



**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE**

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC DE LA PERONNE

SECTEUR BOULE NOIRE

**Cahier des Charges de Cession de Terrain
établi en application de l'article L 311-6
du Code de l'Urbanisme**

LOT 16

1	<i>Cession et utilisation des terrains</i>	5
1.1	Désignation du vendeur et de l'acquéreur	5
1.2	Désignation des terrains	5
1.3	Conditions de Cession	5
1.4	Utilisation des terrains	5
2	<i>Droits et obligations de l'épad Ouest Provence et de l'Acquéreur</i>	6
2.1	Obligations de l'épad Ouest Provence	6
2.2	Délais d'exécution	6
2.3	Prolongation éventuelle des délais	6
2.4	Sanctions à l'égard de l'acquéreur	6
	Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.	7
2.5	Mise à disposition des terrains	8
2.6	Vente - Location - Division des terrains cédés ou loués	8
2.7	Nullité	8
2.8	Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	8
3	<i>Prescriptions techniques</i>	9
3.1	Dispositions générales	9
3.2	Accessibilité	9
3.3	Desserte des réseaux	9
3.4	Gestion	10
4	<i>Prescriptions urbanistiques, architecturales ET paysagères</i>	10
5	<i>Gestion des installations communes et ouvrages collectifs</i>	11
5.1	Tenue générale	11
5.2	Déchets ménagers	11
5.3	Respect de l'environnement, pollution	11
5.4	Subrogation	12
6	<i>Annexes</i>	12

PREAMBULE

Par délibération n°93/12 du 22 mars 2012, le Comité Syndical du SAN Ouest Provence a décidé la création de la ZAC de la Péronne à Miramas et validé le contenu du dossier de création.

Par délibération n°356/12 du 08 octobre 2012, le Bureau Syndical du SAN Ouest Provence a approuvé la concession d'aménagement relative à la ZAC de la Péronne à Miramas, confiée à l'épad Ouest Provence.

Par délibération n°225/13 du 20 juin 2013, le SAN Ouest Provence a donné un avis favorable sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de Miramas.

Par délibération n°121/2013 du 26 juin 2013, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS de Miramas valant élaboration du PLU, intégrant de fait les dispositions d'urbanisme de la ZAC de la Péronne dans le Plan Local d'Urbanisme de Miramas.

Par délibération n°266/13 du 18 juillet 2013, le Bureau Syndical du SAN Ouest Provence a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant la rémunération de l'aménageur.

Par délibération n°272/13 du 18 juillet 2013, le Comité Syndical Ouest Provence a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et toutes ses annexes.

Par délibération n°273/13 du 18 juillet 2013, le Comité Syndical Ouest Provence a approuvé le Programme des Equipements Publics de la ZAC.

Par délibération n°582/15 du 17 décembre 2015, le Bureau Syndical du SAN Ouest Provence a approuvé l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant l'échéancier prévisionnel pour répartir de manière cohérente les participations publiques en lien avec les dépenses éligibles (à court et moyen termes).

La Métropole Aix-Marseille-Provence est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elle exerce depuis lors les compétences exercées antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par délibération n°205/2016 du 23 novembre 2016 du Conseil Municipal, la ville de Miramas a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°URB 011-1415/16/CM du 15 décembre 2016, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant n°3 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant l'échéancier prévisionnel sur toute la durée de l'opération.

Par délibération n°URB 011-2081/17/CM du 18 mai 2017, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant n°4 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant l'échéancier prévisionnel et, plus particulièrement sur la répartition des participations publiques.

Par délibération n°137/2017 du 05 juillet 2017, la ville de Miramas a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

Par arrêté n°02/19 du 26 février 2019, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

Par délibération n° URBA 010-8360/20/CM du 31 juillet 2020, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par arrêté n°02/21 du 03 mars 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par arrêté n°8/21 du 8 novembre 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

Par délibération n°URBA-015-11751/22/CM du 5 mai 2022, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

Par délibération n°URBA-016-12618/22/CM du 20 octobre 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Miramas.

Par arrêté n°23/097/CM du 8 février 2023, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.

La ZAC, d'une surface de 98.5 ha, a vocation à créer les conditions d'accueil favorables au développement d'activités économiques diversifiées (commerciales, tertiaires et artisanales) et à l'accueil de nouveaux logements.

La ZAC de la Péronne est destinée à accueillir des activités sur l'ensemble de cette zone, qui se décompose en 4 secteurs :

- Activités commerciales, artisanales et de bureaux,
- Activités commerciales et hébergements hôteliers,
- Activités commerciales et d'entrepôts,
- Caractère naturel où seuls les aménagements d'espaces verts, de voiries et de rétention des eaux pluviales sont autorisés.

Le programme prévisionnel de construction de la ZAC est constitué de 201.600 m² de surface de plancher affectés aux activités économiques et de 8 187 m² de surface de plancher affectés à l'habitat, soit un total de surface de plancher de 209 787 m².

Le présent Cahier des Charges est établi en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme. Il détermine les droits et obligations entre les différentes parties concernées lors de la cession de terrain dans le cadre de l'opération de la ZAC de la Péronne, à savoir :

ENTRE

L'EPAD OUEST PROVENCE en qualité d'aménageur de la ZAC de la Péronne,

ET

L'ACQUEREUR c'est-à-dire toute personne physique ou morale faisant l'acquisition d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront intégrées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse d'une première cession ou location, soit des cessions ou de locations successives par reproduction du texte complet, ou dans les baux qu'il pourrait consentir, tant en ce qui concerne les terrains cédés et/ou loués qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée aux actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire, sous-locataire devra avoir préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain et qu'il s'engage à en respecter les termes.

En outre, tout nouvel acquéreur qui entend modifier les termes du cahier des charges de cession de terrain et notamment modifier l'affectation, la consistance du terrain, devra solliciter une convention de mise en œuvre ou d'association conformément à l'article L 311-5 du Code de l'Urbanisme auprès de l'aménageur.

Elle pourra préciser, actualiser, restreindre les dispositions prévues au cahier des charges initial.

Elle constatera l'adhésion de ce nouvel acquéreur, d'un terrain dans le périmètre de la ZAC.

1 CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1.1 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence, à la SCI DU 23BIS, représentée par son Gérant Monsieur David ANTONINO, dont le siège social est situé au 23 bis avenue Aristide Briand 13140 MIRAMAS, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qu'il se substituerait avec l'accord de l'épad Ouest Provence.

1.2 Désignation des terrains

Sur la commune de MIRAMAS.

Deux parcelles de terrain à bâtir qui forment une seule unité foncière dénommée lot n°16, figurant au cadastre sous la section CB n°42 et n°43, d'une contenance totale de 19a90ca.

Elles sont situées en secteur UEp1b au PLU de la commune de Miramas.

1.3 Conditions de Cession

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU de Miramas et aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères énoncées au titre III, pendant la durée de la réalisation de la Zone.

1.4 Utilisation des terrains

Le lot 16 susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un bâtiment destiné à accueillir des activités médicales et paramédicales.

Tout changement d'activité sera subordonné à l'accord écrit de l'aménageur.

Il est précisé également que toute activité de distribution alimentaire est proscrite sur ce lot.

Aucun logement de fonction n'est autorisé sur le terrain cédé.

La surface de plancher maximale autorisée est de 995 m².

2 DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR

2.1 Obligations de l'épad Ouest Provence

L'épad Ouest Provence, s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés.

2.2 Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- 2.2.1 Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard le 15 mai 2023.
- 2.2.2 Déposer l'autorisation d'urbanisme au plus tard le 30 septembre 2023.
- 2.2.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- 2.2.4 Transmettre à l'épad Ouest Provence, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif des travaux.
- 2.2.5 Avoir terminé les travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non opposition à cette déclaration, dans un délai maximum de 14 mois à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

L'acquéreur n'a pas la possibilité de réaliser son programme par tranches.

2.3 Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de ce dernier.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Les recours contentieux sur les autorisations de construire constituent un cas de force majeure.

2.4 Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation de l'une des obligations du Cahier des Charges, de l'acte de cession, l'épad Ouest Provence, pourra, selon la nature de l'infraction commise, soit obtenir des dommages et intérêts, soit demander la résolution de la vente, dans les conditions suivantes :

2.4.1 Dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 2.2 Délais d'exécution, l'épad Ouest Provence, le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 2.2.1., 2.2.2 et 2.2.3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 2.2.5.

Si passé ce nouveau délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'épad Ouest Provence, pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^e du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %, l'épad Ouest Provence substituerait, pourra demander la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

2.4.2 Résolution de la vente

La résolution de la vente pourra être demandée par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais de l'article 2.2 Délais d'exécution.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du cahier des charges, de l'acte de cession ou de location.

Enfin, la cession pourra être résolue de plein droit à la demande de l'acquéreur en cas d'empêchement d'exécution de ses obligations dans les délais contractuels, consécutif à un recours sur les autorisations d'urbanisme.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou, le cas échéant, à la partie du prix payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

Dans certains cas, une moins-value sera appliquée aux travaux exécutés.

Cette plus-value ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'épad Ouest Provence étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur la requête de l'épad Ouest Provence.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant ou de ses ayants-droit, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

2.5 Mise à disposition des terrains

La mise à disposition des terrains qui aura lieu, sauf dérogation, après signature de l'acte authentique de vente, ne pourra faire obstacle à la mission de l'épad, concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

2.6 Vente - Location - Division des terrains cédés ou loués

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins quatre mois à l'avance, avisé l'EPAD Ouest Provence.

Toute division des terrains cédés par l'aménageur est interdite, même après réalisation des travaux prévus sans l'accord exprès de l'épad Ouest Provence.

En cas de non-respect des obligations relatives à la vente, la location ou la division, l'EPAD peut exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession est calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'épad Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'épad Ouest Provence, pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs sont tenus par les dispositions du présent article.

2.7 Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de l'épad Ouest Provence ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

2.8 Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains aménagés sans en avoir avisé l'épad Ouest Provence, au moins deux mois à l'avance.

L'épad Ouest Provence, pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur ou un utilisateur pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

3 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

3.1 Dispositions générales

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU de Miramas ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, à fournir dans le cadre de la demande de permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

L'acquéreur fera son affaire des études de sols concernant son lot.

Toutes les pièces administratives liées à cette autorisation devront répondre aux prescriptions ci-après.

En aucun cas, la responsabilité de l'EPAD ne pourra être engagée en raison de ces dispositions ou des modifications que l'administration apporterait à ces dernières, qu'elle que soit leur date.

3.2 Accessibilité

Le lot 16 est desservi par un point d'accès, au sud du lot, à partir d'une voie publique réalisée par l'aménageur. La localisation de ce point d'accès figure sur la fiche de lot (annexe 3).

3.3 Desserte des réseaux

L'épad ouest provence réalise l'ensemble des réseaux sur lesquels l'acquéreur **devra** raccorder ses installations au droit de la propriété :

- Eaux usées : Point de raccordement constitué d'un regard de branchement en limite de parcelle et d'une conduite de branchement en PVC DN 160mm.
Si l'activité le nécessite, l'acquéreur sera dans l'obligation de traiter ses eaux d'assainissement (E.U.) avant tout rejet dans les réseaux publics.
- Eau potable : Point de raccordement constitué d'un regard compteur en limite de parcelle et d'une conduite de branchement en PEHD DN 50mm.
- Eau pluviale : Les eaux de pluie devront être traitées en application de l'article UE4 – Desserte par les réseaux et plus particulièrement l'article 4.3 – Assainissement. Si l'activité le nécessite, l'acquéreur sera dans l'obligation de traiter ses eaux d'assainissement pluvial (E.P.) avant tout rejet dans les réseaux publics.

- Eau brute : La parcelle sera desservie par un réseau d'eau brute depuis une filiole le long de la parcelle. Une vanne martellière permettra d'alimenter la parcelle.
- Réseau Télécom : Point de raccordement : Génie Civil conforme aux attentes du concessionnaire en limite de propriété.
- Réseau ENEDIS : Le raccordement électrique se fera sur le coffret mis à disposition dans le cadre des aménagements de la ZAC en limite séparative pour un branchement en basse tension. Dans le cas où les besoins de l'acquéreur nécessiteraient de recourir à un raccordement en « tarif vert », le raccordement sur le réseau HTA (et le cas échéant avec pose d'un poste de transformation privatif) sera réalisé directement par ENEDIS et à la charge de l'acquéreur.

L'épad ouest provence réalise l'ensemble des réseaux sur lesquels l'acquéreur **pourra** raccorder ses installations au droit de la propriété :

- Réseau Gaz naturel : Existence du réseau gaz GRDF avec possibilité de raccordement en limite de propriété, conformément au plan annexé. L'aménageur met à disposition de l'acquéreur 1 fourreau TPC 63 bouchonnés depuis la conduite principale jusqu'au point de livraison en limite de lot. La localisation de ces points figurent sur l'annexe 4. L'aménageur recommande le dispositif Smart Avenir. Le dispositif consiste à privilégier la sobriété énergétique et le recours à la consommation d'énergies renouvelables et notamment de gaz vert. A cet effet, un interlocuteur GRDF est mis à disposition de l'acquéreur : Christel Fernandez 06 25 31 20 25.

Les acquéreurs qui souhaitent faire raccorder leur bâtiment au réseau public de gaz naturel devront en faire la demande auprès de GRDF, qui répercutera les éventuels coûts y afférents. Cela inclut notamment :

- les charges liées aux Branchements individuels et aux prestations réalisées après la pose des Ouvrages Intérieurs de la Zone d'Aménagement,
- les charges liées au poste de livraison.

3.4 Gestion

La gestion du domaine public, des ouvrages, réseaux et équipements connexes publics sera assurée par la collectivité compétente.

4 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Se référer à l'annexe 2 – CPAUP

5 GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

5.1 Tenue générale

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.

Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.

Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont prosrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.

L'entreposage de conteneurs et bennes disgracieux est formellement interdit.

Les acquéreurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.

5.2 Déchets ménagers

Les déchets industriels et artisanaux provenant de l'établissement, comme le prévoit la législation, devront être évacués et traités dans des centres spécialisés, sous la responsabilité de leur producteur.

Les ordures ménagères produites par le personnel (dans la limite de 5 litres par jour et par employés), ou par le logement de fonction s'il y a lieu (dans la limite de 30 litres par logement et par jour) seront collectées par la collectivité.

Les agents et les véhicules du service de collecte n'étant pas autorisés à pénétrer dans le domaine privé, l'exploitant devra prendre les dispositions nécessaires afin de permettre le ramassage des déchets ménagers dans de bonnes conditions.

Le container de collecte des ordures ménagères est à la charge de l'exploitant. Il est rappelé qu'entre 2 collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

5.3 Respect de l'environnement, pollution

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée au voisinage.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité, ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'épad ouest provence, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Ils seront tenus de remettre les lieux en état à leurs frais exclusifs.

5.4 Subrogation

Les dispositions contenues dans les titres 3, 4 et 5 du présent cahier des charges de cession de terrain font loi entre l'épad ouest provence et chaque constructeur qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'épad ouest provence subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

6 ANNEXES

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : CPAUP

Annexe 3 : Fiche de lot

Annexe 4 : Plan des réseaux projetés

Annexe 5 : Arrêté Préfectoral du dossier CNPN.

Le Notaire aura la charge d'annexer le CCCT dans la rédaction de l'acte authentique.

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
MIRAMAS

Section : CB
Feuille : 000 CB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 06/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

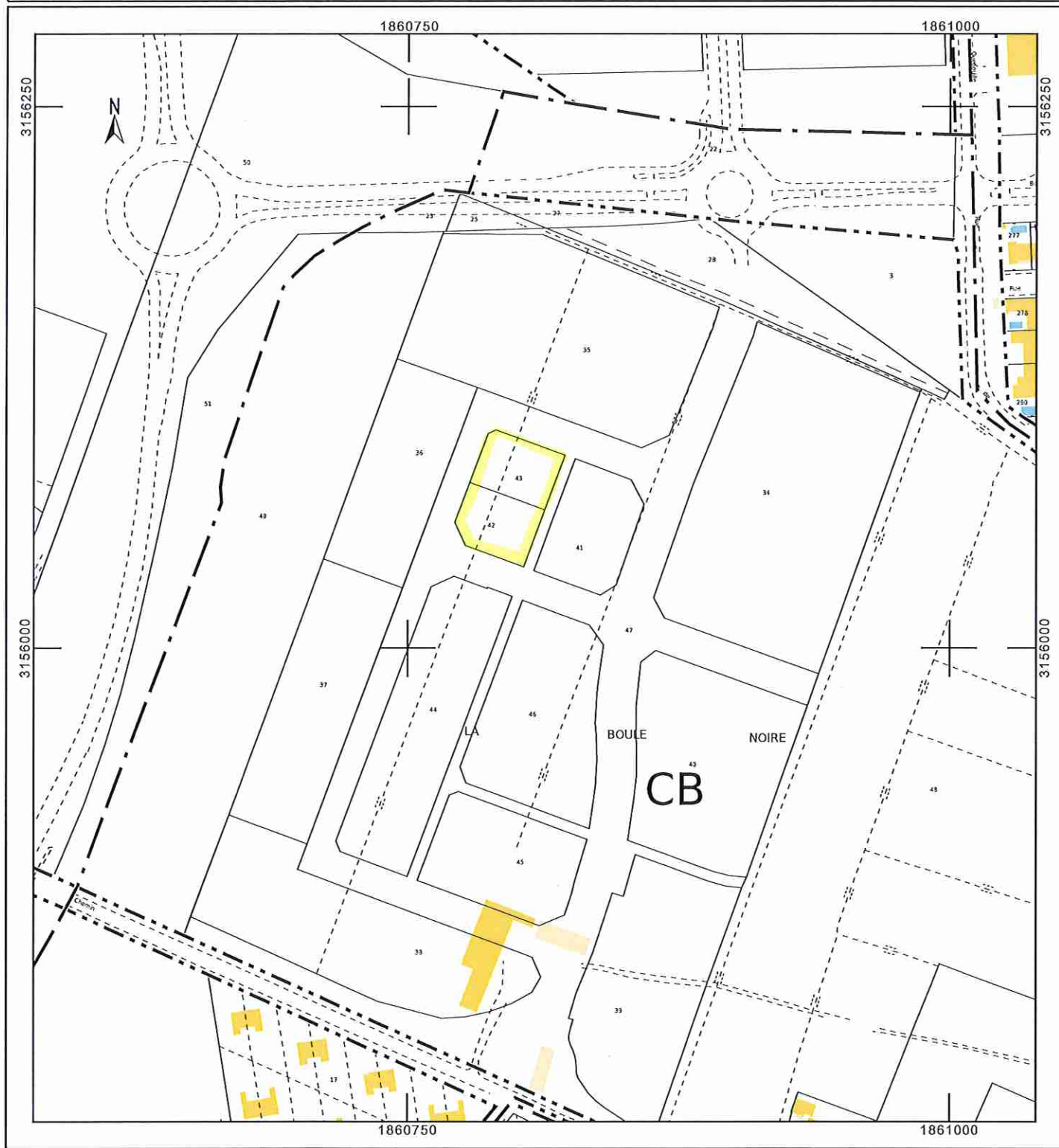
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D' AIX
10 avenue de la Cible 13626
13626 Aix en Provence Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-
provence@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Reçu au Contrôle de légalité le 12 septembre 2023



TERRITOIRE
ISTRES
OUEST PROVENCE



Annexe 2

Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères

Commune de Miramas

ZAC de la Péronne – Secteur ouest de la Boule Noire



Sommaire

1 Rôle et mise en œuvre du CPAUP 4

- 1.1 Objectif: une cohérence globale et durable 4
- 1.2 Champ d'application 4
- 1.3 Coordination 5
- 1.4 Les enjeux du projet de la Boule Noire inscrit dans une démarche Quartier Durable Méditerranéen 6

2 Les prescriptions urbaines et environnementales 7

- 2.1 Lutter contre les îlots de chaleur 7
 - 2.1.1 Un plan masse issu de la conception bioclimatique 7
 - 2.1.2 Orientation et implantation des bâtiments 8
- 2.2 Prise en compte de la mobilité 10
 - 2.2.1 Permettre la perméabilité des lots aux modes doux et actifs 10
 - 2.2.2 Valoriser des modes alternatifs 10
- 2.3 Gestion du stationnement 12
 - 2.3.1 Intégration paysagère et urbaine 12
 - 2.3.2 Favoriser le regroupement et la mutualisation 13
 - 2.3.3 Faciliter le covoiturage 13
 - 2.3.4 Création préférentielle sous bâtiment 14
 - 2.3.5 Type de revêtement 14
- 2.4 Eclairage extérieur 15
- 2.5 Le choix des matériaux de revêtement des sols 15
- 2.6 Espaces à vivre, collectifs et mutualisés, sport, détente 16
- 2.7 Le traitement des limites de la parcelle 16
 - 2.7.1 Les clôtures 16
 - 2.7.2 Les portails 18
 - 2.7.3 Traitement du mur d'entrée : mise en place d'un TOTEM 18

3 Les prescriptions architecturales et environnementales 20

- 3.1 Le choix de la performance énergétique 20
 - 3.1.1 Une démarche dans la conception et la réalisation des projets 20
 - 3.1.2 L'éco-construction 20
 - 3.1.3 Le choix des matériaux 20
 - 3.1.4 Les systèmes constructifs 21
- 3.2 L'esprit architectural / conception bioclimatique 21
 - 3.2.1 La volumétrie des bâtiments 21
 - 3.2.2 Le traitement des toitures 22
 - 3.2.3 Le traitement des façades et des brises soleil 24
 - 3.2.4 Le choix des matériaux 25

- 3.2.5 La colométrie 25
- 3.2.6 Intégration des locaux et appareils techniques 26
- 3.2.7 Publicité et enseigne 27

4 Les prescriptions paysagères et environnementales 29

- 4.1 Ambitions 29
- 4.2 Qualité attendue 29
- 4.3 Identification des lots 30
- 4.4 Localisation et organisation des espaces verts 30
 - 4.4.1 Traitement des limites Nord pour les lots 8 et 7-14 32
 - 4.4.2 Traitement des limites sur espace public viaire 33
 - 4.4.3 Traitement des limites sur lots privés, sur voie douce et également sur espace public paysager 34
- 4.5 Traitement paysager d'une parcelle 36
- 4.6 Palette végétale 37
 - 4.6.1 Palette concernant la strate arborée – Arbres tiges 37
 - 4.6.2 Palette concernant la strate arborée intermédiaire 38
 - 4.6.3 Palette concernant la strate arbustive 39
 - 4.6.4 Palette concernant la strate basse 41
 - 4.6.5 Palette concernant la strate arborée – arbres de bosquets 42
 - 4.6.6 Palette concernant la strate arborée pour plantation ordonnée 43
- 4.7 Arrosage et entretien des espaces paysagers 43
 - 4.7.1 Droit d'eau brute 43
 - 4.7.2 Arrosage 44
 - 4.7.3 Gestion des espaces paysagers 44
- 4.8 Traitement paysager de la gestion des eaux pluviales 44
 - 4.8.1 Gestion 44
 - 4.8.2 Traitement paysager 45

1 Rôle et mise en œuvre du CPAUP

1.1 Objectif: une cohérence globale et durable

La ZAC de la Péronne affiche, depuis de nombreuses années depuis sa conception jusqu'à la réalisation de nombreux espaces publics, de fortes ambitions de qualité architecturales, urbanistiques et paysagères.

Le projet de développement économique du secteur de la Boule Noire également à ces ambitions et cela se traduit par l'inscription du projet dans une demande de labélisation « Quartier Durable Méditerranéen » auprès d'Envirobat.

Ces ambitions devront être respectées et reprises au sein des lots privés afin que ces derniers participent à la qualité globale du projet. Ainsi, des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales sont édictées pour les lots privés. C'est l'objet de ce Cahier de Prescriptions.

Le présent cahier des charges définit donc un **ensemble de recommandations permettant d'assurer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère de l'ensemble du quartier de la Boule Noire. Il assure la cohérence durable de l'ensemble du quartier à travers chaque projet qui le constitue.**

Ce document n'a pas pour but de restreindre les possibilités de chaque constructeur, mais au contraire **guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans l'élaboration de leur projet.**

Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité).

C'est un outil d'aide à la conception qui participe d'une **volonté de qualité, de cohérence architecturale et de richesse paysagère.**

1.2 Champ d'application

Le présent cahier s'applique à toute construction implantée dans le Secteur Ouest de la Boule Noire au sein de la ZAC de la Péronne. **Il s'impose aux acquéreurs des lots.** Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments (maître d'ouvrage).

Le présent document a une **valeur contractuelle** (puisque annexé aux actes de vente) et administrative. **Ces prescriptions s'inscrivent en complément des documents réglementaires déjà existants.** En tout état de cause, tout constructeur devra prendre connaissance et respecter les règles déjà existantes et applicables au sein :

- du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Miramas,
- des prescriptions issues de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et le Porté à connaissance
- des prescriptions issues de l'arrêté relatif à la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier CNPN)
- des référentiels QDM et BDM ou autres Labels à qualité environnementale

1.3 Coordination

Le projet urbain, paysager et environnemental de la ZAC de la Péronne est un contexte dans lequel doit s'inscrire tout projet privé.

La coordination urbaine, architecturale, paysagère et environnementale est un moment de projet partagé qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel. L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de qualité durable sur l'ensemble de la zone.

Le rôle de l'architecte coordonnateur est de garantir la cohérence urbaine, architecturale, paysagère et environnementale sur le secteur de la Boule Noire tout en apportant une expertise et des conseils à chaque porteur de projet.

Tout projet de construction devra être présenté à l'équipe de la ZAC (aménageur et architecte conseil). La coordination architecturale ne prévaut pas de l'instruction administrative du service instructeur compétent.

L'architecte conseil de la ZAC de la Péronne – Secteur Boule Noire est alors :

Agence MAP (Marseille Architecture Partenaires)

4 place Sadi Carnot 13002 Marseille

contact projet : christelle.ghigo@map-architecture.fr 04 95 09 42 28

En pratique :

- **Première réunion de présentation de la ZAC, du secteur de la Boule Noire et de ses ambitions publiques et privées au travers du CPAUP** en présence de l'aménageur, de la collectivité si elle le souhaite, de l'architecte conseil et du preneur privé accompagné de son équipe de conception. A cette occasion, le **preneur présentera son projet économique**
- **Deuxième réunion de présentation du projet** économique, architectural, paysager et environnemental par le preneur et son équipe de conception en présence de l'aménageur, de la collectivité si elle le souhaite, de l'architecte conseil, au stade de **l'esquisse**. Le travail de labélisation durable sera également présenté mais sera en filigrane du projet.
- **Troisième réunion de présentation du Permis de Construire** par le preneur et son équipe de conception en présence de l'aménageur, de la collectivité si elle le souhaite, de l'architecte conseil. Le travail de labélisation durable sera également présenté mais sera en filigrane du projet. Le compte rendu de cette réunion vaudra avis favorable ou non de la ZAC sur le projet.
- **Dépôt du PC** au Service Instructeur de la Ville de Miramas qui instruira le PC selon le PLU et le présent CPAUP. L'instruction se fera à la fois sur le PLU, les autres documents réglementaires et le présent CPAUP.
- **Avis de l'Epad en concertation avec l'architecte conseil** du Permis de Construire dans le cadre de la consultation des services extérieurs.

1.4 Les enjeux du projet de la Boule Noire inscrit dans une démarche Quartier Durable Méditerranéen

- N°1 : Visibilité de l'entrée de ville
- N°2 : Favoriser la mixité programmatique complémentaire (secteur élargi)
- N°3 : Faire du secteur de la Boule noire un quartier durable de Méditerranée (QDM)
- N°4 : Favoriser la constructions de bâtiments durables
- N°5 : Garantir une qualité de vie et une qualité d'ambiance aux usagers
- N°6 : Favoriser la mobilité douce, création de cheminements en mode actif, maillage du quartier avec la gare, le centre-ville, le Nord de la ZAC de la Péronne
- N°7 : Favoriser la préservation et la sauvegarde de la biodiversité
- N°8 : Lutter contre les îlots de chaleur, répondre à l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette)
- N°9 : Favoriser le développement de l'économie circulaire
- N°10 : Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts
- N°11 : Gestion et charte de chantier propre
- N°12 : Maintenir le patrimoine végétal existant
- N°13 : Création d'espaces publics et d'espaces collectifs mutualisés



2 Les prescriptions urbaines et environnementales

2.1 Lutter contre les îlots de chaleur

2.1.1 Un plan masse issu de la conception bioclimatique

La **prise en compte du climat méditerranéen** est un **préalable essentiel** pour l'implantation des bâtiments, la morphologie du projet et l'aménagement des espaces extérieurs **afin d'optimiser le confort d'été et l'usage en toutes saisons**.

Ainsi l'étude de l'implantation des bâtiments sera faite en tenant compte de la course du soleil, le traitement des façades et des brises soleil sera étudié pour optimiser les apports solaires d'hivers et se protéger de la surchauffe d'été, se protéger du vent froid et ainsi proposer une conception bioclimatique du plan masse et des espaces extérieurs.

Il s'agit alors de :

- Prendre en compte la course du soleil pour l'implantation des bâtiments
- Favoriser l'écoulement de l'air pour le rafraîchissement des mois d'été
- Favoriser les apports solaires l'hiver/et se protéger des surchauffes l'été
- Se protéger du vent froid l'hiver
- Favoriser les espaces végétales en pleine terre
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols- éviter l'étalement du projet pour optimiser la ressource foncière
- Favoriser l'implantation d'arbres à feuilles caduques au droit des ouvertures sur les façades ensoleillées
- Favoriser les matériaux de couleurs claires pour minimiser l'effet de chaleur
- Prise en compte de la végétation existante existant pour créer de l'ombre en créant de la fraîcheur en été
- Favoriser la présence de l'eau et les réserves d'eau brute pour l'arrosage de la parcelle
- Garantir la qualité d'usage des bâtiments et des espaces extérieurs en toutes saisons

Schéma : Orientation et force des vents

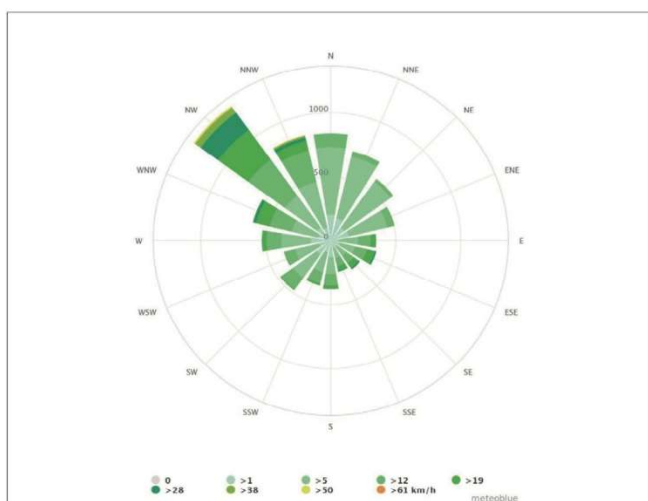


Schéma : Relation entre forme/vent/orientation

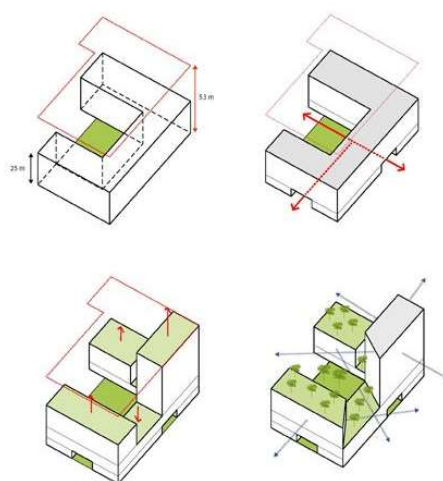
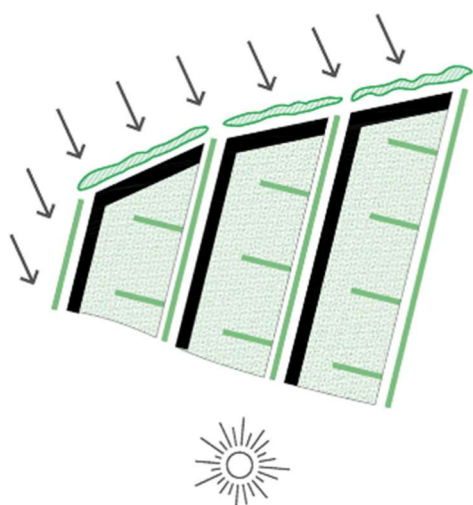
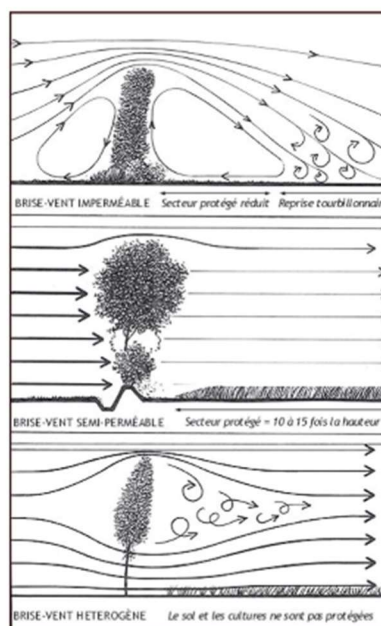


Schéma explicatif sur corrélation entre vent et haies végétales

DES HAIES BRISE-VENT ASSOCIÉES À DES ALIGNEMENTS BÂTIS CONTINUS - SCHÉMA QUARTIER OASIS



PRINCIPE BRISE-VENT



2.1.2 Orientation et implantation des bâtiments

Le plan d'aménagement du secteur Ouest de la Boule Noire est composé de trames viaires automobiles et de trames viaires douces qui se complètent sans se superposer. Elles ont un rôle structurant et sont corrélées à des ambiances différentes et complémentaires.

L'implantation et l'orientation des bâtiments doit répondre à des enjeux de performance énergétique TOUT en répondant au caractère urbain des lieux.

Ainsi, le long des axes Nord-Sud relevés sur plan, **une implantation des façades sera à privilégier selon une perpendicularité aux lignes droites des voiries et/ou espaces publics. L'implantation du bâti privilégiera les façades principales orientées plutôt Nord/Sud. Les espaces traversant seront privilégiés.**

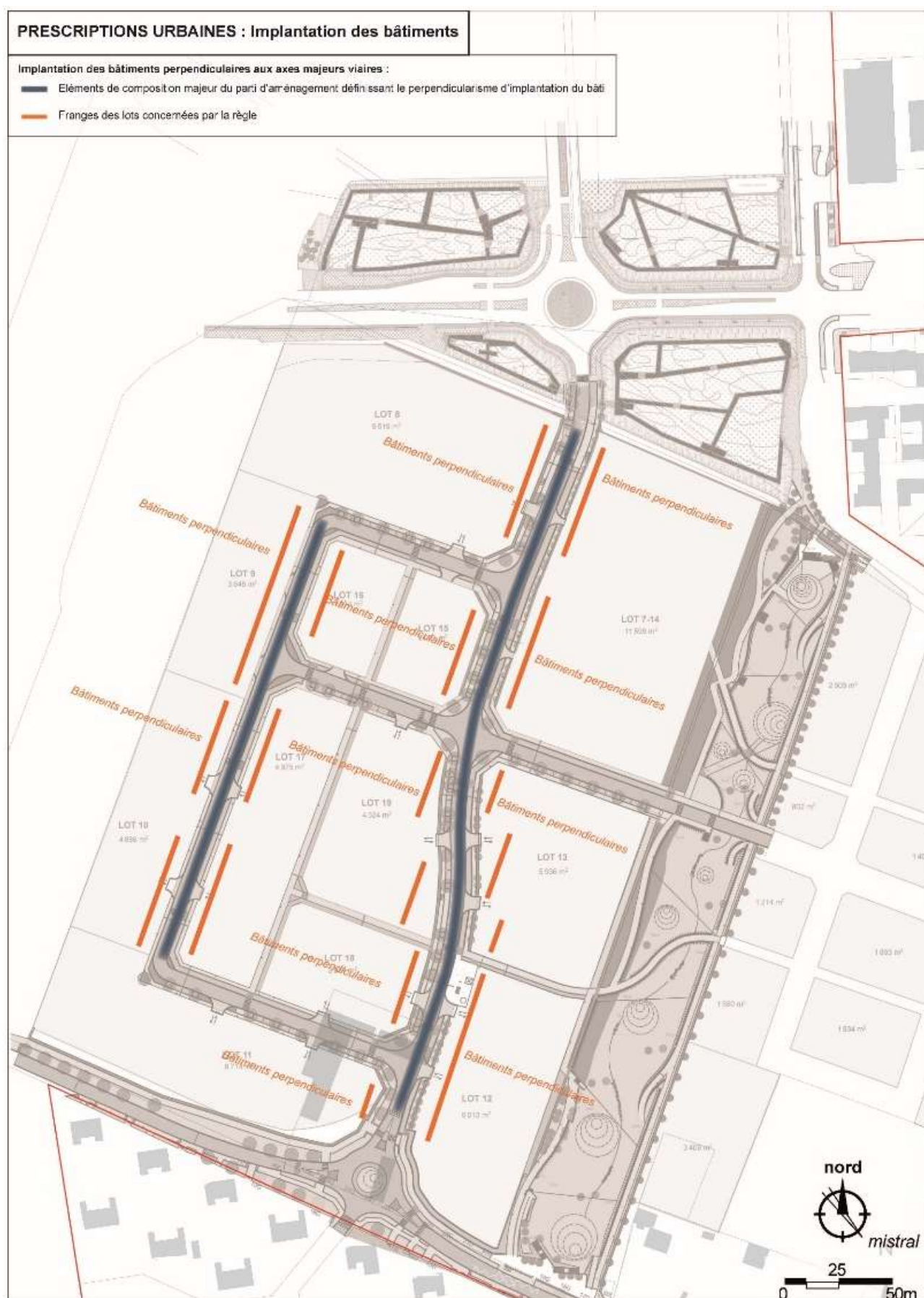
Le retrait quant à lui n'est limité que par les règles imposées par le PLU.

La façade « dite noble » du bâtiment sera mise en valeur et implantée de manière perceptible depuis les voiries principales ou les espaces publics.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades et volumétries structurantes donnant sur l'espace public.

La démarche QDM et BDM étant un processus d'échanges et d'intégration au contexte, l'aménagement de chaque lot devra être adapté à chaque projet et à chaque site. Ainsi, ces prescriptions pourront être évoquées, discutées et évolutives selon les projets lors des différents échanges avec l'équipe privée du lot et l'équipe de la ZAC à travers une démarche collaborative qui a pour but l'amélioration continue du projet.

Carte : Implantation des bâtiments (source : MAP Architecture)



2.2 Prise en compte de la mobilité

2.2.1 Permettre la perméabilité des lots aux modes doux et actifs

Au regard des stratégies urbaines durables, l'un des critères de qualité d'une ville est la **facilité de mobilité piétonne et cyclable**.

Le projet de la ZAC présente une continuité et une suture urbaine pour chacun des modes de déplacement en favorisant les modes actifs au travers les nombreux espaces publics qui mailent le secteur de la Boule Noire. **Cette démarche doit être continuée au sein des lots privés.**

Prescriptions : **Lorsque les lots sont bordés par des voiries ou des espaces publics (parc ou cheminements piétons), leur traversée par les modes actifs et doux doit être assurée au minima en journée par des ouvertures au public.**

Une perméabilité et des accroches vers ces cheminements publics doivent être assurées. Les fiches de lots détailleront cette prescription.

Les entreprises doivent prévoir des emplacement pour parkings et locaux vélos et se conformer au règlement du PLU.

2.2.2 Valoriser des modes alternatifs

Rappel de la loi : Les projets de construction de bâtiments neufs prennent désormais en compte les besoins des salariés se déplaçant en voitures électriques.

En effet, le code de la construction et la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte de 2015 prévoient l'obligation de pré-équiper les parkings des entreprises permettant de faciliter le déploiement ultérieur de bornes de recharge.

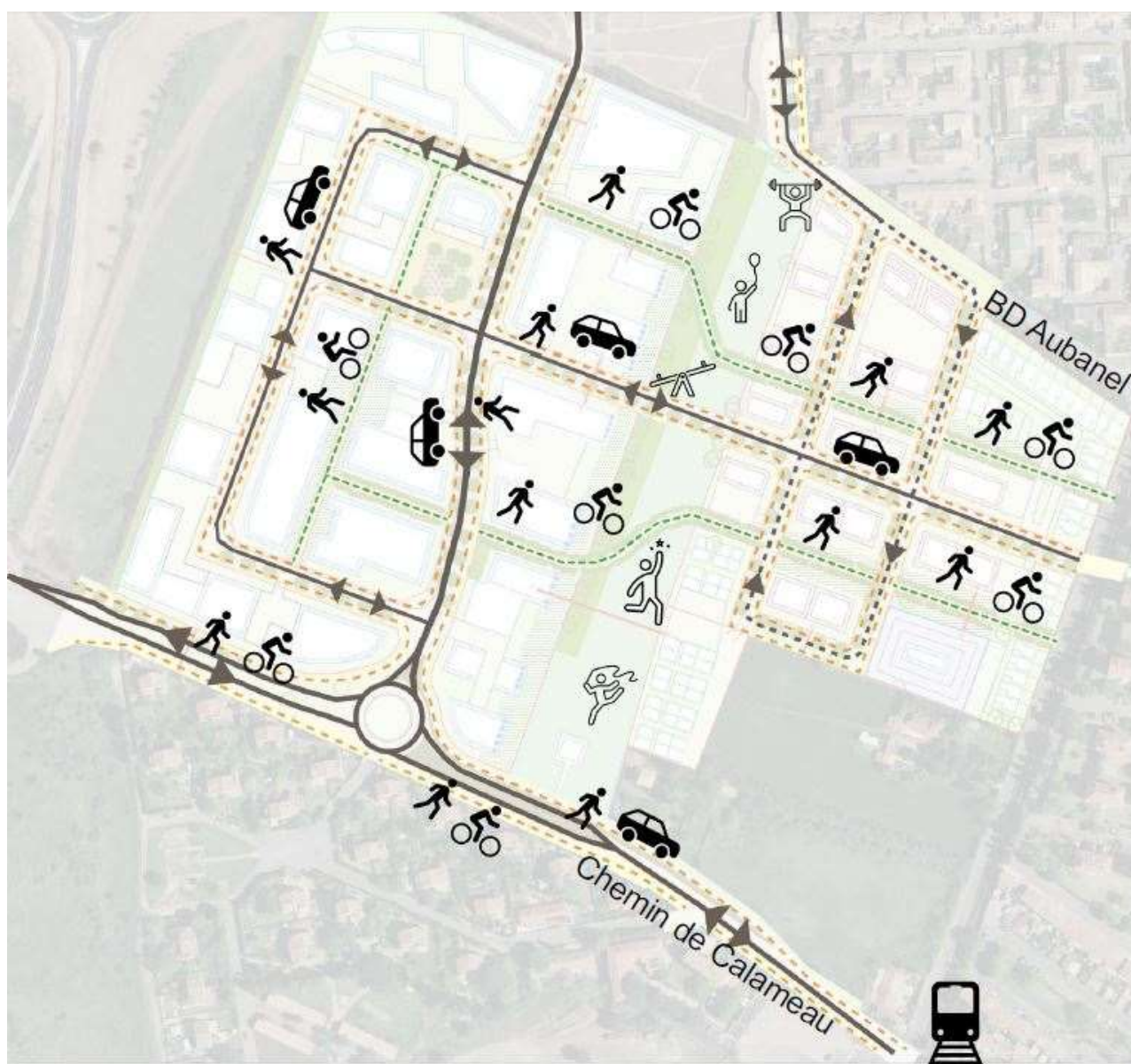
Au moins 5 % des places de parking sont destinées à accueillir les bornes de recharge électriques.

Prescriptions : Les entreprises doivent prévoir les équipements et bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride sur leur parking des entreprises.

Références : Aménagement de stationnements vélos – bornes électriques



Schéma de déplacement – secteur ouest – Boule Noire



Source : Safège - Cyléa

- Voie véhiculée
- Voie douce

2.3 Gestion du stationnement

2.3.1 Intégration paysagère et urbaine

Prescriptions: Les **places de stationnement** devront être **ombragées** : soit par la mise en place de plantations (1 arbre pour 4 places) / soit par la mise en place de pergolas (végétalisées, sous forme de treilles ou dotées de panneaux solaires ou photovoltaïques dont le traitement sera très intégré).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un **traitement végétal et d'une véritable composition** :

- Les arbres de haute tige déjà existants sur la parcelle sont au maximum à conserver
- Le regroupement des places et des plantations sera privilégié
- Des écrans paysagers ou des espaces tampons paysagers entre différentes poches de stationnement seront réalisés afin de véritablement planter les aires de stationnement
- Les aires de stationnement seront plantées à l'intérieur par des bosquets de respiration verte ou de ponctuation paysagère

Exemples de réalisations



2.3.2 Favoriser le regroupement et la mutualisation

Une réflexion sur le regroupement et la mutualisation des espaces de stationnement entre lots différents tend à être menée dans un contexte où la mobilité et le partage des véhicules, des stationnements et la réduction de la circulation automobile sont de véritables enjeux. Cette réflexion pourra se traduire par des intentions d'aménagement de regroupement et de mutualisation.

Schémas sur la mutualisation

STATIONNEMENTS PRIVES EN COMMUN

- Seulement 2 accès sur la voie publique quel que soit le nombre de lots connectés
- Trottoir ininterrompu sur une longue distance
- livraisons PL facilitées si besoin
- Perception importante du parking depuis la voie publique
- Linéaire de chaussée important pour ne desservir qu'un côté
- 890 m² d'espace libre (hors parkings et bâtiments)



STATIONNEMENTS PRIVES MUTUALISES SUR DEUX LOTS

- 1 190 m² d'espace libre (hors parkings et bâtiments)
- Fonctionnement en poches permettant une perception plus qualitative du lot depuis la voie publique
- Nombre d'accès sur la voie publique divisé par 2



2.3.3 Faciliter le covoiturage

Les entreprises se rapprocheront de la Ville et l'épad ouest provence pour déterminer les modalités de mise en place de points de rencontre et covoiturage.

2.3.4 Création préférentielle sous bâtiment

Prescriptions : Afin de limiter l'imperméabilisation et répondre à l'enjeu de zéro artificialisation nette, le stationnement sera préférentiellement sous l'emprise des bâtiments soit en sous-sol, en RdC, sous -pilotis ou en semi-enterré.

Il sera limité en nombre aux places réglementaires (PLU).

2.3.5 Type de revêtement

Prescriptions : Lorsque le stationnement est aérien, le revêtement des aires de stationnement devra être en **revêtement drainant** afin d'assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie : structure alvéolaire (type Nidagravel), Evergreen, pavés drainants, béton ou enrobé poreux, terre pierre enherbée.

Exemples de réalisations : pavés, nidagravel, béton poreux, terre-pierre enherbé



2.4 Eclairage extérieur

L'éclairage des bâtiments participe activement à la qualité d'ambiance de l'espace d'activité. Le concepteur recherchera dans son projet l'intégration d'un dispositif permettant un éclairage nocturne soigné et discret de son/ ses bâtiments.

Prescriptions : La prise en compte d'une Trame Noire prescrit un éclairage peu consommateur et doux pour favoriser la biodiversité. L'éclairage extérieur tendra à utiliser une technologie LED

Afin de répondre à des enjeux écologiques, certaines prescriptions sont importantes pour éviter l'éblouissement des chauves-souris.

Il est conseillé une **utilisation restrictive des éclairages** au niveau des voies et des bâtiments.

Il sera donc privilégié :

- les minuteriers, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières
- un éclairage vers le sol uniquement et de manière limitée.
- un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
- l'utilisation d'ampoules au sodium et installation minimale de lampadaires, vérification de leur puissance
- des mâts autogérés
- détection de présence.

L'éclairage extérieur devra être compatible avec la présence de chiroptères.

Le mobilier d'éclairage devra s'harmoniser avec les candélabres et mats implantés sur les espaces publics de la ZAC. Le choix sur la ZAC présente des silhouettes sobres et simples avec comme **matériau l'acier. Les styles anciens et traditionnels sont donc à éviter.**

2.5 Le choix des matériaux de revêtement des sols

Prescriptions : La gamme de matériaux doit reprendre l'esprit de la ZAC et celle envisagée sur cette dernière dans la mise en œuvre des espaces publics.

- Les pentes des noues seront en galets issus du site
- Les cheminements présenteront un traitement au sol particulier de couleur naturelle ou albédo clair. Le traitement pourra être diversifié, type désactivé naturel, sablé, balayé, pas japonais, concassé compacté, platelage bois ou métallique ou encore revêtement poreux drainants...
- Le dallage ou béton désactivé balayé ou sablé ou revêtement poreux drainants, sont appropriés pour les espaces les plus qualitatifs.
- Les sols drainants seront pour les stationnements extérieurs
- Les enrobés sont à réserver pour les voies

Exemples de revêtements de sols : stabilisé, béton désactivé, béton brossé, dallage et végétal, sable, terre-pierre, poreux drainant



2.6 Espaces à vivre, collectifs et mutualisés, sport, détente

Prescriptions : Afin de favoriser la création de liens sociaux et conviviaux au sein de l'entreprise, chaque lot devra présenter des espaces extérieurs agréables et partagés pour les salariés.

Exemples de réalisations possibles



2.7 Le traitement des limites de la parcelle

2.7.1 Les clôtures

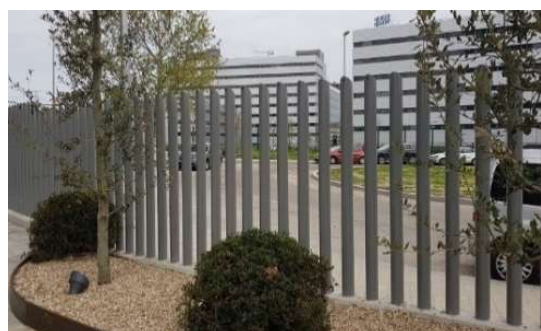
Prescriptions : Les clôtures ne sont pas obligatoires mais possibles si justifiées. Il est demandé :

- Harmonisation et sobriété.
- Perméabilité visuelle et végétale

Si clôtures :

- Sur voies publiques automobiles :
 - max de 2m
 - clôture barreaudée de forme simple rectangulaire
 - couleur gris clair RAL 7035 ou galvanisée
- Sur voie publique douce et entre lots :
 - max de 1,5m
 - poteaux carrés tous les 2m
 - clôture galvanisée sur fils tendeurs type « agricole luxe » 15/15 ou clôture biosourcée

Références sur voies viaires : divers barreaudages gris clairs



Références : clôtures sur voie douce et entre parcelles : agricole ou biosourcées

(poteaux et fils tendeurs type agricole luxe)



Exemples clôtures biosourcées en bois ou matériaux du site



Dans tous les cas, **ces clôtures seront doublées d'un traitement paysagé à l'intérieur des lots** (voir Prescriptions paysagères : traitement paysager des lots et des limites).

2.7.2 Les portails

Chaque lot présente au minimum un accès depuis le domaine public.

Pour chaque lot, l'opérateur doit :

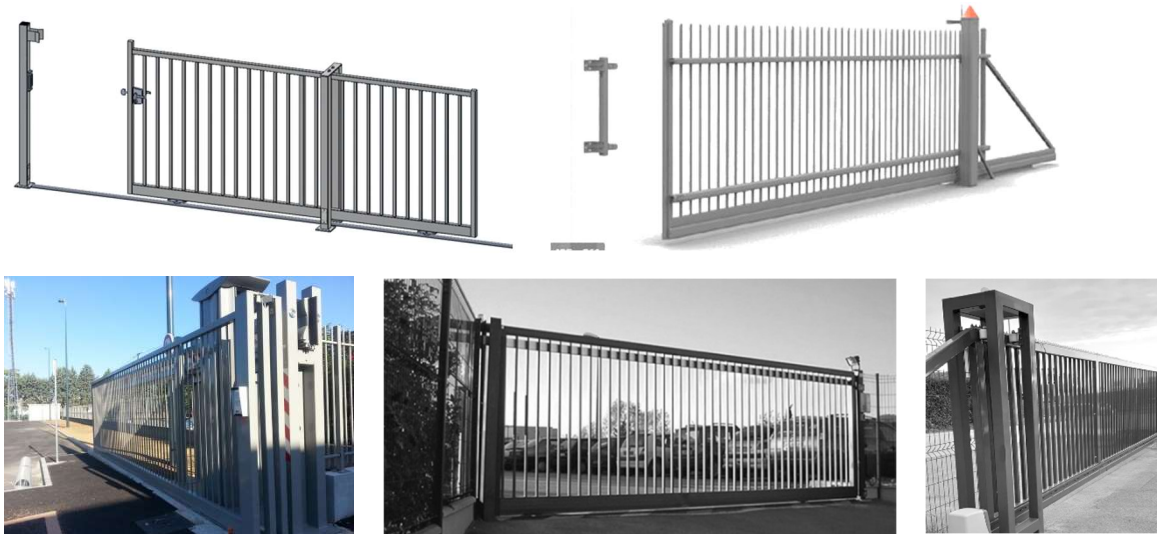
- Respecter l'implantation définie par l'aménageur sauf contraintes techniques ou de fonctionnement.
- Prévoir la mise en place d'un portail autoportants ou coulissants pour les véhicules aux dimensions adaptées aux besoins de l'activité
- Prévoir la mise en place d'un portillon au droit du portail et selon les lots concernés sur voie douce

Le portail doit être implanté pour avoir le retrait nécessaire par rapport à l'alignement avec la voie publique, afin de permettre la giration et une zone d'attente temporaire des potentiels véhicules de secours et poids lourds, en dehors de l'emprise de la voie publique.

Prescriptions : La hauteur des portails doit s'accorder à la hauteur des clôtures. Ils seront de la même couleur que les clôtures (gris clair RAL 7035 ou galvanisé) et de forme simple. Ils devront être :

- autoportants ou coulissants,
- à barreaux verticaux,
- d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci..

Références : exemples de clôtures à barreaudage simple gris clair



2.7.3 Traitement du mur d'entrée : mise en place d'un TOTEM

Prescription : Les lots devront disposer d'un « **mur totem** » de 2 mètres de long x 2 mètres de haut à l'entrée sur 20 cm de profondeur.

Le mur totem sera de base neutre très claire « **teinte pierre** » : RAL1015 Ivoire clair / code CMJN 06186 / code RGB #e6d9bd afin de créer une homogénéité pour l'ensemble des entrées des lots.

Le mur devra :

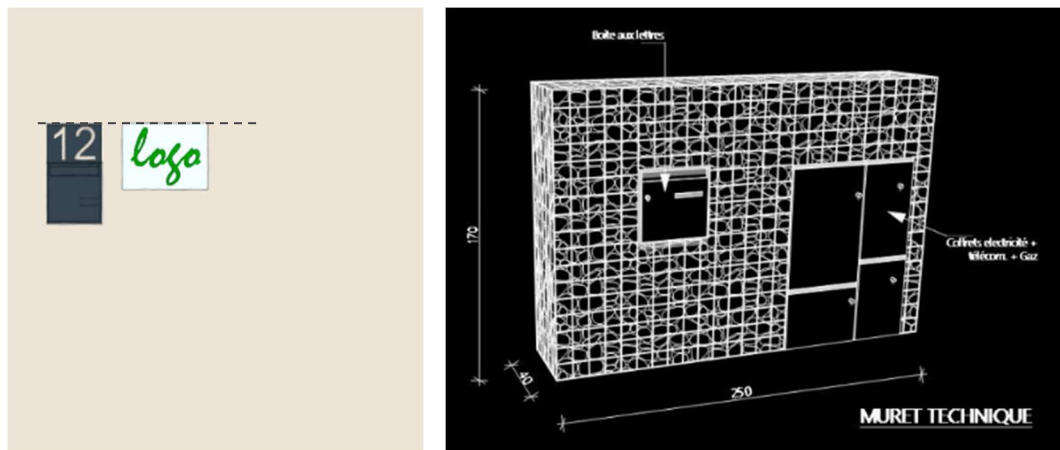
- encastrent les coffrets techniques peints de la couleur du mur et les boîtes aux lettres (normalisées et accessibles, gris clair (RAL 7025)).

- afficher le numéro de rue et l'enseigne de l'entreprise (positionné directement au-dessus de la boîte aux lettres, en métal évidé gris clair (RAL 7035) et 17cm de haut.

Le mur totem pourra se réaliser en gabions à partir de matériaux récupérés sur site.

Chaque entreprise devra inscrire sa **dénomination / marque sur ces blocs maçonnés d'entrées de lots et uniquement à cet endroit. L'enseigne ou le logo de l'entreprise sera de taille maximale de 50cm positionnée à droite du numéro de voirie, alignée à la hauteur de celui-ci.**

Schéma type – mur classique et mur réalisé en gabions à partir de matériaux biosourcés provenant du site



3 Les prescriptions architecturales et environnementales

3.1 Le choix de la performance énergétique

3.1.1 Une démarche dans la conception et la réalisation des projets

Afin de réponse aux enjeux de la transition énergétique et de réchauffement climatique, l'ensemble des bâtiments neufs construits, au sein du quartier de la Boule Noire, devront s'engager dans la réalisation de bâtiment performant et frugaux.

Pour garantir ces objectifs, **les opérations devront justifier d'un label de qualité environnementale** (BDM ou label équivalent) pour avoir une approche globale de projet.

L'enveloppe des bâtiments sera performante, leur inertie et leur composition étudiées pour assurer le confort d'été.

La conception des bâtiments favorisera les espaces intérieurs traversant optimisant l'ensoleillement et la ventilation naturelle.

Les constructions intégreront si possible des installations de production d'énergie renouvelable pour l'autoconsommation.

Ainsi, il est demandé que :

- La production de chauffage ou la production de froid devront être étudiées afin de limiter les consommations et de prévoir
- Les constructions devront être conformes aux réglementations thermiques et environnementale en vigueur
- Les innovations, la géothermie, les réseaux de chaleurs ou autres systèmes performants durables et pour limiter les consommations énergétiques sont fortement encouragés

3.1.2 L'éco-construction

Prescriptions :

Les **méthodes d'éco construction** deviennent indispensables aux défis environnementaux. Ainsi, il est préconisé d'utiliser :

- Des matériaux biosourcés
- La prise en compte des disponibilités locales des matériaux
- La démontabilité du bâtiment ou sa réversibilité de ce dernier dans le temps

3.1.3 Le choix des matériaux

Prescriptions :

Les matériaux et procédés devront tenir compte des **préoccupations durables** suivantes :

- Le choix de la **qualité environnementale** : choix des produits selon leurs faibles impacts environnementaux et sanitaires (éco labels, fiches FDES, certifiés NF etc.) notamment par :
- La préférence de **filères locales** : valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire

- Le choix de matériaux présentant des **facilités de recyclables**
- Une **gestion économe des déchets**
- L'étude des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage, l'assurance d'une durée de vie des produits, système et procédés
- L'usage de béton bas carbone.

3.1.4 Les systèmes constructifs

Nous parlons ici d'une logique de chantier propre à une logique semi-industrielle.

Issu d'une longue tradition, le hors-site tel qu'il se pratique aujourd'hui repose bel et bien sur le même principe que celui exprimé dès son origine, à savoir **fabriquer hors du chantier**.

C'est finalement de ce principe que découle la définition contemporaine du hors-site : fabriquer des éléments au sein d'une usine, puis les transporter sur le site de construction pour les assembler parfaitement entre eux.

3.2 L'esprit architectural / conception bioclimatique

3.2.1 La volumétrie des bâtiments

Prescription : Les constructions doivent présenter une **simplicité de volumes** et une unité d'aspect et de matériaux :

- Être compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives.
- Constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.
- Être organisées en fonction de la typologie et de la morphologie environnante.
- Être sobres et contemporaines

Références





3.2.2 Le traitement des toitures

Prescriptions :

Les toitures **pourront accueillir des installations ou dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition de les intégrer dans la composition architecturale.**

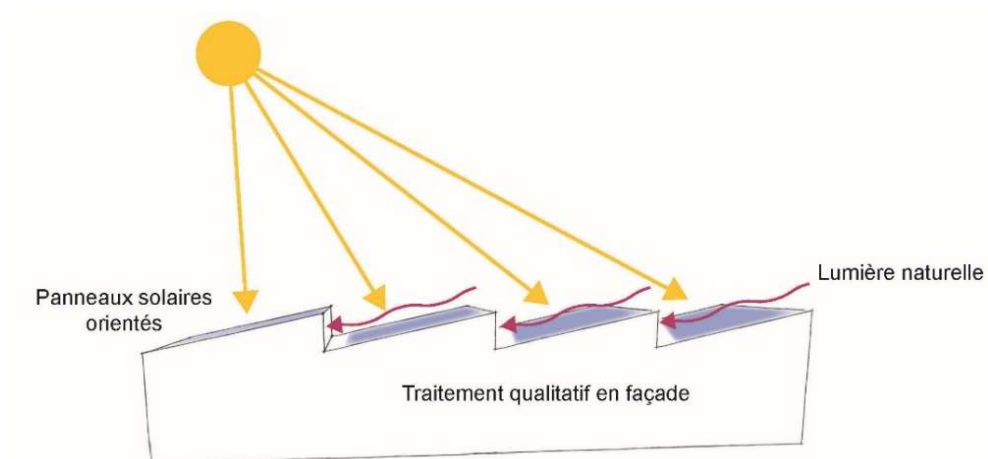
Les toitures en tuiles sont proscrites.

Les **toitures terrasses** accessibles sont autorisées. **Afin d'éviter les garde-corps de type ligne de vie et la perception d'éléments techniques**, les **acrotères** auront une hauteur suffisante par rapport au revêtement fini.

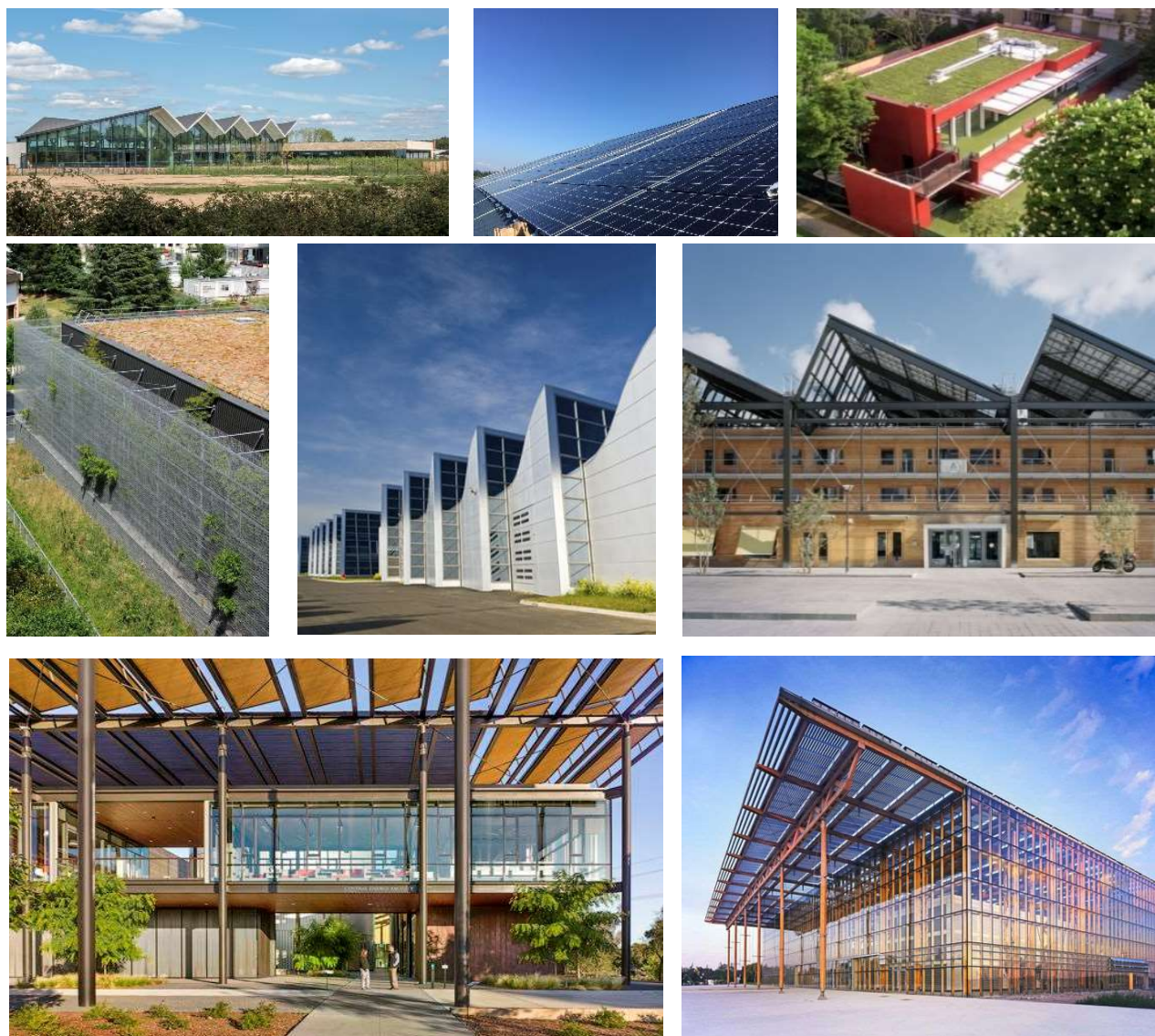
Les **toitures végétalisées extensives simples** à condition que leur végétation soit avec des graines et des sédums endémiques type spontanées (régionale) ou avec des bacs de terre profond pour recevoir de la végétation arrosée sont autorisées.

Les équipements techniques seront discrets ou leur volumétrie sera harmonieuse avec le bâtiment.

Schéma sur l'implantation de panneaux solaires



Références sur le traitement des toitures possible



3.2.3 Le traitement des façades et des brises soleil

Prescriptions :

L'ensemble des façades sera **traitée avec la même ambition de qualité**. Il s'agit à la fois d'un traitement recherché sur les volumes, la forme et la couleur de la toiture ainsi que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades seront traitées avec des protections solaires adaptées à leur orientation. Ainsi, les systèmes à « double peau », brise soleil, casquette, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet des apports de lumière naturelle et des apports solaires d'hiver sont à favoriser.

Références



3.2.4 Le choix des matériaux

Prescriptions :

Le travail sur les matériaux est fondamental. Il doit être recherché une **homogénéité architecturale ainsi qu'une sobriété**. Le choix des matériaux et des coloris doit également permettre une **intégration harmonieuse de la construction dans le site**.

Les matériaux mis en œuvre sur chaque projet devront être en **nombre limité**. Chaque enveloppe doit comporter un seul matériau principal et éventuellement deux matériaux accessoires qui s'accorderont au premier.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans la mesure où les teintes de colorimétrie prescrites sont respectées, tout effet de matière est autorisé : parement briquettes blanches, béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc.

Les enduits seront de finition taloché fin.

Références



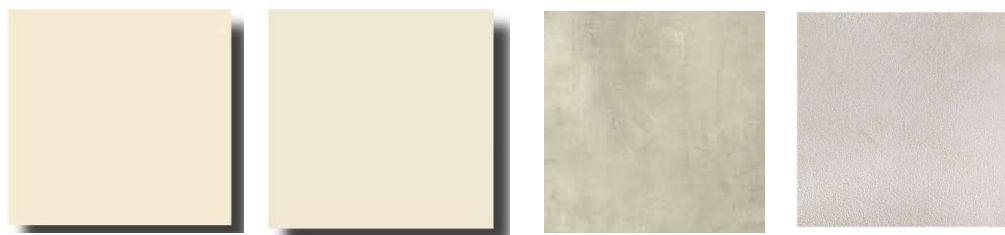
3.2.5 La colorimétrie

La définition sera à l'appréciation des architectes avec pour ambition : **l'harmonie avec environnement**. De manière générale, il doit être **recherché des teintes neutres et sobres pour garantir une homogénéité générale de la zone d'activité**.

Nous parlons d'**albédo** des couleurs et matériaux.

Prescriptions :

L'utilisation des couleurs issues de la **palette locale** sera privilégiée : beige clair, ton pierre, ivoire, « grège ». La **palette la plus neutre s'appliquera à la plus grande majorité du bâtiment**.



Pour la mise en valeur de l'architecture du bâtiment ou pour souligner certains éléments ponctuels (volume fort, auvent, portique, protections diverses, retraits, avancées...), **une gamme ponctuelle de couleur vive peut être envisageable dans les tons plus chauds**. Il s'agit des tons ci-dessous qui rappellent la plaine de la crau.

Extrait de voyage n° 4



Si l'usage de plusieurs teintes est autorisée, cela est sous réserve de la création d'une palette chromatique harmonieuse dans la limite de 3 couleurs.

Le noir, le blanc pur ne sont pas autorisés en façade.

3.2.6 Intégration des locaux et appareils techniques

Prescriptions :

Afin de limiter leur impact visuel, les superstructures techniques, comme les transformateurs électriques, les capteurs solaires, les antennes de réceptions ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération devront participer à la définition du volume bâti et **faire partie de la réflexion architecturale**.

Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontariste sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale, ou le cas échéant faire partie des projets de clôture et d'aménagement paysager.

Les sorties de ventilation ou d'aération (VMC etc.) devront être intégrées à la toiture et dissimulées vis-à-vis de l'espace public de la ZAC afin d'obtenir une toiture « propre ». Ces éléments technique de toiture seront implantées préférentiellement en partie Nord afin de préserver le bon ensoleillement des toitures.

Les **locaux techniques** qui ne seraient pas situés en entrée du lot (coffrets réseaux, locaux poubelles etc.) devront être intégrés au volume de la construction et doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) .

Les locaux techniques ne sont pas considérés comme des constructions.

Si des ondules photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage de produits finis ou de matières premières, celles-ci sont nécessairement fermées, et de préférence intégrées au bâtiment principal. Les aires de stockage extérieur sont interdites.

3.2.7 Publicité et enseigne

Préconisations :

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle et de son logo, les publications ou affichages sur les bâtiments sont interdits.

Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale du bâtiment et resteront compris dans la hauteur générale des façades. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

L'aspect du logo sera libre.

Les enseignes lumineuses ou numériques sont interdites. Les coloris devront être en nombre limités.

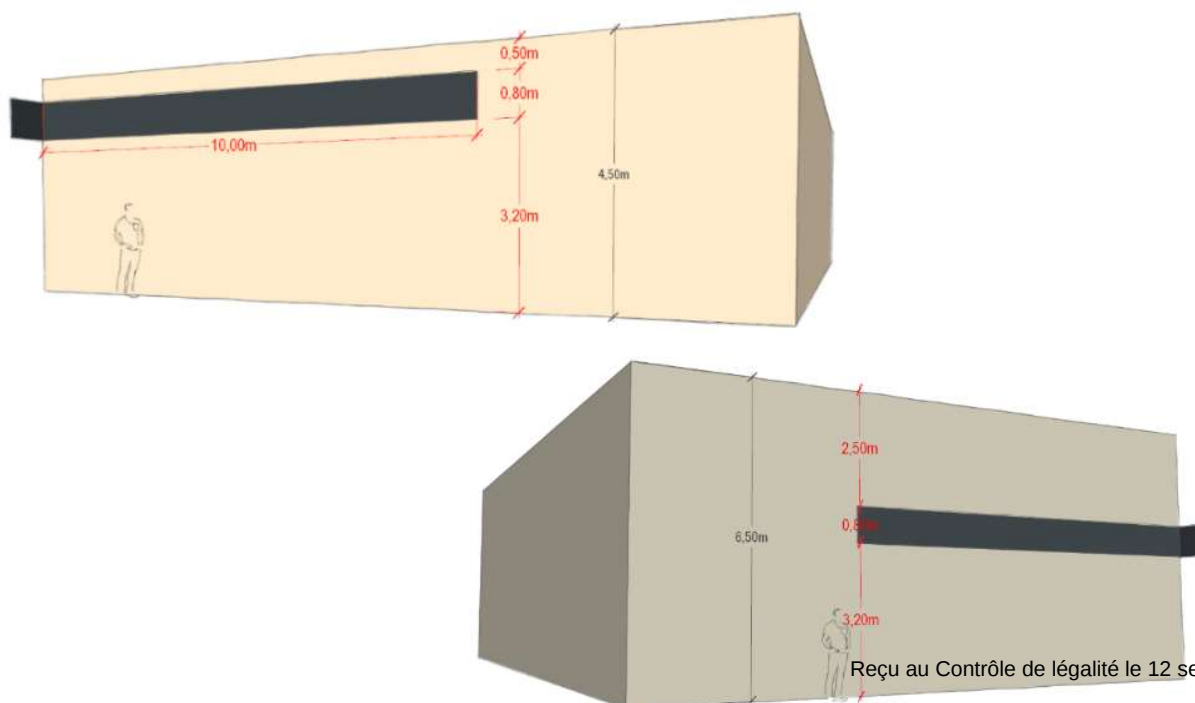
Deux types d'enseignes sont autorisés :

Enseigne bandeau parallèles

L'enseigne doit s'harmoniser avec les lignes verticales et horizontales de composition des façades, en tenant compte des ouvertures existantes (soit par centrage, soit par alignement).

- Pour les constructions à étage (R+1 et plus) qui accueillent plusieurs entreprises : 1 seule / établissement
- Elles seront positionnées en limite de façade (droite ou gauche).
- Elles mesureront 10 m de long maximum et 80 cm de haut.
- Elles devront s'implanter à 3,20m du sol mais toujours en dessous de l'acrotère.
- Sur l'angle où elles s'implantent, une enseigne drapeau de 80x80cm pourra porter le logo de l'entreprise (ou son nom).
- Coloris de fond : gris anthracite (RAL 7016) ou éventuellement dans les tons autorisés pour les bâtiments si le logo n'est pas visible sur fond foncé

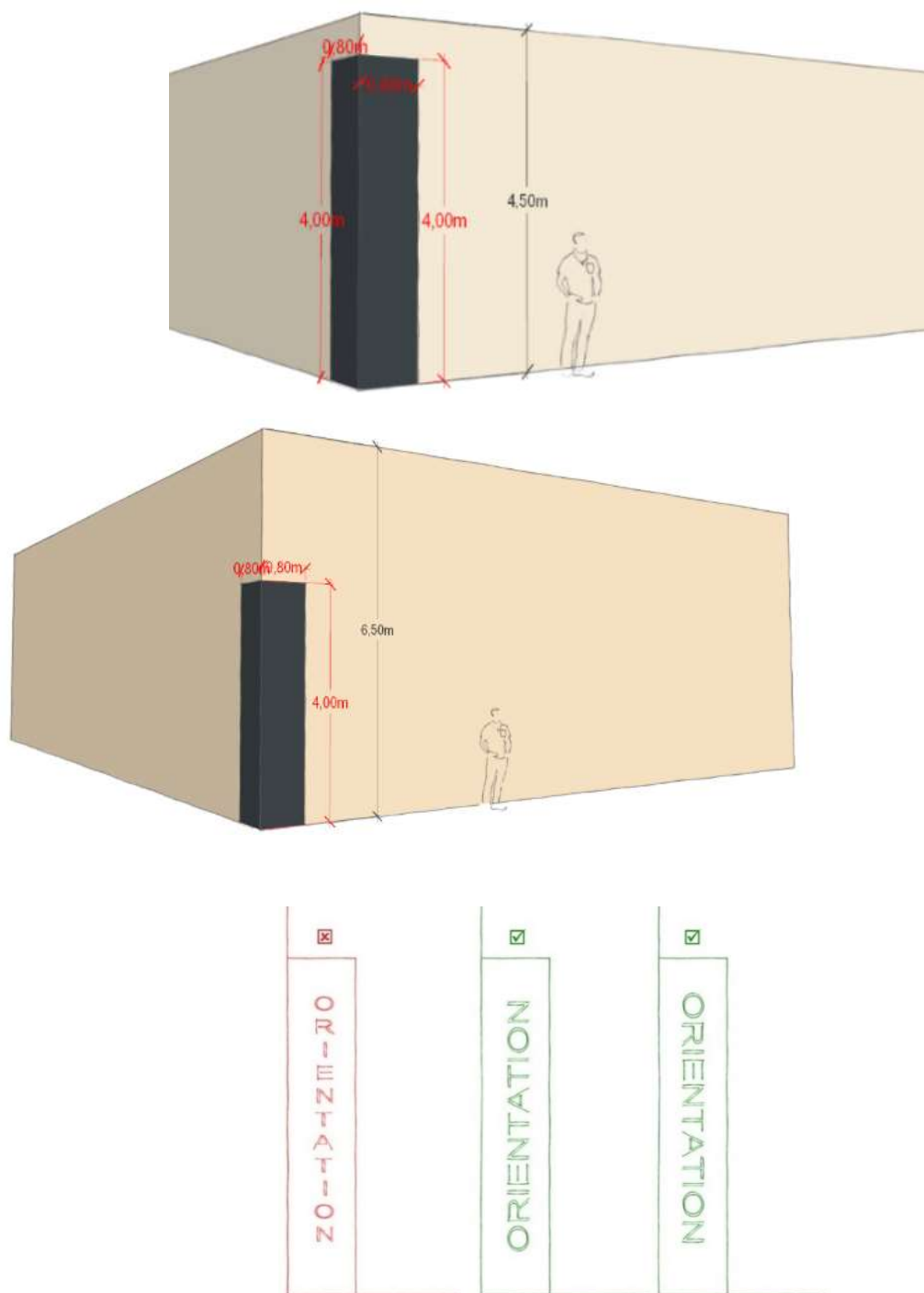
Schémas – enseignes bandeau parallèle



Enseignes bandeau perpendiculaires

- Elles seront positionnées en angle du bâtiment.
- Elles mesureront 80cm de large et jusqu'à 4m de haut, (pour s'aligner avec le haut des enseignes parallèles).
- Sur les angles non mitoyens, un retour sur l'enseigne traitera l'angle avec les mêmes dimensions de panneaux.
- Coloris de fond : gris anthracite (RAL 7016), ou éventuellement dans les tons autorisés pour les bâtiments si le logo n'est pas visible sur fond foncé

Schémas – enseignes bandeau perpendiculaire



4 Les prescriptions paysagères et environnementales

4.1 Ambitions

Prescriptions :

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent **tenter de conserver au maximum les plantations, haies et filioles existantes.**

Lors de la préservation des arbres, des mesures de protection lors de chantier doivent être mises en place.

Il est demandé de favoriser un **traitement des espaces verts naturel et sobre.**

Les espaces imperméabilisés devront être réduits au minimum possible.

4.2 Qualité attendue

Prescriptions :

Les plantations doivent être inscrites et implantées dans le lot au travers d'une **réflexion d'ensemble.** De manière générale, il est demandé de :

- Eviter les espèces allergogènes.
- Ne pas choisir de monospécifiques, les mélanges d'au minimum trois plantes sont préférés.
- Ne pas planter d'espèces invasives

Les espèces représentatives des **dynamiques végétales locales** (végétaux endémiques et méditerranéens), **et issues de souches de provenance locale sont à favoriser.**

4.3 Identification des lots

Certains lots sont susceptibles d'évoluer en se subdivisant, de ce fait un nouveau numéro sera attribué. Les prescriptions à respecter sont celle du lot initial.



Source : Safège – Cyléa – atelier du Trèfle

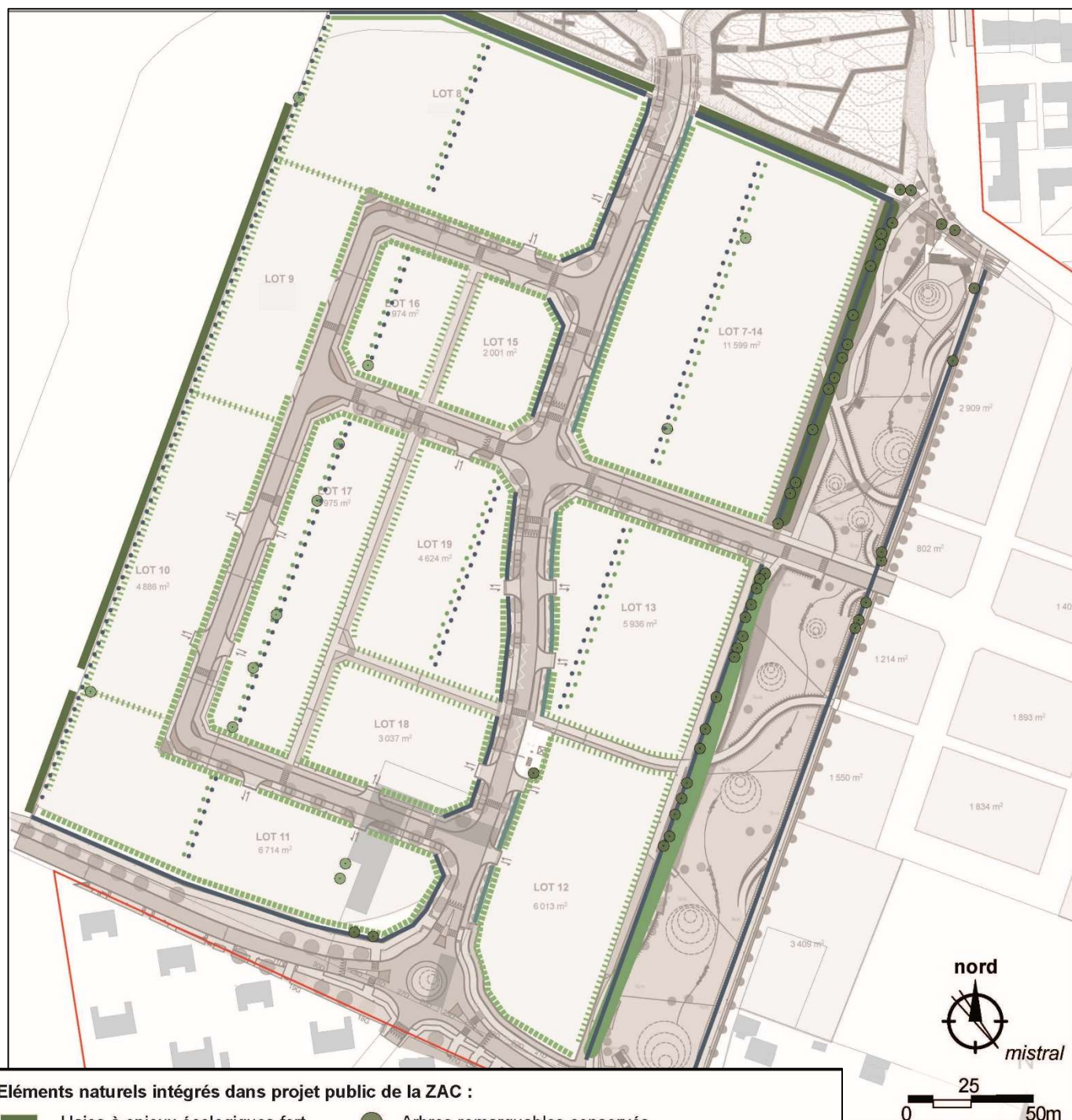
4.4 Localisation et organisation des espaces verts

Le paysagement du lot doit jouer un rôle structurant dans l'aménagement de la parcelle et contribuer à la compréhension de son organisation. Le concepteur devra proposer un projet de paysage en accord avec les spécificités locales méditerranéennes.

Les espaces verts devront être positionnés suivant les orientations de la trame bâtie afin d'assurer un ensoleillement et un ombrage idéals sur les façades des bâtiments.

En fonction de la localisation du lot dans le quartier de la Boule Noire, le traitement végétal des limites est différencié. Les fiches de lots précisent pour chacun le traitement paysager des limites du lot.

Schéma : Aménagement et traitement paysager des limites de lots



Eléments naturels intégrés dans projet public de la ZAC :

- Haies à enjeux écologiques fort
- Arbres remarquables conservés
- Filioles conservées et intégrées dans aménagement public (réseau aérien d'eau brute)
- Noues dans aménagement public (réseau aérien pluvila)

Traitement paysager des lots privés :

- sur Limite Nord des Lots 8 et 7-14 : haie linéaire à 100%
- sur Limites sur espace public viaire : haie linéaire à 70% avec perméabilités
- sur Limites entre lots privés / sur voie douce : bosquets sur 30% pour des perméabilités généreuses
- sur Limites sur espace public paysager : bosquets sur 30% pour des perméabilités généreuses
- haies et arbres existantes à conserver au maximum
- fossés et/ou filioles à conserver au maximum

4.4.1 Traitement des limites Nord pour les lots 8 et 7-14

Prescriptions : Ces deux lots privés jouxtent une importante filiole. Afin de ne pas impacter cette dernière, il est prescrit, pour ces deux lots, d'établir une **haie linéaire pleine à 100% sur cette limite Nord.**

En voici le traitement préconisé.

Schéma : Traitement des limites Nord des Lots 8 et 7-14 (plan et coupe)

Plantations arborées :

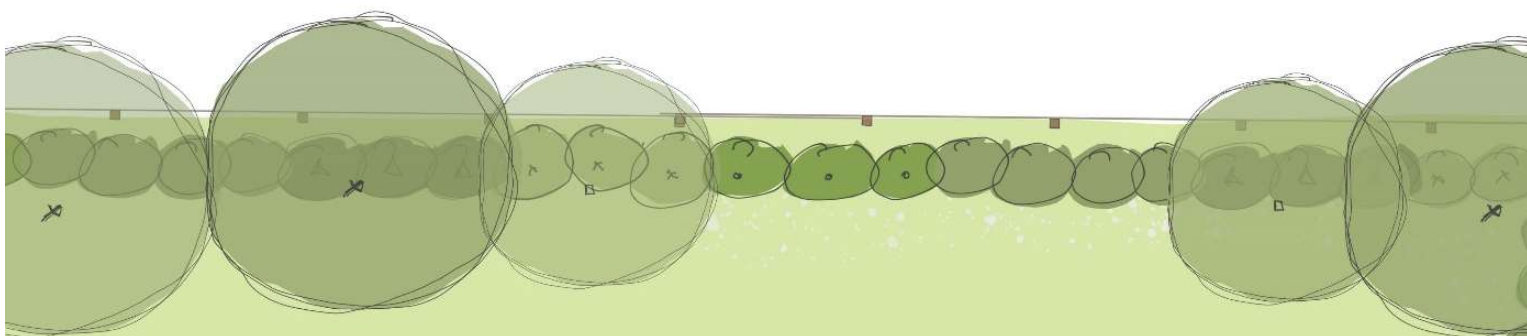
Par groupe de 2 à 3 sujets occupant 30% du linéaire
Pas de taille
Mélange d'arbres tiges 50% et cépées 50%
Essences résistantes locales
À 2m de la clôture

Haie mixte :

Arbustes sur une emprise de 1,5m
Pas de taille
Essences résistantes locales
Paillage recommandés uniquement biosourcés

Clôture galvanisée type agricole luxe :

Poteaux carrés tous les 2m
Clôture 2m galvanisée sur fils tendeurs sur voies
Clôture 1,5m galvanisée sur fils tendeurs entre parcelles

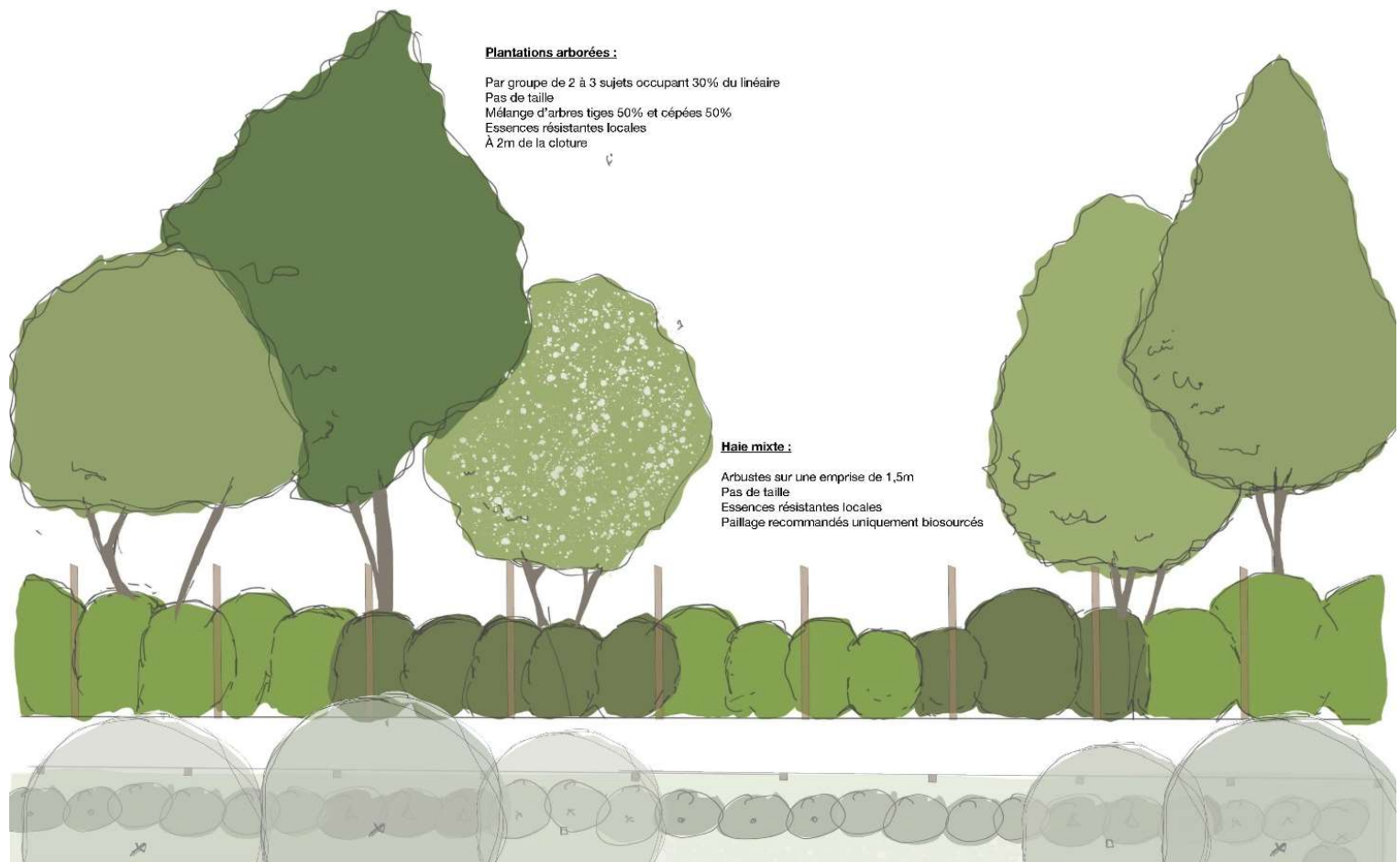


Plantations arborées :

Par groupe de 2 à 3 sujets occupant 30% du linéaire
Pas de taille
Mélange d'arbres tiges 50% et cépées 50%
Essences résistantes locales
À 2m de la clôture

Haie mixte :

Arbustes sur une emprise de 1,5m
Pas de taille
Essences résistantes locales
Paillage recommandés uniquement biosourcés

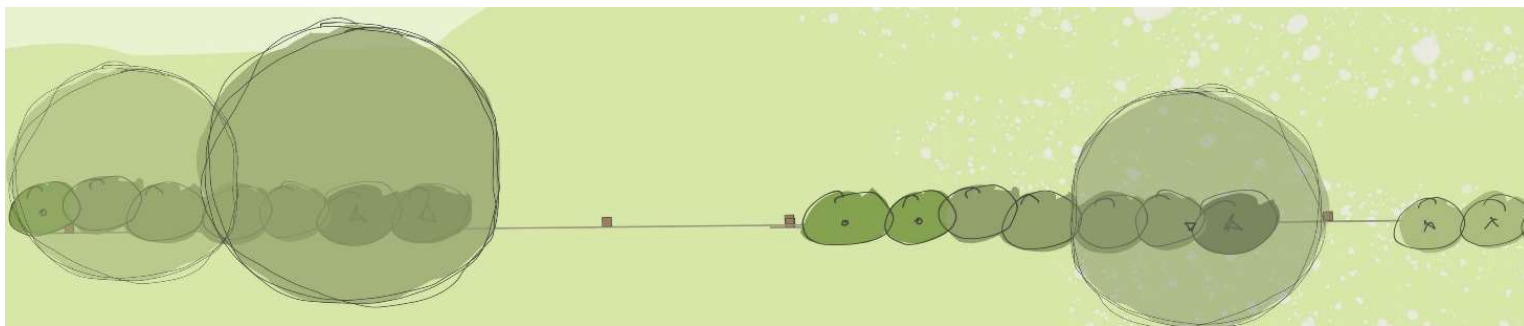


4.4.2 Traitement des limites sur espace public viaire

Prescriptions : Le long de l'espace public sur voiries, il s'agit de composer une limite paysagère affirmée par une haie composée de pleins à 70% (linéaire écologique) ménageant des perméabilités.

En voici le traitement préconisé.

Schéma : Traitement des limites de lots sur espace public viaire (plan et coupe)



Plantations arborées :

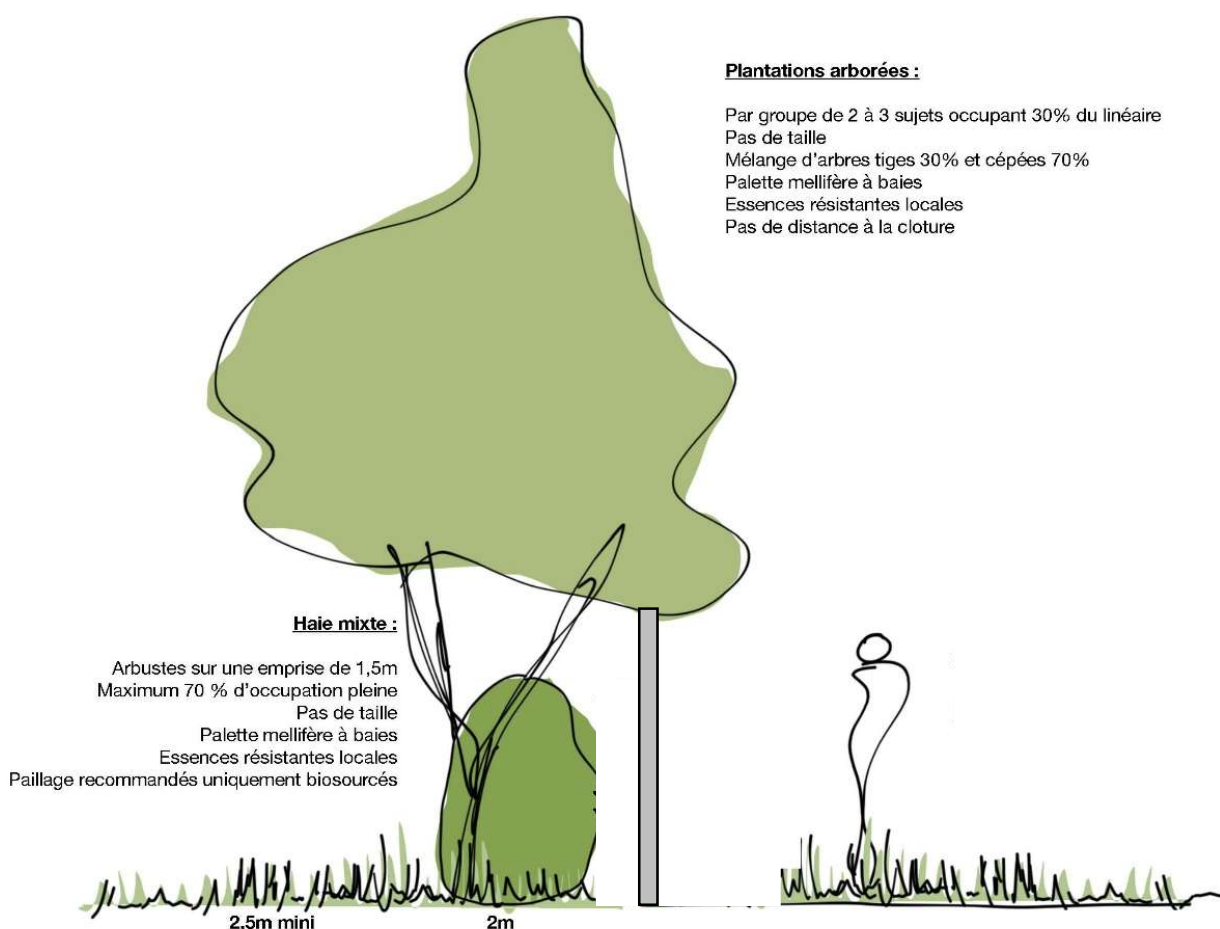
Par groupe de 2 à 3 sujets occupant 30% du linéaire
Pas de taille
Mélange d'arbres tiges 30% et cépées 70%
Palette mellifère à baies
Essences résistantes locales
Pas de distance à la clôture

Haie mixte :

Arbustes sur une emprise de 1,5m
Maximum 70 % d'occupation pleine
Pas de taille
Palette mellifère à baies
Essences résistantes locales
Paillage recommandé uniquement biosourcés

Clôture galvanisée type agricole luxe :

Poteaux carrés tous les 2m
Clôture 2m galvanisée sur fils tendeurs



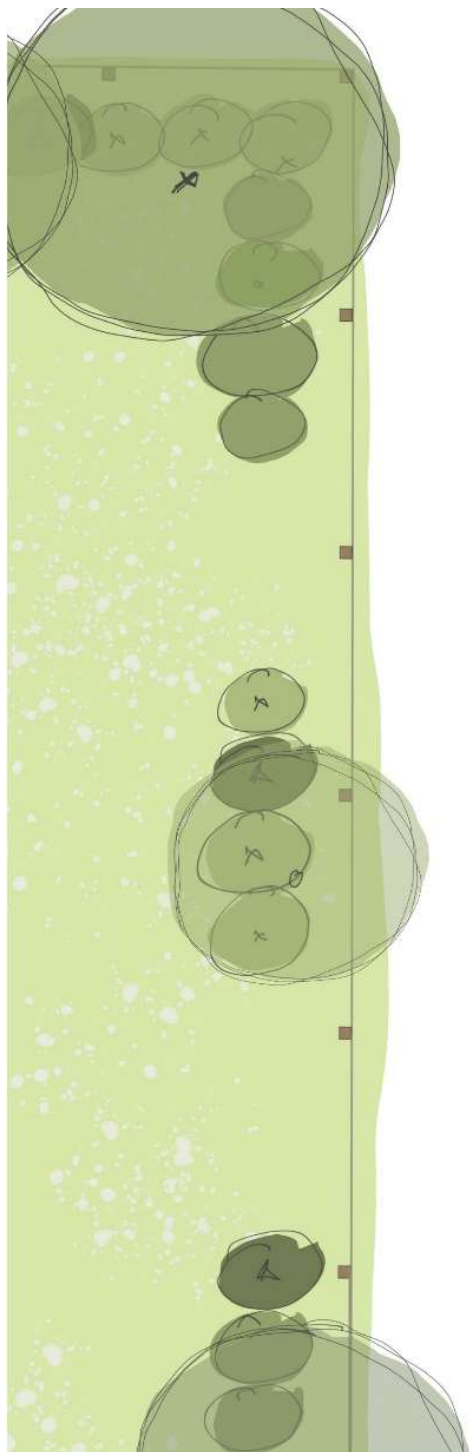
4.4.3 Traitement des limites sur lots privés, sur voie douce et également sur espace public paysager

Le traitement sera identique sur ces trois types de limites.

Prescriptions : en limites sur lots, en limite sur voie douce, en limite sur espace public paysager, il s'agit de composer des **perméabilités généreuses** avec la création d'une haie seulement à 30%.

Aucun masque continu ne sera créé. Un jeu de masques visuels peut être créé en filtres successifs.

Schéma : Traitement des limites entre lots, sur voie douce, sur espace public paysager (plan et coupe)



Clôture galvanisée type agricole luxe :

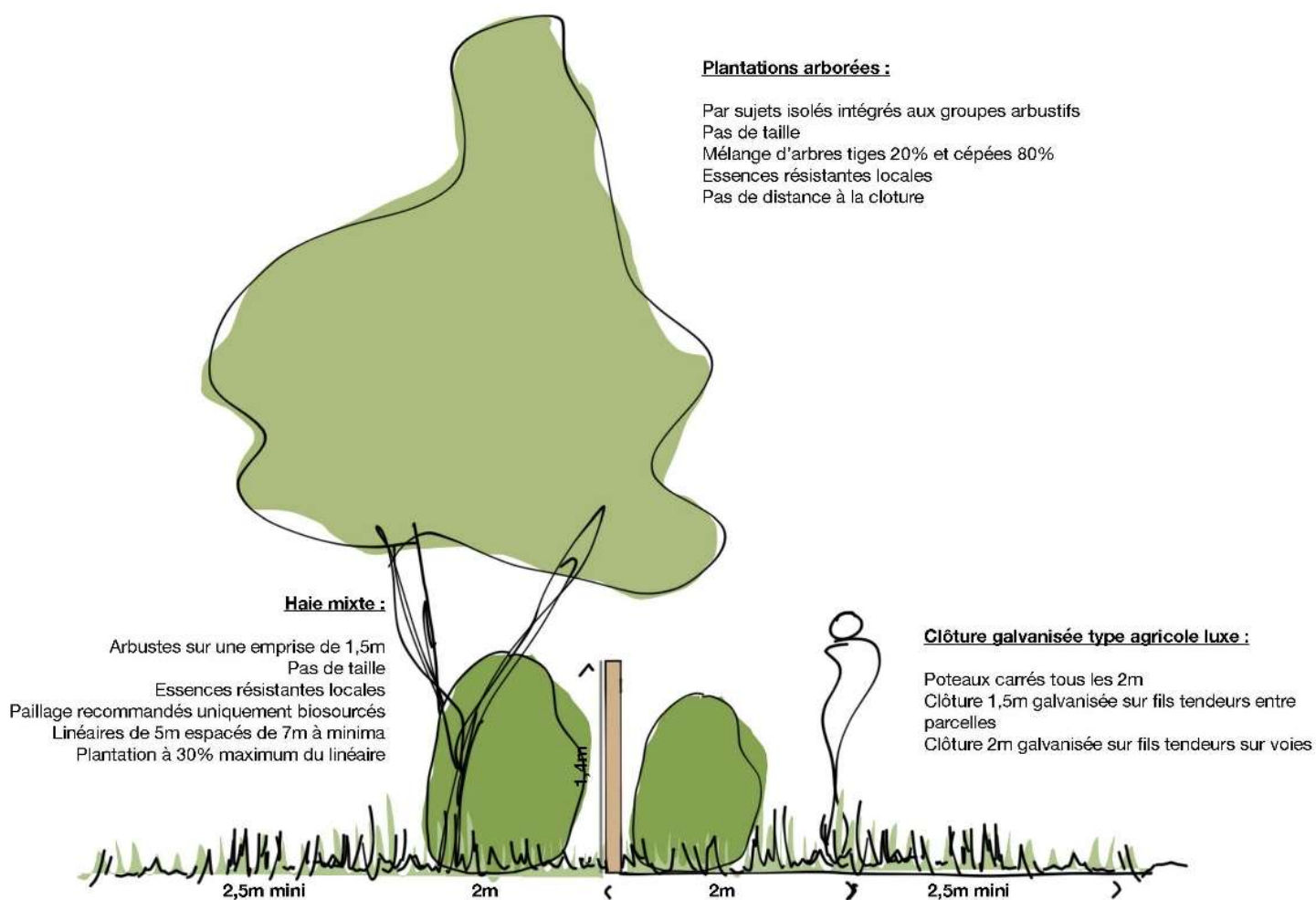
Poteaux carrés tous les 2m
Clôture 1,5m galvanisée sur fils tendeurs entre parcelles
Clôture 2m galvanisée sur fils tendeurs sur voies

Haie mixte :

Arbustes sur une emprise de 1,5m
Pas de taille
Essences résistantes locales
Paillage recommandés uniquement biosourcés
Linéaires de 5m espacés de 7m à minima
Plantation à 30% maximum du linéaire

Plantations arborées :

Par sujets isolés intégrés aux groupes arbustifs
Pas de taille
Mélange d'arbres tiges 20% et cépées 80%
Essences résistantes locales
Pas de distance à la clôture



4.5 Traitement paysager d'une parcelle

Le traitement intérieur végétal de la parcelle repose sur des prescriptions communes. Différents traitements sont possibles :

- Pelouses tondues ou fauchées
 - Zone de fauche tardive à minima 30% des surfaces enherbées associées aux structures arbustives continues
 - Fauche tardive en juin en 2 passages à 10j d'intervalle
 - Minimum 2,5m laissés en fauche à partir de la clôture
- Plantations arborées tramées de type verger
- Plantations arborées en bosquets naturels

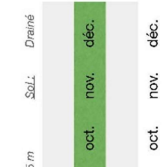
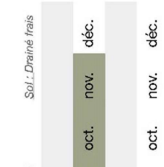
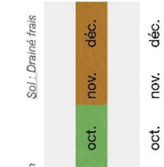
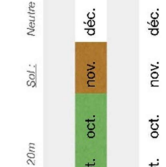
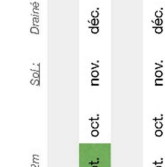
Schéma de principe : exemple du Lot 7-14 (sur son secteur Est)



4.6 Palette végétale

4.6.1 Palette concernant la strate arborée – Arbres tiges

Strate arborée haute (Arbres tiges)

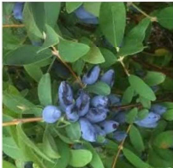
		Celtis australis	Expos: Soleil mi-ombre	Ht.: 10 à 20m	Sol.: Drainé
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Fraxinus angustifolia	Expos: Soleil / vent	Ht.: 30 m	Sol.: Indiff
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Fraxinus oxycarpa	Expos: Soleil / vent	Ht.: 30m	Sol.: Indiff
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Gleditsia triacanthos	Expos: Soleil	Ht.: 10 à 20 m	Sol.: Drainé
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Liquidambar styraciflua	Expos: Soleil	Ht.: 10 à 20m	Sol.: Drainé
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Quercus ilex	Expos: Soleil	Ht.: 10 à 15m	Sol.: Drainé
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Quercus macrolepis	Expos: Soleil	Ht.: 5 à 8m	Sol.: Drainé frais
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Quercus rysophylla	Expos: Soleil	Ht.: 15 20m	Sol.: Drainé frais
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Quercus trojana	Expos: Soleil	Ht.: 10 à 20m	Sol.: Neutre
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
		Tilia platyphyllos	Expos: Soleil	Ht.: 1 à 2m	Sol.: Drainé
Feuilles					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.
Fleurs					
Janv. févr.	mars avr.	mai juin	jul. août	sept. oct.	nov. déc.

4.6.3 Palette concernant la strate arbustive

Strate arbustive



Arbutus unedo	Expoz.	Soleil	Ht.	3 à 5m	Sol.	Drainé
Feuilles						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Lonicera kamtschatica	Expoz.	Soleil	Ht.	1,5m	Sol.	Normal
Feuilles						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Hippophae rhamnoides	Expoz.	Soleil	Ht.	4m	Sol.	Drainé
Feuilles						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



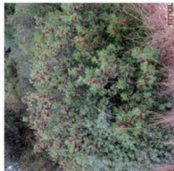
Ligustrum vulgare	Expoz.	Soleil	Mi-ombre	Ht.	3m	Sol.	Inclif
Feuilles							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	
Fleurs							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	



Osmanthus heterophyllus	Expoz.	Soleil	Mi-ombre	Ht.	5m	Sol.	Normal
Feuilles							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	
Fleurs							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	



Phillyrea angustifolia	Expoz.	Soleil	Mi-ombre	Ht.	1 à 3m	Sol.	Tous
Feuilles							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	
Fleurs							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	



Pistacia lentiscus	Expoz.	Soleil	Mi-ombre	Enbrun	Ht.	1 à 3m	Sol.	Drainé
Feuilles								
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.		
Fleurs								
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.		



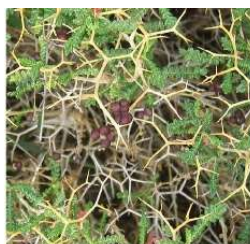
Prunus lusitanica	Expoz.	Soleil	Ht.	3 à 8m	Sol.	Drainé
Feuilles						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Prunus spinosa	Expoz.	Soleil	Ht.	4m	Sol.	Normal
Feuilles						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs						
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Salix rosmarinifolia	Expoz.	Soleil	Mi-ombre	Ht.	2 m	Sol.	Normale
Feuilles							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	
Fleurs							
Janv. févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.	



Sarcopoterium spinosum												<i>Expo:</i>	<i>Soleil</i>	<i>Ht :</i> 0,50 à 1 m	<i>Sol :</i> Drainé Pauvre
Feuilles															
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.				
Fleurs															
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.				

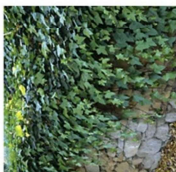


Syringa vulgaris											
<i>Expo:</i>				<i>Soleil</i>				<i>Ht :</i> 4m		<i>Sol :</i> Indif	
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



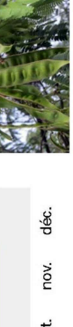
Viburnum tinus											
<i>Expo :</i>				<i>Soleil mi-ombre</i>				<i>Ht :</i>		<i>2 à 4m</i>	
<i>Sol :</i>				<i>Drainé</i>							
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.

4.6.4 Palette concernant la strate basse

	Strate basse													
Carex testacea	Expoz:	Soleil	Ht.:	60cm	Sol.:	Drainé								
Feuilles														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Fleurs														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Cerastium tomentosum	Expoz:	Soleil	Ht.:	40cm	Sol.:	Drainé								
Feuilles														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Fleurs														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Hedera helix	Expoz:	Indif	Ht.:	0,1m	Sol.:	Indif								
Feuilles														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Fleurs														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Iris 'sparkling sunrise'	Expoz:	Soleil	Ht.:	80cm	Sol.:	Sec								
Feuilles														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Fleurs														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Iris 'crispie'	Expoz:	Soleil	Ht.:	30 cm	Sol.:	Sec								
Feuilles														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
Fleurs														
Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.														
	Iris 'tinkerbell'													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 40 cm													
	Sol.: Sec													
	Nasella tenuissima													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 1 à 2m													
	Sol.: Drainé													
	Obione portulacoides													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 50cm													
	Sol.: Indif													
	Stipa trenussima													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 1 à 2m													
	Sol.: Drainé													
	Vinca minor 'Alba'													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil / mi-ombre / ombre													
	Ht.: 0,20 m													
	Sol.: Indif													
	Iris 'tinkerbell'													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 40 cm													
	Sol.: Sec													
	Nasella tenuissima													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 1 à 2m													
	Sol.: Drainé													
	Obione portulacoides													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 50cm													
	Sol.: Indif													
	Stipa trenussima													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil													
	Ht.: 1 à 2m													
	Sol.: Drainé													
	Vinca minor 'Alba'													
	Feuilles													
	Expoz: Soleil / mi-ombre / ombre													
	Ht.: 0,20 m													
	Sol.: Indif													

4.6.5 Palette concernant la strate arborée – arbres de bosquets

Coeur de lots

Strate arborée - arbres de bosquets						
	Celtis australis		Expos.	Soleil mi-ombre	Ht.:	10 à 20m
	Feuilles		Sol.:			
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
					oct.	nov.
	Fleurs					déc.
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
	Fraxinus angustifolia		Expos.	Soleil / vent	Ht.:	30 m
	Feuilles		Sol.:			
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
					oct.	nov.
	Fleurs					déc.
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
	Fraxinus oxycarpa		Expos.	Soleil / vent	Ht.:	30m
	Feuilles		Sol.:			
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
					oct.	nov.
	Fleurs					déc.
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
Strate arborée - zone d'accueil						
	Albizia julibrissin		Expos.	Soleil Sans vent	Ht.: 6 à 10m	Sol.:
	Feuilles					
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
					oct.	nov.
	Fleurs					déc.
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
	Cercis siliquastrum		Expos.	Soleil	Ht.: 6 à 10m	Sol.: Drainé Calé
	Feuilles					
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
					oct.	nov.
	Fleurs					déc.
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
	Lagerstroemia indica		Expos.	Soleil mi-ombre	Ht.:	8m
	Feuilles		Sol.:			
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.
					oct.	nov.
	Fleurs					déc.
	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin
					août	sept.

4.6.6 Palette concernant la strate arborée pour plantation ordonnée

Strate arborée - Pour plantation ordonnée



Prunus armeniaca		<i>Expo:</i>		<i>Soleil</i>		<i>Ht.:</i>		2 à 9m		<i>Sol.:</i> Calc sec	
Feuilles											
Janv.	févr.	mars		avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov. déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars		avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov. déc.



Prunus dulcis												Expo:	Soleil	Ht:	5 à 8m	Sol: Calc sec		
Feuilles																		
Janv.	févr.	mars		avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.						
Fleurs																		
Janv.	févr.	mars		avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.						



Prunus avium												
<i>Expo:</i>			<i>Soleil / mi-ombre</i>				<i>Ht.:</i>		3 à 5m		<i>Sol.:</i> Tous	
Feuilles												
Janv.	févr.	mars		avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs												
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	



Pyrus calleryana											
'chanticleer'											
<i>Expo:</i>				<i>Soleil</i>		<i>Ht :</i>		10m		<i>Sol.:</i> Normal	
Feuilles											
Janv.	févr.	mars		avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov. déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.

4.7 Arrosage et entretien des espaces paysagers

4.7.1 Droit d'eau brute

La ZAC offre un droit d'eau brute à chaque lot privé du projet d'aménagement par un système de filioles en eaux durant les 4 mois chauds de l'année.

Afin de stocker cet eau, une **cuve devra être positionnée en limite de lot** au droit de cette arrivée d'eau (cf Fiche de lot et plan d'aménagement de la ZAC présentant le réseau aérien en eau brute et de gestion pluviale).

La **cuve sera enterrée**.

Les continuités végétales en frange seront néanmoins maintenues.

4.7.2 Arrosage

Dès la plantation, une mise en place de **cuvettes d'arrosage** est prescrite pour favoriser l'irrigation de la motte de l'arbre.

Les principes de mise en œuvre sont les suivants :

- Cuvette d'arrosage = Diamètre de la motte + 10%
- Hauteur de la cuvette d'arrosage supérieure à 15 cm de manière à contenir à minima 50l d'eau par cuve
- Hauteur du collet de l'arbre par rapport au niveau fin (inférieur à 3 cm)
- Fractionner l'arrosage pour les gros volumes

4.7.3 Gestion des espaces paysagers

Strate arbustive et herbacée

Il s'agira de s'appuyer sur les filioles existantes si présentes dans lot soit de réaliser un arrosage par immersion.

Quand cette immersion est impossible, un système d'arrosage par goutte à goutte sera privilégié.

Strate arborée

Il s'agira mettre en place un système favorisant le développement du système racinaire à l'aide de tuyères enterrées à proximité des mottes de plantation ou par un arrosage manuel.

Enfin, afin d'assurer l'hydrométrie des arbres et vérifier qu'ils reçoivent assez d'eau, des sondes tensiométriques seront mises en place sur les alignements d'arbres. Ces sondes permettent de suivre le suivi de l'humidité du sol et la quantité d'eau disponible pour les végétaux pour ensuite déclencher les arrosages.

4.8 Traitement paysager de la gestion des eaux pluviales

4.8.1 Gestion

Le PLU, le schéma d'assainissement pluvial de la ville de Miramas, et le dossier Loi sur l'Eau de la ZAC sont les documents auxquels le constructeur sera soumis dans le cadre de la gestion des eaux pluviales issues de son lot.

La **gestion des eaux pluviales à la parcelle** doit se traduire par la réalisation d'un dispositif permettant de gérer les eaux de pluies à la parcelle.

Le choix en matière de gestion des eaux pluviales est laissé aux concepteurs.

Plusieurs solutions peuvent être envisagées selon la capacité d'infiltration du sol, la configuration de la parcelle, l'espace disponible, l'intérêt paysager du secteur...

Toitures végétalisées, stockage sous voiries, noues, fossés ou bassin de rétention sont dès lors autorisés.

4.8.2 Traitement paysager

Tout dispositif de rétention aérienne en surface sera de type paysager et végétalisé. Il peut s'agir de tranchées d'infiltration, de noues (sorte de fossé ouvert aux pentes douces), de mares-tampon, de bassins de rétention...

Les bassins de rétention à ciel ouvert et noues doivent être conçus de manière à être **végétalisés et ne pas nécessiter de clôture**, afin de participer pleinement à la composition paysagère des aménagements.

Les ouvrages aériens comme les **noues paysagères** présenteront un traitement propre. Afin de répondre aux exigences de l'arrêté du 27/03/2015 du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC de la Péronne, les noues seront imperméabilisées par l'apport et mise en place d'une couche de 20cm d'argile. Des arbres de haute tige ne pourront être plantés au sein des noues. Ces noues pourront être plantées de végétaux de couvre-sol et d'essences adaptées au traitement des pollutions.

La perméabilité des sols est bonne sur le secteur et permet l'infiltration des eaux de pluie. Afin d'assurer que la vitesse d'infiltration ne dépasse pas les 1.10-4 m/s, une couche de filtration d'une épaisseur de 20cm sera nécessaire en fond de **bassin**.

Tout dispositif de rétention aérienne devra présenter une seconde fonction, c'est-à-dire participer à l'aménagement paysager de la parcelle.

La terre végétale issue du site sera retapissée en surface pour une reconquête arbustive et herbacée spontanée.

Références



FICHE DE LOT : 16

Superficie : 1 990 m²

REGLEMENT PLU :

Zone UEp1b et UEp2 du PLU de Miramas
Lot destiné à recevoir des activités commerciales, artisanales, bureaux et hôtellerie.
Voirie et accès : 4m de chaussée pour sens unique / 6m pour double sens
Réseaux : La gestion des eaux pluviales liées à la parcelle doit s'effectuer sur le lot, en aérien ou de manière enterrée. Le volume à considérer est de 1200 m³ par hectare imperméabilisé. Le débit de fuite admissible dans le réseau est de 15 l/s/Ha.
Implantation et reculs : Les constructions doivent être implantée à une distance minimale de 5m par rapport aux voies et emprises publiques. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, le retrait est de 5m.
Emprise au sol : L'emprise au sol maximale autorisée sur le lot est de 50% de l'unité foncière.
Hauteur : La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 15 mètres en zone UEp1b - 18 mètres en UEp2
Stationnement et parkings : La dimension minimale des places de stationnement VL est de 2,4x5 m. Les besoins à prendre en compte sont : Bureaux / Services : - VL : 1 place / 40 m² SDP - Vélos : 1 place / 75 m² SDP Commerces / Artisanat : - VL 1 place / 100 m² SDP, au delà 1 pl supplémentaire / 75 m² SDP - Vélos : 1 place / 100 m² SDP Hôtel : - VL : 1 place / chambre
Espaces libres et plantations : Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 15 % de l'unité foncière. Les aires de stationnement doivent être plantées, soit sous forme de haies, soit à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres de haute tige existants pourront être comptabilisés dans ce calcul.

PRESCRIPTIONS CPAUPE :

Occupation urbaine et paysagère :

- Périmètre lot
- Patrimoine naturel existant au sein du lot à préserver au maximum (arbre remarquable) ou à déplacer (filiole)

Fonctionnement :

- Accès véhicules
- Principe de perméabilité douce

Organisation :

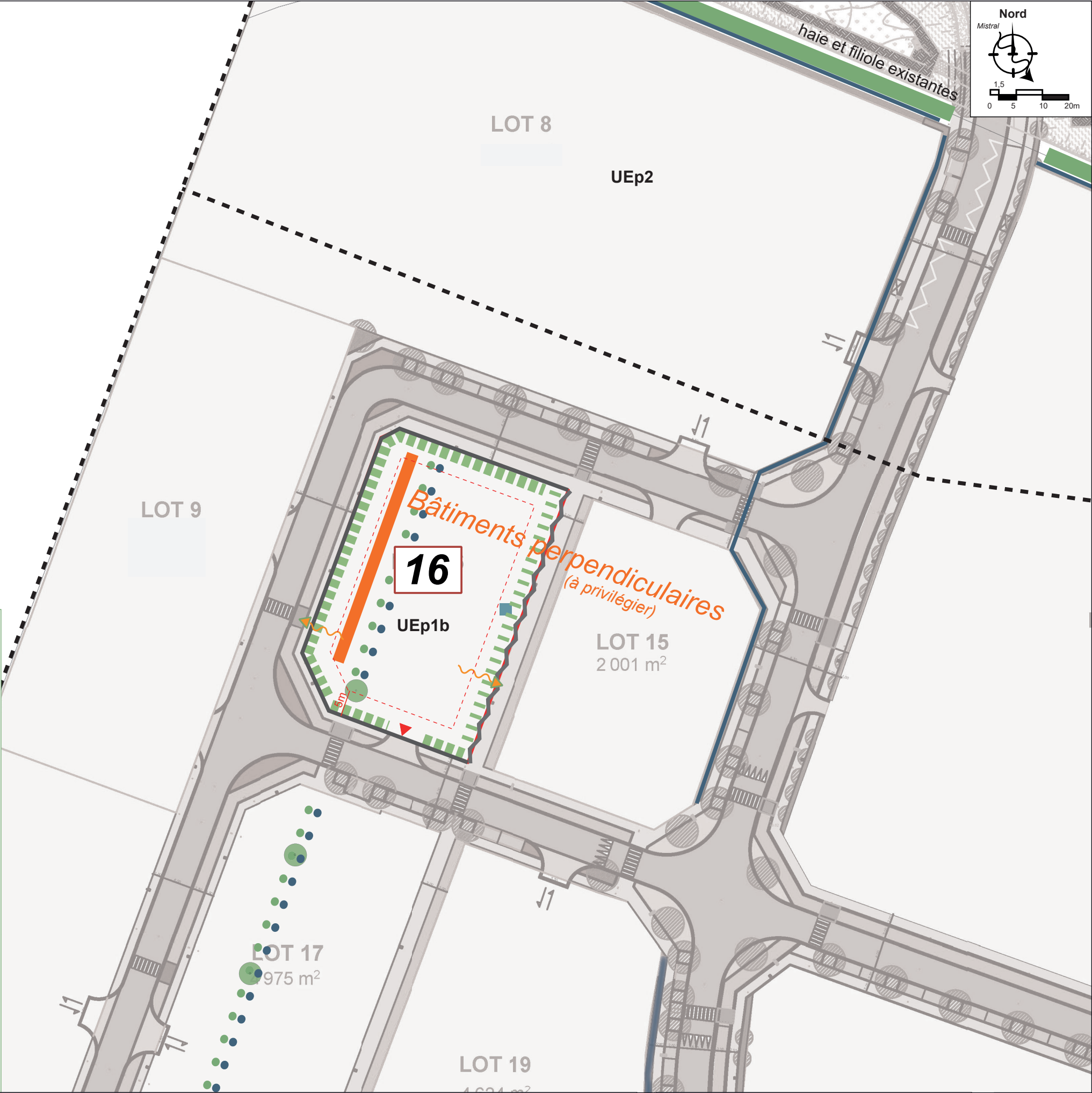
- Implantation à privilégier de manière perpendiculaire à la voie (axe majeur ZAC)
- Implantation cuve pour récupération droit d'eau brute (principe à proximité du réseau)

Traitement paysager et clôtures :

- sur Limite sur espace public viaire : haie linéaire à 70% avec perméabilités
- sur Limite sur voie douce : bosquets sur 30% pour des perméabilités généreuses
- clôture de 2m sur voie publique : grille barreaudée (couleur gris clair RAL7035)
- clotûre galvanisée type « agricole luxe » ou biosourcée 1,50m

Gestion pluviales (rétention) :

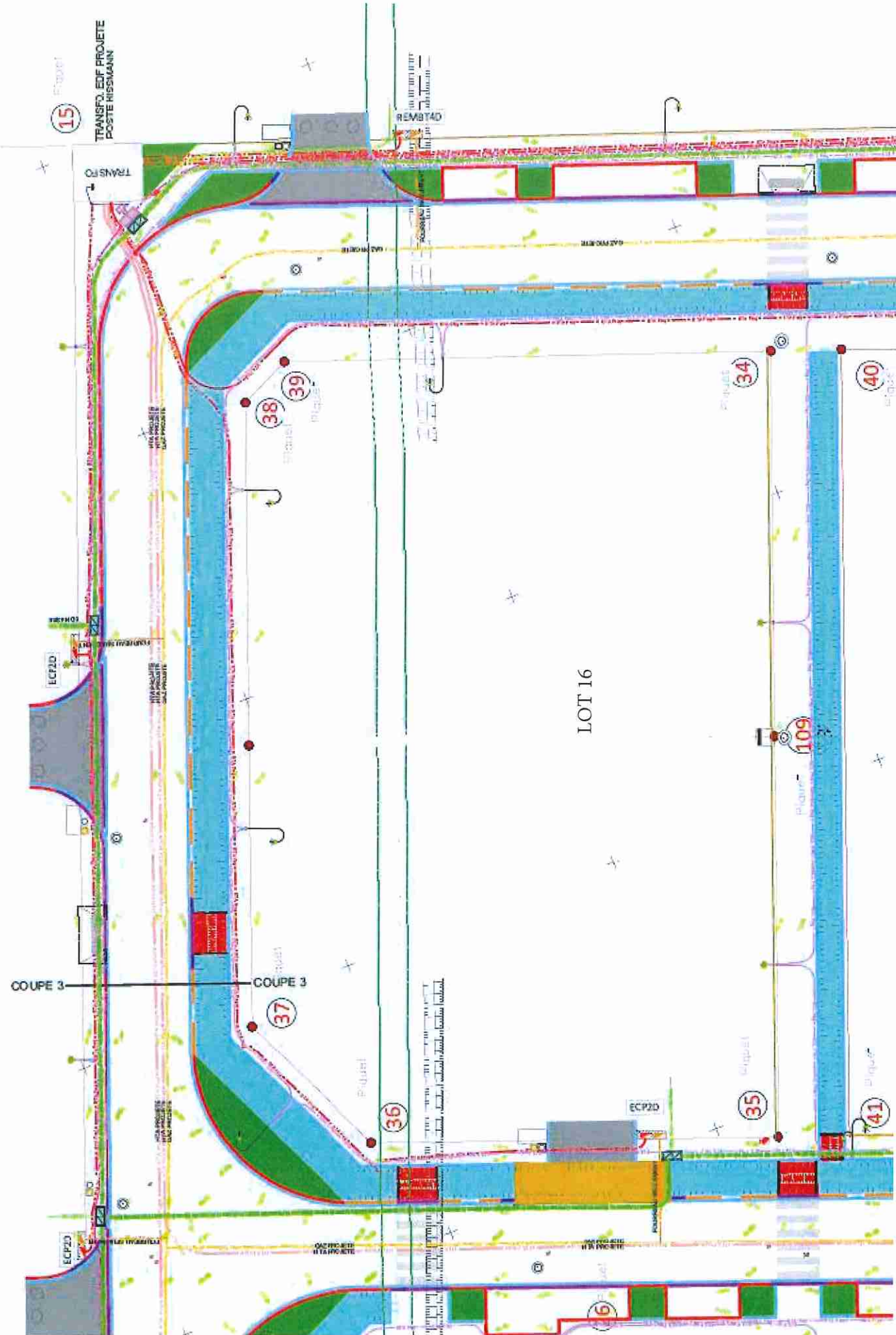
- Rétention pour un évènement d'occurrence 10 ans
- Surfaces imperméables créées ne devront pas excéder 75% de la surface totale de la parcelle.
- 50 % maximum de surfaces dédiées au bâtiment / 25 % maximum de surfaces liées aux voiries, parkings / 15 % minimum d'espaces verts
- 10 % minimum de surfaces dédiées à l'aménagement de zone réservées à la rétention/infiltration des eaux pluviales.



Eau brute pour arrosage



Plan de raccordement aux réseaux secs :
Electricité, Télécom, Gaz



Légende :
Réseaux secs projetés

	Réseau électrique HTA (pleine terre)
	Réseau électrique HTA Transformateur
	Réseau électrique BT Pleine terre + câblé de cuivre 25mm ² (section câble à confirmer par ENEDIS)
	Réseau électrique BT Coffret
	Réseau Télésurveillance
	Réseau Télésurveillance branchement
	Chambre Réseau Télésurveillance
	Réseau Télésurveillance Caméra
	Télécom distribution : 5042/45
	Télécom Adductions : 3042/45 (sauf si annotations sur plan)
	Chambre télécom, L2T, L3T
	Réseau GRDF Gaz
	Branchement réseau GRDF Gaz Fourreaux TPC160
	Muret technique (à charge acquéreur)
	Réseau Eclairage 2090 + câblé de terre
	Armoire
	Mât simple 7m
	Mât double crosse 1m Top-Retour 4m arr
	Mât 4m
	Mât 4m option éclairage des cheminements du Parc

Annexe 5



PREFET DES BOUCHES DU RHONE

**DIRECTION DES COLLECTIVITES
LOCALES DE L'UTILITE PUBLIQUE
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

✓ Bureau de l'utilité publique
de la concertation et de l'environnement

Marseille le,

**DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT**
Service biodiversité, eau et paysages

ARRÊTÉ

**portant dérogation à l'interdiction de destruction et de déplacement de spécimens
d'espèces animales protégées ainsi qu'à la destruction, l'altération ou la dégradation
d'habitats d'espèces animales protégées,
dans le cadre du projet de la ZAC de la Péronne à MIRAMAS (13)**

Maîtrise d'ouvrage : EPAD Ouest Provence

**LE PREFET DE LA REGION PROVENCE, ALPES, COTE D'AZUR,
PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET SECURITE SUD
PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR,
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

- VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L 411-1, L 411-2 et R 411-1 à R 411-14 ;
- VU** l'arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées ;
- VU** l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** la demande déposée par l'EPAD Ouest Provence, représenté par son Directeur, accompagnée des formulaires CERFA N° 13 616*01 et 13 614*01, à la préfecture des Bouches-du-Rhône (avec copie à la DREAL PACA), pour instruction administrative et saisine de l'expert délégué Faune du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPV), le 23 avril 2014 ;

VU le dossier technique, joint à la demande et composé des pièces suivantes :

- Projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée de la Péronne – Commune de Miramas – Dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées – Dossier de demande de dérogation au déplacement d'espèces animales protégées » réalisé par le bureau d'études Naturalia, pour le compte du maître d'ouvrage – 23 avril 2014 (95 pages dont 7 annexes) ;
- Formulaire CERFA (inclus dans le dossier) renseignés et datés du 15 avril 2014, correspondant aux différentes demandes sur les groupes taxonomiques concernés :
 - CERFA N° 13 614*01 concernant la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos principalement de 18 espèces animales protégées : 2 espèces d'amphibiens, 7 espèces de reptiles, 3 espèces d'oiseaux (et autres espèces d'oiseaux protégés communs) et 6 espèces de chiroptères ;
 - CERFA N° 13 616*01 concernant la destruction (avérée ou potentielle) ou le déplacement de spécimens de 14 espèces animales protégées : 2 espèces d'amphibiens, 8 espèces de reptiles et 4 espèces de chiroptères ;

VU le rapport de la DREAL PACA pour le MEDDE/DGALN/DEB et l'expert délégué Faune du CNPN, du 17 juin 2014 ;

VU la circulaire du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie/DEB du 10 juin 2014 adressée aux DREAL et précisant les modalités de transmission des dossiers de demande de dérogation au niveau central ;

VU la lettre de saisine du préfet auprès du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie/DEB ;

VU la consultation du public réalisé sur le site internet de la DREAL PACA entre le 17 juin et le 2 juillet 2014 ;

VU l'avis formulé par l'expert délégué de la commission Faune du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) le 6 août 2014, transmis au Préfet par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le 14 août 2014 ;

Considérant que la protection de l'environnement, et notamment la protection des espaces naturels, la préservation des espèces animales et végétales sont d'intérêt général ;

Considérant les observations formulées par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel PACA, le 15 mai 2014 ;

Considérant les engagements du SAN Ouest Provence et de la Mairie de Miramas vis-à-vis des mesures compensatoires à mettre en œuvre (courriers joints en annexe 3 du dossier technique du maître d'ouvrage) ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône ;

ARRÊTE

Article 1 – Identité du bénéficiaire de la dérogation :

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Péronne sur le territoire de la commune de Miramas, le bénéficiaire de la dérogation est :

- L'EPAD Ouest Provence – Parc de Trigance II – 13804 ISTRES Cedex, représenté par son directeur, M. Stéphane ALLORGE, ci-après dénommé le maître d'ouvrage.

Article 2 – Nature des autorisations :

Dans le cadre de la réalisation de l'aménagement visé à l'article 1, les dérogations portent, conformément aux formulaires CERFA susvisés, sur les surfaces définies dans le dossier technique joint à la demande et sur les espèces animales protégées suivantes (et leurs habitats) :

- **Amphibiens** : destruction d'individus (avérée ou potentielle) et perte d'une part de leurs habitats fonctionnels :
 1. Grenouille rieuse (seuls les individus sont réglementairement protégés) : moins de 20 spécimens impactés et environ 47 ha d'habitats impactés ;
 2. Rainette méridionale (individus et habitats réglementairement protégés) : moins de 20 spécimens impactés et environ 4,6 ha d'habitats impactés ;
- **Reptiles** : destruction d'individus (avérée ou potentielle) et perte d'une part de leurs habitats fonctionnels ; déplacement d'individus (pour le Lézard ocellé) :
 1. Lézard ocellé (seuls les individus sont réglementairement protégés) : campagne de sauvegarde et suivi par radiotélémétrie des individus sur un espace préservé mis en gestion ; aucun individu impacté ;
 2. Couleuvre à échelons (seuls les individus sont protégés) : moins de 10 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
 3. Couleuvre à collier (individus et habitats sont protégés) : moins de 5 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
 4. Couleuvre de Montpellier (seuls les individus sont protégés) : moins de 15 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
 5. Coronelle girondine (seuls les individus sont protégés) : moins de 15 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
 6. Lézard vert (individus et habitats sont protégés) : moins de 20 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
 7. Lézard des murailles (individus et habitats sont protégés) : moins de 50 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
 8. Orvet fragile (seuls les individus sont protégés).moins de 15 spécimens impactés et environ 12 ha d'habitats impactés ;
- **Oiseaux** : altération de la qualité globale des habitats (habitat d'alimentation et abords de zone de reproduction). Les individus et les habitats sont protégés ; individus non directement impactés :
 1. Milan noir : désertion très probable du couple local du fait de la proximité avec l'aménagement ;

2. Huppe fasciée : 5, 7 ha d'habitat impacté ;
 3. Petit -duc scops : 5,7 ha d'habitat impacté ;
 4. Autres espèces de l'avifaune, avérées ou potentielles (espèces protégées communes et non menacées localement, comme le Martinet noir,) : environ 70 ha d'habitats divers impactés ;
- **Mammifères** : les individus et les habitats sont protégés. Perte d'une part de l'habitat :
 1. Hérisson d'Europe : environ 12 ha d'habitat impacté ;
 2. Minioptère de Schreibers: perte d'habitats de chasse (environ 4 ha) / transit faiblement exploité ;
 3. Petit Murin : perte d'habitats de chasse (environ 4 ha) / transit faiblement exploité ;
 4. Chiroptères fissuricoles (3 espèces de Pipistrelles [de Kuhl, commune, pygmée] et Vespère de Savi) : présence de chauves-souris anthropophiles en gîte dans le bâti de la Péronne ; perte mineure d'habitat (moins de 0,5 ha) ;

Les destructions seront exclusivement effectuées lors du chantier de construction de l'aménagement visé à l'article 1.

Article 3 – Mesures d'évitement, de réduction des impacts, d'accompagnement du projet et de compensation mises en œuvre et montants prévisionnels :

Conformément aux propositions contenues dans la demande de dérogation, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre et prendre intégralement en charge financièrement, sous le contrôle de l'administration, les actions suivantes (ces actions sont développées et détaillées dans les documents techniques mentionnés dans les visas du présent arrêté.

Mesures d'évitement :

- E1 : Prise en compte de la biodiversité dans la gestion adaptée du Parc de la Crau sèche ;
- E2 : Conservation et/ou replantation des linéaires boisés et aquatiques ;

Mesures de réduction des impacts :

- R1 : Définition d'un calendrier d'exécution des travaux cohérent avec les enjeux écologiques recensés ;
- R2 : Balisage de protection préventive ;
- R3 : Limitation de prolifération d'espèces végétales invasives ;
- R4 : Gestion des déchets ;
- R5 : Prise en compte des chiroptères fissuricoles au préalable des phases travaux ;
- R6 : Mise en cohérence des mesures d'aménagement paysager avec le projet de contournement routier de Miramas ;

Mesures d'accompagnement :

- A1 : Accompagnement écologique en phase chantier, de la conception au bilan post-travaux ;
- A2 : Gestion des milieux interstitiels au sein de la ZAC :
 - ✓ A2A - Adaptation des procédures d'entretien (calendrier écologique) ;

- ✓ A2B - Réhabilitation du bâti en faveur des espèces anthropophiles (oiseaux et chiroptères) et suivi écologique ;
- ✓ A2C - Création de micro-habitats pour la petite faune ;
- ✓ A2D - Préconisations relatives à l'éclairage ;
- A3 : Campagnes de sauvegarde du Lézard ocellé et de l'herpétofaune associée ;

Mesure compensatoire en faveur de la biodiversité :

Considérant l'impact résiduel sur certaines des espèces animales protégées à enjeux élevés et sur leurs habitats, malgré l'application des actions d'évitement et de réduction, une mesure de compensation est retenue par le maître d'ouvrage, après une analyse multicritères sur six espaces potentiels :

- **Mesure MC1 : Mise en protection et en gestion écologique, sur 20 ans, d'un espace naturel clairement identifié d'environ 34 ha** (avec élaboration d'un plan de gestion des milieux approuvé par le CSRPN PACA, pose de gîtes, réalisation d'un dossier de protection de biotope), au niveau du lieu-dit « Petit Cabasse » situé à l'est de la commune, pour un coût prévisionnel estimé à environ 200 000 € sur 20 ans (ce coût intègre la réalisation du dossier d'APPB). Les parcelles retenues sont caractérisées par une mosaïque d'habitats naturels et agricoles compatibles avec l'ensemble des taxons patrimoniaux considérés par la dérogation.

Trois mesures de suivi écologique complètent le dispositif (coût total estimé à 47 600 €) :

- S1 : Suivi de l'occupation du jacquemart et du pigeonier par les chiroptères ;
- S2 : Suivi de l'avifaune au sein du site compensatoire de Petite Cabasse ;
- S3 : Suivi par télémétrie et suivi individuel du Lézard ocellé ;

Le chiffrage global prévisionnel des mesures en faveur de la biodiversité retenues par le maître d'ouvrage s'élève à environ 338 100 € pour l'ensemble du projet et sur 20 ans (certaines mesures ne sont toutefois pas évaluables financièrement et d'autres ne représentent pas de surcoût, étant intégrées au coût général du projet). Les objectifs de résultats l'emportent sur les objectifs de moyens.

Article 4 – Suivi :

Le maître d'ouvrage rendra régulièrement compte (annuellement) par écrit à la DREAL – service biodiversité, eau et paysages, ainsi qu'à la DDTM 13 – service environnement, de l'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et compensatoires prescrites.

Le cas échéant, une copie des conventions élaborées et signées par le maître d'ouvrage avec ses partenaires pour la mise en œuvre des actions mentionnées à l'article 3 sera adressée à la DREAL, pour information.

Article 5 – Durée de validité de l'autorisation :

La présente autorisation de destruction est accordée pour la seule durée des travaux liés au chantier de création de la ZAC de la Péronne.

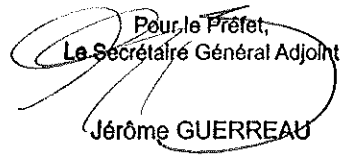
Article 6 – Délai et voie de recours :

La présente décision peut être contestée dans les deux mois de sa notification ou de sa publication devant la juridiction administrative compétente.

Article 7 – Exécution :

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

A Marseille, le 16 OCT. 2014

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général Adjoint

Jérôme GUERREAU