée** : enrobé bitumineux
- Stationnement** : revêtement monolithique en béton alvéolaire avec remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- Cheminement doux** : béton ou stabilisé

Lots privatifs

- Chaussée** : enrobé
- Stationnement doux** : revêtement monolithique en béton alvéolaire avec remplissage végétalisé et/ou gravillonné
- Cheminement doux** : béton ou stabilisé



## Section I. Traitement des limites

Si les types d'entreprises justifient la pose d'une clôture, elle ne devra pas se limiter à de simples éléments de séparation, de types grillage métallique sur poteaux. Une harmonisation des clôtures devra être recherchée à l'échelle de la Zone d'Activités Economiques («un seul paysage»).

Du fait de l'inscription de la ZAE dans une zone d'aléa ruissellement, les clôtures pleines sont à proscrire, il sera préféré une clôture de qualité en serrurerie qui puisse jouer le rôle d'un filtre visuel tout en interdisant l'accès au site et qui ne viendra pas nuire la lecture des bâtiments mais au contraire accompagner leur inscription dans l'environnement.

Il est rappelé que l'aléa ruissellement est géré par le lotisseur dans la présente demande de permis d'aménager.

## ARTICLE.5 TRAITEMENT DES LIMITES PUBLIC / PRIVÉ

### Implantation

En façade principale du site (limites Est - RD 532 - et Sud - rue du 19 mars 1962), les clôtures seront de nature très qualitative, ou compensées par une frange arbustive dense pour s'inscrire en harmonie avec le paysage rural environnant.

Pour les limites sur la voie interne de desserte de la Zone d'Activités Economiques, les clôtures, si elles sont nécessaires, devront être positionnées en continuité du bâti, des édifices techniques maçonnés... et seront toutes de même nature, pour dégager des espaces végétalisés facile d'entretien et constituer un paysage commun au parc d'activité («un seul paysage»).

Au Sud de la zone 1, les clôtures sont proscrites en délimitation des zones de stationnement.

## Typologie

Trellis rigide sur plots galvanisés type Betafence Zenturo classic, adaptable suivant les besoins de sécurité après avis de l'architecte conseil.

## Teintes

La teinte gris anthracite type RAL7016 sera imposée. Les grilles de teinte claire (blanc, vert, ...) sont interdites

## Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1m80, compris 10cm entre le terrain après terrassement et le bas de grillage afin de concilier protection des installations, aléa ruissellement et porosité des clôtures pour la petite faune. Les clôtures pourront être accompagnées d'un doublement végétal.

## ARTICLE.6 TRAITEMENT DES LIMITES PRIVATIVES ENTRE LOTS PRIVATIFS

### Implantation

En limite de lots et/ou en limite d'espaces végétalisés

## Typologie

En limite d'espaces boisés : ganivelle de châtaigner

Entre lots : treillis rigide sur plots galvanisés type Betafence Zenturo classic, adaptable suivant les besoins de sécurité après avis de l'architecte conseil.

## Teintes

La teinte gris anthracite type RAL 7016 sera imposée. Les grilles de teinte claire (blanc, vert, ...) sont interdites.

## Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1m80, compris 10cm entre le terrain après terrassement et le bas de grillage afin de concilier protection des installations, aléa ruissellement et porosité des clôtures pour la petite faune. Les clôtures pourront être accompagnées d'un doublement végétal.

## ARTICLE.7 TRAITEMENT DES ACCÈS

Pour tous les lots

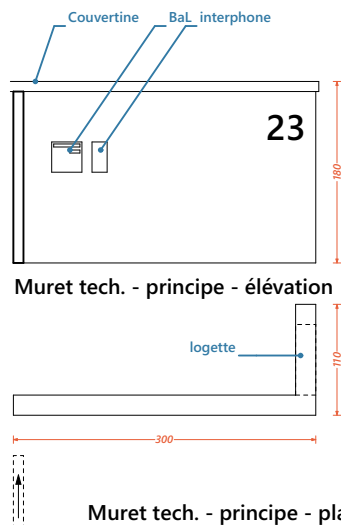
Zone d'accès temporaire imposée au droit du portail, obligatoirement close côté Nord par un muret d'1.80m de haut surmonté d'une couvertine.

Le portail sera obligatoirement implanté avec un retrait intérieur de 3m par rapport à la limite de lot.

Le trapèze d'accès aura une longueur de 8m (retrait de 3m par rapport à la limite + 5m jusqu'à la voirie) et une largeur de 5m minimum.

**Implantation :** En accord avec le lotisseur et l'architecte conseil qui remettront un accord écrit confirmant le positionnement souhaité de l'accès au lot et des équipements envisagés tels que muret technique, portail, trapèze d'accès, etc.

**Typologie :** Mur enduit teinte "Blanc cassé" type parexlanko G20. Ce mur sera support des boîtes aux lettres, de l'interphone et le cas échéant des loquettes, coffrets et plaques enseignes.





## Section II. Implantation des constructions, qualité architecturale

### ARTICLE.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Zone 1AUyC

- Lot par lot, les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit au minimum de 400m<sup>2</sup> et ne dépasse pas 2 000m<sup>2</sup>
- secteur où la surface de vente totale des commerces est limitée : la surface de vente totale des commerces sur l'emprise de l'opération est limitée à 3 300m<sup>2</sup>. De plus, le changement de destination des constructions existantes vers la destination "commerce" est interdite si le seuil de 3 300m<sup>2</sup> de surface de vente des commerces existants est atteint.

La ventilation de cette surface totale de vente sera faite par le lotisseur.

### ARTICLE.9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone 1 : Plain pied à R+1

Zone 2 : Plain pied à R+2

Zone 3 : Plain pied à R+3

### ARTICLE.10 IMPLANTATION & VOLUMÉTRIE

Une architecture contemporaine de qualité, simple et innovante doit être privilégiée.

**Le bâtiment principal devra présenter une orientation de sa plus grande longueur perpendiculaire à la voie de desserte interne à l'opération. Les annexes, stockages et les bâtiments secondaires dissociés du bâtiment principal ne sont pas concernés par cette règle.**

**Les lots à vocation d'activité hôtelière et de restauration sont exclus de cette obligation et conserveront une implantation plus libre.**

L'architecture doit s'insérer avec discrétion dans l'environnement proche et le paysage lointain. Le principe étant que le bâtiment s'insère dans son environnement et non l'inverse. Les pastiches seront proscrits.

Pour les plus grands volumes, plus difficiles à intégrer dans leur environnement, il faut chercher à «casser» ces volumes. Les transitions entre les volumes massifs et les volumes plus petits devront être bien agencées de sorte à obtenir des imbrications de qualité.

En terme de morphologie, l'ensemble du bâtiment ne devra pas former un parallélépipède à l'état brut type « boîte à chaussures », mais chercher une composition volumétrique originale, tout en restant simple.

Les bâtiments du projet, potentiellement long, pourront être scindés par des jeux de transparence avec différents matériaux ou une alternance de redents, de murs végétalisés par exemple, afin de rompre l'uniformité de la façade.

Toute annexe devra être en accord avec la construction principale, avec une architecture et un aspect similaire.

Les aires de services et de stationnement devront être intégrées à l'architecture globale pour éviter un aspect mité des fonctions sur le site.



*Proportions de volumes imbriqués*



*Décomposition des grands volumes*





## Section II. Implantation des constructions, qualité architecturale

### Traitement des façades :

Les façades principales dites «façades nobles», qui sont «tournées» sur l’espace public principal (RD 532 et rue du 19 mars 1962), recevront un traitement soigné. Selon la composition urbaine et architecturale retenue, les façades dites nobles pourront être des pignons, qui devront alors être tout aussi bien traités. En zone 1, l'ensemble des façades devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La façade ne sera pas considérée comme un simple habillage d’un volume mais bien comme l’expression des espaces intérieurs et de leur fonction. Il sera recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l’échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels.

Les ouvertures de service et livraison ne devront pas se démarquer de la composition du rythme de la façade. Leur simplicité et leur homogénéité sera recherchée.

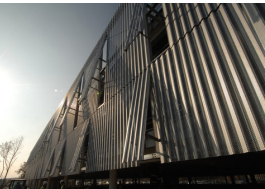
Les façades donnant sur la RD 532 apparaîtront derrière un filtre paysager valorisant et offrant suffisamment de transparence visuelle (strate végétale basse) pour que les entreprises restent visibles (filtre paysager à mettre en place dans la marge de recul de 20 m depuis l'axe de la RD532 ou 5m depuis la limite de l'opération).



Horizontalité et filtrage de la lumière



Verre et volets coulissants



Discontinuité par ouvertures oscillantes



Structure apparentes et mur rideaux



Alternance vides-pleins, variante rythmique



Matériaux et couleurs



Vides et pleins dans un volume

### Matériaux

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments devront conférer une qualité esthétique discrète, simple, non criante, donner une identité qualitative au site. C’est avant tout la mise en œuvre des matériaux qui déterminera la qualité architecturale des bâtiments.

Il est à proscrire sur les façades principales mentionnées ci-avant et clôtures : les matériaux dégradés, les imitations de matériaux, les tôles ondulées, les bardages métalliques industriels basiques et l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés...), les dérivés de polypropylènes.

Seront privilégiés les matériaux de types naturels sans coloration artificielle de types bardages bois, béton, enduits de qualité, verre... L’emploi de matériaux bruts est encouragé à condition que leur mise en œuvre contribue à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion.

La dimension écologique des matériaux et leur impact environnemental doit aussi être pris en compte dans la conception des bâtiments : utilisation des matériaux naturels : bois, chanvres, recyclés, recyclables : revêtement de sols, panneaux d’OSB..., ou à impact environnemental maîtrisé.

Les matériaux recommandés seront donc :

Les bardages bois (valorisation de la filière bois en Rhône Alpes), le verre, le béton, l’acier (ex. corten), les cassettes isolantes planes, les bardages métalliques de qualité.

Seront privilégiés des matériaux ayant une bonne résistance dans le temps et peu dégradables.

### Colorimétrie

Le choix de couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser l’architecture par des éléments de signalétique ou d’enseigne.

La sélection des couleurs devra être étudiée selon l’exposition et l’orientation de l’élément. Elle doit mettre en valeur le traitement architectural (structure, volume) qu’elle accompagne et respecter une harmonie d’ensemble.

Les teintes autorisées seront :

- Sur façade métallique :
- Sur façade bois :
- Sur façade béton :



### Intégration des éléments de signalétique :

Afin d’informer et de diriger les usagers, il faut proposer une signalétique claire et esthétique sur la zone d’activité économique. Il est important de limiter la quantité d’informations et d’éliminer la signalétique redondante. La signalétique peut être harmonisée en regroupant sur une même structure l’ensemble des informations et en utilisant la même typographie ainsi qu’un code couleur.

La signalétique est aussi liée au schéma de circulation. Il s’agira de mettre en évidence le fonctionnement interne et de bien marquer les accès au site de l’entreprise. L’aménageur se chargera d’implanter un fléchage correspondant aux activités en place.

Afin de faciliter l’orientation de l’usager, (visiteur, livreur), il faudra harmoniser l’ensemble des panneaux signalétiques par la mise en place d’une charte graphique.

### Intégration des enseignes :

Les enseignes doivent être conçues de façon sobre, en nombre limité, installées de façon réfléchie afin de renforcer leur message et éviter l’effet «surenchère d’enseignes». Pour intégrer au mieux l’enseigne tout en conservant son rôle d’identification de l’entreprise, il est nécessaire de la concevoir en relation avec l’architecture et l’implantation du bâtiment.

Ainsi, elle doit s’intégrer à la façade du bâtiment grâce à une accroche directe sur la façade et ne doit en aucun cas dépasser des acrotères. Intégrée au mur, elle contribuera au rythme de la façade, et pourra être largement mise en avant.

Pour garantir l’identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Leur implantation se fera obligatoirement en façade Sud-Est ; à l’exception des lots en zone 1 pour lesquels une seconde enseigne peut être accepté côté voirie intérieure.



### Bâtiment durable :

Le bâtiment durable est avant tout un bâtiment bien pensé avant d’être bien construit.

- Économie de la ressource énergétique pensée globalement
- Optimisation des structures
- Pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre
- Adaptation à son environnement
- Flexibilité en vu des évolutions éventuels de process, des changements d’affectation

Le bâtiment durable est également un bâtiment pensé en fonction de ses coûts globaux :

- Réduction des déchets,
- Réduction des coûts de fonctionnement et de maintenance
- Anticipation de la réglementation



L’impact environnemental du bâtiment doit être pris en compte dans la forme selon le type de programme, la composition de la façade et les types de matériaux utilisés afin de réduire les nuisances :

- Volume compact limitant les échanges thermiques,
- Réduction des ouvertures directes au nord,
- Utilisation des espaces non chauffés pour éviter les déperditions thermiques,
- Réflexion sur un système de chauffage réactif (et donc peu d’inertie pour le bâtiment afin de faire un choix de matériaux adaptés...).

Les bâtiments prendront en compte des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s’en protégeant l’été. Il s’agit également d’optimiser l’éclairage naturel (par des ouvertures en position zénithale) et sans surchauffe (larges fenêtres au nord).

Afin de maîtriser la sur-solarisation, des protections solaires peuvent être nécessaires pour le confort thermique : étagères à lumière, stores à toile ajourée, stores intégrés au double-vitrage, brise-soleil...

