



COMMUNE DE CRAN-GEVRIER

74 960

Annexe au Règlement du P L U

**Cahier de prescriptions et de
recommandations urbanistiques,
architecturales, paysagères et
environnementales applicables à la zone UI**

B. LEMAIRE, Urbaniste

P. BIDEgain, Paysagiste

D. ROSTAND, Géomètre

27, rue Adrastée
74 650 CHAVANOD

4, rue Coste
69 300 CALUIRE ET CUIRE

7, rue des Ecoles
74 940 ANNECY le VIEUX

Tel : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 69 85 94

Tel : 04 78 58 02 39
Fax : 04 78 61 71 44

Tel : 04 50 23 79 17
Fax : 04 50 27 86 29

SOMMAIRE

1. DEFINITION DE L'IMAGE ET DU CARACTERE GENERAL DE L'AMENAGEMENT	p3
Vocation du Parc d'Activités	p3
Orientations d'aménagement prioritaires du site	p3
Caractère et dispositions du site	p4
2. OBJET ET REGLE DU JEU DU PRESENT CAHIER DES CHARGES URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL	p5
Un ensemble de règles de production de l'espace concernant toutes les dimensions du projet	p5
3. L'ORGANISATION DES LOTS DANS LE SCHEMA GENERAL D'AMENAGEMENT DU SITE	p6
4. L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE ET L'EPANNELAGE DES BATIMENTS	p7
5. L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'EXPRESSION DES FACADES	p9
6. LE CHOIX DES MATERIAUX	p10
7. LES TONALITES, EN ELEVATION, EN COUVERTURE ET AU SOL	p11
8. SIGNALÉTIQUE ET CLOTURES	p14
9. LES VEGETAUX	p15
10. RECOMMANDATIONS ÉNERGÉTIQUES	p17
Annexes	p18

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Nota : le présent cahier de prescriptions est applicable uniquement sur la zone UI du PLU de CRAN-GEVRIER, qui correspond aux terrains de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Altaïs situés sur le territoire communal. Il comprend :

- *Des prescriptions d'ordre réglementaires venant compléter les dispositions prévues au Règlement du PLU (encadrés bleu dans le présent document).*
- *Des recommandations d'ordre urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, pour assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement à l'échelle du Parc d'activités (encadrés rouge dans le présent document).*

À titre de rappel, le périmètre de la ZAC comprend également des terrains situés sur la commune de CHAVANOD, sur lesquels s'appliquent un règlement et un cahier de prescriptions qui lui sont propres.

1. DEFINITION DE L'IMAGE ET DU CARACTERE GENERAL DE L'AMENAGEMENT

VOCATION DU PARC D'ACTIVITES

- Atout essentiel du développement économique de l'agglomération annécienne.
- Pôle d'excellence structurant pour l'ensemble des sites industriels existants sur l'agglomération.

ORIENTATIONS PRIORITAIRES D'AMENAGEMENT DU SITE À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

- Création d'une structure de desserte paysagée qui constituera la colonne vertébrale de l'aménagement (située sur le commune de CHAVANOD). Cette artère est bien reliée aux infrastructures existantes de liaison avec l'agglomération et la région.
- Intégration au site, favorisée par la préservation et la mise en valeur des emprises végétales existantes confortées par un paysagement conséquent, mais aussi par la promotion d'une architecture de qualité, tenant compte de la situation particulière et de la topographie du site.
- Implantation, dans les zones réservées à cet effet, d'activités industrielles ou de service (de développement ou de production) à fort potentiel technologique, ainsi que, au cœur de la zone, des activités de service et de loisirs.
- Aménagement doté d'une capacité de souplesse et d'adaptation dans le cadre d'une composition fortement paysagée.

CARACTERE ET DISPOSITIONS DU SITE

- Espace public fort, facteur de cohérence, il constitue l'élément d'édification et d'identification du projet.
- Environnement paysager d'agrément dominant (espaces verts abondants, d'entretien aisé, préverdissement réalisé en amont)
- Espaces extérieurs d'agrément de promenade, de détente et de sports.
- Accès aux installations aisé, clair, lisible et circulation fluide
- Hiérarchie des voies :
 - Voie primaire, épine dorsale structurante de la composition (située sur la commune de CHAVANOD)
 - Réseau de voies secondaires qui sont branchées sur la voie primaire (situées sur les communes de CRAN-GEVRIER et de CHAVANOD)
- Signalisation esthétique et efficace.
- Mobilier urbain spécifique (éclairage public, bancs, etc...)
- Stationnement aisé et planté.
- Possibilité d'extension des installations.
- Emprise au sol et densités réglementées.
- Flexibilité et souplesse d'adaptation aux différentes demandes.

2. OBJET ET REGLE DU JEU DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

UN ENSEMBLE DE REGLES DE PRODUCTION DE L'ESPACE QUI CONCERNENT TOUTES LES DIMENSIONS DU PROJET

Le présent cahier de prescription et recommandations a pour objectif de fixer les règles du jeu des implantations, de la disposition et de l'ordonnancement des bâtiments, espaces paysagers et des aires de stationnement dans l'aménagement des lots, de la volumétrie et de la hauteur des constructions, des matériaux des façades et des couvertures, de leur couleur et de la signalétique des installations. Cette règle du jeu a pour but d'aider à la réalisation d'équipement de grande qualité architecturale et paysagère.

Ce cahier, qui a valeur à la fois incitative et impérative, constitue un outil d'aide à la conception, dont les règles simples et claires, n'excluent pas le dispositif de dialogue qui sera mis en place avec l'architecte-urbaniste et le paysagiste conseils délégués par l'aménageur.

La mise en place de la coordination suivra la vie du projet et en maintiendra la cohérence. Il s'agira de créer le cadre d'une relation incitative et pédagogique entre les investisseurs et l'organisme aménageur.

Ce processus de dialogue et de concertation sera transcrit par des avis écrits de l'urbaniste et du paysagiste conseils qui seront obligatoirement joints aux dossiers de demande de permis de construire.

Il s'inscrit dans le cadre d'une volonté de qualité urbanistique, architecturale et paysagère, de manière à constituer, dans l'intérêt général du Parc et particulièrement de chaque investissement, une image forte et harmonieuse du parc d'activités, conciliant unité et diversité.

3. L'ORGANISATION DES LOTS DANS LE SCHEMA GENERAL D'AMENAGEMENT DU SITE

Recommandations :

Les lots, de dimensions variables, sont découpés dans le cadre d'un maillage souple et accessibles depuis les voies de desserte internes au Parc.

Pour le secteur UI2 uniquement : ces voies de desserte, elles mêmes paysagers et doublées de cheminements piétonniers, sont confortées par une bande non construite à l'intérieur de chaque lot d'une largeur de 10 mètres par rapport à l'emprise publique. 5 mètres de cette bande de 10 mètres seront impérativement de pleine terre engazonnée ; ils pourront être plantés (voir schéma explicatif en annexe).

Pour le secteur UI1 uniquement : ces voies de desserte seront paysagers et devront respecter les bandes paysagères non construites indiquées au plan graphique particulier.

Prescriptions à portée réglementaire

Les espaces entre les constructions et limites séparatives et toutes les parties, non constituées par les voies d'accès, les espaces de service et le stationnement, seront également paysagers de pleine terre engazonnés, plantés ou non.

Il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 45 m² d'espaces verts. Le plan de paysagement global avec la position, la dénomination et le diamètre des arbres et des arbustes devra accompagner la demande de permis de construire.

Les parcs de stationnement seront paysagers, à raison d'un arbre pour trois emplacements. Ces arbres pourront être regroupés afin d'accentuer l'effet bocage de la zone.

Suivant l'importance du projet, les arbres comptabilisés pour les parkings pourront rentrer en déduction du nombre minimal d'arbres de haute futaie demandés pour l'opération.

Les aires de stockages seront intégrées au volume principal par un effet de double peau par exemple.

Les abris destinés aux deux roues (vélos, moto, etc...) seront intégré ou accolés au bâtiment principal.

4. L'IMPLANTATION, LA VOLUMETRIE ET L'EPANNACHEMENT DES BATIMENTS.

L'implantation des bâtiments est définie par le règlement, avec un coefficient d'emprise au sol restreint et variable en fonction de la surface des lots. Il en est de même pour les reculs par rapport aux limites foncières.

Recommandations :

La volumétrie sera simple et inscrite dans des formes géométriques facilement identifiables, à l'exclusion de tout geste ostentatoire et d'architecture « manifeste ».

L'aspect général devra donner une impression d'élégance et de légèreté avec des constructions bien ancrées dans le sol.

La structure des bâtiments, sauf exception, sera contenue dans leur enveloppe.

Prescriptions à portée réglementaire

Les constructions seront couvertes soit par des toitures terrasses, soit par des couvertures en pente faible (inférieure à 10%), droites ou courbes. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette et de « sky-line », avec un effet de lignes calmes et douces, sans effet abrupt ni agressif. En secteur UI1, les toitures-terrasses sont obligatoires.

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel. Ces déblais ou/et remblais supérieurs à 2,00 mètres en un seul tenant sont interdits.

Dans le cas de terrains accidentés, une étude minutieuse sera effectuée des implantations avec une étude attentive du relief existant en conservant les différents niveaux de référence du terrain naturel.

On pourra tirer parti de la topographie en constituant des terrasses successives.

Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager).

Seront recherchés de façon privilégiée et selon les positions, des murets de soutènement en gabions ou en béton préfabriqué prêt dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre fini.

Les enrochements, murs maçonnés crépis, planches bois, sont à proscrire.

La proportion de ces derniers ne devra pas excéder le rapport maximal de 1 par 3.

Les talus végétalisés pourront être associés à des murets de soutènement afin de gérer des différences importantes.

Recommandations :

Une attention sera portée à l'assise des bâtiments par rapport au sol : effet de socle ou de plate-forme détaché du sol. La hauteur des constructions est fixée au règlement.

La hauteur des bâtiments sera plus faible dans les parties hautes des terrains en déclivité. Les constructions « émergentes » seront privilégiées pour les implantations tertiaires et les volumes des immeubles de bureau.

5. L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'EXPRESSION DES FACADES.

Recommandations :

Le dessin des façades devra rechercher un parti horizontal nettement affirmé.

Ce parti sera accusé par les modénatures, le choix des matériaux de façade, la proportion des ouvertures et des baies.

L'aspect des constructions devra être de très grande qualité, tout particulièrement au niveau des accès et le long de l'artère principale de desserte.

La vocation des bâtiments, sur ces voies, devront préférentiellement être destinés aux locaux d'accueil et d'administration, afin de favoriser la réalisation de façades soignées et représentatives, traduisant l'identité de l'entreprise. A l'inverse, les ouvrages fonctionnels, de protection, techniques et de stockage seront regroupés en partie arrière des implantations.

Les superstructures techniques rendues nécessaires devront faire l'objet d'une intégration soignée et d'un habillage avec matériaux et formes en cohérence avec les volumes principaux.

Les demandes de permis de construire devront comporter tous les éléments graphiques permettant de se rendre compte de l'aspect des projets. Les permis de construire pourront être refusés si ils sont incompatibles avec le caractère de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

Les investisseurs pourront être renseignés par l'aménageur sur le caractère et l'aspect des projets voisins et recevoir des directives spécifiques d'insertion dans l'environnement immédiat.

6. LE CHOIX DES MATERIAUX.

Recommandations :

Aucune exclusivité n'est portée concernant les matériaux de façade, avec cependant une préférence pour les matériaux naturels ou industriels d'aspect fini par rapport aux ouvrages en maçonnerie et/ou béton réalisés sur site. On évitera les enduits comme finition de façade/murs.

Une très grande importance sera attachée au détail d'assemblage, à la mise en œuvre et au niveau de finition des éléments de façade. Seront préférés le béton préfabriqué poli ou légèrement désactivé, constitué de ciment blanc et d'agréats clairs, les bardages de tôle d'acier laqué ou inoxydable ou d'aluminium laqué, avec pose horizontale, les plaques planes de tôle d'acier laqué ou inoxydable ou d'aluminium laqué, les plaques composites (de type ciment/fibre de verre, etc...), les plaques et bardages de bois synthétique ou de bois naturel traité de tons clairs.

La couverture des bâtiments par terrasse sera soit constituée d'une protection d'étanchéité par graviers ou galets clairs, soit par apport de terre végétale et couverture plantée (gazon, plantes tapissantes).

Les toitures en pente si elles existent seront métalliques, constituées soit de tôle d'acier laqué ou inoxydable, soit d'aluminium laqué, soit de zinc naturel ou traité de ton clair ou de cuivre. Toutefois, l'emploi du cuivre à l'état naturel est interdit.

Prescriptions à portée réglementaire

L'unité de matériau par construction est requise. Il conviendra de ne pas décliner plus de 3 matériaux principaux sur un même volume bâti.

Les toitures-terrasses végétalisées sont obligatoires en secteur UI1.

7. LES TONALITES, EN ELEVATION, EN COUVERTURE ET AU SOL.

Prescriptions à portée réglementaire

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus claires et les plus discrètes possibles, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la pureté, de la sobriété et de la distinction. Ces volumes ressortiront ainsi en contraste de l'environnement immédiat et plus lointain, engazonné et verdoyant des bâtiments.

GAMME CHROMATIQUE

Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront de la même tonalité, à choisir parmi les teintes RAL suivantes :

Une teinte RAL complémentaire pourra être acceptée si elle participe à la cohérence colorimétrique du volume créé.

- Pour les revêtements en béton ou panneaux composites (gamme RAL)

<input type="checkbox"/> Blanc Beige RAL 1013	(Oyster white)
<input type="checkbox"/> Ivoire RAL 1015	(Light ivory)
<input type="checkbox"/> Blanc RAL 9010	(Pure white)
<input type="checkbox"/> Gris RAL 9018	(Papyrus white)
<input type="checkbox"/> Gris RAL 9002	(Grey white)
<input type="checkbox"/> Beige clair RAL 9001	(Cream)
<input type="checkbox"/> Gris clair RAL 7044	(Silk grey)

- Pour les revêtements métalliques, panneaux ou bardages (gamme RAL)

<input type="checkbox"/> Blanc RAL 9001	(Cream)
<input type="checkbox"/> Blanc RAL 9010	(pure white)
<input type="checkbox"/> Crème clair RAL 1013	(Oyster white)
<input type="checkbox"/> Gris Clair RAL 9002	(grey white)
<input type="checkbox"/> Gris clair RAL 7035	(light grey)
<input type="checkbox"/> Gris moyen RAL 7032	(pebble grey)
<input type="checkbox"/> Gris moyen RAL 7044	(silk grey)
<input type="checkbox"/> Beige clair RAL 1015	(light ivory)
<input type="checkbox"/> Gris moyen RAL 7001	(silver grey)
<input type="checkbox"/> Gris moyen RAL7004	(signal grey)
<input type="checkbox"/> Gris RAL 7036	(platinum grey)
<input type="checkbox"/> Gris métal RAL 9006 et 9007	(white et grey aluminium)

- Pour les menuiseries extérieures (gamme RAL en plus de la gamme ci-dessus)

<input type="checkbox"/> Bleu Turquoise RAL 6027	(light green)
<input type="checkbox"/> Vert RAL. 5018	(turquoise blue)
<input type="checkbox"/> Rouge RAL 3011	(Brown red)
<input type="checkbox"/> Rouge RAL 3009	(oxide red)
<input type="checkbox"/> Bleu RAL 5022	(night blue)
<input type="checkbox"/> Bleu RAL 5002	(ultramarine blue)
<input type="checkbox"/> Bleu RAL 5023	(distant blue)
<input type="checkbox"/> Noir RAL 9011	(graphite black et similaires)

Dans le cas de façades et couvertures métalliques, les tonalités seront identiques pour un même bâtiment.

Les constructions bordant la voie principale seront impérativement de teinte blanche.

Recommandations :

Certains éléments stratégiques des constructions tel que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repères ou identifiant les sociétés, pourront être proposés en teintes vives, mais sur des éléments très limités.

La teinte blanche imposée aux constructions bordant la voie principale doit permettre de donner à leur ensemble une tonalité particulièrement éclatante et lumineuse, dans le cadre d'une image marquée et cohérente de l'ensemble. Un échantillon des couleurs par matériau sera à fournir à l'architecte-urbaniste conseil de l'aménageur pour validation.

Prescriptions à portée réglementaire

En ce qui concerne les traitements de sol, les voiries et emplacements de stationnement, seront obligatoirement de teinte sombre, et les cheminements piétonniers soit en béton désactivé de teinte blanche ou en asphalte de couleur. Les emplacements de stationnement seront délimités.

8. SIGNALÉTIQUE ET CLOTURES.

Recommandations :

Tout panneau publicitaire est interdit.

La désignation des entreprises sera implantée à l'entrée du lot sur le module mis en place par la C2A.

Une enseigne comprenant sigle et logo des entreprises pourront être disposés sur deux façades au maximum conformément à la réglementation en vigueur. Elles devront être situées dans une bande de 1 m maximum de hauteur, dont la limite supérieure est à 1 m minimum des rives de toiture et à minimum 3 m du sol (voir schéma explicatif en annexe).

Un dispositif éclairage directionnel sera étudié de manière, outre à assurer un éclairage fonctionnel des espaces extérieurs privés, à permettre une mise en valeur nocturne des bâtiments.

Prescriptions à portée réglementaire

Toute clôture est déconseillée pour l'ensemble des lots, tant sur l'emprise publique qu'entre eux.

Au cas où elles s'avèreraient indispensables, et pour des raisons de nature sécuritaire justifiées, des clôtures métalliques discrètes en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée seront tolérées, après présentation à l'aménageur et ses conseils (treillis soudé laqué couleur verte sombre, hauteur maximum 1,40 m, pas de soubassement).

Ces clôtures seront doublées ou non de haies végétales indigènes d'une hauteur maximum de 1 mètre et devront s'intégrer dans le paysage en assurant le maintien des continuités visuelles.

9. LES VEGETAUX.

Recommandations :

Les espaces boisés existants sur le site et dignes d'intérêt seront répertoriés en zone N au plan de zonage et conservés. Les plantations créées à l'intérieur des lots seront conçues sous forme de masses végétales homogènes.

Conformément au règlement, le choix des végétaux implantés dans les espaces privés se limitera à la gamme suivante, compatible avec l'écologie locale et en conformité avec les plantations existantes sur le site et son environnement immédiat.

Les végétaux préconisés sont les suivants, la liste n'est pas exhaustive. Le choix de végétaux complémentaires est libre mais sera soumis à l'approbation de l'architecte paysagiste en charge de l'analyse des permis de construire pour le compte du Maître d'Ouvrage.

- Arbres caducs : Frênes, hêtres, érables, merisiers, sorbiers, charmes, ormes, aulnes, saules, etc....
- Persistants : pins sylvestre
- Arbustes et haies bocagères : Acer campestre, Coryllus avellana, Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Cornus mas, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Crataegus monogyna

Sont exclus les essences étrangères à la région et au caractère trop artificiel tels que les troènes, les thuyas, les lauriers, berberis, if, pyracantha, etc...

Prescriptions à portée réglementaire

Le principe de bocage est particulièrement approprié au traitement des limites de lots. Des haies mixtes et vives, discontinues, de largeur et de typologie végétale variables s'inséreront dans la trame locale.

Des massifs traités aux mânes homogènes peuvent reprendre les mêmes essences que les bocages. Il n'y a rien de compliqué dans le choix des végétaux, il s'agit d'utiliser des essences rustiques qui, en plus de leur provenance locale souhaitable, présentent l'intérêt d'une croissance sans complication et engendrent, de fait, un entretien simple et limité à de la taille, sans traitements.

Les parcs de stationnement seront obligatoirement paysagers, conformément aux objectifs de la zone.

Pour les lots en interface avec des secteurs de logements hors Parc Altaïs, un masque visuel devra être réalisé. Pour le secteur UI2 uniquement, ce masque visuel se fera sur une bande de 2 à 3 mètres minimal et il sera constitué de hautes tiges et moyennes futaies constituant un effet bocage de protection.

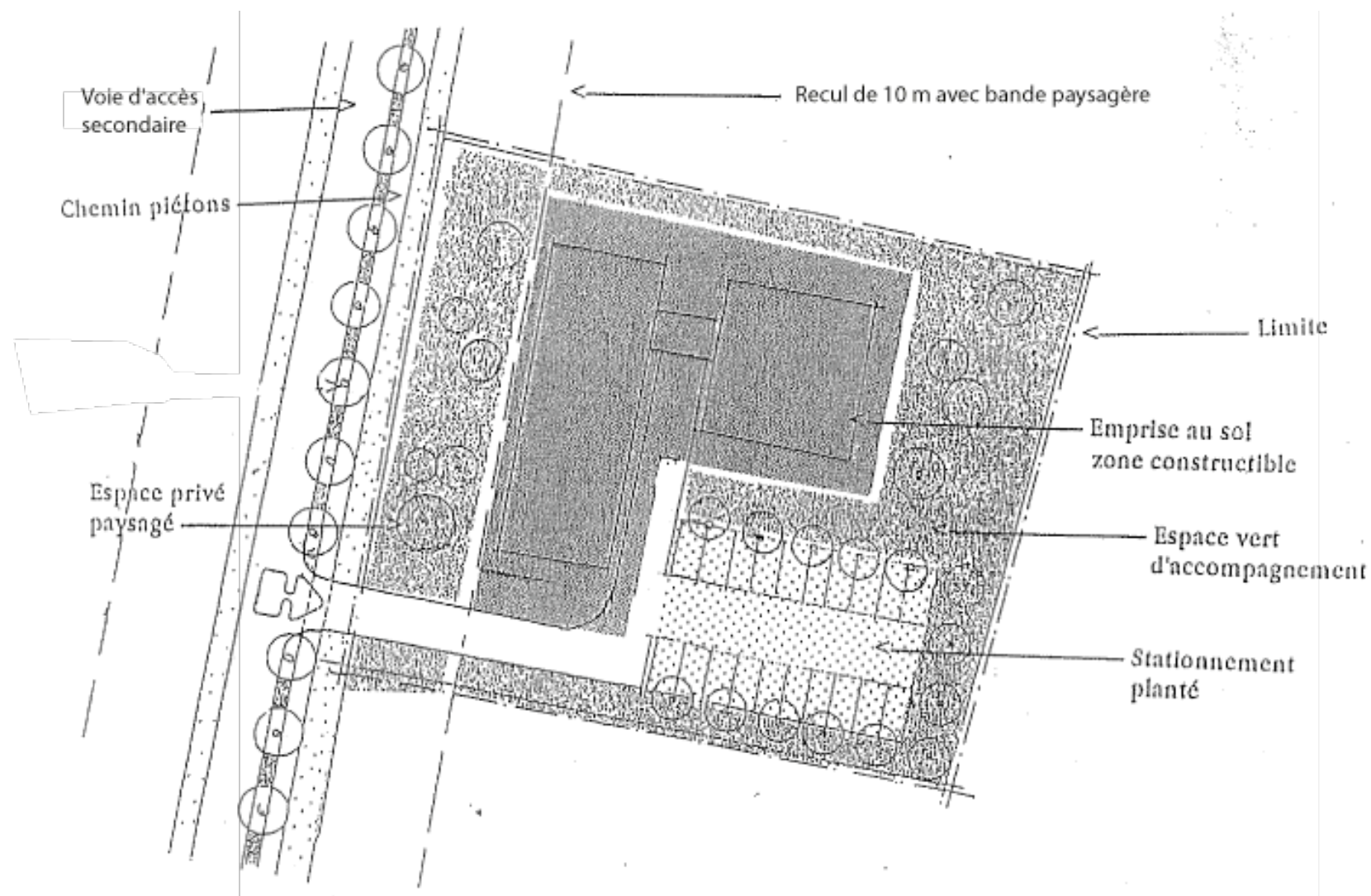
10. RECOMMANDATIONS ÉNERGÉTIQUES

Recommandations :

Compte tenu de l'insertion du projet dans la démarche d'excellence environnementale portée par l'Etat à travers les textes "Grenelle de l'Environnement" et portée par la C2A :

- Tous les bâtiments industriels réalisés devront atteindre un niveau de consommation énergétique conforme à la RT 2012 donc ces bâtiments s'inscriront dans la mention THPE, à minima ou mieux si possible.
- 20% à minima des zones imperméabilisées hors voiries devront être constituées de matériaux poreux permettant une bonne gestion des eaux pluviales par absorption dans le milieu (exceptées les zones poids lourds et voiries nécessitant des gestions et récupérations des huiles)
- Le programme gestion chantier devra démontrer, tant dans la gestion des déplacements, du bruit et du tri sélectif qu'il satisfait aux normes environnementales.
- Enfin par l'usage des matériaux mis en oeuvre le projet devra rechercher le développement de produits sains avec une empreinte écologique satisfaisante.

Annexe graphique au cahier de prescriptions : schéma type d'organisation d'un lot en secteur UI2



Annexe graphique au cahier de prescriptions : schéma de principe d'implantation des enseignes en façade des constructions

