

LE PARC DES RIVES DU LOT

ZAC DE LABÉRAUDIE, CAHORS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CAHORS

CAHIER DES PRÉCONISATIONS,
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES À METTRE EN OEUVRE

- VOLET ARCHITECTURAL: LES ESPACES BÂTIS



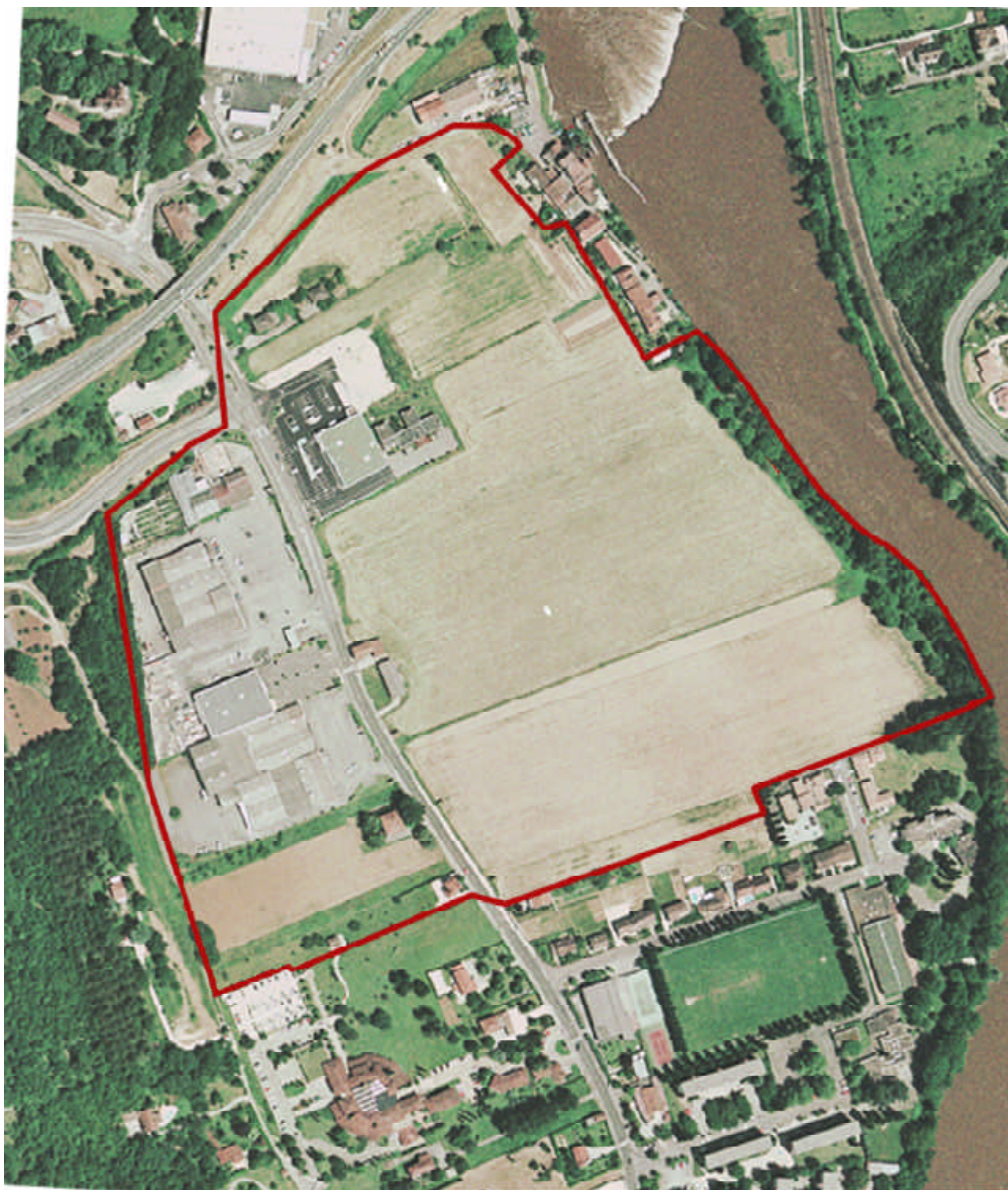
Perspective du projet
janv 2007
Atelier JP Clarac, Paysagiste

S O M M A I R E

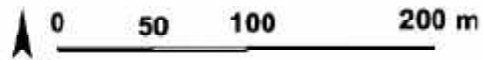
Etat actuel	photographie aérienne	page 3
Périmètres ZAC et DUP	cadastre	page 4
PROGRAMME GLOBAL DES BÂTIMENTS À RÉALISER:	volet architectural	
Recommandations générales et règles communes à mettre en oeuvre		page 5
1. L'altimétrie	selon POS et PPRI	page 5
2. Le traitement homogène des toitures		page 5
a/ unification par la couleur		
b/ organisation des émergences	coupes, principes d'implantation	page 6
3. Le traitement homogène des façades selon leur localisation		page 7
a/ façades commerciales		page 8
- composition, enseigne, éclairage		
b/ façades dites réfléchissantes		page 9
- composition, enseigne, éclairage		
c/ façades latérales		page 10
4. Un éclairage commun à l'échelle du site		page 11
- une ligne bleue en façade		
- sous bâtiment		
5. Les clôtures		page 12
6. Les pré-enseignes et les panneaux publicitaires		page 12

Les règles d'alignements et les accès sont détaillés au cas par cas dans la partie 3 :
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, précisant par bâtiments les règles de compositions de la ZAC.

ZAC DE LABERAUDIE ÉTAT ACTUEL



— périmètre de la ZAC



**ZAC DE LABERAUDIE
PLAN PERIMETRAL**

échelle: 1/4000°



photographie aérienne

ÉTAT ACTUEL

PÉRIMETRES ZAC ET DUP



échelle:



- - - ZAC cadastre
- - - DUP

ETAT ACTUEL

1/ALTIMETRE

LES NIVEAUX DE RÉFÉRENCE

RAPPEL:

La hauteur libre sous la toiture du bâtiment sera de 7 m environ.

La hauteur totale des constructions, mesurée à l'égout du toit ne dépassera pas 12 m par rapport au TN



Les règles du PPRI sont applicables dans le cadre des avis des services concernés de l'état.

- 2/ TRAITEMENT HOMOGENÈME DES TOITURES SUR L'ENSEMBLE DU SITE

Les toitures, très visibles demandent un traitement particulier d'un point de vue esthétique.

Il a été retenu deux éléments fondamentaux dans la contribution à ne pas polluer visuellement l'environnement par 30.000 m² de toitures urbaines rarement plaisantes:

- a/ unification par la couleur
- b/ obligation d'une organisation rationnelle de toutes les émergences

a/ Les toitures couleur verte

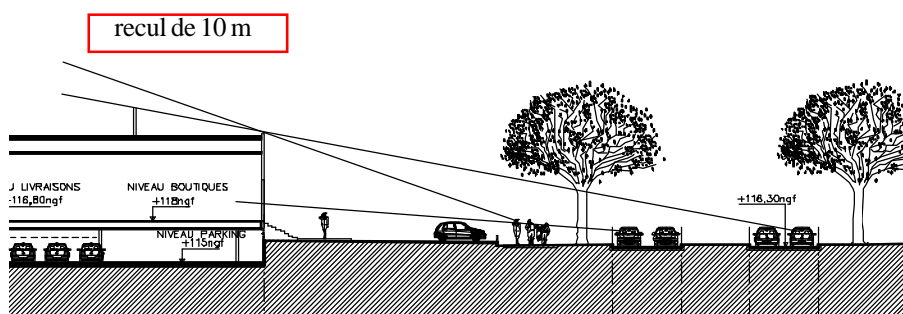
sur les étanchéités des toitures: finitions

- **peinture acrylique mat de finition pour les membranes bitumineuses**

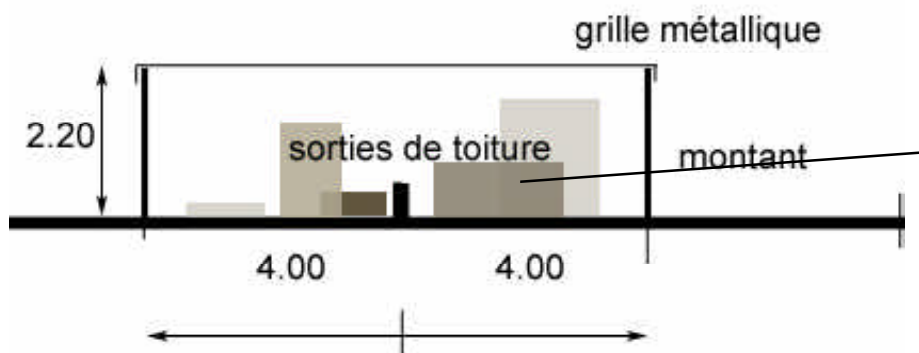
teinte : vert

RECOMMANDATIONS

b/ organisation rationnelle de toutes les émergences en toiture



Maryse Bastié



élévation



principe plan

en toiture :

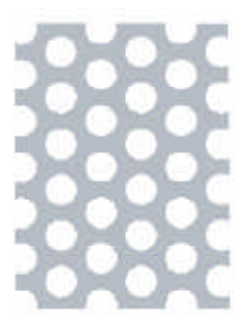
- recul par rapport à la façade: 10 m

- les excroissances peintes
Gris noir RAL 7021

- les grilles en acier galvanisées
Vert pré RAL 6010

installation de grilles en toiture avec le même ordonnancement pour tous les bâtiments, quel que soit le nombre d'excroissances nécessaires pour chaque bâtiment.

grille type
tôles perforées:
type gantois R40 T50 avec plus de 40% de vide en acier galvanisé, trous ronds



des tôles avec des trous de plus grandes dimensions sont autorisées



principe d'implantation

- implantation à respecter :
 - 10 m de toute façade
 - direction perpendiculaire à Maryse Bastié
- matériau à respecter
- couleur à respecter
- hauteur à respecter

3/ TRAITEMENT HOMOGENE DES FAÇADES SELON LEUR LOCALISATION

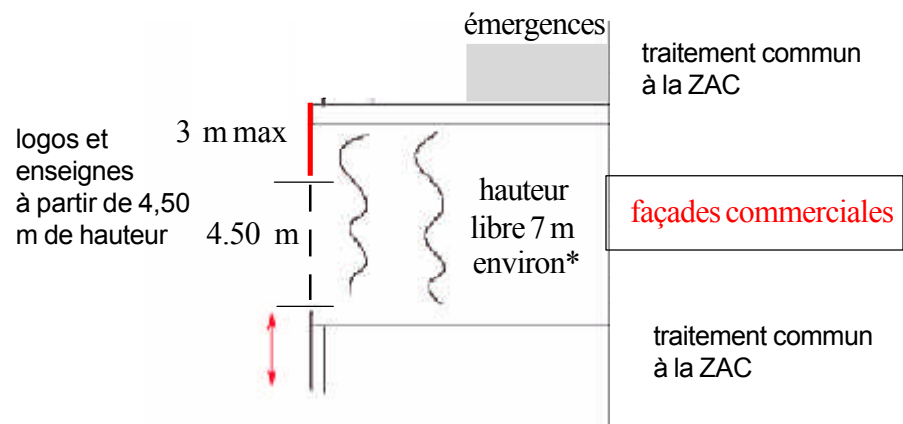
3.a FAÇADES COMMERCIALES:

a/ composition

La façade sera ouverte et composée.
RAL gris 7040 dit gris fenêtre
 partie vitrée: entre 20 et 30 %
 partie bardée: entre 70 % et 80%.
 Le bardage sera lisse et plan . Les ondulations sont interdites.



b/ Les enseignes



*toutefois, la mise en place de faux plafonds ou de mezzanine à l'intérieur de ce volume peut être acceptée

RÈGLES D'IMPLANTATION DES ENSEIGNES

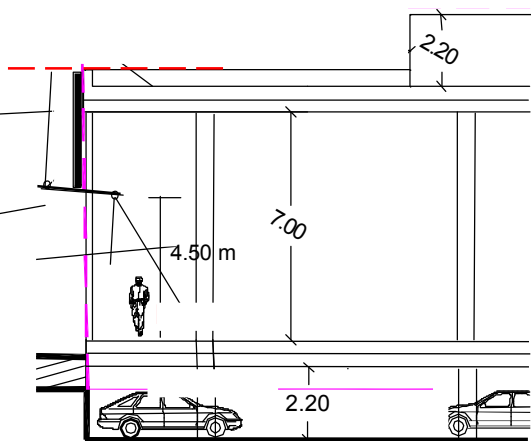
Les enseignes sont intégrées à la façade et respectent le gabarit suivant:

1/ enseigne h autorisée 3 m maximum, ou ne doit pas dépasser du toit

de plus
 2/ Auvent: débord autorisé 1,50 m

Elles peuvent dépasser du nu de la façade et de l'alignement de 20 cm maximum si non elle seront :
 soit complètement intégrées dans l'épaisseur de la façade
 soit l'obligation d'alignement comptera à partir de l'enseigne

EXEMPLE



c/ éclairage

Les auvents intégreront les éclairages des enseignes et des coursives

FAÇADE COMMERCIALE RECOMMANDATIONS

3.b FAÇADES DITE RÉFLÉCHISSANTES

La façade réfléchissante sur le Parc:

Vue depuis la rive opposée, la façade sur le Parc derrière un mail planté peut revêtir une peau lisse et réfléchissante qui reprendra le paysage lui faisant face.

La dimension des bâtiments projetés permet de garder la notion de grand espace au travers de la façade construite.



a/ enseignes

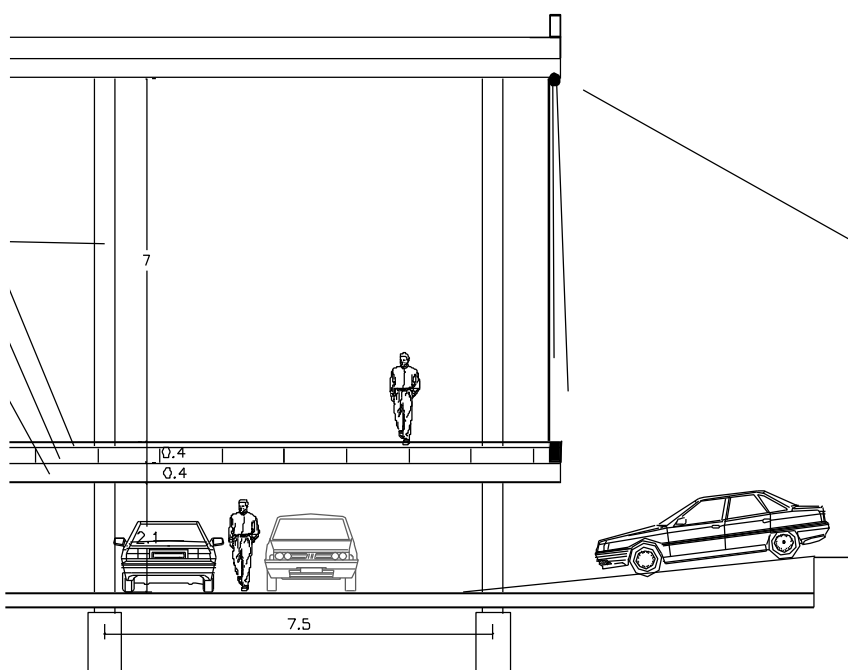
interdites sur ce type de façade

b/ éclairage

Sur façades dites réfléchissantes, éclairage ponctuel intégré tous les 5 à 6m.

Elle sera neutre,
l'ombre des végétaux
s'y reflète (bardage lisse et
plan)
teinte: RAL 9006
gris aluminium

Les enseignes sont interdites.



Spots intégrés, de Couleur
chaudes

à éviter: les installations
éclairantes qui débordent de la
façade

FAÇADE RÉFLÉCHISSANTE RECOMMANDATIONS

3.3/ FAÇADES LATÉRALES

Les descentes vers le Parc présentent des constructions avec les angles saillants et ouverts, un revêtement particulier est recherché.

Proposition:

les quatre matériaux proposés sont:

le béton lisse

un bardage lisse et plan

le verre

le bois

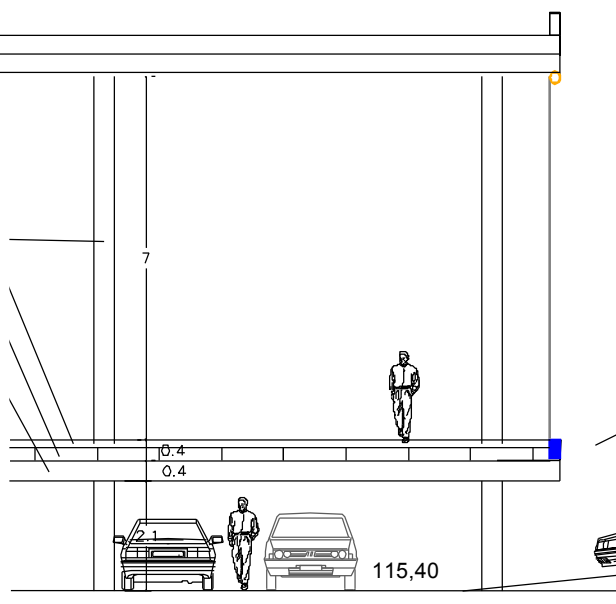
Trois sont à employer dans des proportions de 30/30 /40%



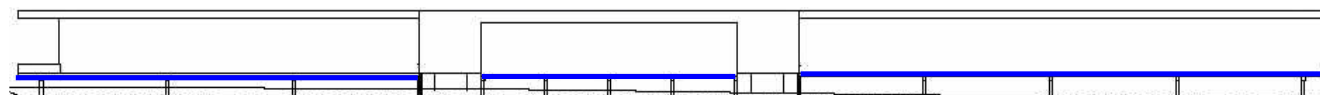
4/ UN ÉCLAIRAGE COMMUN À L'ÉCHELLE DU SITE

- une ligne bleue en façade:

rappel: cette ligne est anecdotique, elle est à la cote de la crue qui a permis de caler tout le projet, les concepteurs choisiront de le signifier ou pas.



exemple sur façade réfléchissante



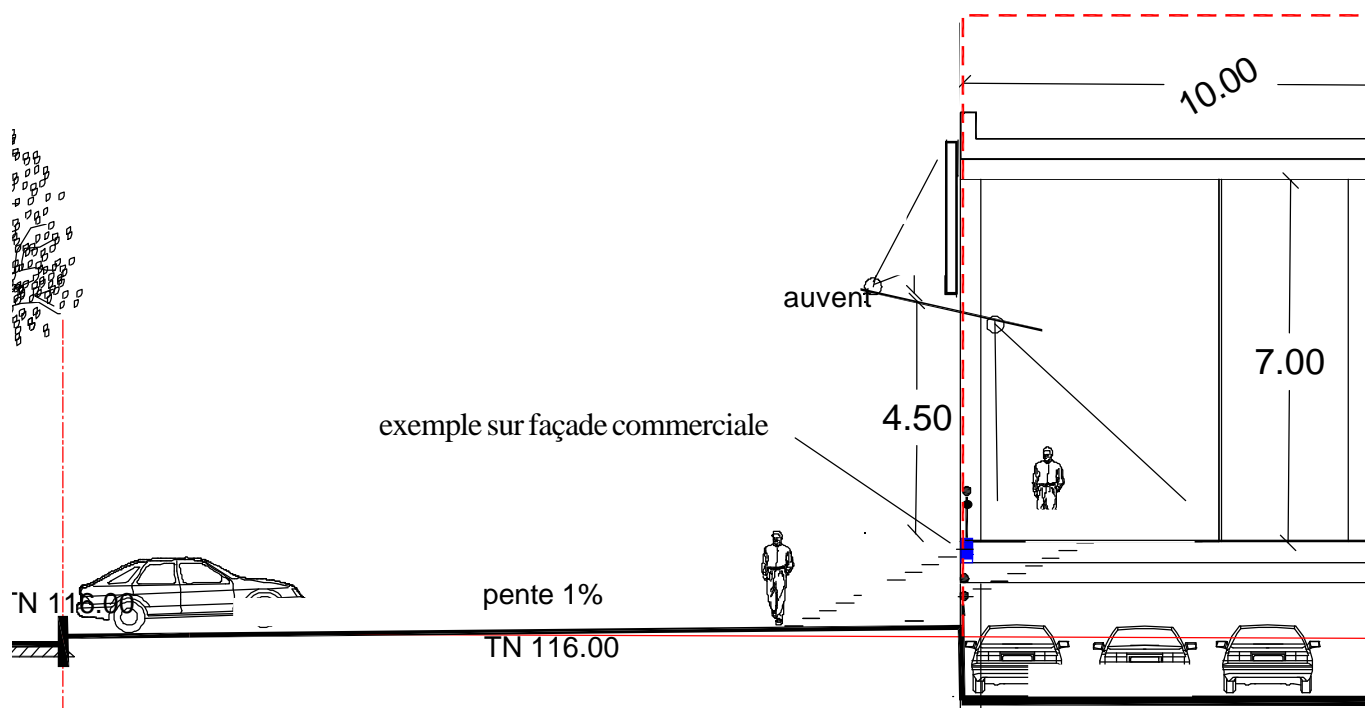
ligne bleue à 118 qui traverse la ZAC,
exemple sur bâtiment 1, façade réfléchissante

PARTOUT

Installer sur le nez de dalle du plancher bas :
pavé de verre avec fibre optique faisant une ligne bleue ou installation de points lumineux implantés à un rythme adapté à la perception de l'effet de soulignement du bâtiment.

Les néons sur façades soulignant les contours des bâtiments sont interdits

FAÇADE LATÉRALE RECOMMANDATIONS



ÉCLAIRAGE RECOMMANDATIONS

- éclairage des stationnements sous bâtiments

sujétions d'éclairage :
rappel à l'eau, lumière froide
éviter le sentiment d'angoisse

5/ LES CLÔTURES

les clôtures sont interdites

Les lots seront protégés par l'intermédiaire d'installations qui préservent la transparence à l'écoulement des eaux; potelets en bois résistants à l'usure du temps (25 ans) seront installés.

Les systèmes de gestion d'accès des véhicules aux lots privatifs pourront être autorisés sous réserve de compatibilité avec le PPRI et d'intégration dans le site

6/ LES PRÉ-ENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Ils sont interdits à l'intérieur de la ZAC

RECOMMANDATIONS