

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE 16 rue Borde 13357 MARSEILLE CEDEX 20 Téléphone : 04 91 17 91 17 drflp13@dgflp.finances.gouv.fr	DOMAINE CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIERES
POUR NOUS JOINDRE :	Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 Décret n° 86-455 du 14/03/86 Loi n° 95-127 du 8/2/95 Loi n° 2001-1168 du 11/12/01 art. 23
Pôle Gestion Publique Division France Domaine Service Evaluation 38 boulevard Baptiste Bonnet 13285 MARSEILLE CEDEX 08 Affaire suivie par : M THEIL Téléphone : 04 91 23 60 58 Télécopie : 04 91 23 60 23 Jean-bruno.theil@dgflp.finances.gouv.fr Réf : avis n° 2014-18V2556/04 rattaché à 2010-18V4225	I. Service consultant : COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE Développement et Aménagement du Territoire Direction du Pôle Aménagement Urbain et Cadre de Vie BP 48014 13 567 MARSEILLE ced 02

2. Date de la consultation : dossier du 31.07.2014

Affaire suivie par Magali DUMONTEIL Réf : DAAFSAF/MTA-23340DS1/2014-07-57111

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Réactualisation d'estimation

4. Propriétaire : CUMPM

5. Description sommaire du terrain :

IMMEUBLE sis :
"Plaine du Caire IV"
Section E n° 206
Commune de : ROQUEFORT LA BEDOULE

6. SUPERFICIE A ACQUERIR :

lot de terrain viabilisé et arboré situé dans la zone d'activité de la Plaine du Caire

Surface : 910 m²

8. Urbanisme : zone AUE

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE DE LA SUPERFICIE A CEDER :

La valeur vénale actuelle est de **54 600 Euros**, hors taxes et charges.

10. Observation particulière :

Indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'Etat (cf. Instruction 9 G-1-1982).

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : non pris en compte.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (art. R. 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Marseille, le : 30.09.2014

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques

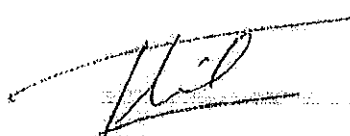
La Directrice Régionale des Finances Publiques de

Provence-Alpes-Côte d'Azur

et du département des Bouches-du-Rhône,

et par délégation, l'Inspecteur des Finances Publiques :

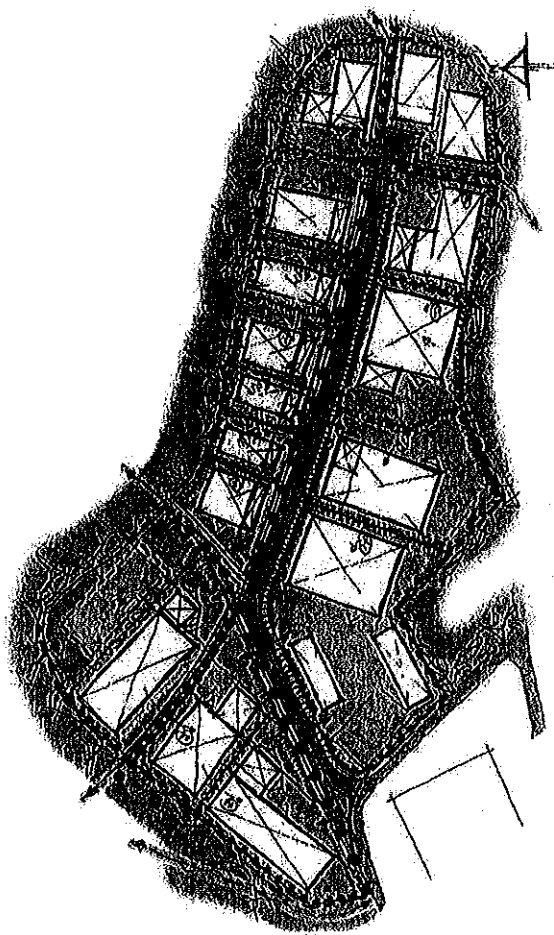
M THEUL





**Commune de Roquefort la Bédoule
Extension de la Zone d'Activité de la Plaine du Caire**

PA10 – REGLES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES



SOMMAIRE

1. REGLES D'ARCHITECTURE	4
1.1. CONTRAINTES GENERALES D'URBANISME	4
1.2. NATURE DES CONSTRUCTIONS	4
1.3. VOLUMETRIE ET ALIGNEMENTS	5
Volumétrie	5
Alignement des façades	5
1.4. ASPECTS EXTERIEURS DES BATIMENTS	5
Façades	5
Matériaux	5
Principes des Couleurs	6
Nuancier	6
Toitures	7
1.5. ESPACES VERTS	7
Conservation des plantations	7
Obligations de plantations	7
Bandes plantées	7
Espèces	7
1.6. TRAITEMENT DES LIMITES DES LOTS	8
Clôtures de voiries	8
Mur support	8
Clôtures mitoyennes	8
Locaux techniques	8

1. Règles d'architecture

1.1. Contraintes générales d'Urbanisme

L'extension de la Zone d'Activité de la Plaine du Caire concerne la zone AUE, zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques, définie dans le règlement du PLU de la commune de Roquefort-La-Bédoule.

Les contraintes générales d'urbanisme définies dans le cadre de cette zone AUE s'appliqueront globalement au lotissement mais non pas à chacun des lots en particulier. Cet élément vise en particulier pour cette zone les questions relatives aux reculs et prospects, ainsi que les règles de stationnement, lesquels seront définis par les articles du présent règlement particulier et de ses annexes, en particulier graphiques.

Il sera complété par des orientations de principe et prescriptions architecturales qui guideront la conception des bâtiments à venir, et de leurs annexes, ainsi que des clôtures et portails donnant sur voirie, de façon à donner une forme de cohérence urbaine aux différents projets qui s'inscriront sur la zone d'activité. Ces éléments détailleront les principes d'affectation et d'aspects apparents que devront respecter chacune des constructions à venir.

1.2. Nature des constructions

Les logements de fonction, ou celui des exploitants, même intégré aux bâtiments d'activité, est strictement interdit sur la zone.

Toute construction ou aménagement extérieur non destiné à l'exercice professionnel ou de service public, en particulier jeux ou piscine est interdit sur l'ensemble de la zone.

1.3. Volumétrie et alignements

Volumétrie

D'une manière générale, les volumes créés devront être simples, les bâtiments industriels exprimant la plupart du temps la compacité en terme de volume et la fonctionnalité. La référence ici, sera le hangar habillé où une attention particulière sera apportée à la peau extérieure, en particulier celle dominant sur la voirie.

Alignement des façades

Les façades des bâtiments seront dessinées à partir des principes d'implantation définis dans le plan masse général.

Les décrochements de volumes en creux seront néanmoins possibles.

1.4. Aspects extérieurs des bâtiments

Façades

Les façades des bâtiments industriels gagnent à être traitées avec minimalisme. Elles ne nécessitent souvent aucun décor superflu.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle. Les rythmes des façades devront être en harmonie avec les volumes et l'environnement.

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. La fragmentation d'un volume trop important est souhaitable.

La façade principale, dominant sur la voirie de desserte devra être traitée avec soin, de préférence avec des ouvertures, afin d'animer le paysage, lui conférer une échelle humaine. Une attention particulière devra être apportée à la modération des fenêtres des bureaux. Tout objet en saillie de type climatiseur ou autre est proscrit.

Matériaux

Les matériaux de façade seront calepinés de manière à souligner les lignes verticales ou horizontales induites par le rapport hauteur/longueur des alignements de façade.

Les façades privilégieront les matériaux renouvelables ainsi que leur lisibilité, y compris dans des expressions contemporaines. Les matériaux apparents garderont, dans la mesure du possible, leur aspect naturel.

Concernant les remplissages maçonnés :

- Les matériaux de remplissage non destinés à rester apparents seront enduits (briques creuses ...).

D'autres matériaux de remplissage destinés à rester apparents pourront être envisagés à condition que leur appareillage aient fait l'objet d'une étude soignée et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. (Ex remplissage type béton cellulaire...)

Principes des Couleurs

Dans le cas où les matériaux apparents ne gardent pas leur aspect naturel (bois...) quelques principes de coloration sont prescrits :

- Choix d'une teinte unie sur l'ensemble du bâtiment : gamme de gris ou ocre bruns, y compris en toiture pour les bardages métalliques.
- Les bandes colorées et les motifs sans rapport avec la modénature du bâtiment sont à proscrire ;
- Les couleurs sont admises en façades mais un même bâtiment ne devra pas comporter plus de deux à trois couleurs (y compris les menuiseries), dont une seule tonique et en petite touche ;
- Les façades les plus ensoleillées, sud ou ouest comporteront des couleurs claires, le rayonnement solaire entraînant une dégradation des pigments les plus soutenus ;
- Les couleurs vives sont à exclure sur les grands volumes et les grandes façades ;
- Des teintes variées sont admises pour les bâtiments annexes dans la mesure où elles s'intègrent et soulignent le principe général du projet.

Nuancier

Les façades en bardage métallique seront choisies dans le nuancier RAL et respecteront des couleurs définies ci après :

- dans la palette des gris : (RAL 9002, 9005, 9018, et 7037)



- dans la palette des ocres bruns (RAL 1017, 2000, 8023, et 8011)

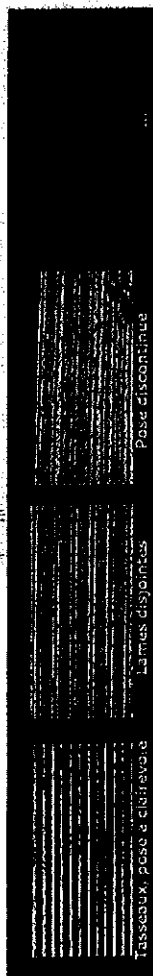


Les façades enduites seront choisies dans le nuancier RAL et respecteront des couleurs définies ci après :

- dans la palette des ocres bruns (RAL 1017, 2000, et 8023).



Les façades en bois seront de préférence de teinte naturelle. Les exemples ci-dessous non limitatifs montrent des systèmes de pose possibles.



Les matériaux de façades ou de toiture devront avoir une tenue suffisante dans le temps. Les bâtiments doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits. Ces dispositions concernant les façades s'appliquent également aux portes et fenêtres des bâtiments.

Toitures

Elles seront de préférence à pente faible ou éventuellement en toitures terrasses. Il sera particulièrement fait attention à leur coloration (gamme de gris et ocre gris pour les toitures gravillonnées) et aux effets de réfléchissement susceptibles d'être provoqués vis-à-vis de l'environnement extérieur.

La lisibilité des toitures qui ne participent pas de l'aspect architectural du bâtiment sera limitée et de préférence positionnée derrière des bandeaux en tympans.

1.5. Espaces verts

Conservation des plantations

La végétation existante sur le site en particulier celle située à proximité des limites parcellaires sera, autant que possible conservée.

Obligations de plantations

Les plantations d'alignement et haies définies sur les plans comme étant à la charge des entreprises devront être inscrites dans les demandes de Permis de Construire et réalisées pour obtenir les certificats de conformité. Elles devront être correctement entretenues et arrosées pour assurer une continuité. En cas de dessèchement de quelconque des plants la constituant, celui-ci devra être remplacé dès la prochaine période de plantation (automne de chaque année).

Bandes plantées

Tous les lots devront préserver contre leurs limites une bande plantée de 2.00m. de largeur minimum. Les talus nécessaires à la réalisation des plates-formes des bâtiments pourront être inclus dans cette bande de 2.00m., mais seront obligatoirement replantés. La végétation existante dans cette bande de 2.00 m. minimum pourra, si possible être conservée.

Pour les lots 1, 2 et 3, la limite Ouest, proche de la crête de la colline devra être doublée d'un écran végétal opaque conservé ou recréé.

Pour les lots 11 et 12, la limite Est, située dans la pente de la colline devra être doublée d'un écran végétal opaque conservé ou recréé.

Pour les lots 12 à 16, la limite Sud, située dans la pente de la colline devra être doublée d'un écran végétal opaque conservé ou recréé.

Espèces

Les arbres ajoutés sur les espaces verts seront les mêmes que ceux déjà présents sur le site (pin d'Alep) ou adaptées au climat méditerranéen.

Les petits espaces verts, talus et bandes plantées en pourtour de lots devront être soignés. Pour cela, les jardins dits secs, qui se passent d'arrosage et qui ne nécessitent que peu d'entretien sont préférables. Les choix de plantations se portent naturellement sur des genres et des espèces dites endémiques bien adaptées au climat méditerranéen chaud et sec l'été, venteux aussi. La végétation spontanée du site, ainsi que les sujets qui paraissent parfaitement acclimatés depuis longtemps renseignent sur les conditions de la zone en terme de sol, de disponibilité en eaux et de conditions supportables de l'hygrométrie estivale.

1.6. Traitement des limites des lots

Clôtures de voiries

Une clôture treillis-soudé sur muret à redan bordera la voie. Ainsi depuis l'extérieur, la continuité visuelle de la clôture est préservée, en même temps qu'une certaine transparence. L'intérêt de ce type de clôture réside non seulement dans sa robustesse, mais aussi dans ses qualités paysagères, la végétation située à l'arrière de la clôture étant ainsi visible et mise en valeur.

Mur support

Latéralement à chaque entrée de lot, un mur support en béton sera réalisé. Ce mur support permettra ainsi d'intégrer éventuellement les divers éléments techniques d'entrée : enseigne de l'entreprise, interphone, boîte aux lettres, armoire métallique comprenant coffret électrique, gaz... Le mur pourra être implanté indifféremment d'un côté ou de l'autre de l'entrée de la parcelle, et pourra aussi avoir pour Les exemples suivant sont proposés à titre indicatif :

Clôtures mitoyennes

Les clôtures situées en limites séparatives mitoyenne ou en fond de parcelle sont conseillées.

Elles seront dessinées en adéquation avec la clôture d voirie définie précédemment.

Les projets de clôtures seront soumis au maître d'ouvrage, pour validation.

Locaux techniques

Les Locaux techniques et transformateurs seront obligatoirement intégrés aux bâtiments et ne devront pas constituer de verrous aux bâtiments.

En ce qui concerne l'emplacement des conteneurs et poubelles, ils seront accolés à l'intérieur des lots, de préférence à l'arrière des murs en façade et devront être intégrés avec le reste des ouvrages constituant l'entrée.