

ZAC du Tubé – Secteur du Mas du Retortier

Commune d'Istres



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

Annexe du cahier des charges de cession de terrain (CCCT)



SOMMAIRE

Préambule	3
<i>Contexte</i>	4
<i>Schéma d'aménagement du secteur du Rétortier</i>	5
Prescriptions	6
<i>Organisation urbaine</i>	6
<i>Traitement architectural</i>	9
<i>Traitement des limites et accès</i>	13
<i>Traitement paysager</i>	17
<i>Enseignes</i>	29
<i>Développement durable</i>	31

Préambule

Contexte

Objet du CPAUP et méthodologie

Le présent cahier de prescription vise à assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de chaque projet qui s'implantera sur le secteur du Mas du Retortier. Il détaille ainsi des éléments de projet à prendre en compte par les acquéreurs et leur maîtrise d'œuvre lors de la conception du projet, mais aussi des obligations dans la gestion du lot à plus long terme (aménagements paysagers).

Une attention particulière devra être portée sur le traitement des limites, et les entrées des lots, qui assurent l'harmonisation de l'ensemble du secteur du Mas du Retortier et la perception qualitative de l'ensemble. Ainsi, chaque projet participera de la réussite de l'ensemble.

Pour assurer la bonne prise en compte des différentes prescriptions et préconisations, chaque projet sera soumis à l'avis de l'architecte-urbaniste conseil de l'opération avec tout dépôt de demande de permis de construire.

NB : le CPAUP ne se substitue pas au PLU. Celui-ci reste entièrement applicable. Dans le cas où une prescription serait contraire au PLU, c'est la règle du PLU qui doit s'appliquer.

Schéma d'aménagement du secteur du Mas du Rétortier



NB: schéma de principe. Evolutions possibles en fonction de la commercialisation et des travaux d'aménagement

Prescriptions

Organisation urbaine

Implantation des constructions

En tout état de cause, les projets devront respecter les règles d'implantation et de recul réglementées dans le PLU (par rapport aux fossés, voies et emprise publiques, limites séparatives)

Implantation par rapport aux voies

Les bâtiments devront respecter les alignements figurés sur les fiches de lots.

Dans les autres cas, les bâtiments respecteront une marge de recul de 5 mètres minimum.

La bâtiment sera implanté parallèlement à la limite donnant sur la voie publique la plus proche.

Lorsque le lot est bordé de deux voies, cette règle s'applique par rapport aux deux voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments respecteront une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les bâtiments seront nécessairement implantés parallèlement à la limite séparative la plus proche.

Implantation des façades des bâtiments :

- A l'alignement, à la distance indiquée
- - - Parallèle à la limite, au minimum à la distance indiquée
- - - Parallèle à la limite, à 5 m minimum des limites séparatives

Implantation des aires de stockage de matériaux ou engins

Les aires de stockage des matériaux ou engins non incluses dans le volume du bâtiment seront implantées le plus éloigné possible des voies publiques et ne devront, en tout état de cause, pas être visibles depuis celles-ci.

Dans cet objectif elles seront à minima masquées par un écran végétal (haie et/ou structure + plantes grimpantes).

Les écrans proposés devront être conformes à la palette végétale du présent CPAUP et préalablement validés par l'architecte conseil de la zone.



Organisation interne du lot

Voirie

Les aménagements viaires devront se limiter au minimum nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et des visiteurs attendus.

A l'intérieur des lots, pour une facilité d'usage, il est recommandé de respecter les dimensionnements minimums suivants pour les largeurs de chaussée :

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation

Compte tenu de la servitude de captage, les voiries ne devront pas être perméables.

Parkings / aires de stationnement

Les surfaces de stationnement dédiées aux engins, camions et, poids lourds, devront dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis la voie publique. Cette disposition sera soumise à l'approbation de l'aménageur et devra figurer à la demande de permis de construire.

L'organisation du stationnement devra être **optimisée**. Il est préconisé de **masquer** un maximum les stationnements depuis l'espace public (choix de localisation, traitement paysager...).

Compte tenu de la servitude de captage, les parkings ne devront pas être perméables.

Une attention particulière sera portée à l'ombrage des places de stationnement. Des ombrières pourront être aménagées, sous réserve qu'elles respectent le PLU (prospects notamment). Les arbres imposés peuvent alors être positionnés ailleurs sur le lot.

Stationnement **vélo** : les espaces dédiés au stationnement des vélos devront être conçus en respectant les dispositions prévues à cet effet au Code de la Construction et de l'Habitation.

Cheminements piétons

Les cheminements seront aménagés de manière à permettre un accès qualitatif et sécurisé aux bâtiments.

Compte tenu de la servitude de captage, les cheminements piétons ne pourront être perméables que s'il évitent toute possibilité d'infiltration de pollution.

De manière à les rendre bien lisibles, ils seront **de couleur naturelle** : béton sablé ou balayé, stabilisé compacté avec liant, ou autre traitement imperméable de teinte naturelle.

Prescriptions

Traitement architectural

Prescriptions architecturales

Qualité architecturale des constructions

L'architecture doit être sobre et contemporaine.

Hauteurs / volumes

Les volumes devront être simples et bien proportionnés. L'organisation des volumes doit être justifiée par la fonctionnalité du bâtiment ou une qualité architecturale évidente.

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec la même attention.

Les ouvertures devront être uniformisées à l'échelle du bâtiment notamment pour les hauteurs (éviter de multiplier les gabarits et types d'ouvertures). Elles seront de forme rectangulaire.

Les murs aveugles en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être rythmées afin d'éviter une façade lisse et uniforme (par exemple par des ouvertures, des jeux de coloris ou de volumes, des matériaux...) en recherchant toutefois une certaine harmonie de traitement.

Toitures

Les toitures seront planes ou masquées par un acrotère. Il est préconisé de prévoir des toitures terrasses plantées.

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les éventuels garde corps en toiture doivent être harmonisés et intégrés à la volumétrie du bâtiment.

Bâtiments « vitrines »

Sur les axes « vitrines » (alignements identifiés dans les fiches de lots), la qualité architecturale devra être particulièrement soignée.

Confort d'usage

L'implantation et la conception du bâtiment devront prendre en compte le climat méditerranéen.

La lumière et la ventilation naturelles seront privilégiées. Une attention particulière devra être portée notamment sur les ouvertures sud et ouest, avec l'installation de

brise soleil :

- Horizontaux sur les façades sud
- Verticaux sur les façades ouest

Une exception peut être faite pour les activités sensibles ou les entrepôts, après avis de l'architecte conseil.



Exemples de brises soleil verticaux



Exemples de brises soleil horizontaux

Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques ne devront pas être positionnés en saillie des façades mais intégrés dans le volume du bâtiment (volets roulants, blocs clim...).

Les éléments techniques en toiture ne devront pas être perceptibles en particulier depuis l'espace public.

Les descentes d'eau pluviale devront être de la même couleur que la façade sur laquelle elles s'accrochent.

Les blocs techniques dégageant de la chaleur ou du froid devront être situés à une distance de 3 mètres minimum du tronc des arbres et des haies.

Prescriptions architecturales

Qualité architecturale des façades

Sur un même bâtiment :

- Utilisation d'au minimum 2 matériaux et 2 couleurs
- Et d'au maximum 3 matériaux et 3 couleurs
- Dont :
 - un ton clair tirant vers le blanc,
 - un gris coloré,
 - un ton coloré.

Exemples de coloris autorisés



Ponctuellement, une couleur plus soutenue dans les tons ocre peut être autorisée si celle-ci permet de souligner ou valoriser une partie de la façade, sous réserve d'une bonne insertion dans la composition générale du bâtiment.

Exemples de coloris plus soutenus pouvant être autorisés ponctuellement sur une partie du bâti



Exemples de bâtiments utilisant 2 matériaux et 2 coloris



Prescriptions architecturales

Qualité architecturale des façades

Exemples de bâtiments utilisant 3 matériaux et 3 coloris



Possibilité également d'opter pour des façades végétalisées.

Exemples de bâtiments en façade végétalisée



Qualité architecturale des menuiseries

La couleur des menuiseries sera choisie par l'acquéreur parmi la palette proposée. En cas de menuiseries bois, elles pourront être laissées dans la couleur du bois naturel.

Objectif :

- Recherche d'une harmonie entre les différents bâtiments
- Coordinée avec les clôtures et portails
- Favorise une identité visuelle d'ensemble qualitative, propre à l'espace d'activités et valorisante pour celle-ci.

Coloris autorisés pour les menuiseries

RAL 7016

Ral 8019

Ral 8022

Ral 9004

Ral 9005

Ral 9011

Ral 9017

Prescriptions

Traitement des limites et accès

Traitement des limites

Typologie de l'ensemble des clôtures

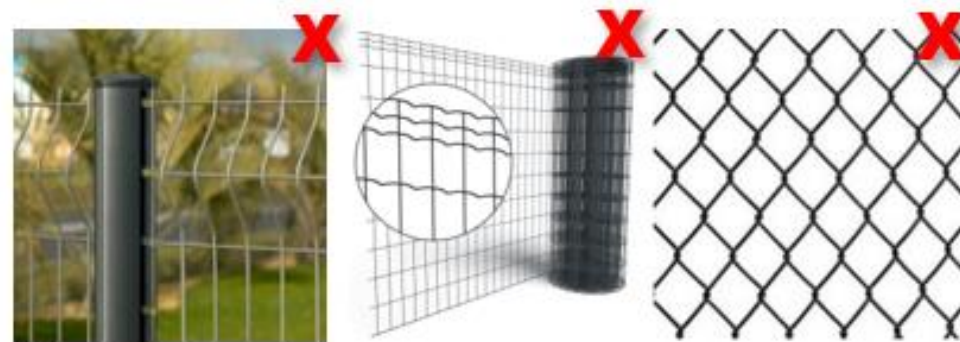
- 1 seule typologie de clôture autorisée : panneaux en treillis soudés double fils sans décroché
- Fixations par plots enterrés (pas de mur bahut) : libre passage de la petite faune et écoulement des eaux)

Couleur des clôtures

1 seule couleur autorisée : RAL 7016



Types de grilles proscrites



Entrées de lots

Accès

Les accès devront être calibrés en fonction de l'usage futur de l'entreprise (flux camions en engins).

Le positionnement des accès sera précisé dans les fiches de lots.

Sauf cas particulier étudié avec les services de l'EPAD Ouest Provence, la commune et l'architecte-urbaniste conseil de la ZAC ou précisé dans les fiches de lots, un seul accès par lot est autorisé, tel que prévu et aménagé par l'EPAD Ouest Provence.

Portails

Selon les lots, pour ne pas gêner la circulation générale, un retrait des portails d'accès des véhicules par rapport aux emprises publiques pourra être imposé.

Les portails seront préférentiellement coulissants, ou à deux vantaux lorsqu'il ne peut en être autrement compte tenu de la configuration de la parcelle ou du dimensionnement du portail, sous réserve de validation préalable par l'architecte conseil.

Ils seront nécessairement **coordonnés à la clôture (couleur, hauteur, typologie)**.

En cas de portillon piéton (qui est optionnel), celui-ci devra également être coordonné à la clôture et au portail.

Éléments à regrouper dans une façade enduite (dimensionnements, positionnements et caractéristiques - cf fiche technique) :

- Boîtes aux lettres encastrée, normalisée
- Numéro de voirie (typographie Arial, 17 cm de haut, dans une plaque de métal blanche évidée par découpe au laser)
- Logo
- Coffrets techniques encastrés

En cas de location, les boîtes aux lettres et logos supplémentaires devront également être encastrés et positionnés tel que décrit ci-dessus.

Coloris portail, portillon, boîte aux lettres : **RAL 7016**

RAL 7016

Coloris enduit : **teinte blanc cassé / beige clair / greige** pour masquer au mieux les coffrets techniques

NB : en cas de besoin particulier notamment dû à la présence de plusieurs entreprises sur un lot, la partie enduite peut être élargie pour encastrer l'ensemble des coffrets nécessaires.

Accès - Entrées de lots

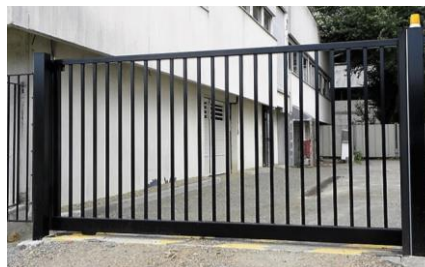
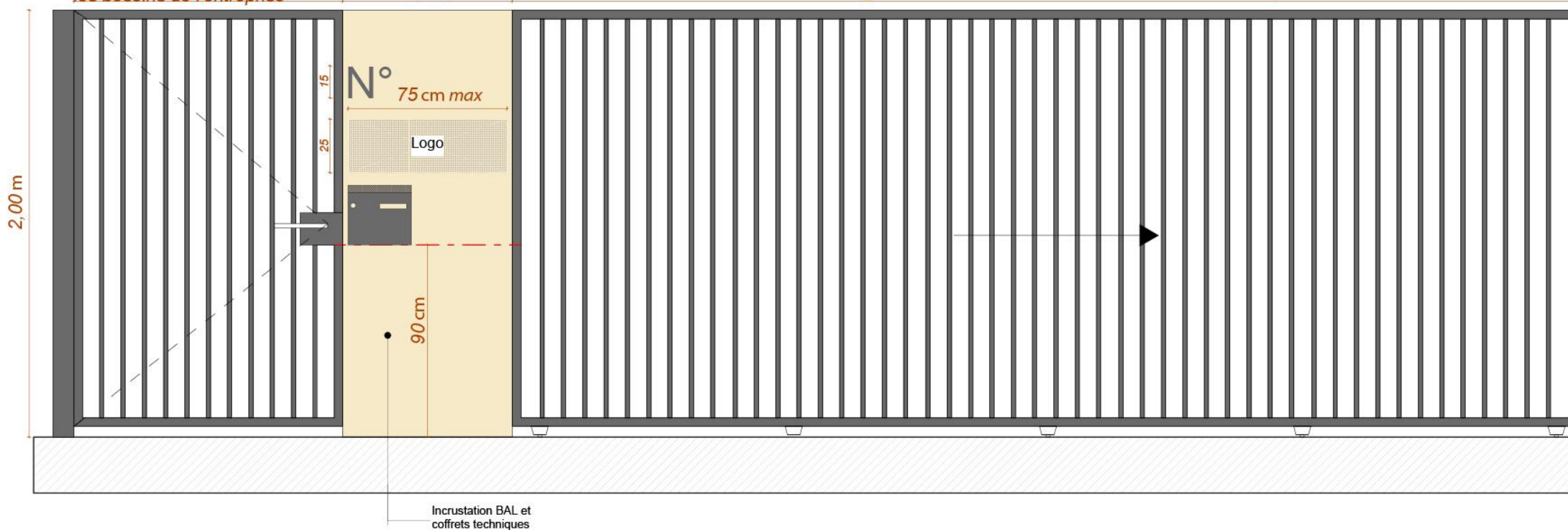
Portail coulissant ou à simple ou double vantail selon la configuration du lot aménagé
(référence standard)

Portillon optionnel

Longueur libre - standard - selon
les besoins de l'entreprise

80 cm

Longueur libre - standard - selon les besoins de l'entreprise



Prescriptions

Traitement paysager

Aménagements paysagers

Préservation et entretien des arbres existants

Dans les périmètres délimités, correspondant à la zone de développement naturel du houppier et du système racinaire (zone sensible / cf ci-après) :

- aucun bâtiment ne peut être autorisé
- les tranchées et autres décaissements, de même que les remblaiements y sont proscrits
- le compactage du sol naturel dans la zone sensible qui inévitablement créé par le passage des véhicules n'est pas autorisé ; en cas de nécessité de passage, des dalles de répartition devront être installées (cf tableau ci-après)
- à l'usage, les racines doivent être protégées de la compaction et de l'asphyxie; prévoir des revêtements qui permettent d'amortir les effets du piétinement ou des circulations, tout en assurant une bonne respiration racinaire et permettant une bonne irrigation.
- le tronc doit aussi être à l'abri, notamment des chocs de véhicules, cela implique une conception de zones de stationnement ou de circulation qui évitent un possible contact véhicule/tronc par des protections adaptées, et également une interdiction physique d'accès aux véhicules aux zones arborées sous forme de bosquet.

Les arbres seront maintenus en port libre (pas de taille) et doivent pouvoir continuer leur croissance naturelle. Sur le principe, un arbre n'a pas besoin d'être taillé ; une opération de taille doit répondre à un objectif précis qui n'est généralement pas la demande de l'arbre, mais une contrainte d'usage ou de gestion.

Des tailles d'entretien peuvent être nécessaires, notamment tailles de restructuration par suite de traumatismes, ou pour guider l'arbre d'une forme architecturée vers une forme semi-libre, des tailles de formation sur jeunes arbres, pour leur permettre d'acquérir le bon gabarit en fonction du lieu (notamment permettre la circulation de véhicules).

Une opération de taille est rarement une opération unique, il convient de la suivre dans le temps par une ou plusieurs opérations complémentaires. Il est préférable pour la survie de l'arbre d'intervenir en plusieurs fois par petites touches ; jamais de manière radicale (ce qui occasionne des réactions souvent indésirables de la part de l'arbre, effet contraire de l'objectif attendu / rejets sur tronc par exemple).

Si toutefois une intervention en taille est nécessaire pour la réalisation de travaux, elle ne doit pas affecter plus de 20% de la masse verte. Il est impératif d'éviter de revenir sur des sections de plus de 5/10 cm.

L'intervention doit être réalisée par un élagueur dans les règles de l'art (respect des bourrelets cicatriciels, coupes sans arrachement...) ; de plus, il convient de suivre l'arbre dans le temps, afin de l'accompagner dans la réaction qu'il développera suite à la taille.

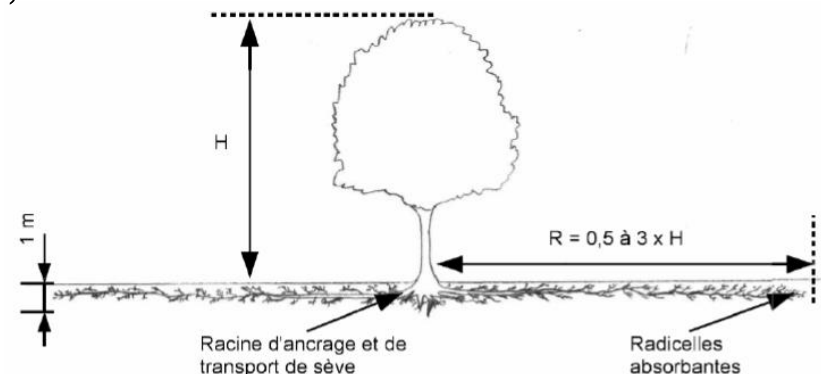
Pendant la Phase travaux :

Il convient de protéger les feuillages des projections type crêpis, chaux, fumées... avec par exemple un voile ou mise en œuvre d'une bâche.

Le tronc et les charpentières ne doivent être soumis à aucune blessure durant la phase travaux; les protections sont à mettre en œuvre pour éviter tout choc : éloignement des circulations d'engin, ne pas entreposer de matériaux au pied des arbres, protection physique à mettre en place... Les protections peuvent être des planches de bois disposées sans contact avec le tronc, plus efficaces que les simples gaines enroulées autour du tronc.

L'essentiel de la masse racinaire est constitué de racines fines qui se situent dans les 10/30 cm sous la surface du sol (d'où la sensibilité très forte au tassement, remblaiement décaissement et drainage). Les racines vont potentiellement bien au-delà de l'aplomb du houppier (jusqu'à 3 fois la hauteur de l'arbre).

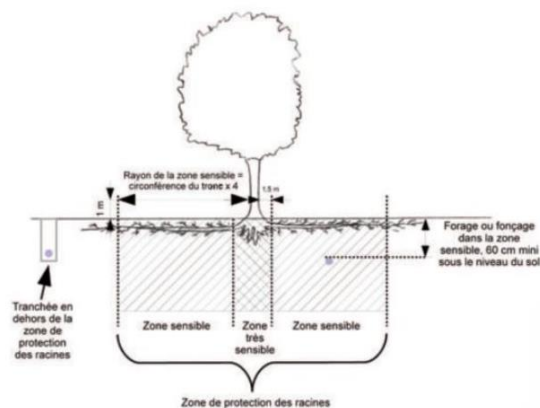
Prévoir d'intervenir le plus loin possible de l'arbre ; on distingue : une zone dite « très sensible », correspondant à un rayon de 1,50 m autour de l'arbre, et une zone dite « sensible » correspondant à un rayon de 12 fois le diamètre de l'arbre (ou 4 fois la circonférence).



Aménagements paysagers

Pendant la Phase travaux (suite):

Les recommandations d'intervention suivant la zone de l'arbre reportées ci-après seront respectées



	Zone de protection des racines		Zone extérieure
	Zone très sensible	Zone sensible	
Installation d'une barrière de protection sur la périphérie de la zone.	Obligatoire	Recommandé s'il n'y a pas d'intervention dans cette zone	-
Passage de véhicules ou d'engins lourds sur le sol naturel	X Interdit	Interdit sauf si le passage se fait sur des dalles de répartition	✓ Autorisé
Remblaiement	X Interdit	X Interdit	✓ Autorisé
Décaissement	X Interdit	X Interdit	✓ Autorisé
Implantation de réseau enterré et fouille.	X Interdite	Peu recommandé	✓ Autorisé
Moyens utilisés pour implanter le réseau ou réaliser la fouille.	X Aucun	Forage dirigé, fonçage, terrassement manuel avec pelle, pioche et excavatrice préconisés. Trancheuse et pelle mécanique interdites.	Forage dirigé, fonçage, terrassement manuel avec pelle, pioche, excavatrice, trancheuse, pelle mécanique autorisés.
Coupe de racine de diamètre supérieur à 25 mm	X Interdit	X Interdit	Non recommandé
Coupe des racines altérées.	-	Obligatoire	Recommandé
Remblaiement des fouilles dès que possible ou protection des racines exposées au gel, au vent et au soleil.	-	Obligatoire	Recommandé
Stockage de déblais, matériaux et produits de chantier.	X Interdit	X Interdit	✓ Autorisé

source CAUE 77, « La protection du système racinaire des arbres lors des travaux de terrassement », janvier 2017

Aménagements paysagers

Conception du projet paysager

Toutes les limites y compris arrières devront être soignées, de même que tous les espaces libres.

Le projet paysager devra être conçu dans la perspective de faciliter l'entretien et assurer la pérennité des aménagements. Il devra notamment prendre en compte le climat du secteur et la disponibilité en eau, ainsi que les composantes paysagères préexistantes et voisines. Les aménagements et solutions d'entretien devront rester le plus naturel possible.

Les aménagements devront autant que possible participer à la préservation de la biodiversité locale.

Les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs, graminée, couvre-sol) seront couvertes, à leur pied, d'un paillage type BRP d'une épaisseur minimum de 15 cm de manière à minimiser l'entretien en réduisant les arrosages et en empêchant les mauvaises herbes de pousser.

La mise en place d'un système d'arrosage automatique est obligatoire afin d'assurer l'implantation durable des essences et d'éviter un taux de mortalité végétale trop important. Une programmation adéquate des horaires et fréquences d'arrosages est préconisée et générera des économies au futur acquéreur. En fonction des essences, l'arrosage pourra être coupé dans la 3^{ème} année qui suit la plantation.

Accompagnement des clôtures

Les clôtures donnant sur les voies et le périmètre de la ZAC (sauf aux abords du chemin des Bellons - se référer aux fiches de lots) seront accompagnées d'une bande de pleine terre sur une largeur de 1,50 m minimum (épaisseur comprenant le passage nécessaire à l'entretien) plantée d'une haie vive arbustive conduite en port libre (non taillée).

Les clôtures donnant sur le chemin des Bellons (se référer aux fiches de lots) seront accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols sur une largeur de 1,50 m minimum. Des arbres de haute tige et arbustes peuvent également être plantés, par regroupement de plusieurs individus de façon à former des « bosquets » à la libre implantation par les acquéreurs.

Les clôtures en limite séparative (entre 2 lots) seront accompagnées d'une bande de pleine terre sur une largeur de 1 m minimum, plantée au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols.

Ces précisions seront apportées dans les fiches de lots.

Les bandes végétalisées au contact avec les zones accessibles aux véhicules (stationnement, circulations) seront délimitées par des bordures afin de garantir leur pérennité.

La notice architecturale ou un plan paysager viendra détailler les aménagements proposés pour validation préalable par l'architecte conseil.

Aménagements paysagers



Aménagements paysagers

Accompagnement des bâtiments

Le pourtour des bâtiments sera accompagné d'une bande végétalisée en pleine terre sur une largeur de 1 m minimum (sauf au droit des ouvertures permettant aux véhicules et piétons d'entrer dans le corps du bâtiment).

Elle sera à minima enherbée, mais peut aussi être plantée de plantes grimpantes, d'espèces de strate arbustive, strate basse et couvre-sols.

Les bandes végétalisées au contact avec les zones accessibles aux véhicules (stationnement, circulations) seront délimitées par des bordures afin de garantir leur pérennité.

Les jardinières mobiles sont proscrites.

Traitement des espaces libres

Les espaces non utilisés par les bâtiments, leur(s) terrasse(s) d'accueil et les aires de stationnements matérialisées, seront semés en prairie mellifère peu exigeante en eau (les gazons sont proscrits). Des arbres peuvent y être plantés.

Paillage des sols lors des plantations

Le paillage est un procédé simple qui consiste à recouvrir le sol avec des matériaux d'origine végétale.

Il a pour objectifs :

- de protéger la terre du phénomène d'érosion dû à la pluie et au vent, et du dessèchement dû au soleil et au vent,
- de limiter les variations de température et d'humidité, en préservant la fraîcheur du sol en été et une certaine température en hiver
- d'améliorer la structure et la texture des sols,
- d'apporter des éléments nutritifs au sol en favorisant ainsi la vie souterraine.

Il participe également à limiter la prolifération des « mauvaises herbes », la venue des annuelles, et gêne partiellement la croissance des herbes vivaces qui pourraient faire concurrence aux espèces végétales plantées.

Le paillage végétal peut être de type BRF (Bois Raméal Fragmenté = rameaux et petites branches broyées), écorces broyées / copeaux de feuillus (peuplier, frênes

par exemple), coques de cacao, cosses de sarrasin, mulch de coco, paillis de chanvre, paille de céréales, foin.

Le paillage en paillettes de lin n'est pas recommandé car il s'envole facilement. L'utilisation de bâches, synthétiques ou en matériaux naturels, est proscrite.

Paillage des sols dans le temps

Il est recommandé de renouveler le paillage, dès lors que la matière organique a été absorbée par le sol.

Après mise en œuvre de l'aménagement du lot tel qu'indiqué, le paillis de récupération (récupéré sur la parcelle) est recommandé en première intention.

Il est possible d'utiliser les rameaux et petites branches broyés sur place, les feuilles mortes et tontes d'herbe. Ces différents matériaux de récupération ont l'avantage d'être économiques, d'être disponibles sur place et de permettre le recyclage des déchets végétaux.

Utilisation du paillage minéral

Le paillage minéral peut être autorisé, mais uniquement sur des espaces très limités :

- lorsqu'il accompagne des végétaux plantés aux abords des entrées du bâtiment
- au niveau des fosses de plantation des arbres plantés sur les aires de stationnement

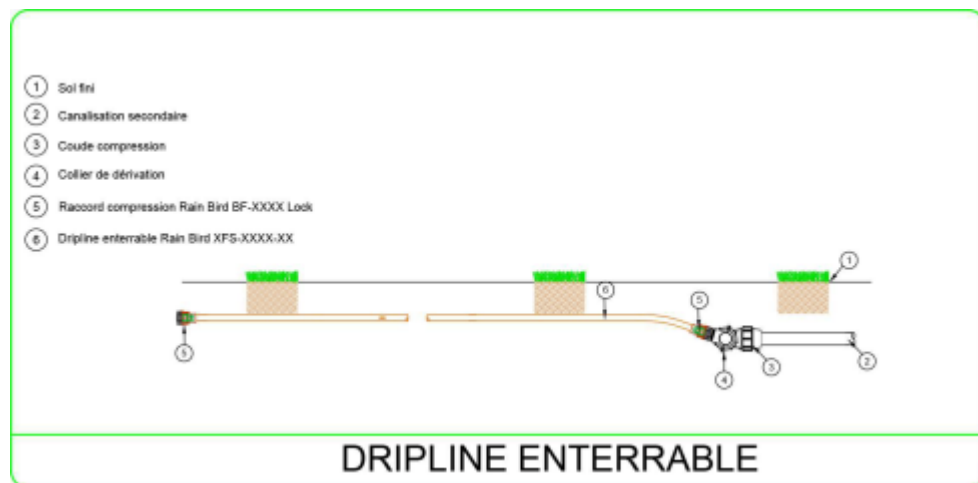
Il ne doit pas être de couleur vive. Des tons ocres ou gris sont à privilégier. Idéalement, les galets de la Crau immédiatement disponibles et récupérés sur la parcelle de projet sont à privilégier.



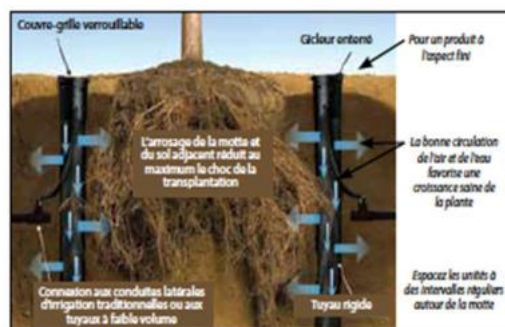
Aménagements paysagers

Arrosage

Pour limiter les pertes dues à l'effet d'évapotranspiration, le système d'arrosage sera un goutte à goutte enterré.



L'installation de tuyères est recommandée pour la plantation des arbres sur des parkings. En espace naturel plus ouvert, les tuyères ont tendance à se boucher.



Palette végétale

Les essences choisies sur chaque projet devront respecter les contraintes climatiques et répondre aux enjeux durables de la région. Pour cela, elle devront être cohérentes avec l'existant. La palette végétale ci-après n'est pas exhaustive, elle peut être complétée en respectant le climat, le sol et l'origine des végétaux. Toute nouvelle proposition devra être validée par l'architecte conseil.

Arbres isolés, espaces libres et aires de stationnement

Strate arborée :



Palette végétale

Arbres isolés, espaces libres et aires de stationnement

Strate arborée (suite):

Tilia cordata



Tilia platyphyllos



Prunus avium



Prunus lusitanica



Prunus mahaleb



Quercus macrolepis



Quercus cerris



Quercus ilex



Olea europaea



Pyrus spinosa



-Arbres à grand développement appréciant les sols humides proches des ripisylves :

Salix alba



Fraxinus angustifolia



Alnus glutinosa



Palette végétale

Accompagnement des clotures sur voies et périmètre de la zone / Possible aussi sur limites séparatives entre deux lots :

Strate arbustive :

Photinia X fraseri



Viburnum tinus



Vitex agnus castus



Pistacia lentiscus



Crataegus laevigata



Crataegus monogyna



Euonymus japonicus



Laurus nobilis



Cornus mas



Cornus sanguinea



Paliurus spina-christi



Rosa canina



Rhamnus alaternus



Sambucus nigra



Prunus spinosa



Lonicera fragrantissima



Lugustrum vulgare



Philadelphus coronarius



Palette végétale

Accompagnement des clôtures en limites séparatives entre deux lots :

Plantes grimpantes

Akebia quinata



Bignonia capreolata



Campsis radicans



Clematis cirrhosa



Ipomea indica



Jasminum azoricum



Lonicera japonica 'chinensis'



Solanum crispum 'Glasnevin'



Trachelospermum jasminoides



Wisteria sinensis 'alba'



*Parthenocissus
quinquefolia*



Passiflora caerulea



Palette végétale

Abords des constructions

Strate basse et couvre-sols :



Les gazons sont proscrits des projets. Il sera préféré des prairies plus naturelles, mellifères, à faire valider par l'architecte conseil.

Prescriptions

Enseignes

Enseignes et signalétique

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdite.

Les enseignes devront rester dans un gabarit limité et proportionné par rapport à la façade sur laquelle elles s'implantent :

- Bâtiments en RDC : jusqu'à 10% maximum de la surface de la façade sur laquelle elles s'intègrent. Positionnement à au moins 30 cm de l'acrotère ou de l'égout.
- Bâtiments de plusieurs niveaux : limité à 5% de la surface de la façade sur laquelle elles s'intègrent.

Elles ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Il est Imposé :

- Soit des lettres découpées, de gabarit fixe pour une même enseigne. Elles seront d'une seule teinte (1 seul coloris par enseigne), par exemple dans un ton plus foncé que le bâtiment
- Soit une enseigne bandeau si elle s'intègre dans la composition de la façade (au dessus de l'entrée commerciale). Fond anthracite (raccord avec les menuiseries) et lettrage uni.

Les boîtiers ne sont pas autorisés (mauvaise insertion architecturale)

Les enseignes doivent être positionnées en cohérence avec l'entrée ou les ouvertures des façades supports. Les enseignes bandeau seront nécessairement positionnées au dessus de l'entrée principale et de même largeur que celle-ci. Les enseignes en lettres découpées pourront se positionner de manière plus libre, tout en recherchant une composition harmonieuse dans la façade.

Les enseignes lumineuses sont strictement interdites.

Les couleurs saturées, vives ou criardes sont proscrites.

Concernant l'affichage à l'extérieur du lot, il est interdit d'apposer son logo ou enseigne en dehors de ce qui est prévu à la section « entrées » (page 16).

Les panneaux sur clôture, mâts et drapeaux (enseigne ou publicité) sont interdits.

Les affichages publicitaires sont strictement interdits.

Les projets d'enseignes devront être soumis à l'architecte conseil.

Lettres boîtier lumineuses



Coloris unique accordé à la façade



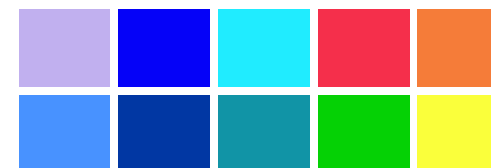
Enseigne bandeau dans le gabarit de l'entrée



Enseigne bandeau en partie haute de la façade Proscrit



Exemple de coloris interdits



Prescriptions

Développement durable

Développement durable

Développement durable & énergie

La consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements devra être optimisée. Les entreprises sont encouragées à mettre en place des systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire. Les installations de production d'énergie devront nécessairement être intégrées au bâtiment. Des ombrières photovoltaïques peuvent être installées sur les parkings sous réserve d'une insertion qualitative. Il est demandé de vérifier la faisabilité technique des installations préalablement au dépôt du permis de construire afin d'assurer leur intégration dans le projet et le paysage dès ce stade.

La mutualisation des moyens techniques énergétiques entre les entreprises du secteur est encouragée, pour favoriser une économie circulaire.

Des bornes de recharge pour les véhicules électriques devront être installées au sein de chaque lot.

Des bornes de recharge pour les véhicules électriques sont par ailleurs imposées par le code de la Construction et de l'Habitation selon le type d'activité / s'y référer.

Photovoltaïque et solaire

Les obligations liées à la loi Climat et Résilience s'appliquent dès Janvier 2023 (art. L. 171-4 du CCH) :

Les bâtiments :

- à usage commercial, industriel, artisanal, entrepôt, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts accessibles au public d'une Emprise au Sol supérieure à 500 m²,
- à usage de bureaux d'une Emprise au Sol supérieure à 1 000 m².

devront nécessairement intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

Les obligations seront réalisées :

- en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement
- sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment construit et des ombrières créées.

Lorsque les parcs de stationnement associés aux bâtiments cités précédemment représentent une surface supérieure à 500 m² et comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Pour les constructions dont l'emprise au Sol est inférieure aux seuils indiqués précédemment, ou que l'usage qui en effet est différent, les entreprises sont encouragées à installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Eclairage / trame noire

Les dispositifs d'éclairage devront être économes en énergie et limiter la pollution lumineuse par des éclairages adaptés au strict nécessaire.

La mise en lumière des espaces extérieurs devra être étudiée dans le même esprit que celui de l'éclairage public de la ZAC.

Il est privilégié la mise en place de minuteries ou un déclencheur de mouvement, un éclairage vers le sol uniquement et de manière limitée.

Pour les lots T,A,B,C,D,K et R : Afin de limiter le dérangement de la faune utilisant les ripisylves au Nord et à l'Ouest de la ZAC, la zone d'interface entre le bâtiment et la ripisylve doit être exempt de tout type d'éclairage extérieur.

Gestion des déchets

Le tri des déchets se fera au moyen de containers individuels, dont la collecte sera réalisée par la collectivité.

L'acquéreur installera donc un abri conteneur. Il sera dimensionné pour les conteneurs et les compacteurs dont il aura besoin.

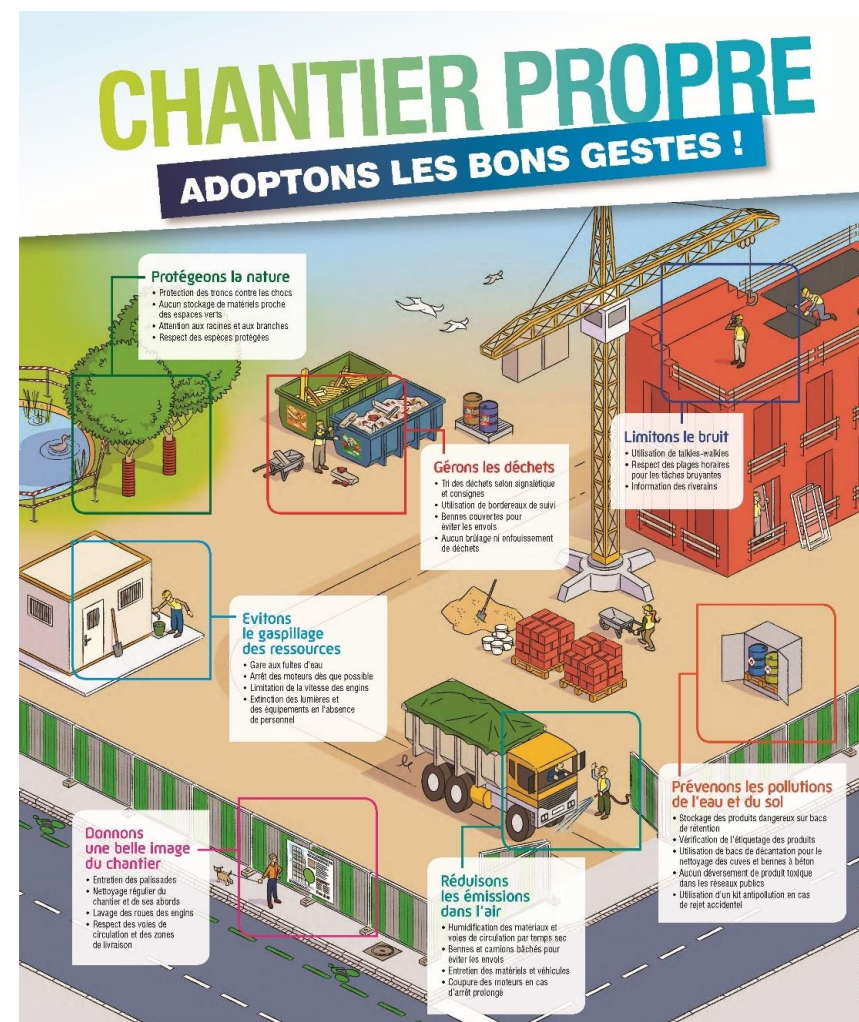
Il sera clos et couvert pour éviter que les déchets ne s'envolent et que les containers ne se déplacent par jour de grand vent, et intégré soit dans le volume du bâtiment principal, soit adossé à celui-ci.

Les éventuels déchets industriels spécifiques, voire dangereux, feront l'objet d'une gestion privée par chaque entreprise concernée.

Développement durable

Chantier propre

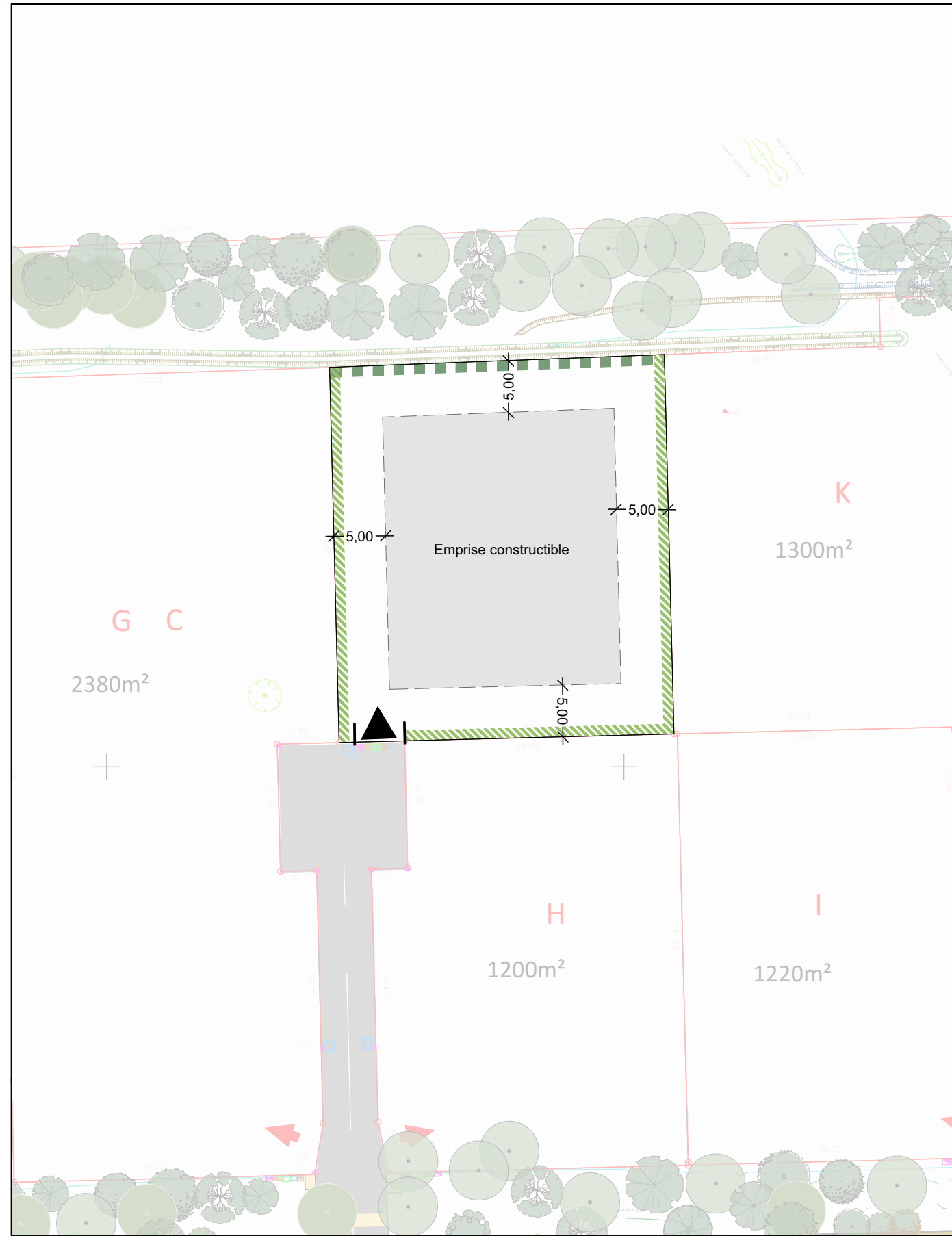
Le chantier devra respecter les préconisations de la FFB en terme de chantier propre



La FFB vous accompagne dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales.



Contactez
votre fédération
locale !
www.ffbatiment.fr



Surface du lot : 1 180 m²

SDP autorisée : 590 m²

Accès

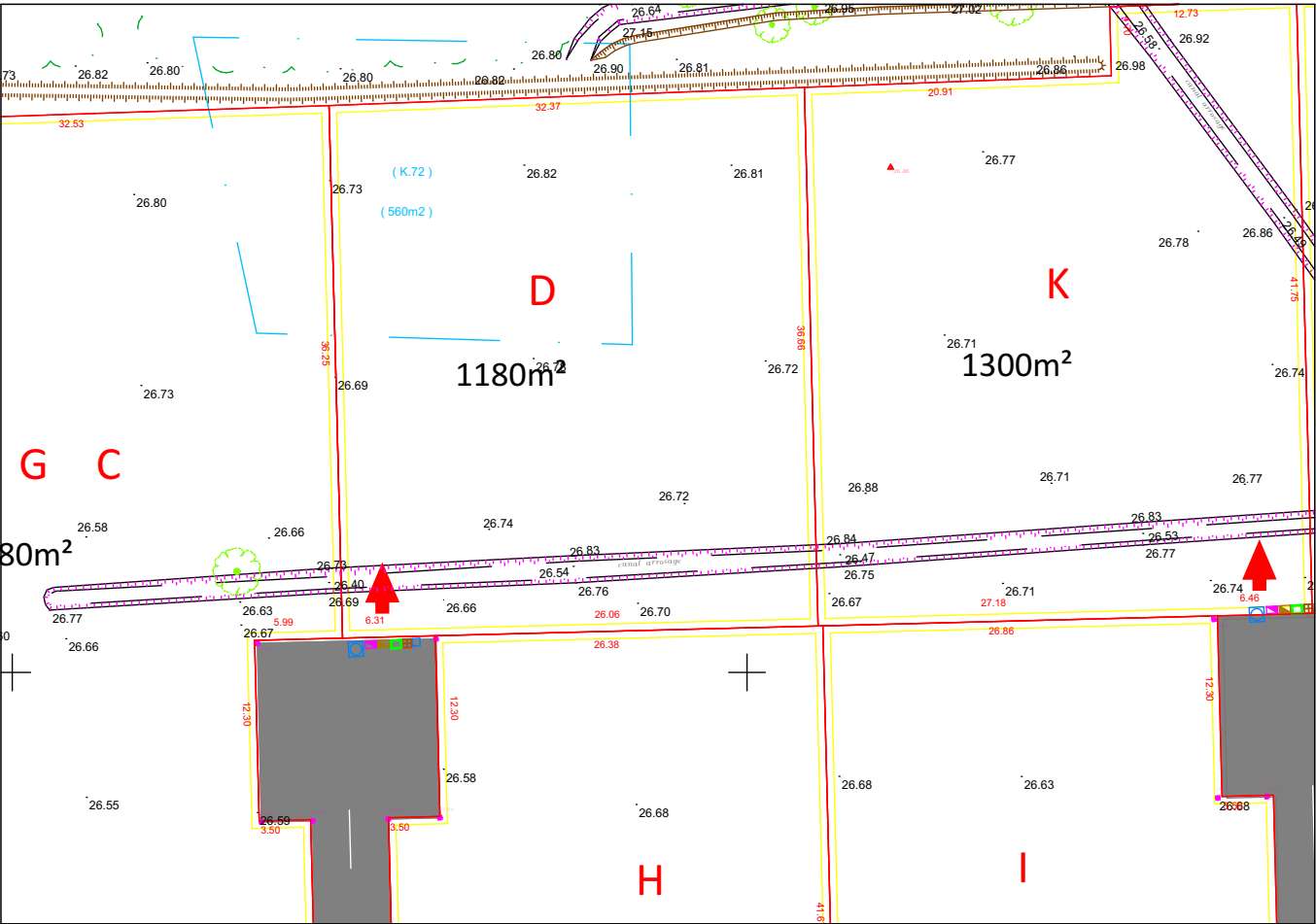
- ▲ Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

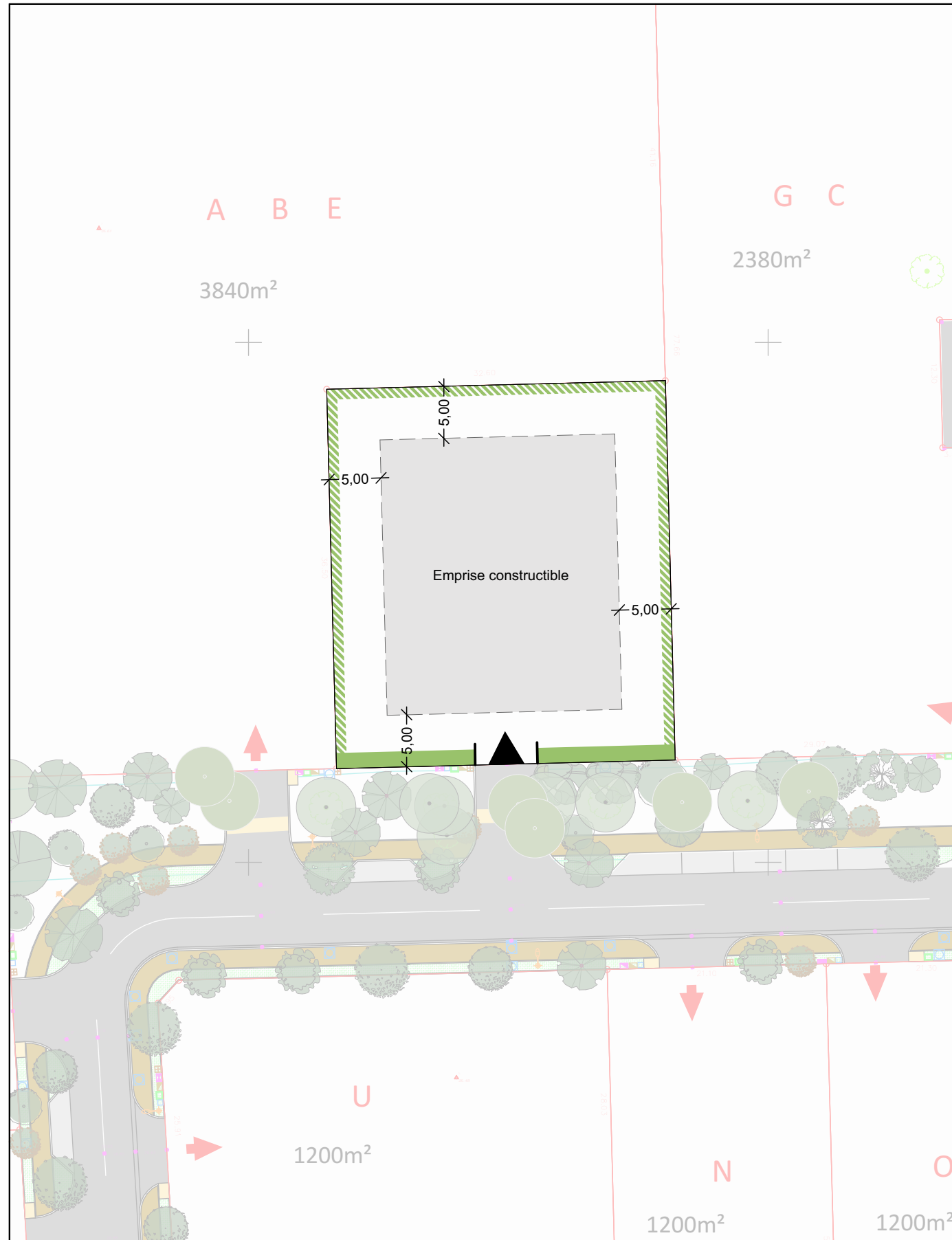
Reculs et alignements

- Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts

- Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
- Bande de pleine terre - largeur de 1m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols





Surface du lot : 1 190 m²

SDP autorisée : 595 m²

ERP interdit

Accès



Accès unique

Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements



Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts

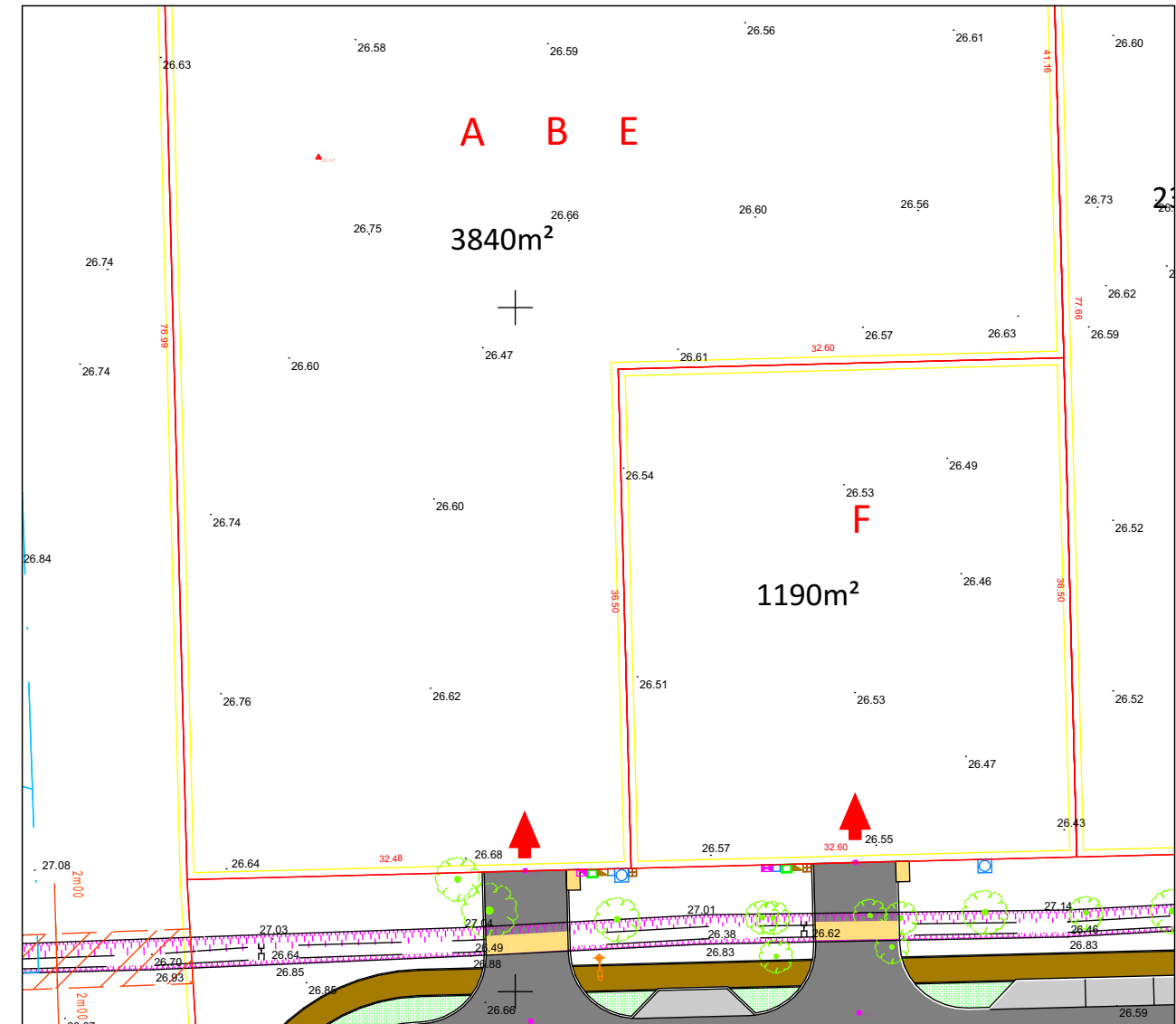


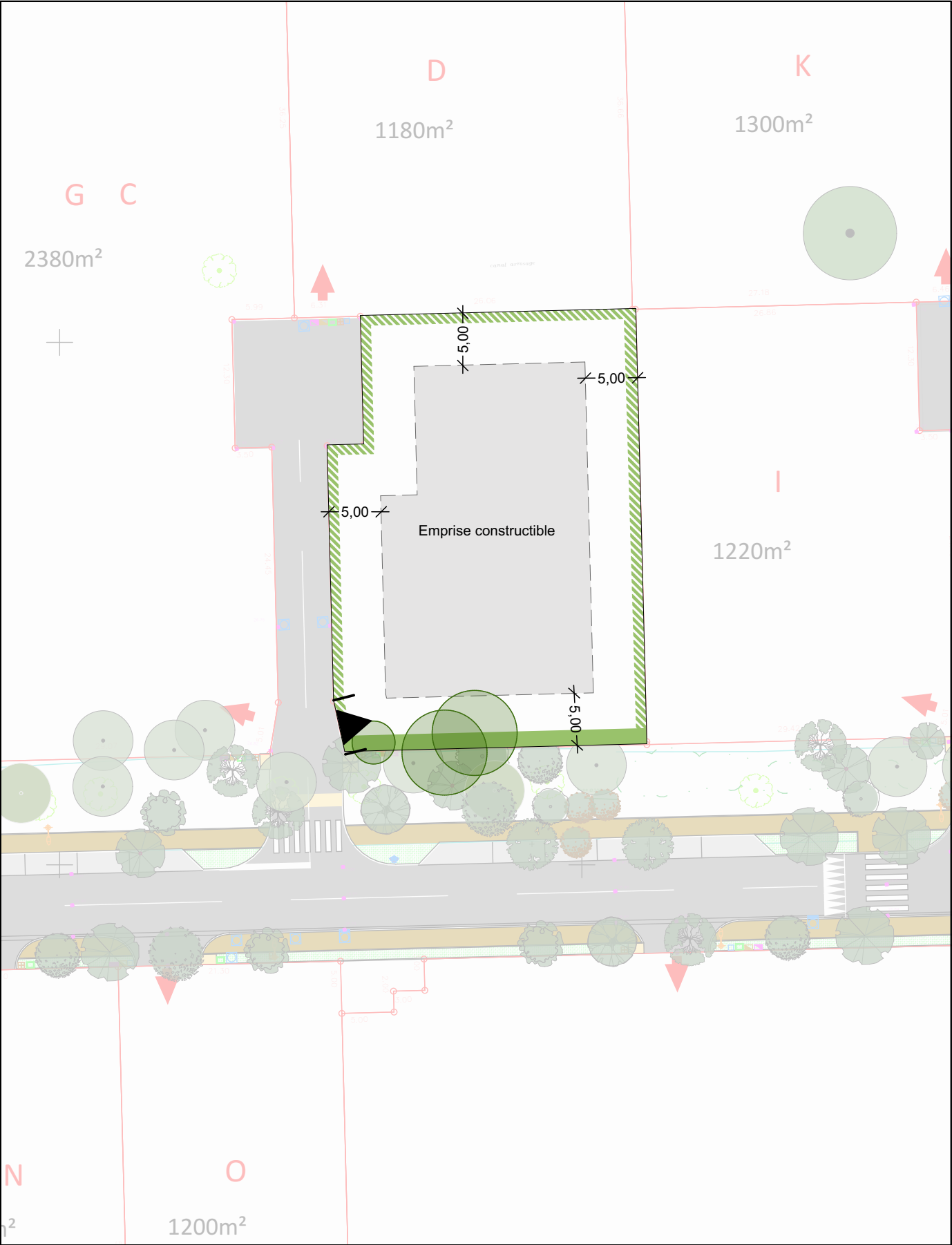
Bande enherbée à préserver ou à semer



Bande de pleine terre - largeur de 1 m min

A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols





Surface du lot : 1 200 m²

SDP autorisée : 600 m²

Accès



Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements



Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts



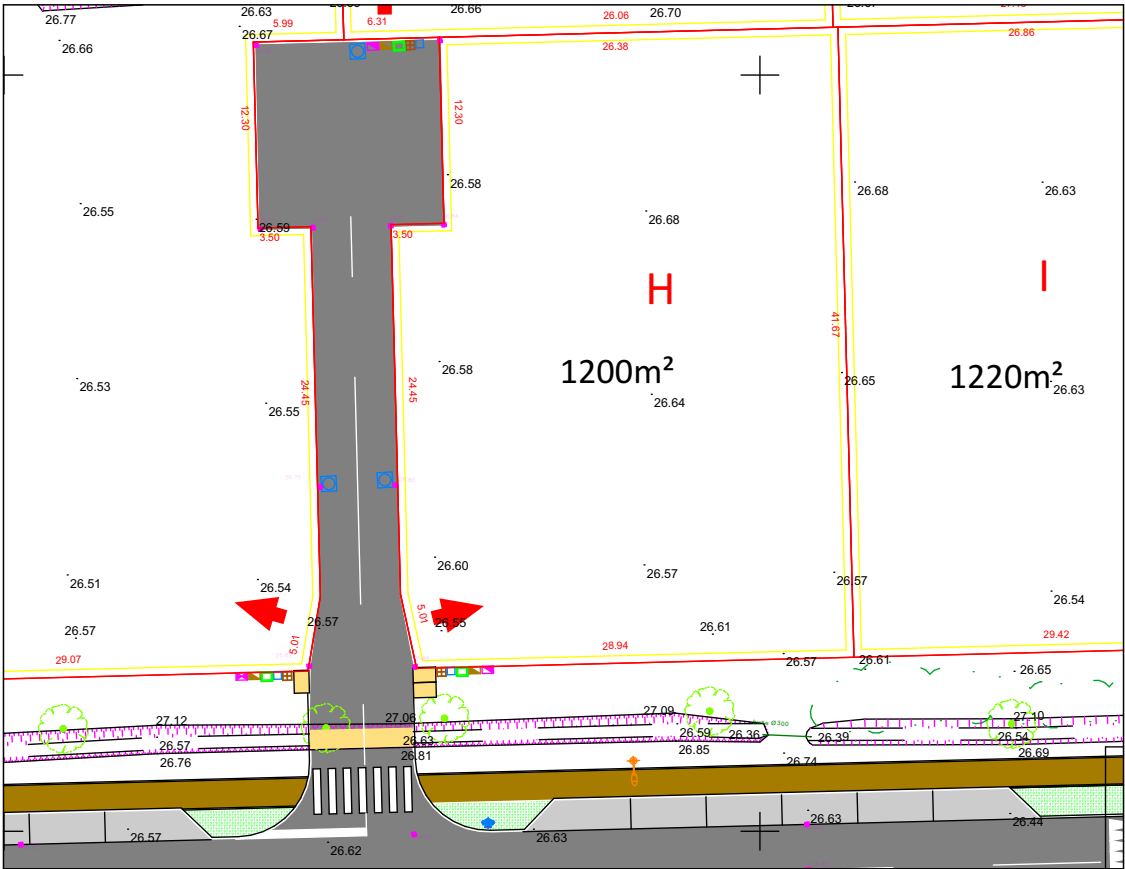
Bande enherbée à préserver ou à semer

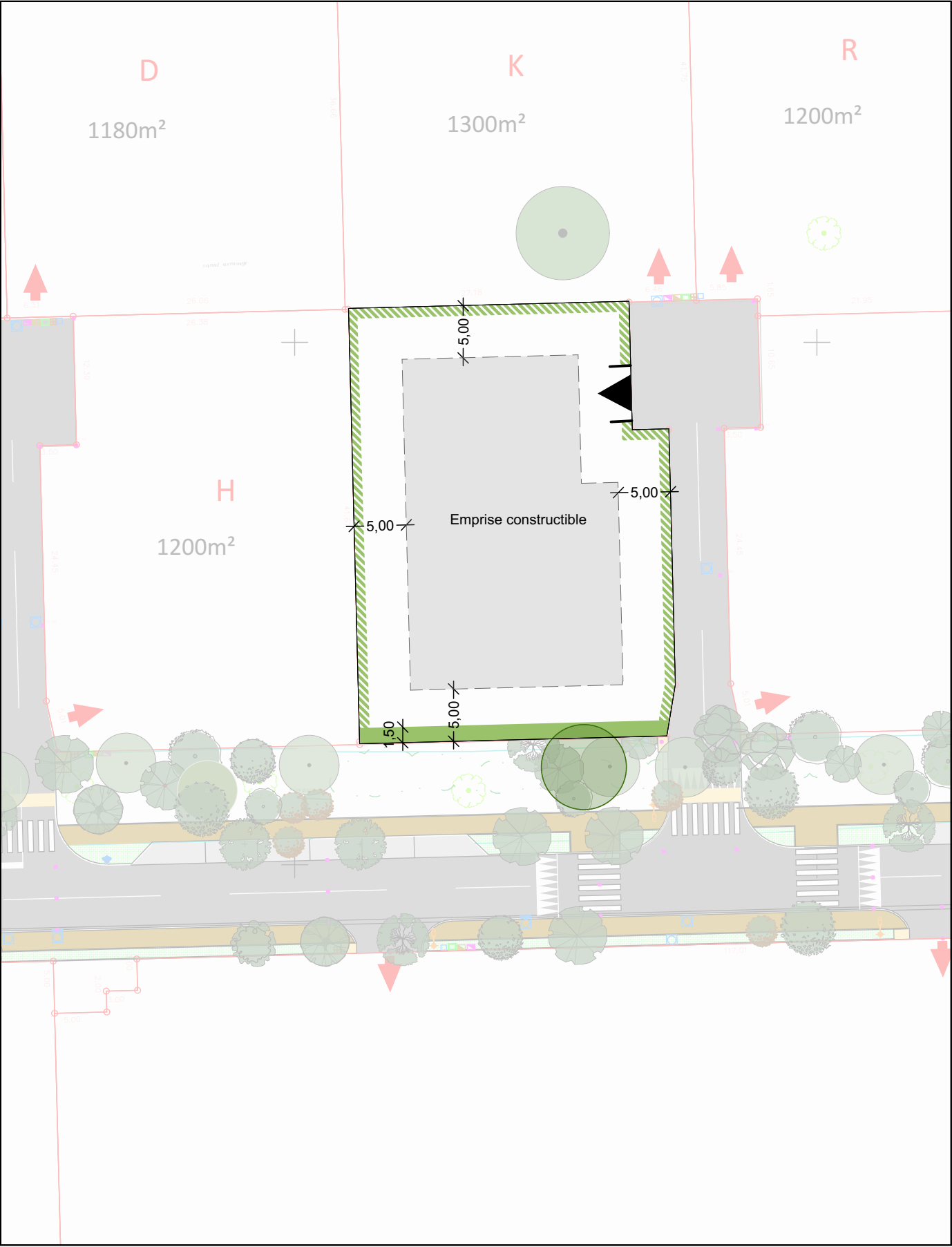


Bande de pleine terre - largeur de 1m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols



Arbre existant à préserver (périmètre de protection)
si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





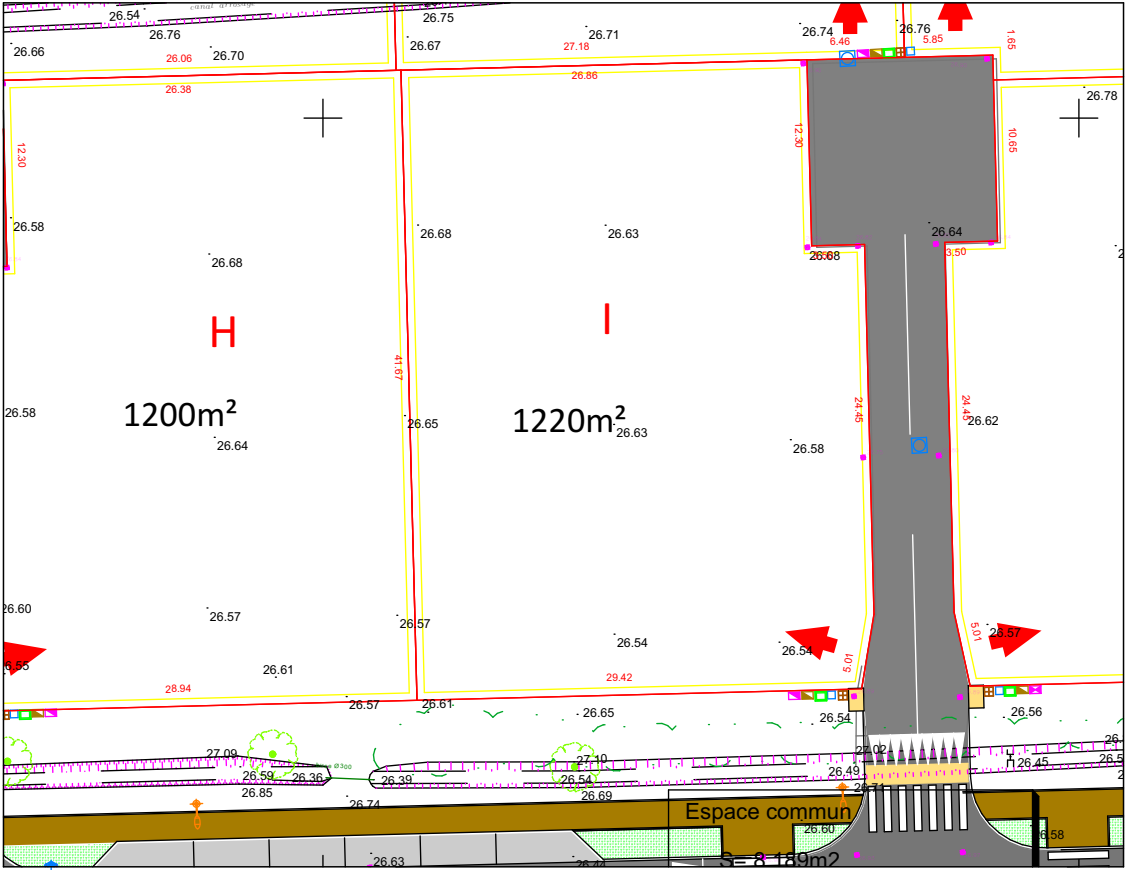
Surface du lot : 1 220 m²

SDP autorisée : 610 m²

Accès
▲ Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements
■ Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts
■ Bande enherbée à préserver ou à semer
■ Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols
● Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente



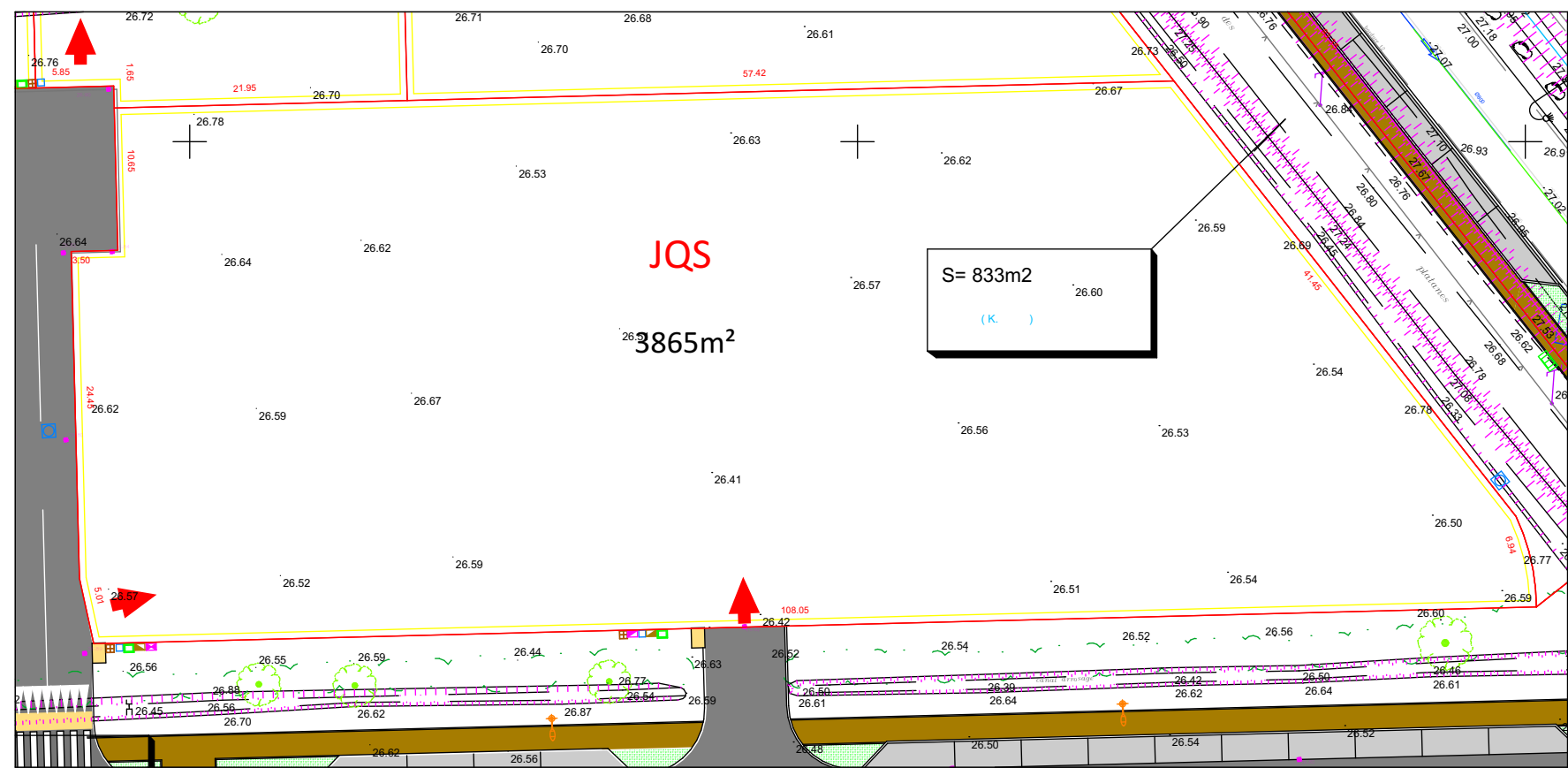


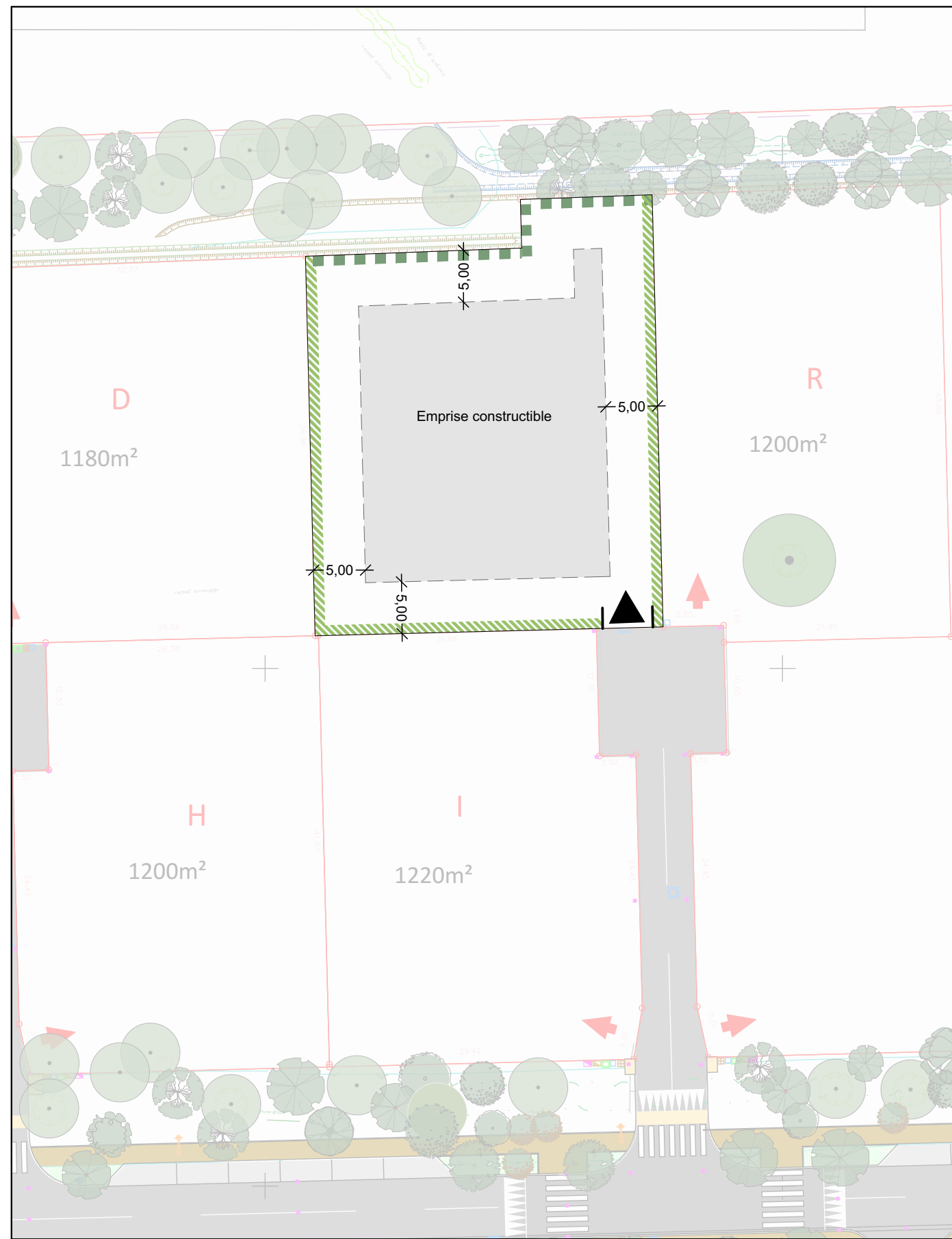
Surface du lot : 3 865 m²
SDP autorisée : 1 932 m²

- Accès
- ▲ Accès principal
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie
 - ▲ Accès secondaire technique

- Reculs et alignements
- Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

- Paysage et espaces verts
- Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de lar
 - Bande enherbée à préserver ou à semer
 - Bande de pleine terre - largeur de 1,5 m min (dont entretien)
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols
 - Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





Surface du lot : 1 300 m²

SDP autorisée : 650 m²

Accès



Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements



Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

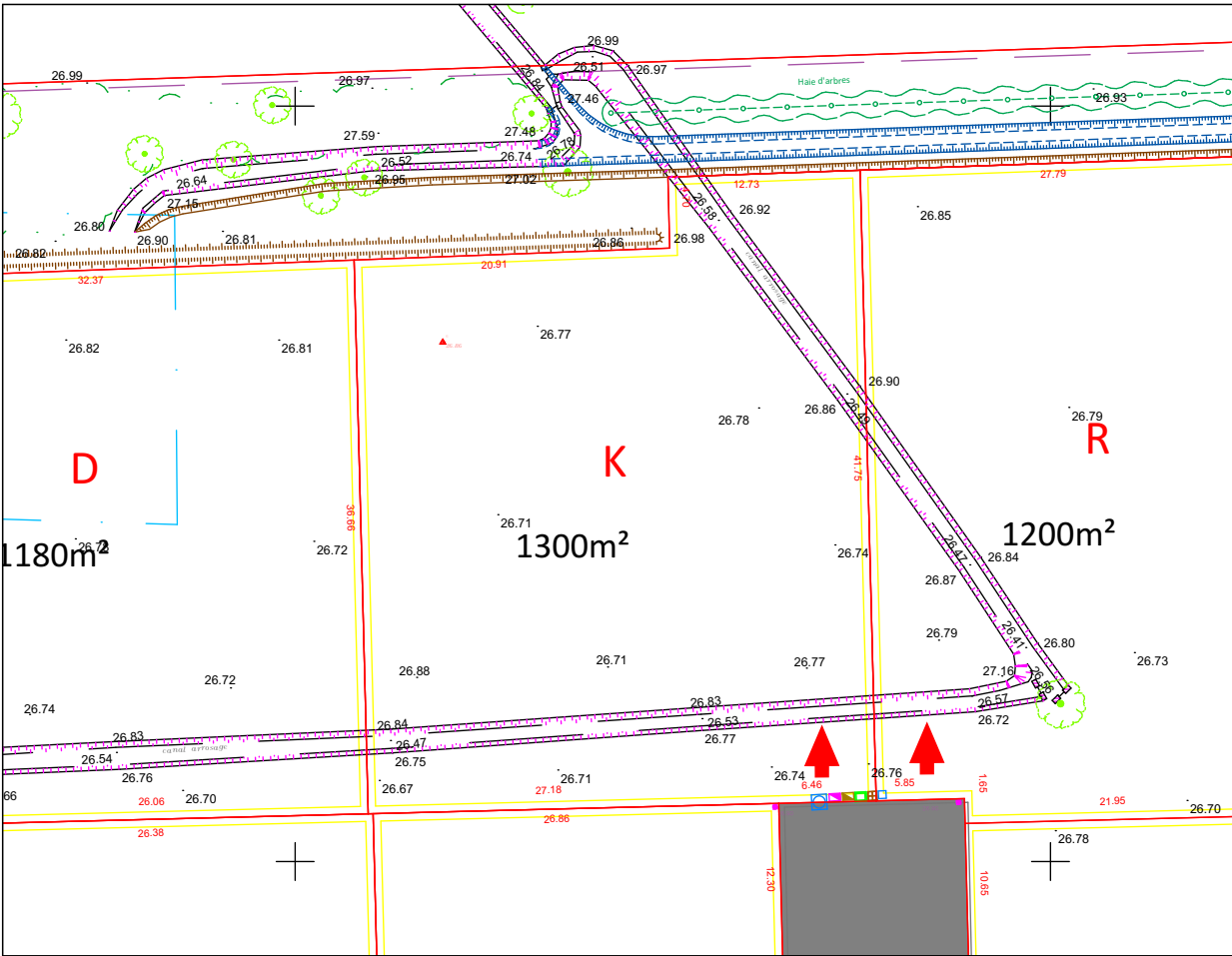
Paysage et espaces verts



Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture



Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols





Surface du lot : 1 380 m²

SDP autorisée : 690 m²

ERP interdit

Accès



Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voi

Reculs et alignements



Recul minimum de 5 m parallèle aux limites



Alignement obligatoire à 12 m de la limite Sud



Axe vitrine à marquer dans la conception du projet

Paysage et espaces verts



Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de



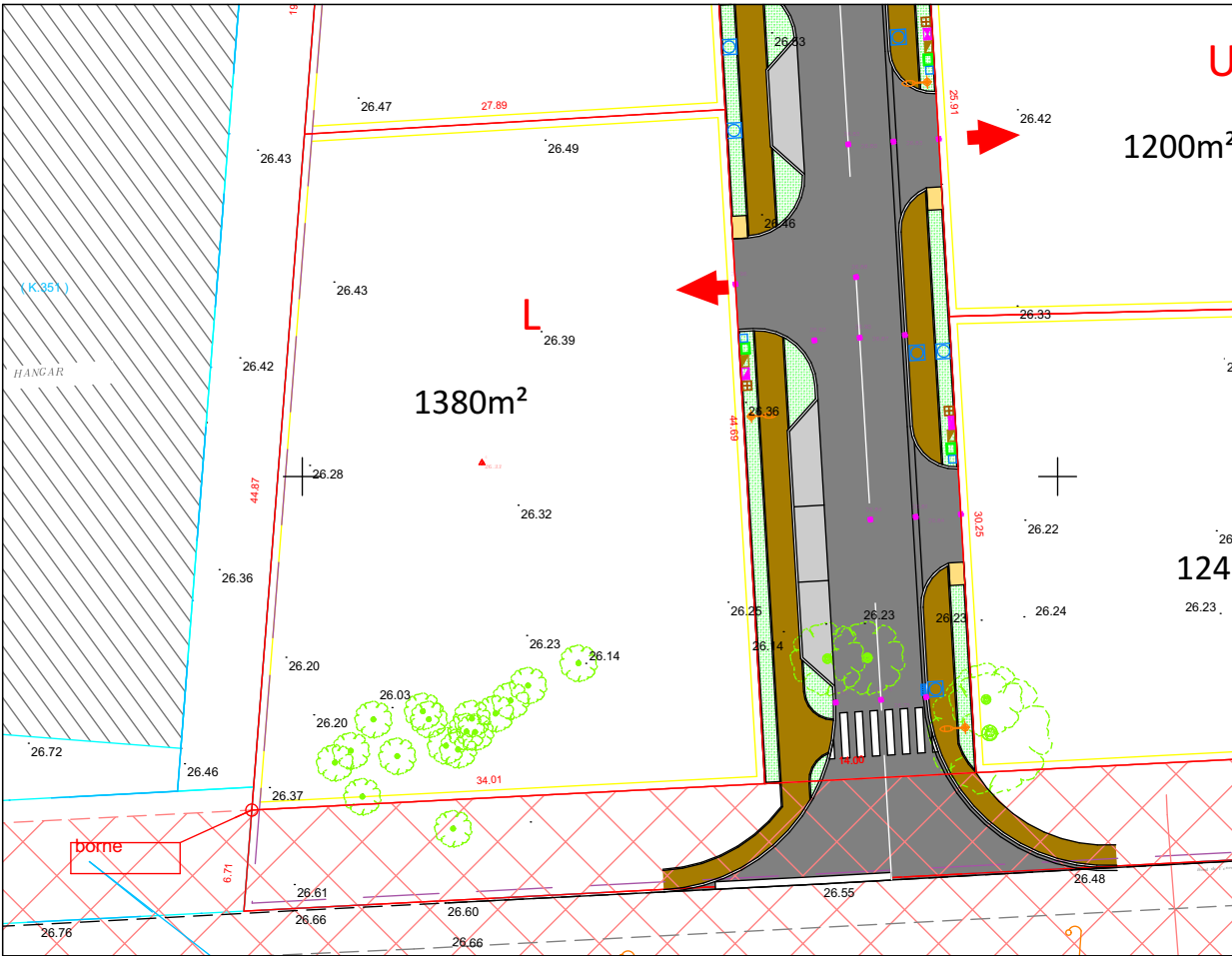
Bande enherbée à préserver ou à semer aménageable

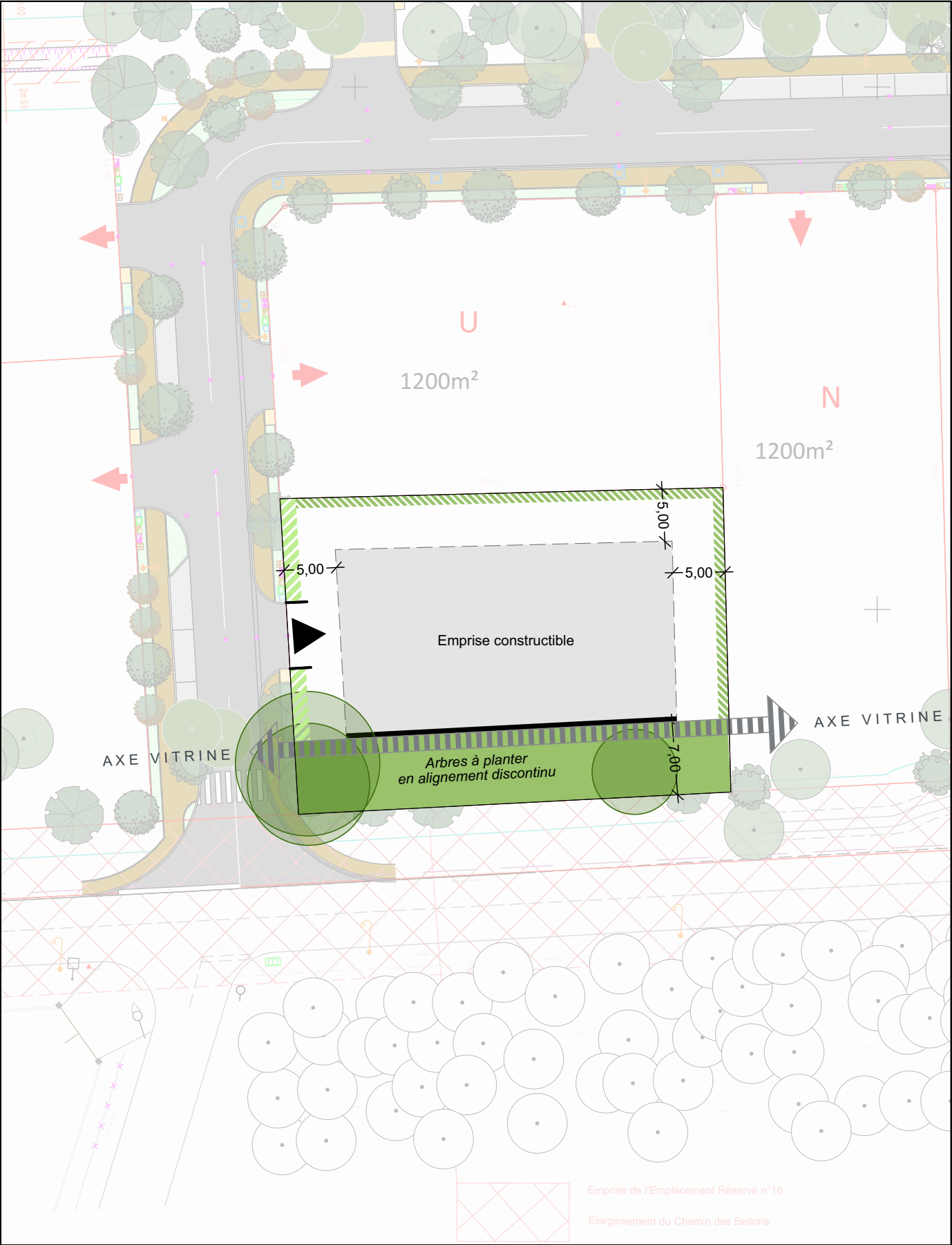


Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols



Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





Surface du lot : 1 245 m²

SDP autorisée : 622,5 m²

ERP interdit

Accès



Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements



Recul minimum de 5 m parallèle aux limites



Alignement obligatoire



Axe vitrine à marquer dans la conception du projet

Paysage et espaces verts



Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de large



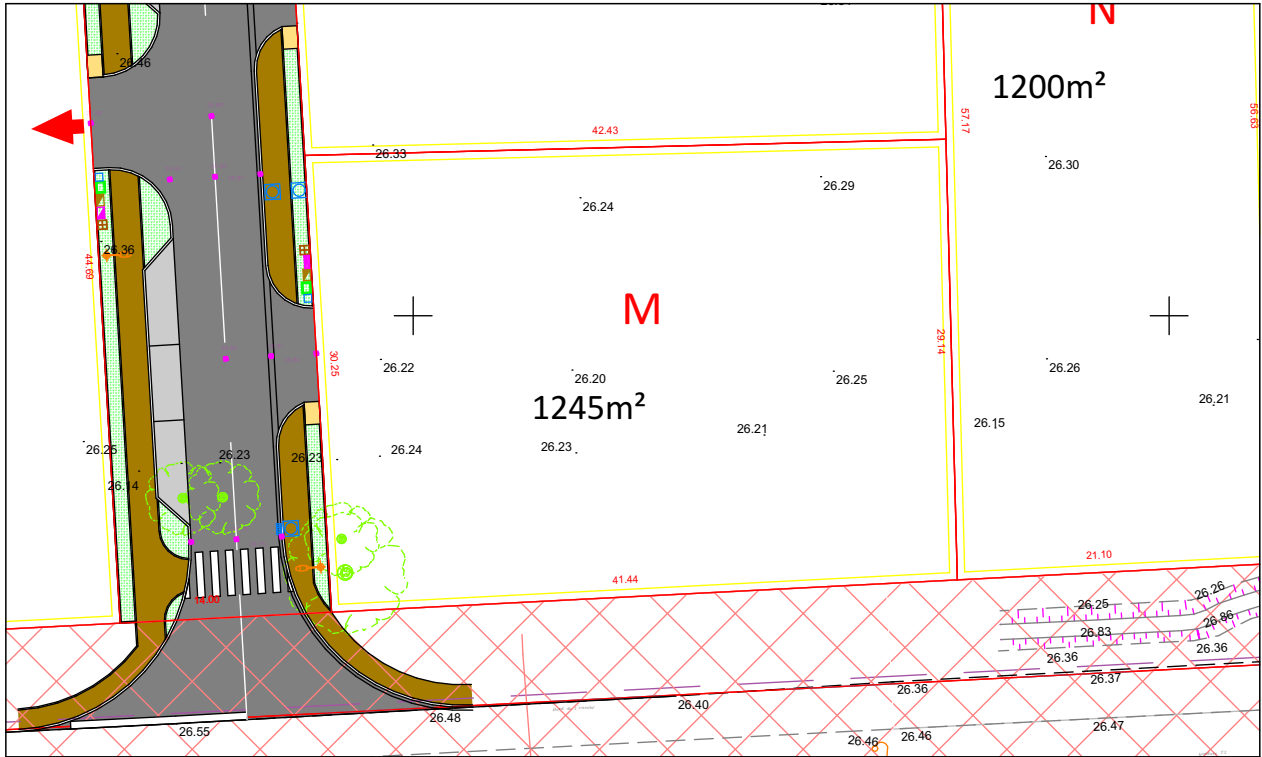
Bande enherbée à préserver ou à semer

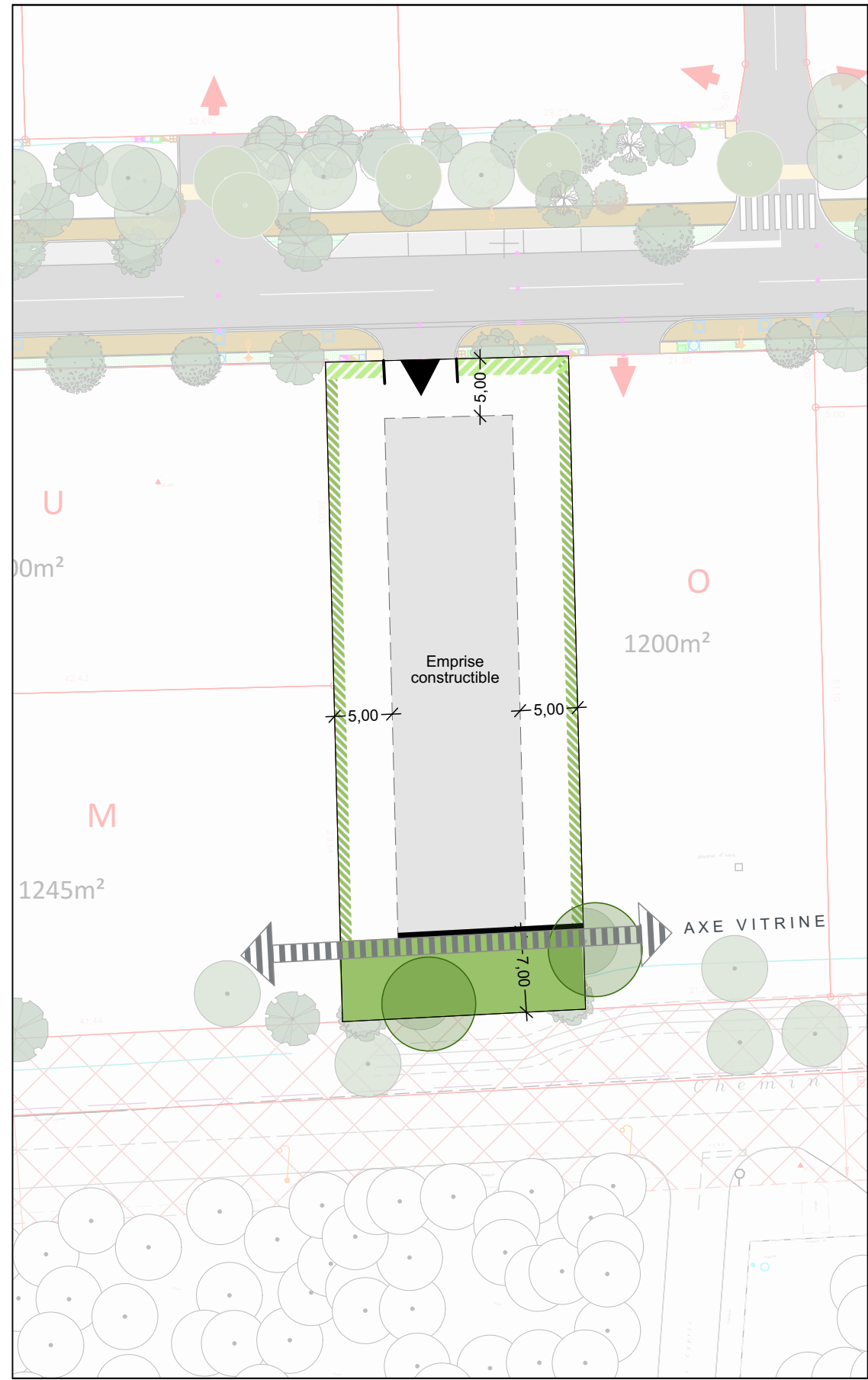


Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols



Arbre existant à préserver (périmètre de protection)
si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





Surface du lot : 1 200 m²

SDP autorisée : 600 m²

Accès



Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements



Recul minimum de 1,5 m parallèle aux limites



Alignement obligatoire à 7 m de la limite sud



Axe vitrine à marquer dans la conception du projet

Paysage et espaces verts



Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de large



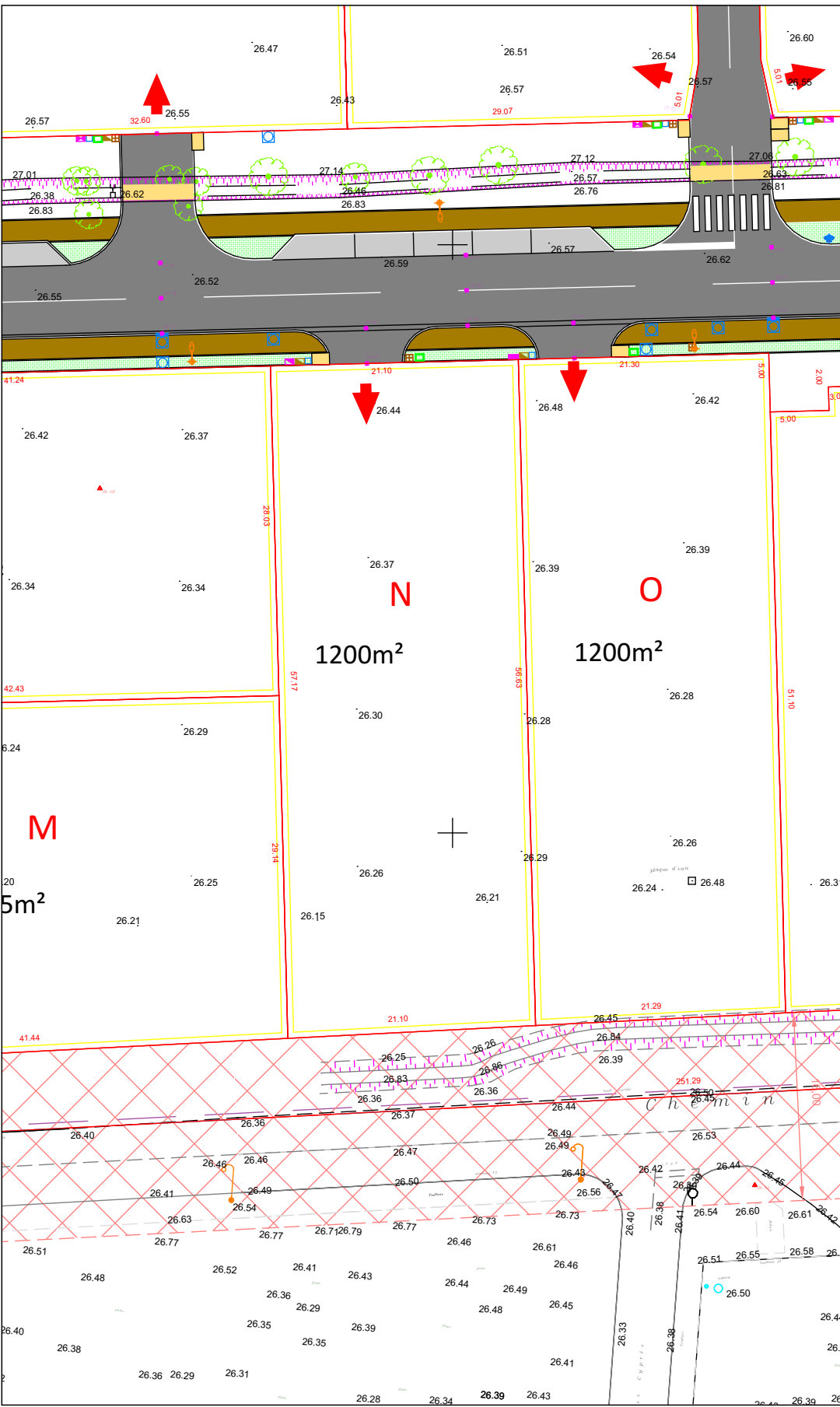
Bande enherbée à préserver ou à semer

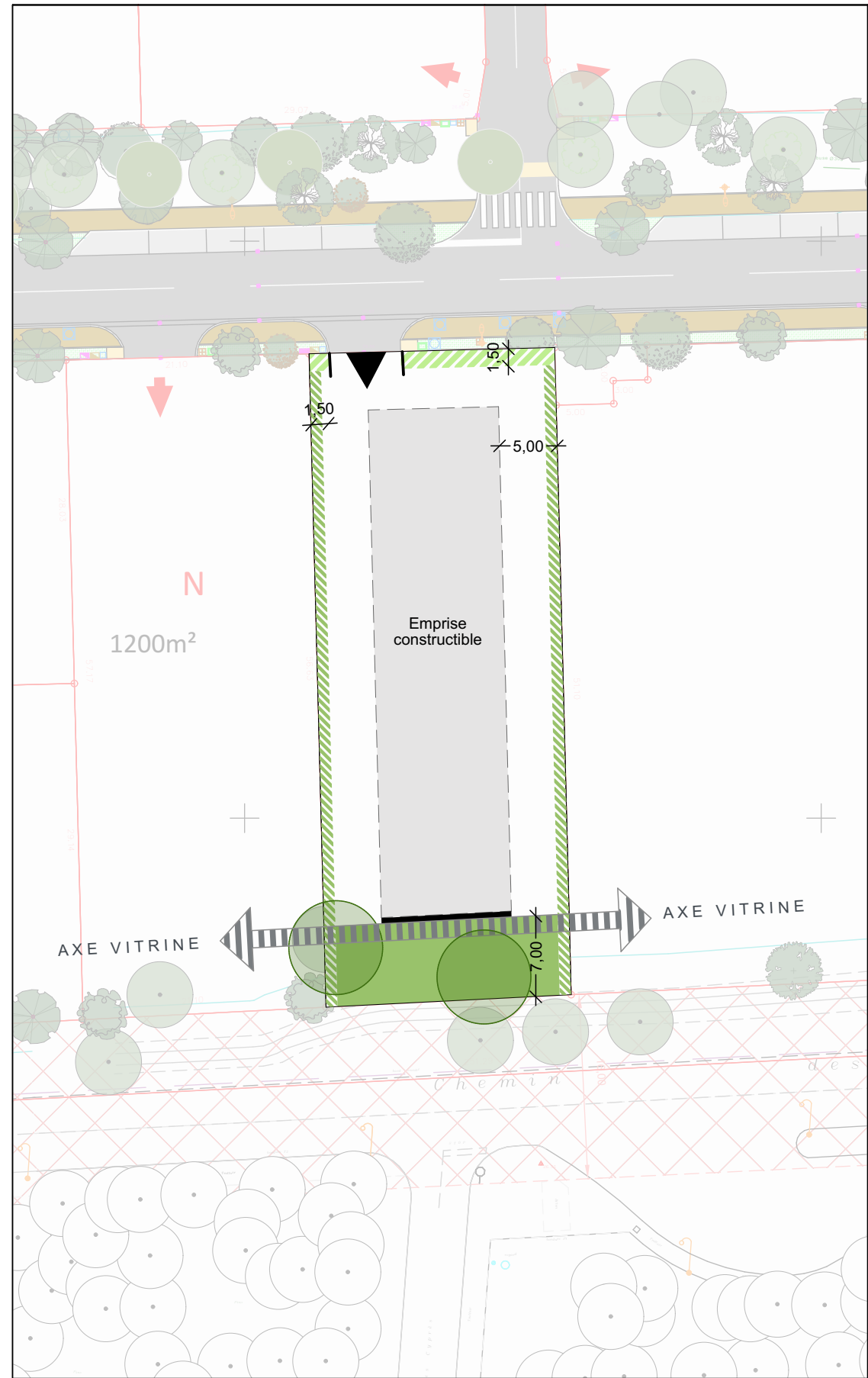


Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols



Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





Surface du lot : 1 200 m²

SDP autorisée : 600 m²

Accès

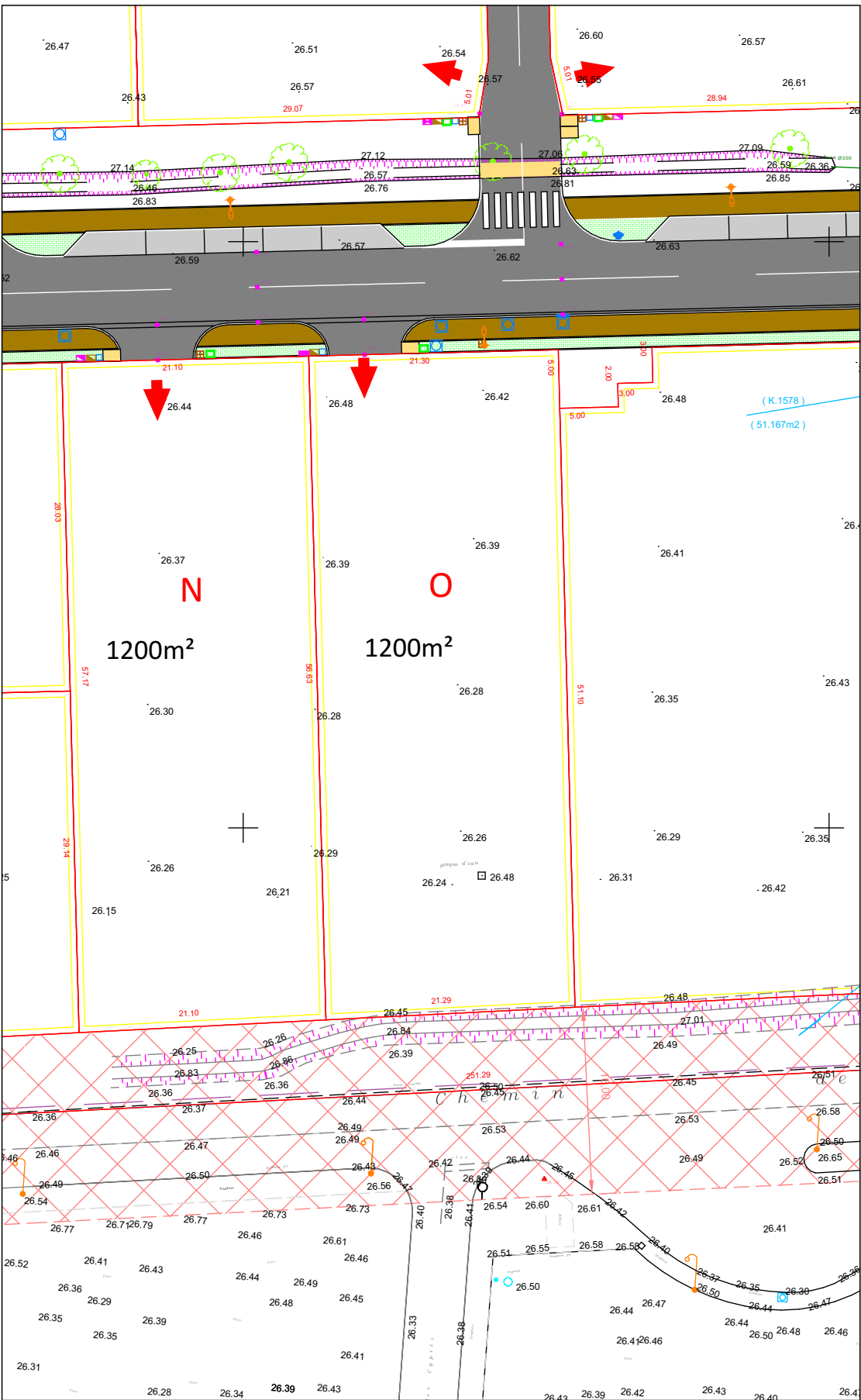
▲ Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

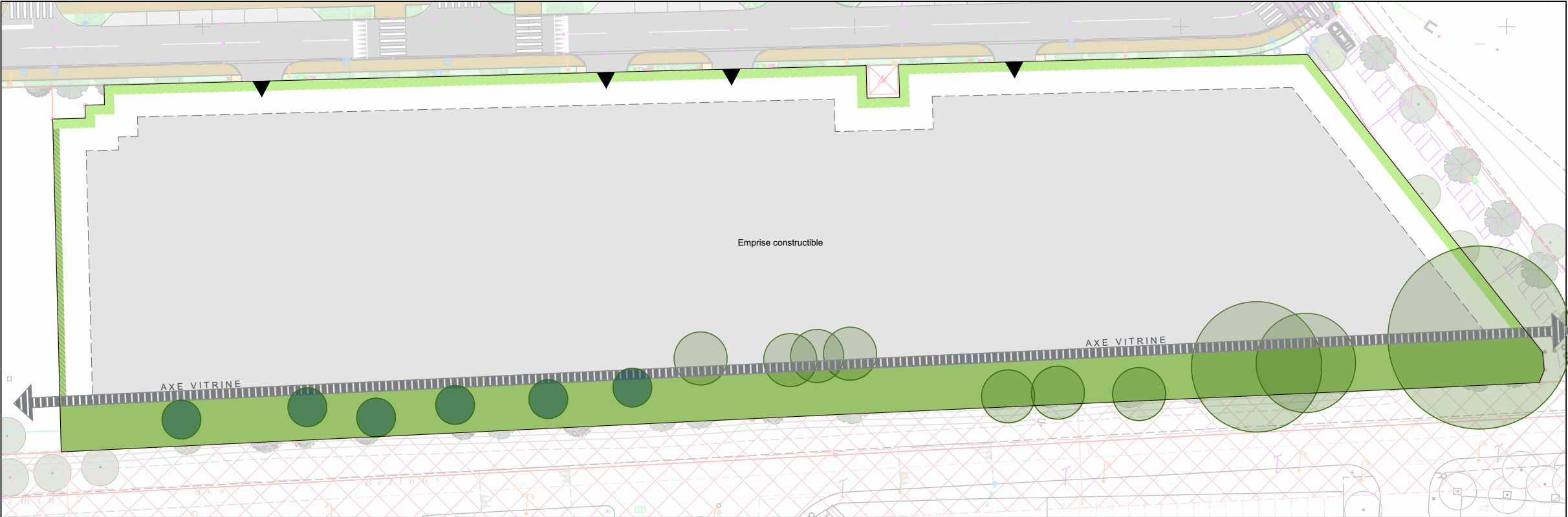
Reculs et alignements

■ Recul minimum de 5 m parallèle aux limites
— Alignement obligatoire à 7 m de la limite sud
◄► Axe vitrine à marquer dans la conception du projet

Paysage et espaces verts

▨ Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de large
■ Bande enherbée à préserver ou à semer
▨ Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols
● Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





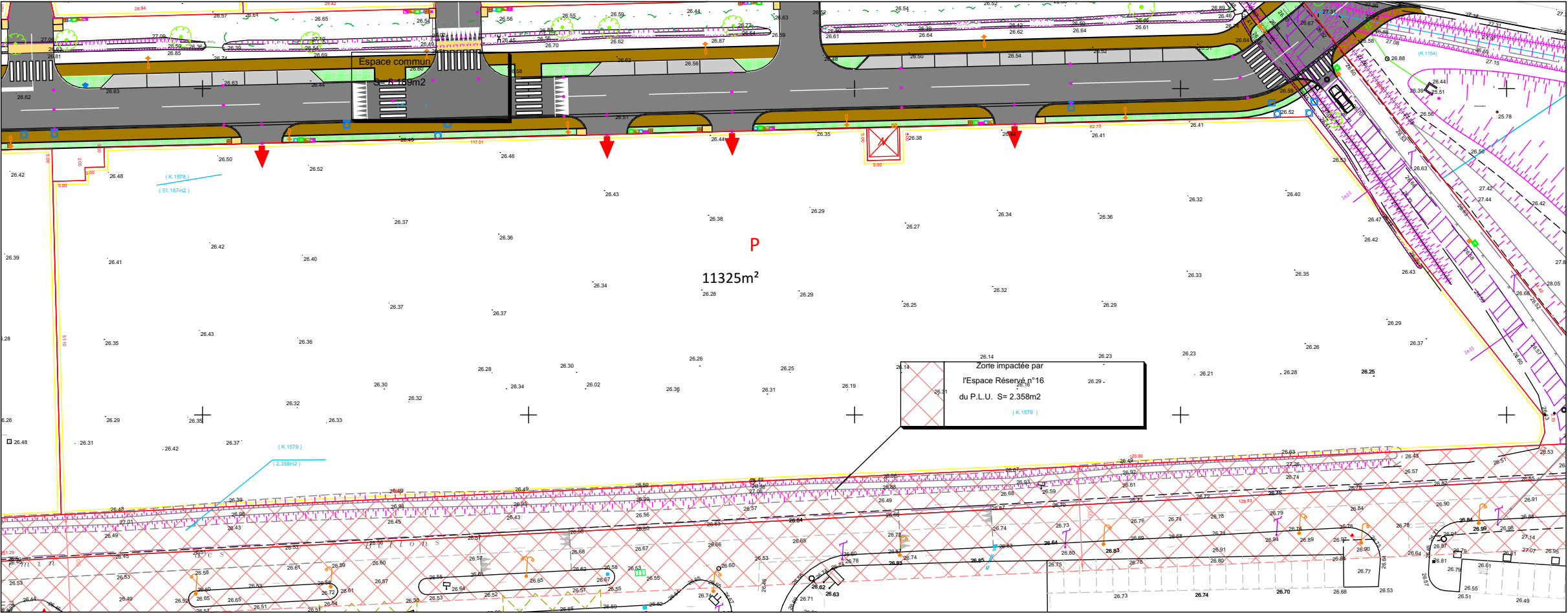
Surface du lot : 11 325 m²

SDP autorisée : 5 662 m²

Accès
▲ Accès
Accès sur le(s)quel(s) doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements
■ Recul minimum de 5 m parallèle aux limites
▬ Axe vitrine à marquer dans la conception du projet

Paysage et espaces verts
■ Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de la
■ Bande enherbée à préserver ou à semer
■ Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
■ Bande de pleine terre - largeur de 1,5 m min (dont entretien)
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols
○ Arbre existant à préserver (périmètre de protection)
si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente
● Arbre à planter en alignement discontinu selon l'implantation des bâtiments





Surface du lot : 1 200 m²

SDP autorisée : 600 m²

Accès

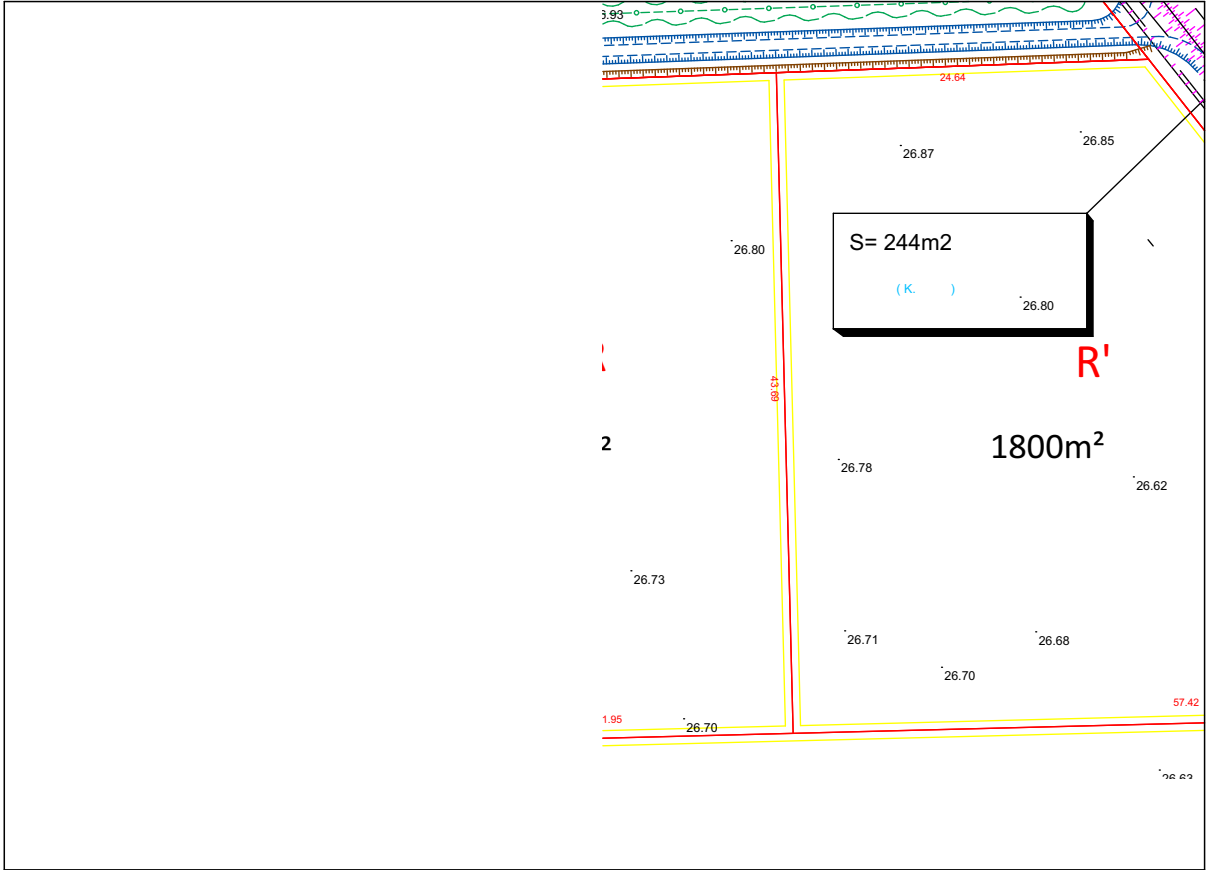
- ▲ Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

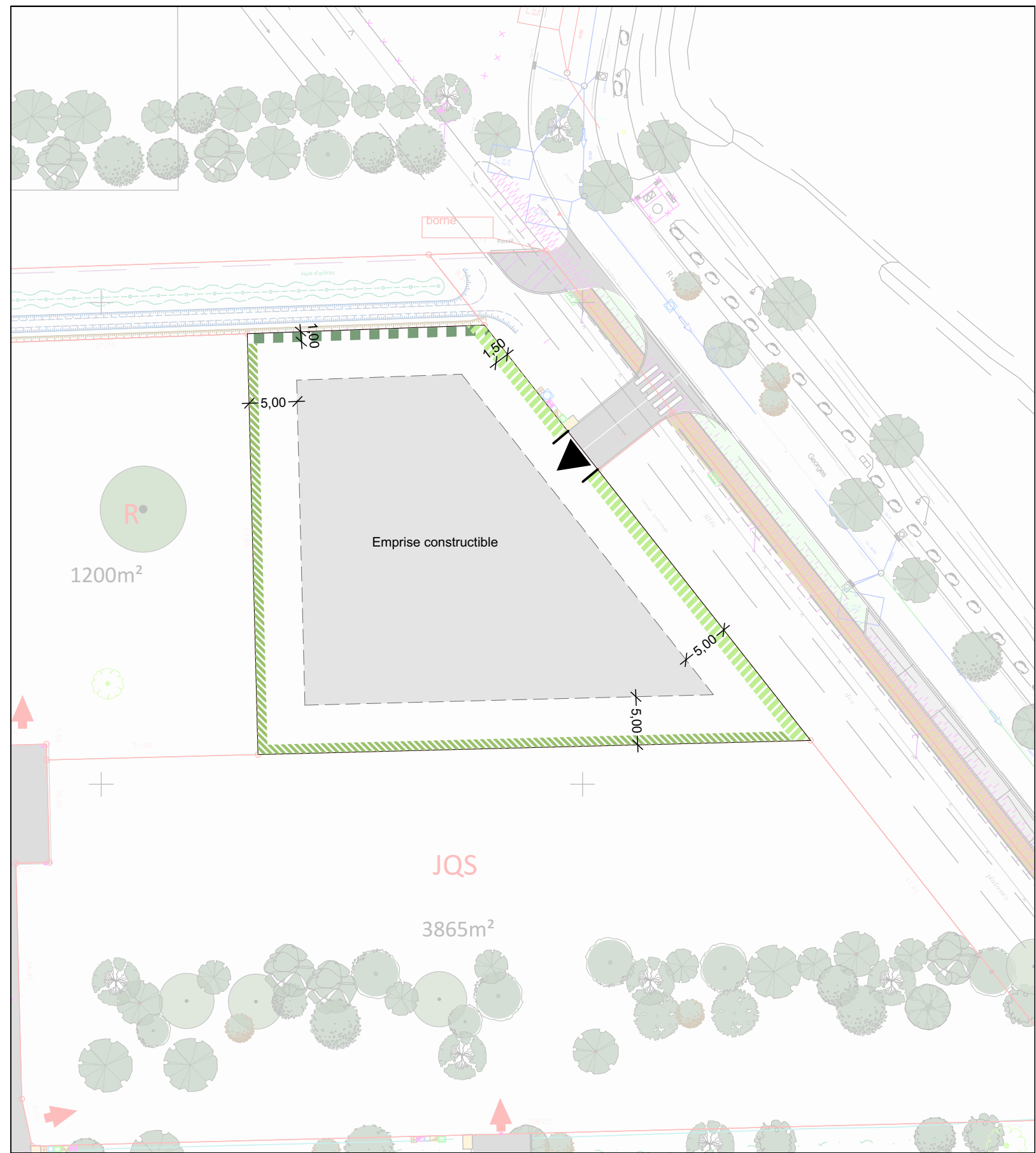
Reculs et alignements

- Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts

- Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
- Bande de pleine terre - largeur de 1 m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols





Surface du lot : 1 800 m²

SDP autorisée : 900 m²

Accès

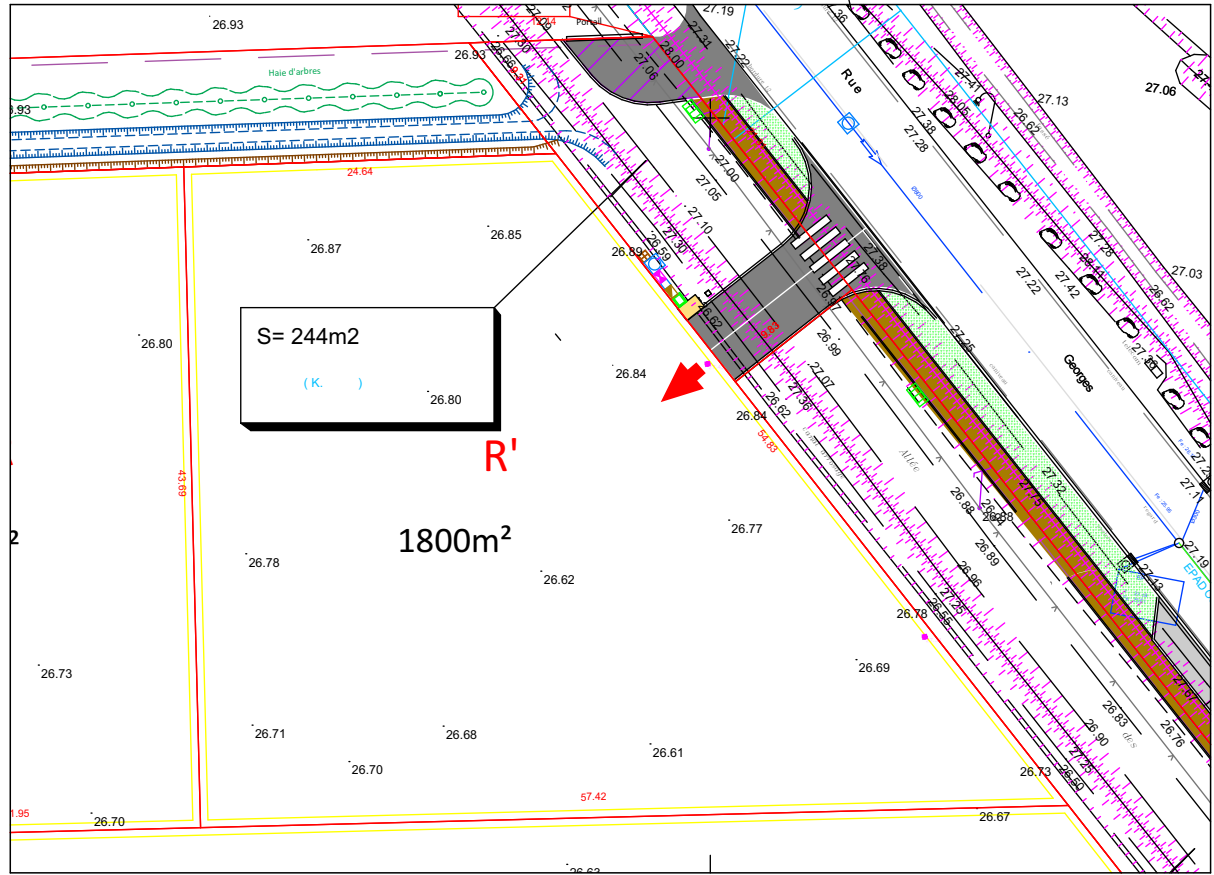
▲ Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

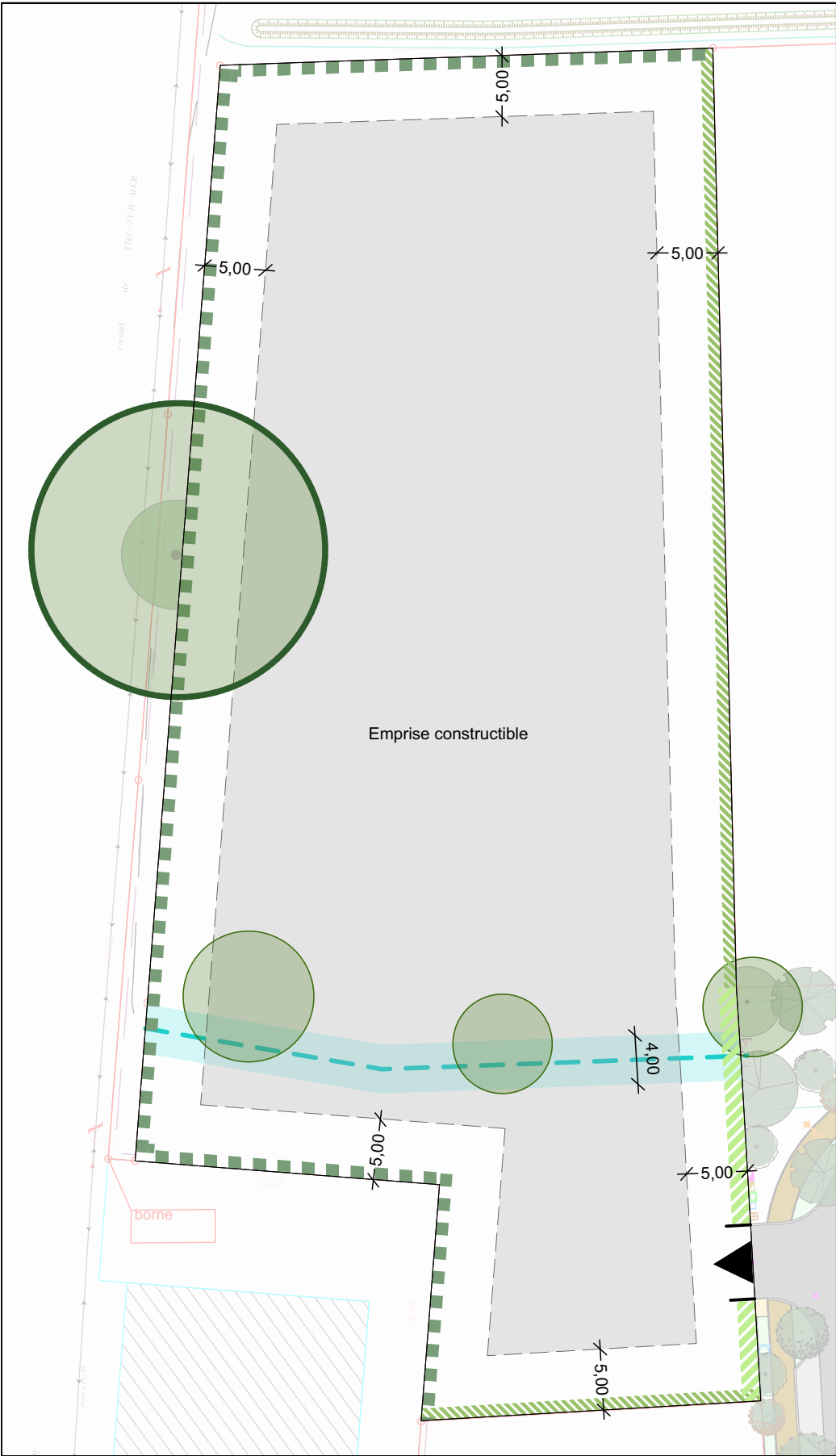
Reculs et alignements

■ Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts

- Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de large
- Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
- Bande de pleine terre - largeur de 1m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols





Surface du lot : 4 640 m²

SDP autorisée : 2 320 m²

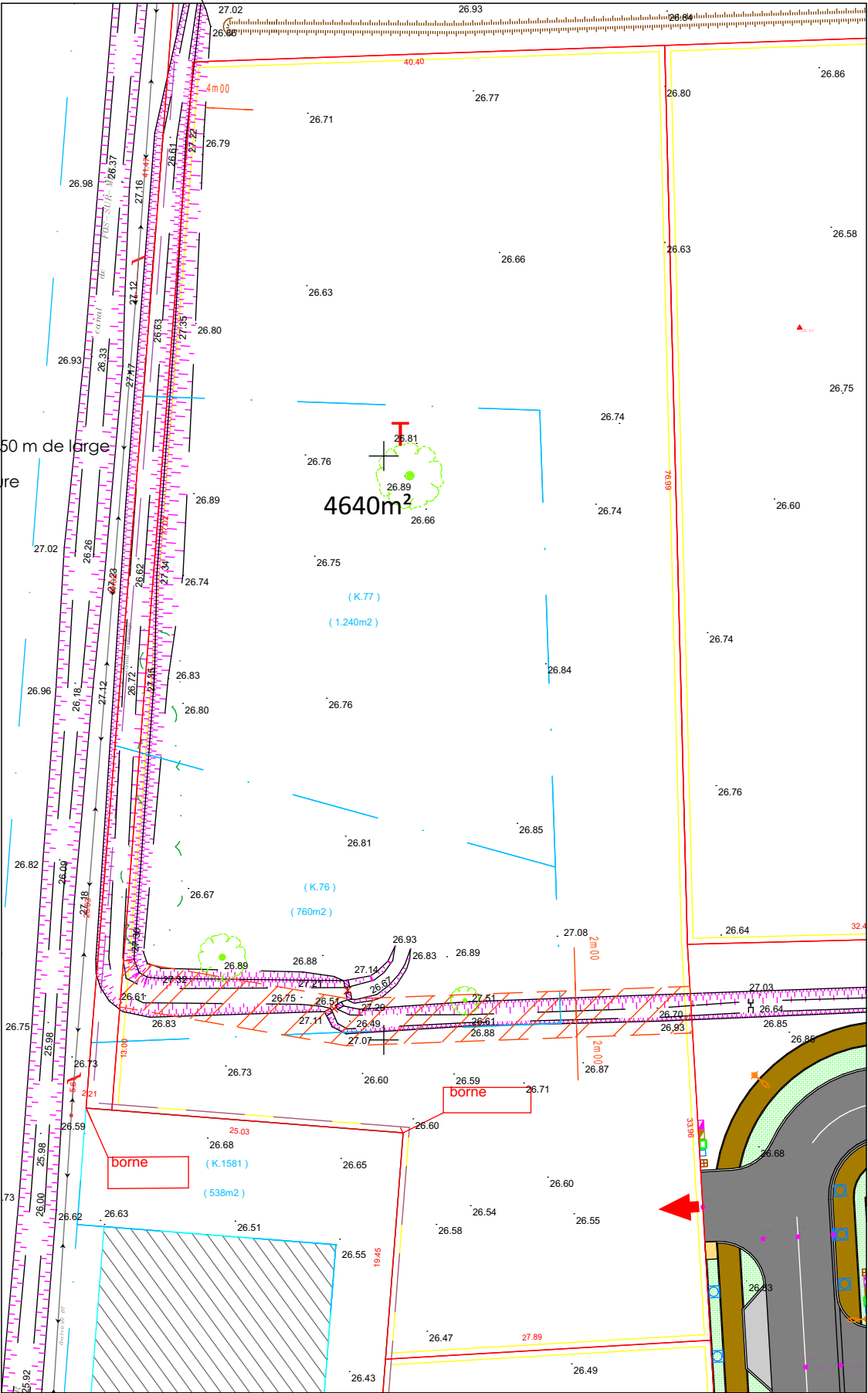
ERP interdit

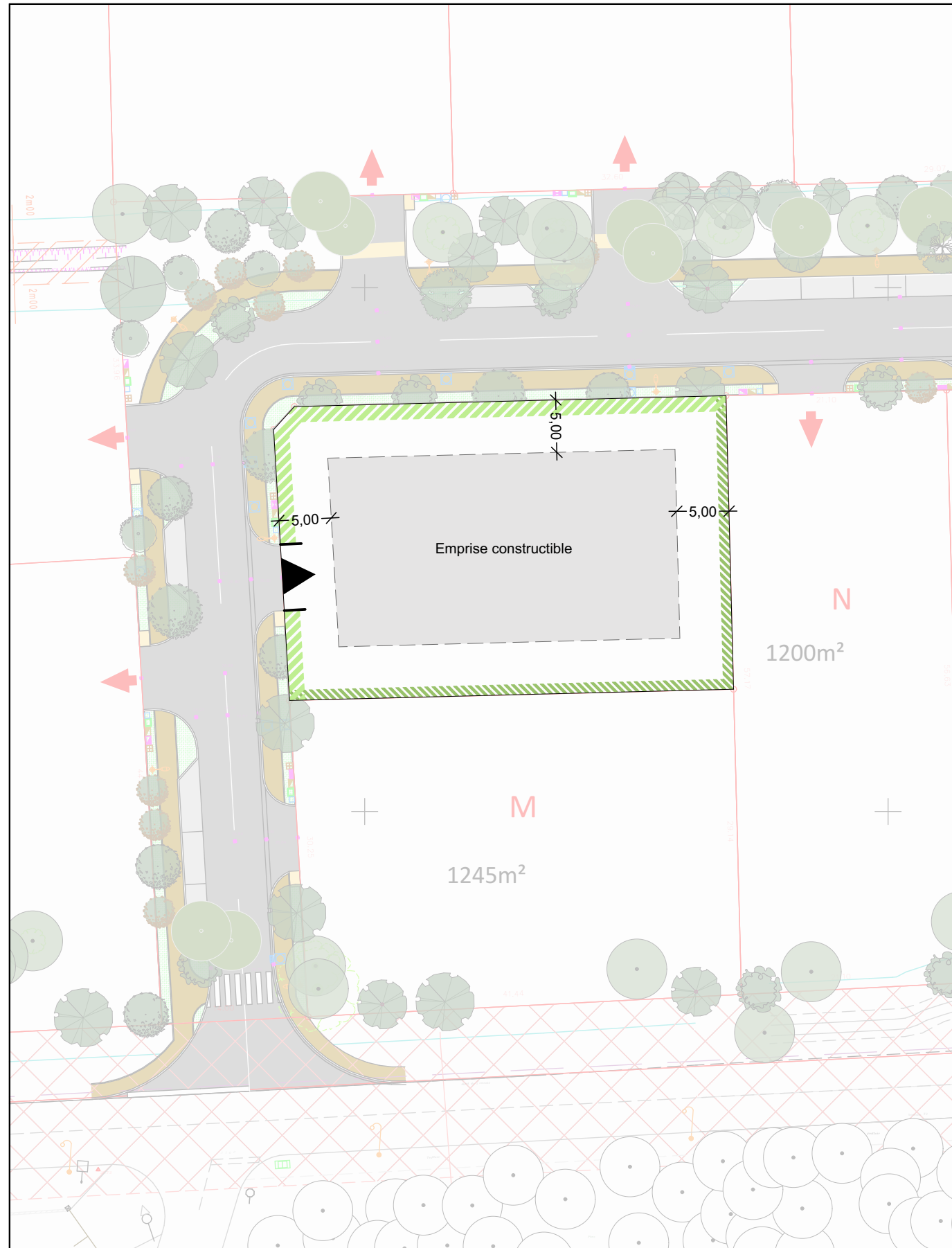
 Servitude de 4 m pour le maintien du fossé existant

Accès
 Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements
 Recul minimum de 1,5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts
 Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50 m de large
 Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
 Bande de pleine terre - largeur de 1,5 m min (dont entretien)
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols
 Arbre remarquable à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente
 Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente





Surface du lot : 1 200 m²

SDP autorisée : 600 m²

ERP interdit

Accès



Accès unique

Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements



Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Paysage et espaces verts

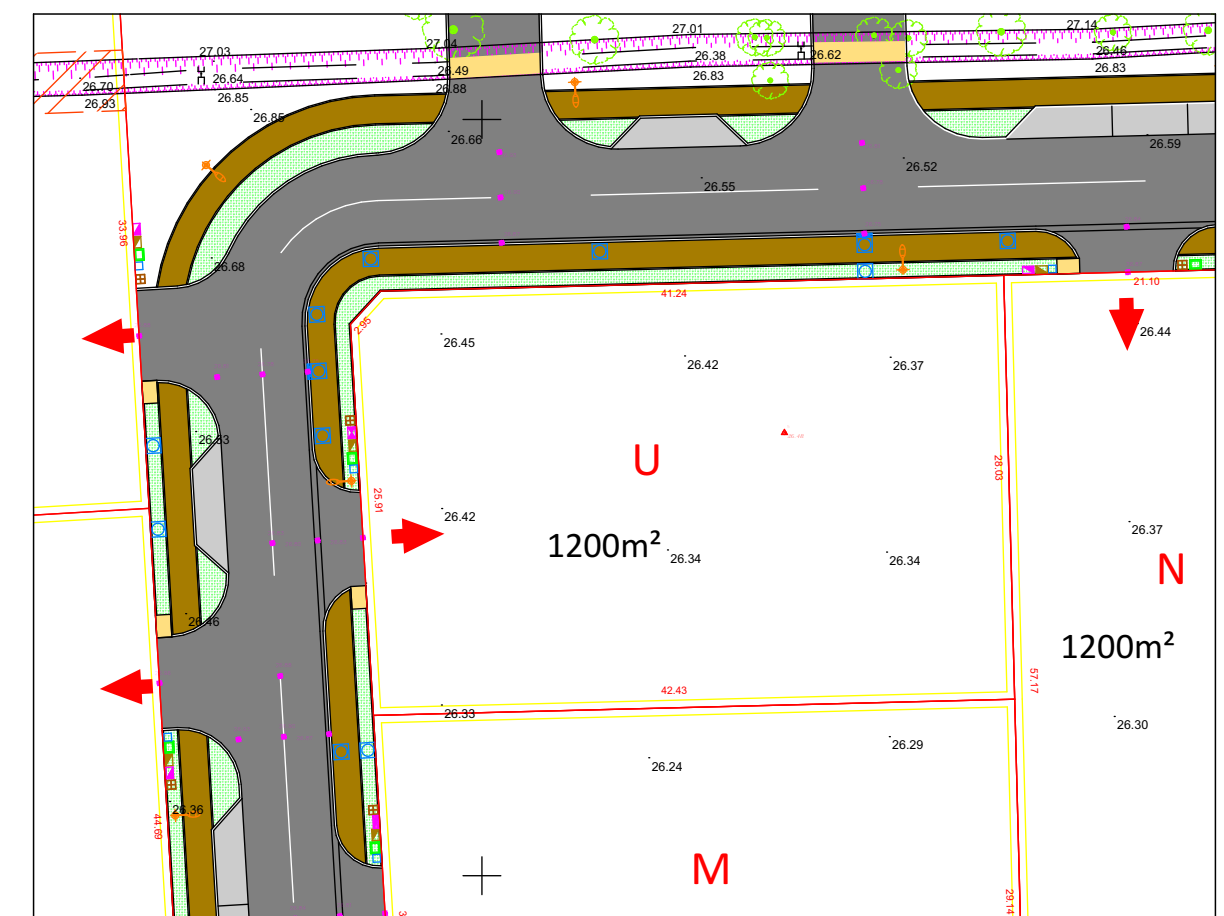


Haie vive arbustive à planter dans une bande de peigne terre de 1,50 m de large



- Bande de pleine terre - largeur de 1 m min

A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols



Paysage et espaces verts

- Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
- Bande enherbée à préserver ou à semer
- Bande de pleine terre - largeur de 1m min
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols
- Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente
- Arbre existant ne pouvant a priori être préservé

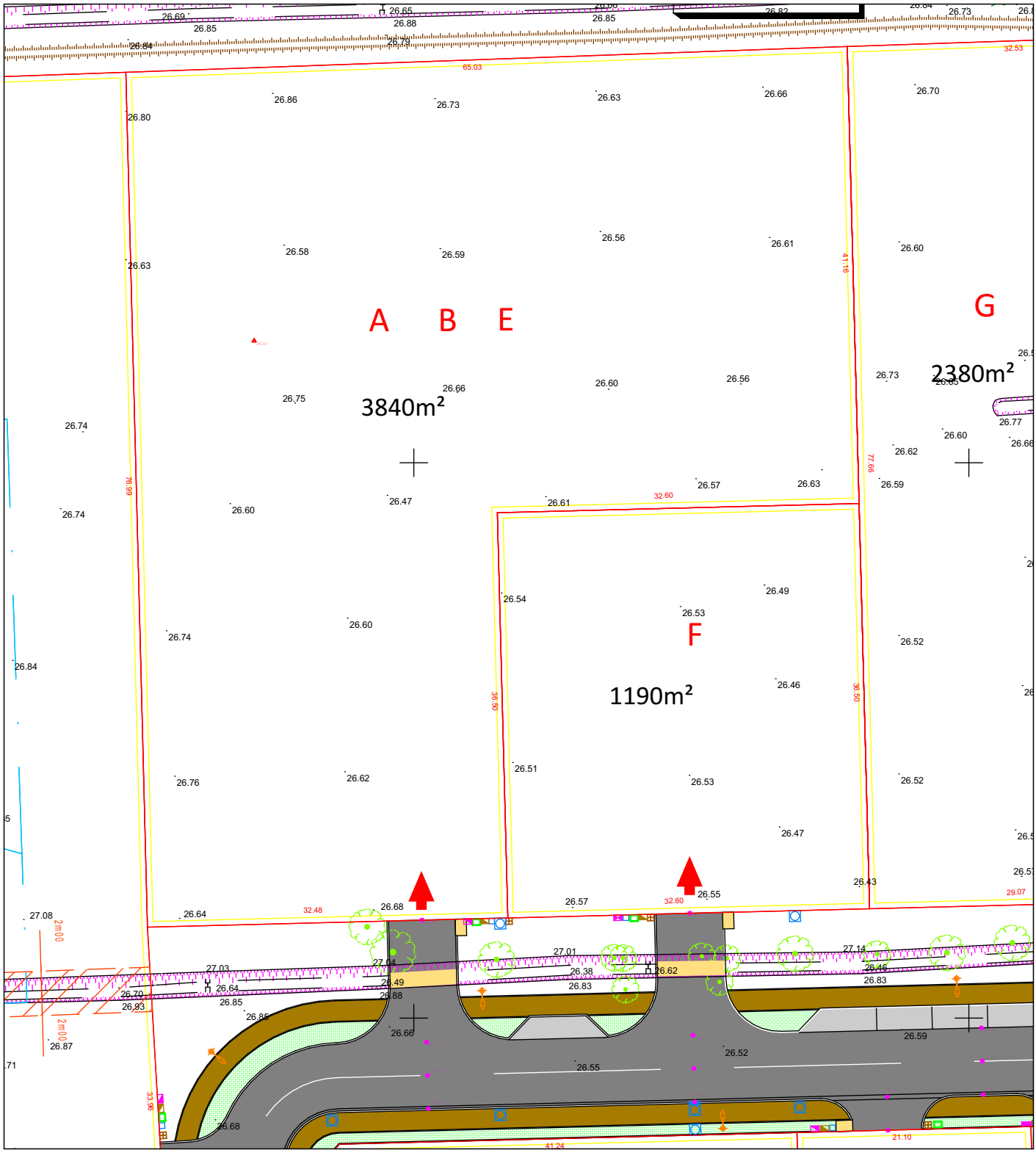
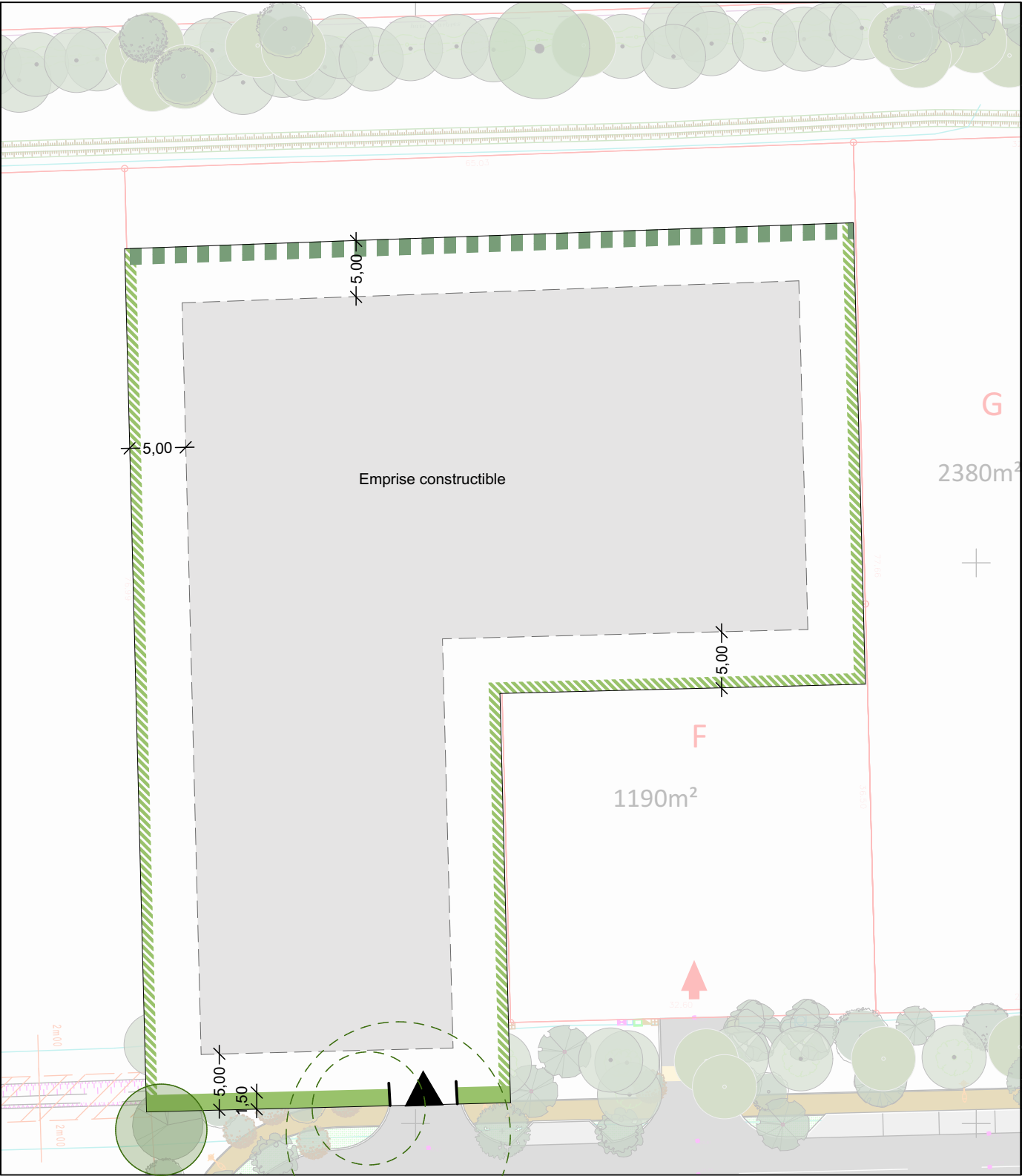
Accès

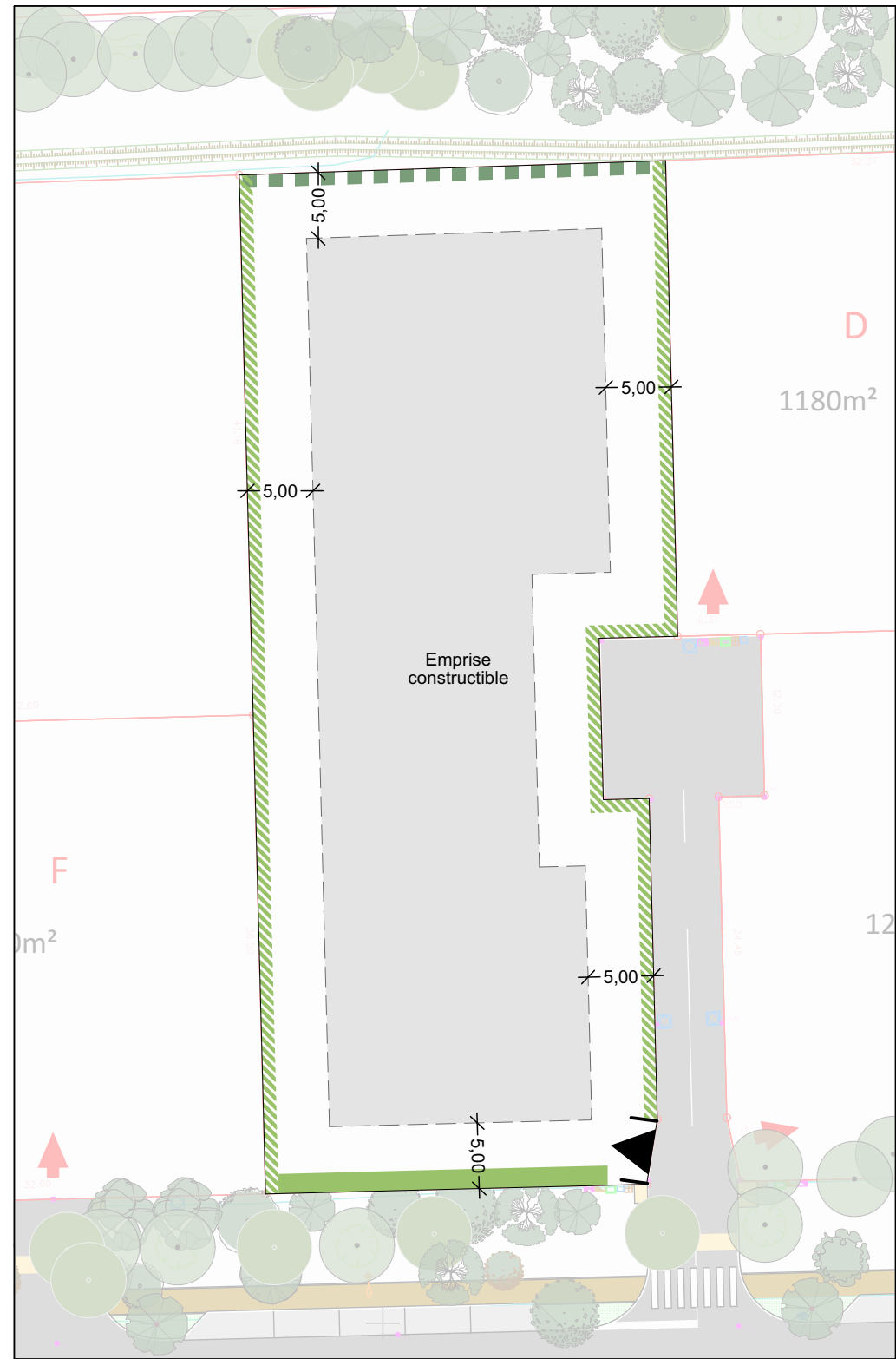
- Accès unique
Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie

Reculs et alignements

- Recul minimum de 5 m parallèle aux limites

Surface du lot : 3 840 m²
SDP autorisée : 1 920 m²
ERP interdit





Surface du lot : 2 380 m²

SDP autorisée : 1 190 m²

- Accès**
- ▲ Accès unique
Accès sur lequel doit s'implanter la platine intégrant la / les boîte(s) aux lettres et numéro de voirie
- Reculs et alignements**
- Recul minimum de 5 m parallèle aux limites
- Paysage et espaces verts**
- ■ ■ Haie vive ou plantes grimpantes en accompagnement de la clôture
 - Bande enherbée à préserver ou à semer
 - /// Bande de pleine terre - largeur de 1 m min.
A planter au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols

