

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

COMMUNE DE LA ROQUE D'ANTHERON ZAC DE «LA ROQUE D'ANTHERON 2»

CAHIER DES CHARGES CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

CESSION D'UN TENEMENT FONCIER POUR
LA REALISATION D'UNE OPERATION D'ACTIVITES



ANNEXE 1: CAHIER DES RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Aout 2017

PRÉAMBULE

Le présent document constitue une annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Il s'impose à l'acquéreur constituant les recommandations, parfois les prescriptions, que celui-ci devra respecter, en terme de paysage et d'architecture en complément du règlement du PLU ainsi que de l'étude d'impact du dossier de Création de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2».

La zone de la «Roque d'Anthéron 2» est inscrite en UEa dans le PLU pour renforcer l'activité sur la commune, poursuivant le secteur d'activité existant à proximité.

Cette zone d'activité économique s'étend sur environ 13 hectares à l'entrée Ouest de la commune de la Roque d'Anthéron.

La vocation de la zone UEa de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 permet des constructions à usage d'activité industrielle et mixte (bureaux et production), y sont interdites les constructions à usage d'habitation ainsi que commercial à l'exception du commerce lié au fonctionnement de la zone ou lié à l'activité principale de l'entreprise.

La ZAC de la Roque d'Anthéron 2 a été créée le 30/03/2017 après que le dossier de création ait été approuvé par le Conseil de Métropole de la Métropole Aix Marseille Provence.

La procédure de ZAC démontre la volonté de la Métropole et de la Commune de maîtriser la qualité de l'aménagement de ce secteur économique plus généralement, elle permet de garantir des objectifs qualitatifs et de développement d'une urbanisation maîtrisée grâce à :

- La prise en compte de l'architecture, l'environnement naturel et humain, le paysage et le patrimoine végétal à travers :
 - . La modification du PLU
 - . L'étude d'impact
 - . le dossier Loi sur l'Eau
 - . le Cahier des Charges de Cession des Terrains permettant d'imposer des prescriptions qualitatives, en contrepartie des obligations du Maître d'Ouvrage aménageur,
- La programmation des équipements publics en cohérence avec le projet et les besoins des futurs utilisateurs,
- La capacité d'instaurer un système de participation financière pour répartir, éventuellement, les différents travaux à leur gestionnaire,

En outre, elle garantit le respect des principes urbanistiques définis par le Maître d'Ouvrage de l'aménagement au travers, d'une part, de la modification du zonage et du règlement du PLU et, d'autre part, le suivi de la procédure de concertation, puis la période de l'enquête publique.

Le choix du nom de la ZAC de «La Roque d'Anthéron 2» se substitue à l'appellation initiale de l'«Extension de la ZAC d'Anthéron».

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
I. INTRODUCTION ET SITUATION	4
II. ORGANISATION GÉNÉRALE DU PROJET DE LA ZAC DE LA ROQUE DANTHÉRON 2	9
III. SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES	14
IV. FICHES DES PRESCRIPTIONS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES	17
F1 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET TRAITEMENT DES ESPACES DE TRANSITION PUBLIC/PRIVÉ	18
1. Préservation des structures arborées existantes en limite de parcelles	20
2. Implantation/traitement des clôtures	
3. Entrée des lots, portail et local poubelle	
4. Modalités pratiques de mise en œuvre des nouvelles plantations	
5. Modalités pratiques de préservation de la végétation existante	24
F2 - ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL	
6. Traitement des espaces libres dans la parcelle	
7. Organisation des espaces d'usage et emprise au sol	
F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL	
8. Traitement des façades	30
9. Traitement des toitures	

I. INTRODUCTION ET SITUATION DE LA ZAC DE «LA ROQUE D'ANTHÉRON 2»

I. INTRODUCTION

Le Cahier des Recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales sera annexé au Cahier des charges de cession et de location de terrain de la Z.A.C. de La Roque d'Anthéron 2».

L'objet du présent cahier consiste à proposer un guide pour le constructeur afin de respecter l'esprit de la zone dans ses composantes urbaines, architecturales et paysagères. Il sera la base, en complément du PLU, sur laquelle seront élaborées l'implantation et la conception des projets.

L'image d'une zone est fonction du traitement des espaces publics, des implantations des bâtiments et des perceptions depuis l'espace public.

Les prescriptions de ce document doivent répondre aux exigences publiques sans nuire aux exigences privées.

Du point de vue des exigences publiques :

- Les prescriptions sur les traitements architecturaux des lots doivent favoriser une image de dynamisme économique et de qualité des entreprises (bâtiments, qualité des enseignes, des clôtures et portails d'entrée).
- Les espaces intermédiaires entre l'espace proprement public et le bâtiment de l'entreprise sont à traiter afin de satisfaire à la fois, la qualité de l'espace public et le bon fonctionnement de l'activité de l'entreprise.
- Les exigences en terme de paysage ont pour objectifs de préserver la valeur patrimoniale du site et la qualité de la végétation existante offrant de grands sujets et des ambiances très qualitatives.

Du point de vue des exigences privées :

- Les aménagements extérieurs des lots doivent être fonctionnels et s'adapter au mieux à la topographie,
- Les trames de circulation doivent être claires pour permettre un bon repérage des établissements. Ceux-ci demandent une grande visibilité depuis les axes principaux de circulation et les voies de desserte de la ZAC.
- les aspects architecturaux doivent pouvoir exprimer les ambitions de l'entreprise sans nuire aux contraintes paysagères et environnementales.
- Les plantations ont un double rôle, caractériser un site de grande qualité paysagère et environnementale et participer à limiter l'effet d'îlot de chaleur en recherchant un ombrage optimum des surfaces minérales, (sols et façades) et des véhicules stationnés par des arbres, existants ou plantés,
- Dans l'ensemble, l'imperméabilisation minimum des sols sera très largement appréciée.

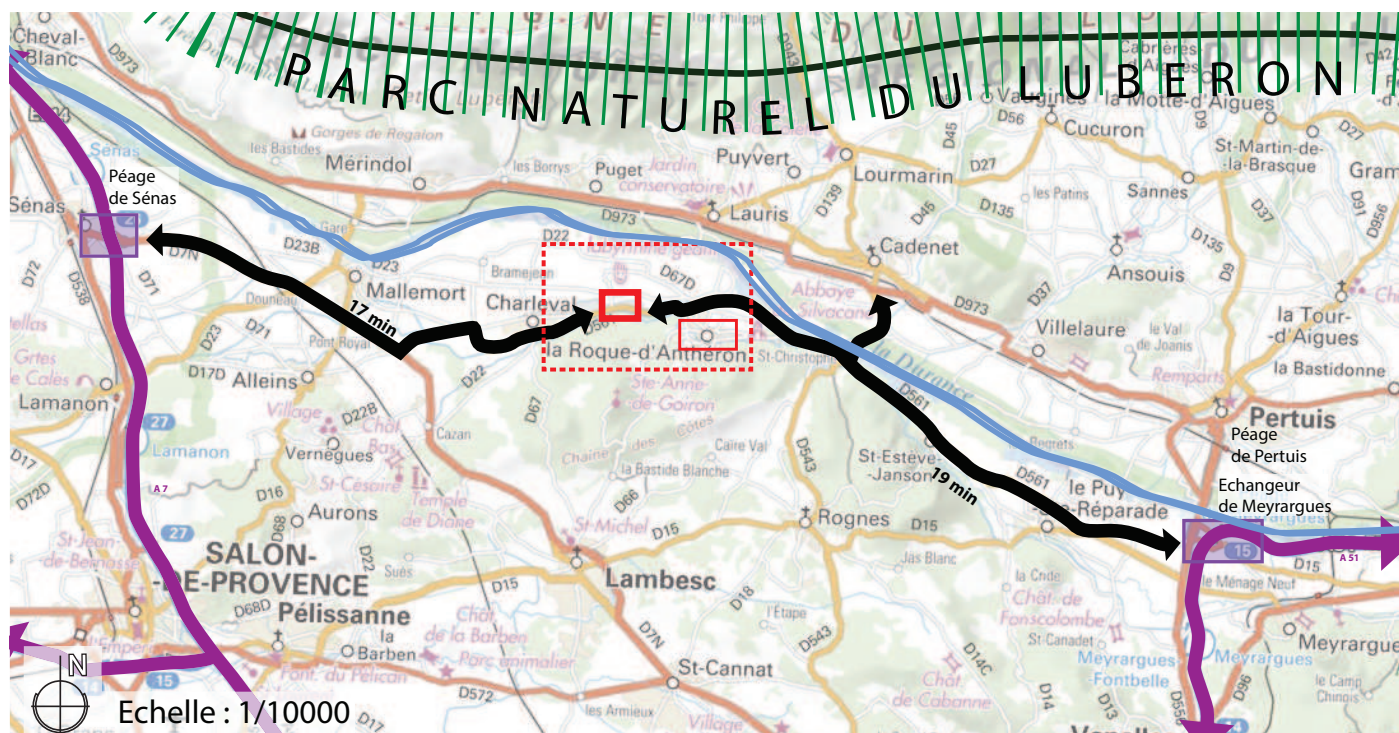
Comment aborder ce Cahier des Charges :

- I. L'introduction exprime la qualité de l'environnement du site de la ZAC , la situe dans son contexte et souligne les intentions qui ont guidé les aménagements publics et les prescriptions réglementaires qui suivent dans le CCAUP (ou inscrites au PLU)
- II. L'organisation générale du projet, présente une simulation des implantations des bâtiments et expose les principes d'organisation des entreprises sur leur terrain. L'objectif consiste à concevoir son projet en cohérence avec l'ensemble de la ZAC, à terme.
- III. Deux schémas, «Prescriptions réglementaires» et «Prescriptions paysagères» complètent les articles édictés dans le PLU, spécifiquement sur la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2».
- IV. Trois séries de fiches définissent, par thème, les prescriptions qui s'appliquent à l'acquéreur. Ces fiches se déclinent en 4 points : «Les objectifs», «les bonnes questions à se poser», «les obligations réglementaires» et les «Recommandations».

Seules les «obligations réglementaires» s'imposent à l'acquéreur, les autres points permettent de comprendre les exigences et ouvrent à un échange constructif entre acquéreur et vendeur selon la nature et les contraintes de l'entreprise.

L'urbaniste architecte conseil de la ZAC pour la MAMP est l'interlocuteur technique privilégié auprès de l'acquéreur pour adapter le projet aux prescriptions de la ZAC de «La Roque d'Anthéron 2».

Situation de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2»



Situation de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2»



▲ Entrée sur le site

Périmètre de la ZAC dans son contexte environnemental

Situation et «perception» de l'opération

Le site de la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 bénéficie d'une façade sur la RD 561, axe principal desservant le Val de Durance entre Pertuis et La Roque d'Anthéron, à 15 minutes de la sortie de Pertuis sur l'A51 et 15 mn de la sortie de Sénas depuis l'A7.

Le site s'étend entre la ZAE existante à l'Est et la limite de la commune et de la Métropole à l'Ouest. Située à plus de 2 km du village, elle n'apportera pas de nuisance supplémentaire à l'environnement villageois.

Sa desserte à mi-chemin des deux autoroutes, A 7 et A 51, lui confère une accessibilité à la fois locale et vers un territoire plus large, régional et national.

Ainsi, au delà du strict respect des prescriptions du PLU, l'opération devra satisfaire à certains principes fondamentaux :

pour l'ensemble de l'opération :

- L'organisation et le fonctionnement du projet devra prendre en compte la globalité du périmètre opérationnel et son environnement naturel et urbain,
- La qualité paysagère du site marquée par la grande perspective sur le massif du Luberon en entrée de la commune et la géographie du site qui s'épanche progressivement vers la ripisylve de l'ancien canal de Craponne au Nord avec ses arbres de haute futaie,
- La gestion hydraulique de l'opération doit participer aussi à l'image «d'une respiration verte de qualité environnementale»,
- La façade sur le chemin des Parties à l'Ouest devra préserver la continuité végétale existante et les façades des entreprises donnant sur cette limite ouest devront offrir une architecture de qualité,
- Les notions de mutualisation des pratiques et usages et de partage multi-modal des espaces extérieurs devront marquer l'organisation de la ZAC, notamment, pour les



A l'Est, perception lointaine de la ZAC «Roque d'Anthéron 2» depuis la ZAC existante, en premier plan une entreprise du BTP (voie sans autre issue)



A l'ouest de la ZAC, vue du chemin des parties mitoyen de la ZAC rejoignant la RD 561 depuis la Plaine de Durance



Entrée Ouest de la commune, depuis RD 561, le site de la ZAC avec le Luberon en fond de scène



Haie gérée à l'épaveuse, clôture très transparente



Lot sans clôture, entrée bien entretenue et façade en bois



Des arbres à préserver pour la qualité du cadre de vie des entreprises

stationnements, les accès aux lots, les espaces naturels préservés et les ouvrages de rétention d'eau.

- L'optimisation de l'orientation des constructions pour atteindre des objectifs bio-climatiques dans une région particulièrement privilégiée pour son ensoleillement et respectant la proximité d'un environnement urbain attaché à sa tranquillité.

pour les lots d'activités

- Le traitement architectural de cette opération d'ensemble doit faire montre d'une cohérence d'implantation et d'une harmonie architecturale entre les constructions d'activités, privilégiant, d'une part, la simplicité des volumes et la qualité des matériaux et, d'autre part, le respect de l'environnement naturel, encore rural dans la plaine de la Durance.
- La clôture des lots n'est pas une contrainte réglementaire mais si elle s'impose pour la sécurité de l'entreprise, elle devra participer à l'image de la ZAC en se référant aux limites végétalisées des parcelles agricoles spécifiques à ce territoire de Durance (clôture peu marquée, dominante de gris doublée de végétation), en respectant les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur public et en préservant les arbres existants spécifiés plus loin.
- Les différents éléments de programme du projet devront assurer le bon fonctionnement de l'entreprise et le respect des conditions de construction, notamment en traitant les espaces verts, existants ou créés, avec soin de façon à répondre aux exigences réglementaires mais aussi à réaliser une construction avec des espaces asservis (aire de manœuvre, de stationnement, de détente...) optimisant le cadre de travail.



Façade végétalisée de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» en entrée Ouest de la commune. Les bâtiments alignés et en retrait d'environ 25 mètres de la voie publique laissent dominer au loin la silhouette du Luberon, valeur patrimoniale du site.

II. ORGANISATION GÉNÉRALE DU PROJET DE LA ZAC DE LA «ROQUE D'ANTHÉRON 2»

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Enjeux patrimonial et paysager

Le schéma de simulation d'implantation et de construction de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» propose d'implanter les constructions de façon à respecter au mieux le rapport visuel et paysager avec l'environnement immédiat de la ZAC afin de donner à voir une façade urbaine de l'opération lisible et ordonnée.

L'image de dynamisme économique et de qualité paysagère de la ZAE de la «Roque d'Anthéron 2» est encadrée par :

- Les aménagements publics qui végétalisent l'ensemble des limites Sud, Nord et Ouest et des espaces en cœur de la ZAC,
- La préservation règlementée des arbres existants définie dans le présent cahier des charges.
- L'implantation des constructions qui valorise l'image et la perception des entreprises.

L'enjeu par ces prescriptions de plantation ou de préservation des sujets existants et d'alignement

des constructions répond aussi bien à l'intégration de la ZAC dans le paysage local qu'au développement d'un patrimoine économique durable, transmissible et évolutif.

Orientation

Situé sur le versant Nord de la Chaîne des Côtes de la Trévaresse, le site forme un espace de transition en pied de colline compris entre l'ancien Canal de Craponne en limite de la plaine agricole et le Canal d'EDF au Sud. En dévers de 3% à 6%, le terrain descend vers le Nord et offre dans les terrains situés au Sud, à proximité de la RD 561 de belles perspectives sur le Luberon.

Les terrains situés au Nord se retrouvent dans un écran vert délimité par la ripisylve de l'ancien canal de Craponne constitué principalement de Chênes et de Peupliers de haute futaie, et par des bosquets de pins et de très nombreuses ponctuations de chênes verts.



PLAN DE SIMULATION D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les lots ont été découpés pour favoriser une orientation Nord-Sud des constructions.

Cette orientation permet :

- de concevoir au Sud les locaux de bureaux et une façade attractive en entrée de ZAC,
- d'optimiser dans les meilleures conditions les systèmes de récupération d'énergie solaire.

Ancrage des constructions en déblais

Le choix de créer les accès des lots au Nord en partie basse répond à :

- une logique de terrassement en déblais/remblais,
- un ancrage des constructions dans le déblais, limitant ainsi l'impact visuel par rapport au grand paysage ouvert sur le Luberon ... mais de limiter également l'impact des constructions dans le grand paysage tel que perçu depuis les villages du Luberon.
- une perception en premier plan en entrant dans la ZAC marquée par les façades des entreprises plutôt que les aires de stockage ou de stationnement
- une gestion du ruissellement des EP de façon gravitaire en partie basse des lots.



Exemple : Pente environ 4%/5% - Activités à St Chamon

Les constructions inscrites en déblais, l'entrée des lots se faisant par le bas de la parcelle allotie, l'impact des bâtiments est acceptable dans le paysage laissant perceptible les lignes de crête du grand paysage

Cette implantations en déblais répond donc à des intentions fortes de qualité paysagère ainsi qu'aux exigences techniques de desserte des lots et d'une cohérence de leur exploitation (voir fiche 7).

ORGANISATION DES AIRES DE MANŒUVRES, STOCKAGE ET STATIONNEMENT

Implantation des aires de manœuvre et de stockage

La règle impose un recul des aires de stockage à 4m des emprises publiques et 2 m des limites séparatives. Pour compléter ce dispositif, il est également demandé des bandes de plantations qui les isolent dans le paysage.

L'objectif n'est pas de contraindre l'entreprise mais d'appliquer sur la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» un mode de fonctionnement respectueux de son cadre environnemental et de l'intégrer au mieux dans le paysage naturel du Val de Durance.

Le plan d'ensemble indique :

- d'une part, la trame végétale mise en œuvre lors des aménagements publics afin de créer un environnement paysager participant à la qualité de l'entrée Ouest de la commune,
- et d'autre part, le principe d'implantation des espaces extérieurs plus particulièrement dédiés aux aires de manœuvre et de stockage dont les emprises sont renvoyées en second plan.

En complément de cette organisation, des prescrip-

tions s'appliquant aux acquéreurs de lots sont indiquées sur le plan des «prescriptions paysagères».

Organisation des stationnements

De préférence, leur implantation sera projetée dans les zones de manœuvre.

Il est fortement conseillé de recouper toutes les 4 places, l'emprise des stationnements par des plateaux végétalisés avec un arbre de haute tige afin d'éviter l'effet de surchauffe et de protéger les véhicules par la couronne de l'arbre.

Rappel et modalités d'application de la règle :

- Les aires de stationnement pour l'artisanat et petite industrie sont déterminées par le règlement du PLU à raison de 1 place par 80 m² de SP.
- Dans le cas où la surface de plancher est dédiée à plus de 50% pour des bureaux, la règle appliquée sera de 1 place pour 40 m² de SP.

Des haies d'essences panachées d'un mélange d'arbustes sont prescrites au pourtour des parkings contribuant à limiter l'impact visuel des voitures.



FAÇADE ET ÉQUIPEMENTS DE LA ZAC DE LA ROQUE D'ANTHÉRON 2 - RÉFÉRENCES

GÉRER LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



Façade végétale ZAE en arrière plan - Saint Cannat

Un espace enherbé et protégé par un fossé permet de mettre en scène une façade essentiellement végétalisée où les entreprises disparaissent derrière un rideau d'arbres. Solution radicale qui occulte complètement la réalité de la ZAE.



Le gabion ou l'enrochement calepiné pour un gain de volume de rétention

Un mur est envisagé en accompagnement d'une noue ou bassin de rétention pour optimiser le volume de rétention, agréementer et rendre durable l'ensemble.



Espace ouvert d'accueil

Un parking public ombragé permet un accueil «minute» des visiteurs de la ZAC. Cet espace offre un lieu possible d'échanges, d'identification des arrivants. Il est intéressant qu'il soit à proximité d'un espace ouvert, de détente pour accueillir aussi les salariés de la ZAE dans un cadre agréable.



Voie d'entretien et bassin de rétention

Le bassin est bordé d'un chemin pour son entretien et participe aux déplacements doux à l'intérieur de la ZAE (Parc du Revol à La Tour d'Aigues).

III - SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES

I. SCHÉMA DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRE

A l'intérieur de la zone UEa du PLU, deux sous-zonages permettent de contraindre les hauteurs des constructions. Les prescriptions ont pour objectifs de maîtriser :

- l'impact visuel des constructions visibles au premier plan depuis la RD 561 en entrée de ville,
- l'enveloppe générale des constructions pour préserver et valoriser la perception de la ligne de crête du Luberon, élément remarquable de l'identité du Val de Durance,
- la perception de la ZAC depuis le Val de Durance, en limitant la hauteur des constructions en bas du site au regard de la ripisylve le long de l'ancien canal de Craponne.

Les deux sous-zonages sont déterminés, notamment, par les enveloppes altimétriques qui contraignent les hauteurs maximum des constructions :

Une zone Sud UEa1, d'environ 64 000 m² recouvrant 12 lots entièrement ou en partie

Ce secteur, en partie haute de la ZAC, longe le RD 561. Il est constitué de :

- 9 lots de petites et moyennes surfaces entre 1 500 m² à 3 200 m²,
- 2 lots de grande surface de plus de 1 hectare
- et s'appliquent en partie sur un lot plus important de plus de 2 hectares, restant propriété privée.

Ce zonage impose une **hauteur maximum limitée à la cote altimétrique 160 NGF** de façon à préserver la

perception du grand paysage en entrée de ville (PADD) depuis la RD 561.

La situation favorable en vitrine sur la RD 561 de ce secteur sera valorisée aussi par :

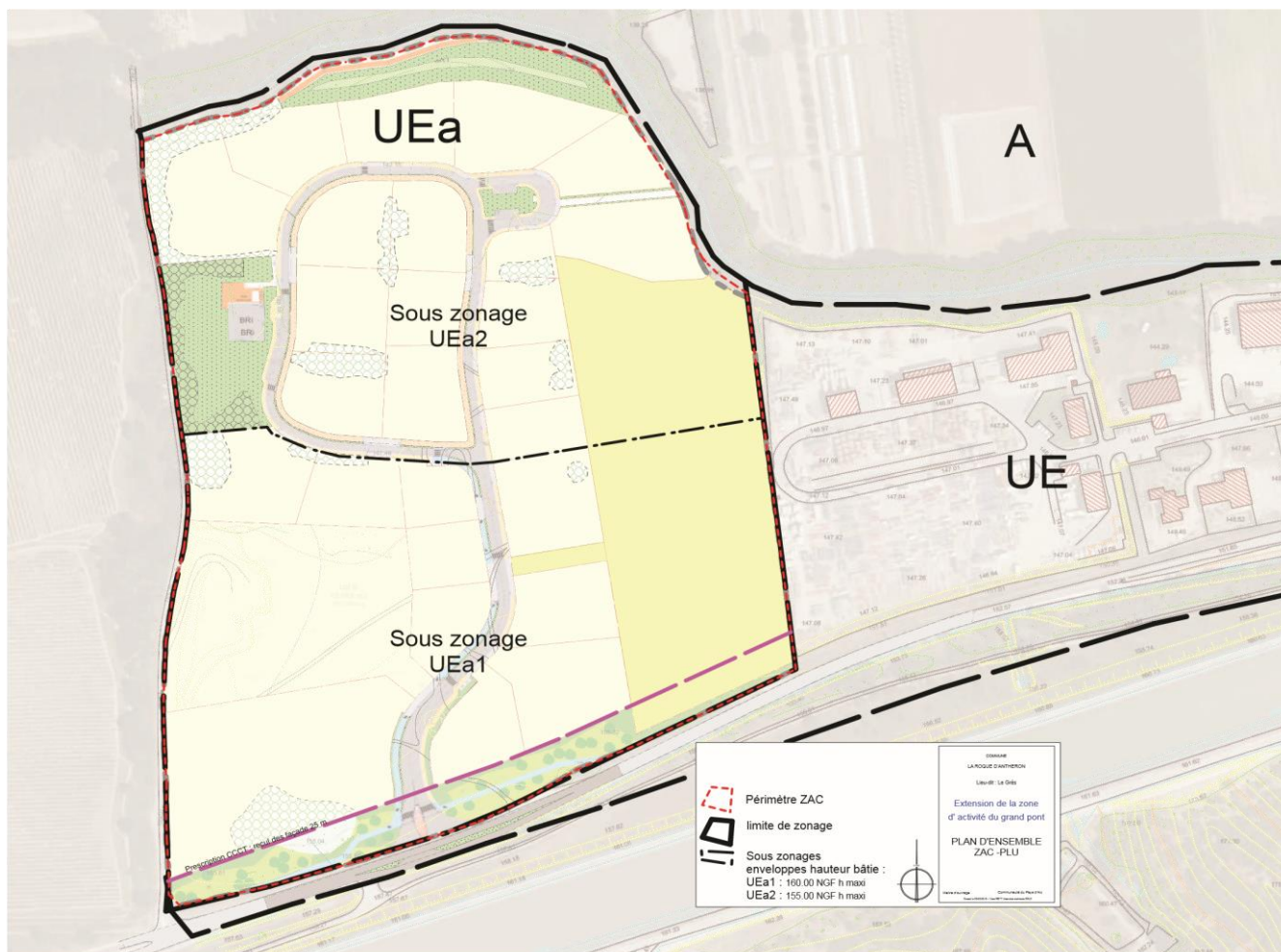
- le maintien des arbres et arbustes en place et le renforcement paysager par des plantations de type prairie sur une large bande d'environ 20 mètres,
- le recul d'alignement des façades des entreprises à 25 mètres de l'emprise de la RD 561,
- des façades d'entreprises soumises à des prescriptions architecturales et paysagères.

Une zone Nord UEa2, d'environ 63 000 m² recouvrant 17 lots entièrement dont un en partie

Ce secteur s'inscrit sur la partie plus basse de la ZAC, le TN étant inscrit entre 147,00 et 141,00 NGF.

Les surfaces des futurs lots sont comprises entre 1 000 m² à 4 000 m². La hauteur des constructions est limitée à la référence altimétrique de 155,00 NGF, ne dépassant pas ainsi la végétation de la ripisylve de l'ancien canal au Nord de la ZAC et préservant l'unité paysagère du Val de Durance.

Toutefois, sur les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 5 000 m², les bâtiments pourront avoir une hauteur portée jusqu'à la cote 160 NGF s'ils présentent une cohérence architecturale et paysagère leur permettant de parfaitement s'intégrer sur le site, sans dépasser la hauteur maximale fixée dans le règlement du PLU.



II. SCHÉMA DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Caractéristiques des bandes de plantations en «clôture» de lot

Sur l'ensemble de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2», les largeurs des bandes de plantation à réaliser par l'acquéreur en périphérie du lot est déterminée de la façon suivante :

- une bande plantée de 2 m de large minimum en limite de l'espace public,
- une bande plantée de 1,50 m de large minimum en limite séparative avec les mitoyens,

Cependant, dans le cas où des arbres intéressants pour leur taille ($\varnothing$ 8 cm minimum à 1 m de haut du tronc) ou leur essence (chênes, pins...) sont préexistants, la règle suivante s'applique :

- les arbres sont préservés dans une bande de 5 m de large le long des clôtures avec l'emprise publique,
- les arbres sont préservés dans une bande de 3m

de large en limite séparative avec les mitoyens.
Quatre types de plantation repérés sur le schéma

Plantation type 1

Création d'un cordon arboré en accompagnement du talweg et des lignes d'écoulement d'eau et filioles
Quercus pubescens dominant, Acer monspessulanum

Plantation type 2

Création d'un cordon arboré à dominante persistante, en accompagnement des ruptures de pentes
Quercus ilex, Cupressus sempervirens, ponctuations de Prunus amygdaliformis (amandiers)

Tous ces cordons doivent être complétés d'une continuité arbustive composé d'un mélange arbustif méditerranéen de persistants (Rhamnus alaternus, Bupleurum, Phyllyrea angustifolia, Viburnum tinus...).



IV. FICHES DES PRESCRIPTIONS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

F1 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET TRAITEMENT DES ESPACES DE TRANSITION PUBLIC ET PRIVÉ

PRESCRIPTIONS LIÉES AU «SCHEMA DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES»

Tout au long de la conception du projet, l'intégration paysagère du projet a été recherchée. Concrètement, cette intention qualitative est déclinée en 2 GRANDS AXES:

- Préservation des structures paysagères existantes,
- Plantations complémentaires : plantations des espaces publics et dans les lots privés, soit par l'acquéreur, soit par le vendeur par préverdissement.

L'objectif est bien d'assurer une complémentarité de résultat entre les masses arborées préservées ou à planter dans les parties publiques, et celles situées à l'intérieur des parcelles privées.

Le site d'extension de la zone d'activités est riche d'une végétation arborée remarquable. La préservation de ces structures paysagères fortes qui constituent UN BIEN COMMUN À PARTAGER AU BÉNÉFICE DE TOUS, fonde le parti d'aménagement paysager de la zone d'activités.

Ces structures arborées sont déclinées en deux qualités :

- Celles, très fortes, qui cadrent et installent le projet de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» dans LE GRAND PAYSAGE.
- Celles qui participent à L'ORGANISATION DE LA ZAC.

Il a été décidé de préserver ce cadre à la fois dans les espaces collectifs et dans les espaces privés.

Toutefois, afin de ne pas imposer aux entreprises un niveau de contrainte trop élevé, le patrimoine arboré existant a été hiérarchisé en deux grandes catégories explicitées page suivante:

- **D'une part une végétation à préserver absolument ou à recomposer**
- **D'autre part une végétation à essayer de préserver.**

Loin d'être un décor, le patrimoine végétal doit en effet être intégré comme composante à part entière dans la conception du projet :

- La fiche 1 précise les mesures à respecter pour assurer la préservation de la végétation existante dans les espaces privés.
- Les fiches 2 et 3 précisent comment doivent être traités la clôture et le portail d'entrée
- La fiche 4 précise comment doivent être traités les espaces libres
- La fiche 5 apporte les recommandations pour la mise en oeuvre des nouvelles plantations.

La ripisylve majestueuse le long de l'ancien canal de Craonne



Des bosquets remarquables en périphérie de parcelles de la ZAC



De très beaux sujets d'arbres à l'intérieur de la ZAC



PRESCRIPTIONS LIÉES AU SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

STRUCTURES PAYSAGÈRES FORTES QUI CADRENT
ET INSTALLENT LE PROJET DE LA ZAC DE «LA ROQUE
D'ANTHÉRON 2» DANS LE GRAND PAYSAGE

**À CONSERVER ABSOLUMENT OU
À RECOMPOSER:**



Ensembles arborés en périphérie :

- Au Nord, ripisylve de l'ancien canal de Craponne.
- A l'Ouest le cordon arboré qui accompagne les abords du chemin des Parties.
- Au centre Ouest, deux cordons anciens ancrés sur des affleurements rocheux,
- Au Sud les bosquets de chênes et d'amandiers qui composent une interface avec la RD.



Ensembles arborés au sein même du futur parc d'activités : cordons et bosquets arborés remarquables, repérés sous les numéros 54, 67, 66.

STRUCTURES ET PONCTUATIONS ARBORÉES AU SEIN DE
LA ZAC,

À ESSAYER DE PRÉSERVER

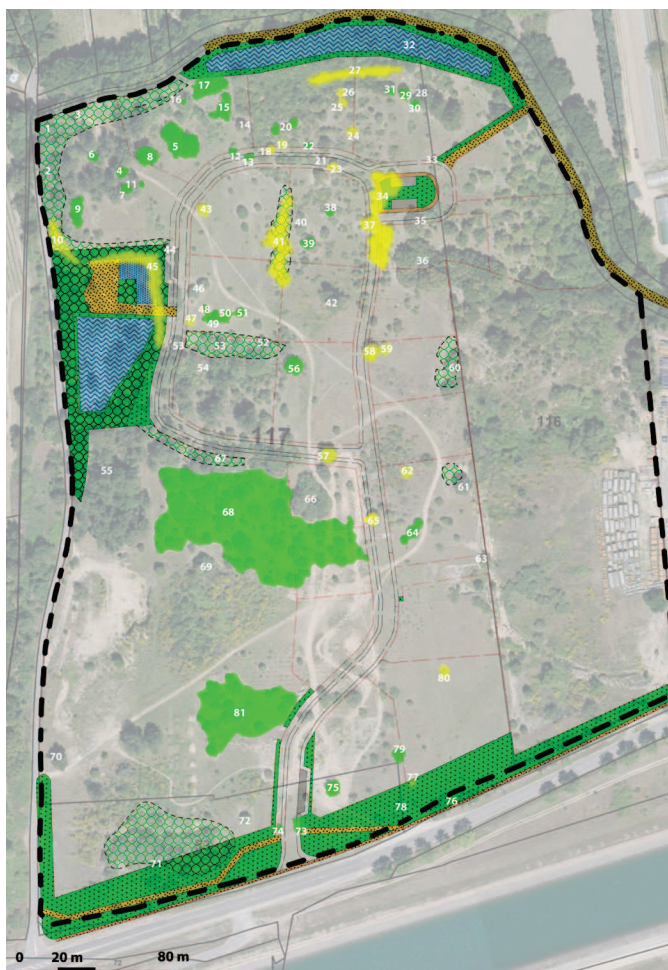
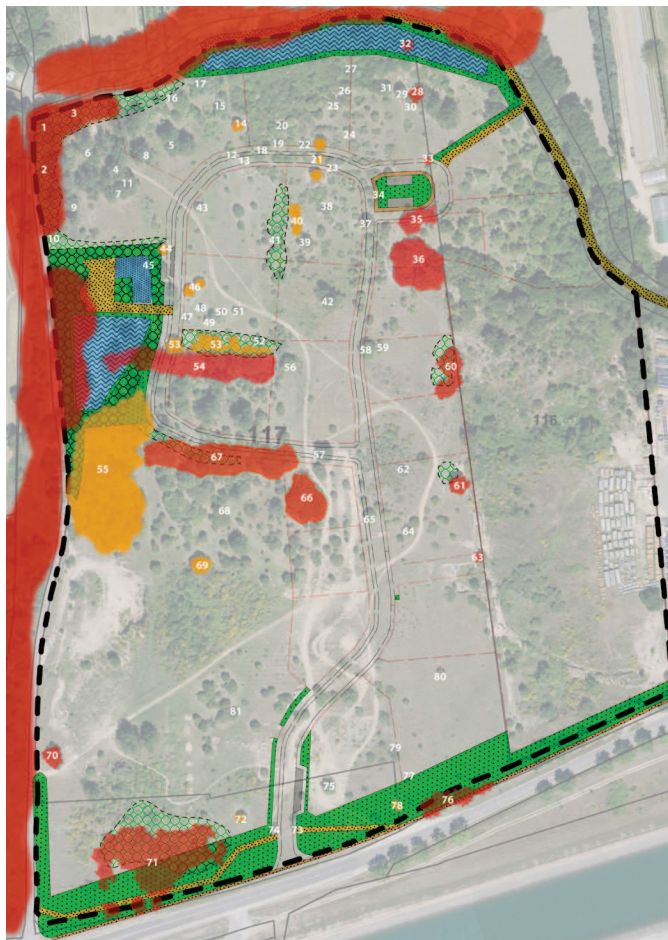
Arbres inscrits dans des ensembles, cordons arborés, ou isolés, moins remarquables mais néanmoins intéressants pour le cadre verdoyant auquel ils contribuent, implantés en milieu de parcelles.



- Arbres inscrits dans une bande de 3 ou 5 m de large de part et d'autre des limites mitoyennes entre lots ou limites avec les emprises publiques



- Arbres inscrits dans des ensembles, cordons arborés, ou isolés, moins remarquables mais néanmoins intéressants pour le cadre verdoyant auquel ils contribuent, implantés en milieu ou en périphérie de parcelles.



PRÉSERVATION DES STRUCTURES ARBORÉES EXISTANTES EN LIMITE DES PARCELLES

OBJECTIFS

- Profiter du **POTENTIEL EXISTANT** avant d'engager des dépenses pour la réalisation de plantations nouvelles.
- **Préserver les ambiances paysagères qui fondent L'ATTRACTIVITÉ** du site d'accueil des entreprises :
 - > Créer pour l'ensemble de la zone d'activités une image qualitative et valorisante pour chacune des entreprises
 - > Inscrire cette zone d'extension d'activités dans le grand paysage par la création d'un maillage arboré en continuité des cordons arborés existants.
- Apporter un **CADRE DE VIE agréable** pour les employés :
 - > Offrir un couvert arboré et un ombrage dans les espaces libres des parcelles en continuité des cheminements piétons et deux roues des espaces publics.
 - > Préserver les espaces privatifs des vues intrusives depuis l'espace public.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

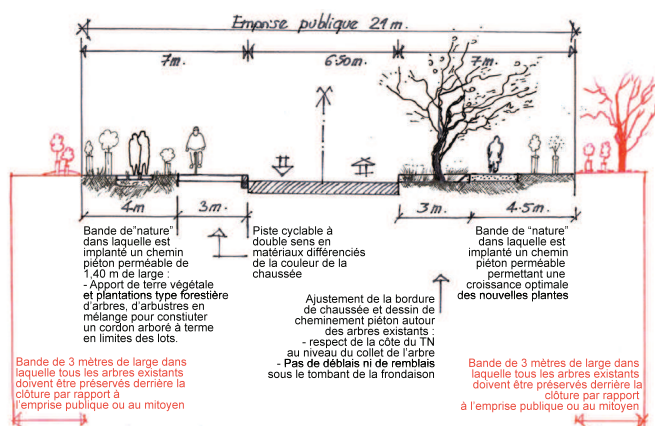
- Comment le patrimoine végétal en périphérie peut-il participer à la composition de ma parcelle ?
- Comment cette enveloppe arborée peut-elle participer à la mise en scène de mon entreprise ?
- Comment mon projet peut-il contribuer à la préservation de l'enveloppe arborée existante le long des emprises publiques ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

- Le propriétaire est responsable de la pérennité du patrimoine végétal sur sa parcelle.

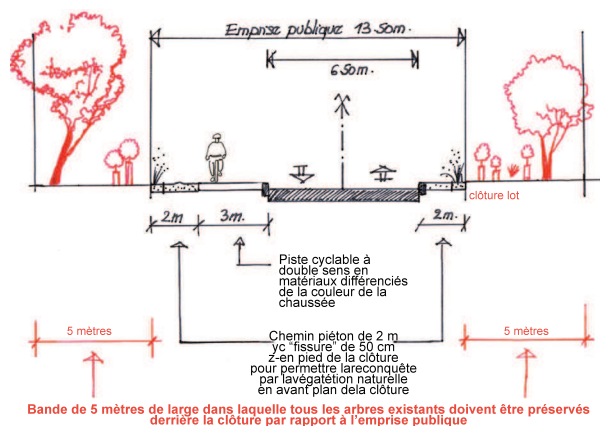
- **CAS 1: façade de parcelle en bordure de la voirie principale de 21 m (entrée de ZAC) ou en mitoyenneté de deux parcelles privées:**

-> Tous les arbres et arbustes existants situés dans une bande de 3 m à l'intérieur des lots doivent être intégralement préservés.



- **CAS 2: façade de parcelle en bordure de toute autre voirie ou emprise publique :**

-> Tous les arbres et arbustes existants situés dans une bande de 5 m à l'intérieur et en limite des clôtures des lots doivent être intégralement préservés.



RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

- Intégrer un paysagiste concepteur dans l'équipe de conception dès l'amont du projet de telle sorte à prendre en compte la végétation existante sur toutes les limites de la parcelle.
- Cette bande arborée périphérique doit faire partie intégrante du travail de conception de la parcelle (bâti + espace fonctionnel extérieur) tout au long de la genèse du projet.

• Travaux

- Se référer à la fiche 5.

• Gestion

- Définir avec l'aide du paysagiste concepteur le cahier des charges d'entretien (haies en forme libre, élagage doux, respect de la biodiversité, calendrier d'intervention,...)

OBJECTIFS

- Choisir une clôture qui s'efface dans le paysage arboré : c'est la haie arborée qui fera le paysage des voiries.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

Se clôturer n'est pas interdit mais la clôture n'est pas obligatoire. Aussi :

- En quoi ai-je vraiment besoin d'une clôture ? (Lutte contre les intrusions ? Masque visuel ? Matérialisation simple du foncier ?...)
-> L'accompagnement arboré et les dénivelés sur l'emprise publique, ne peuvent-ils pas suffire à me protéger ?
-> Si j'ai besoin d'une clôture, de quelle nature doit-elle être pour répondre à mes objectifs de protection ?
- Quelles sujétions d'entretien cette clôture peut-elle entraîner. Ai-je les moyens d'en assurer la bonne tenue ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les clôtures doivent :

- Se fondre dans la végétation. Elles doivent être :
-> Transparentes.
-> Sans poteaux béton.
-> Sans fondations visibles.
- Être conçues au moment de l'étude architecturale.
- Respecter un cadre :
-> Hauteur de 1.80 m.
-> En cas de pente, les redents seront limités à une différence de hauteur de 40 cm.
-> Réalisation en grillage galvanisé maille carrée ou rectangulaire de taille minimum 100 X 100 mm.
- Être doublées d'une bande végétale composée d'arbres et d'arbustes en mélange.
- Être maintenues en parfait état.
- Être soumises à l'approbation de l'architecte conseil.

Sont interdits :

- > Les clôtures maçonnées
- > Les clôtures en grillage soudé, torsadé ou en tous matériaux occultants
- > Les barbelés

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

- > Intégrer un paysagiste concepteur dans l'équipe de conception dès l'amont du projet.
- > Choisir des matériels respectueux de l'ambiance recherchée (voir photos ci-contre).

• Travaux

- > Réaliser des massifs de scellement pour les seuls poteaux au même niveau que le terrain naturel.
- > Préférer des modules de métallerie préfabriqués dont les couches de protection et de finition sont certifiées pour assurer une durabilité garantie (10 ans).
Se référer aux fiches 6 et 7 pour la préservation de la végétation existante et la mise en œuvre des plantations nouvelles.

• Gestion

- > Penser l'accessibilité si l'entretien doit être régulier.



Depuis l'espace public, la végétation prend le pas sur la clôture



Depuis l'intérieur de la parcelle, la végétation renforce l'effet séparatif de la clôture



RAL 7038



RAL 6009



RAL 6007

Gamme de couleurs qui doit être utilisée pour les grillages



a/ effacement de la clôture



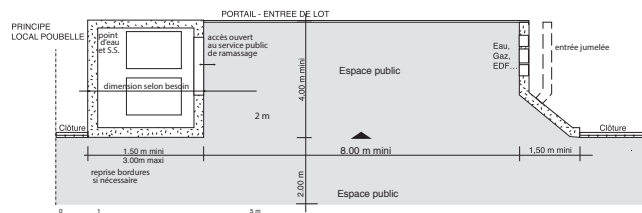
b/ grillage galvanisé



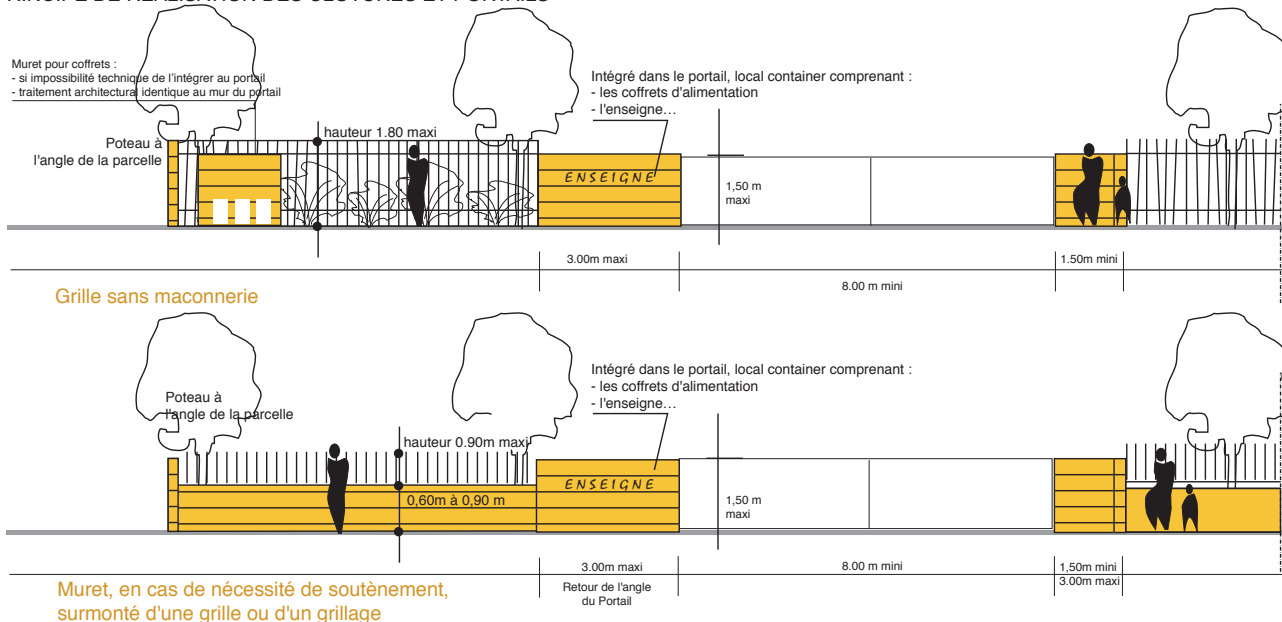
Portail en béton coulé en place avec modénature



Moins honoreux, le portail en maçonnerie doit être enduit avec soin le local poubelle est intégré et reste discret, éviter les coffrets en façade sur voie



PRINCIPE DE RÉALISATION DES CLOTURES ET PORTAILS



OBJECTIFS

- Créer une unité des espaces d'accès et de desserte de la ZAE
- Imposer un principe identique de portail pour chaque entrée de lot
 - Gérer les poubelles dans des locaux appropriés aux besoins des entreprises
 - Éviter les coffrets en façade sur voie, implantation latérale
 - Prévoir une gestion privée intégrée pour les ordures ménagères, les Déchets Industriels Banaux, DIS ou inertes?

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

Mon portail est-il un repère ou un signal pour valoriser mon entreprise?
La gestion de l'entrée de mon entreprise doit-elle être automatisée?
Son entretien et sa qualité sont donc une préoccupation importante.

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le portail suivra le principe en plan et façade défini ci-dessous. Ses caractéristiques principales :

- Les éléments de liaisons avec la clôture seront en dur, béton coulé en place ou construit en aggloméré avec enduit double couche, frotté, intégrant les coffrets réseaux avec soin.
- dessinées en plan et façade pour le dossier de demande de PC.

La hauteur est de 1.50 m.

La barrière est à 4 m mini de l'alignement de l'emprise publique
Elle sera réalisée par :

- une grille ou un panneau ajouré en métal traité, coulissant ou à double vantaux

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE
CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

- Intégration des coffrets dans les massifs construits
- point d'eau et syphon/pente de sol pour le nettoyage des locaux à poubelles éventuellement mis en place pour ramassage privé des OM
- limiter la pente d'accès au local poubelle à 2% maximum/voie
- concevoir l'enseigne de l'entreprise selon dimensions autorisées

TRAVAUX

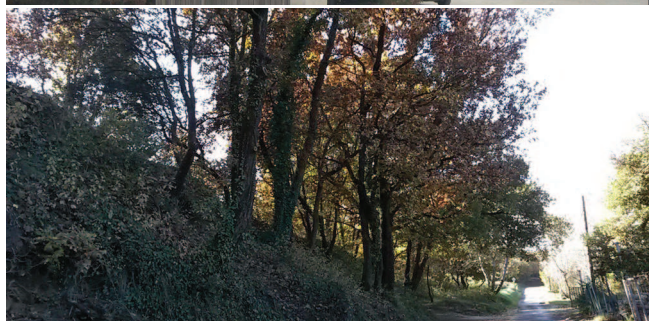
Prévoir l'arrivée des réseaux en pied de mur/fondations

GESTION

Penser l'accessibilité si l'entretien doit être régulier.



A terme, composition végétale qui pourra accompagner la zone d'activités



Cordons arborés accompagnant le grillage de délimitation

OBJECTIFS

- Mettre en oeuvre les bonnes techniques pour assurer un développement optimal des végétaux plantés (patrimoine vivant) et respecter les engagements du projet dans le dossier du permis de construire.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Dans ma parcelle, ai-je des espaces suffisamment grands pour assurer un volume de vie du végétal adulte ? (les branches et les racines)
- Ai-je les moyens d'entretenir mon projet de plantation ? (arrosage, taille, budget, ...)

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le propriétaire est responsable de la bonne croissance et du développement pérenne des arbres et arbustes plantés dans le cadre du préverdissage à l'intérieur des clôtures.

D'autres plantations doivent être réalisées :

- En périphérie de la parcelle :
 - > Limite avec l'espace public: sur une largeur de 2 m. au minimum
 - > Limite avec une parcelle mitoyenne: 1,5 m. au minimum

- Dans la composition d'ensemble de la parcelle pour assurer un espace de vie suffisant aux végétaux.

• Avec soin :

Assurer la reprise des végétaux :

- > Préparer le sol pour garantir la croissance des végétaux par ameublissement et apport amendement de volumes suffisants:
- > Pour les arbres, une fosse de 1 X 1 X 1 m, pour les arbustes creusement sur 0.50 m de hauteur.
- > Choisir des arbres et arbustes dans le respect des ambiances paysagères locales tels qu'indiqué sur le schéma des prescriptions paysagères.

Arbres: (Quercus ilex, quercus pubescens, prunus amygdaliformis, Acer monspessulanum, Acer opalis, Acer campestre, Sorbus aria,...) sont complétés d'un sous-bois arbustif en mélange de persistants (Rhamnus alaternus, Bupleurum, Phyllyrea, Viburnum tinus, ...) et non persistants (Sambucus nigra, Cornus sanguinea, Rosa canina, Amelanchier ovalis, ...) permettant de composer un effet de masque à l'interface des lots privatifs.

Sont interdits :

- > Espèces : Pyracantha, Eleagnus, Pittosporum, Prunus laurocerasus, Morus kagayamae
- > Haies monospécifiques (= constituées d'une seule espèce)

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

Intégrer un paysagiste concepteur dans l'équipe de conception dès l'amont du projet.

• Travaux

- Préparer soigneusement les sols: écaissement-ameublissement, interruption des travaux de terrassement en condition météorologique défavorable, apport d'amendement organique, ...
- Investir pour une reprise à 100% des végétaux plantés: mise en place de paillage, de protection anti rongeur et d'un arrosage au goutte à goutte.

- Planter de préférence des jeunes plants forestiers avec manchons anti-rongeurs :

- > Plus faciles à mettre en oeuvre
- > Reprise assurée
- > Possibilité de trouver des espèces végétales locales

• Gestion

- Laisser croître les haies en forme libre (intérêt paysager et environnemental, entretien réduit à une intervention tous les 3 ans)
- Réfléchir à une mutualisation des travaux de nettoyage et de taille douce avec l'entretien des espaces publics.

MODALITÉS PRATIQUES DE PRÉSERVATION DE LA VÉGÉTATION EXISTANTE

OBJECTIFS

- **Mettre en oeuvre les bonnes techniques pour assurer la pérennité d'un patrimoine végétal vivant et respecter les engagements du projet dans le dossier du permis de construire.**

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- **Dans ma parcelle, ai-je des arbres suffisamment grands** pour composer un élément important dans l'organisation de ma parcelle ?
- Des végétaux de taille plus modeste peuvent-ils également être intégrés à mon projet ?
- **Comment les sujétions techniques à mettre en oeuvre pour cette préservation peuvent-elles être intégrées au déroulement de chantier ?** (conception le plus en amont possible, mise en place de protections, ...)

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES



- **Le propriétaire est responsable de la pérennité du patrimoine sur sa parcelle.**

• **Obligations avant le chantier:**

- Repérer minutieusement, sur le fonds de plan de géomètre, des arbres en place: détermination des espèces, hauteur du tronc et de la couronne, circonférence du tronc à 1m au-dessus du collet, évaluation de l'état phyto-sanitaire et altitude au niveau du terrain naturel au collet;
- Sélectionner avec l'architecte-conseil les arbres ou arbustes à protéger, et de ceux à abattre, en fonction du projet et des contraintes de chantier;
- Mettre en place des protections:
 - Arbres à protéger intégralement: mise en place de palissades sous le tombant des couronnes plus 1,50m: ces espaces ne doivent être ni remblayés, ni décapés, ni compactés par le passage des engins.
 - Arbres pouvant être touchés par les engins:
 - Mettre en place de corsets de protection autour des troncs: ces corsets ne doivent pas frotter l'écorce. Le mieux est d'insérer de la paille ou des vieux pneus entre le corset et le tronc;
 - Elaguer des couronnes;
 - Eventuellement, préparation des racines par une entreprise spécialisée en cas de remblais ou de déblais.

• **Obligations en cours de chantier:**

- Restaurer immédiatement les protections défectueuses;
- Mettre en place les mesures de protections initialement non prévues mais qui s'avèreraient nécessaires;
- En cas de dégâts: mettre en alerte immédiate du maître d'ouvrage et réparation par les services compétents, aux frais de l'entrepreneur.

• **Obligations à la fin du chantier:**

- Déposer et évacuer des protections mises en place;
- Réparer des dégâts occasionnés sur la végétation en place:
 - Elaguer des couronnes abimées, cicatrisation des plaies, décompactage du sol sous les couronnes par une aération superficielle,...
 - Planter de remplacement des arbres, (selon le barème adopté par les services techniques de la ville de Marseille. ..?) qui n'auraient pu être maintenus malgré les dispositions arrêtées avant le chantier avec le maître d'ouvrage.

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• **Conception**

Intégrer un paysagiste concepteur dans l'équipe de conception dès l'amont du projet.

• **Travaux**

Inclure les prescriptions de préservations obligatoires dans le cahier des charges imposés aux entreprises et

veiller à leur stricte application par le maître d'oeuvre et les entreprises mandataires.

• **Gestion**

Définir avec l'aide du paysagiste concepteur le cahier des charges des travaux d'entretien (élagage doux,...)
Réfléchir à une mutualisation des travaux de nettoyage et de taille douce avec l'entretien des espaces publics.

F2 - ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LA PARCELLE (STATIONNEMENT, STOCKAGE, ...)

OBJECTIFS

- Assurer une image qualitative pour l'entreprise.
- Assurer une image qualitative pour l'ensemble de la zone, en cohérence avec les espaces publics et l'architecture.
- Valoriser le foncier de la parcelle.
- Adapter le projet à l'existant de la parcelle.
- Assurer un maximum de perméabilité des sols.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Dans ma parcelle, **quels sont les usages à la fois nécessaires ou possibles** autour du bâtiment qui sont à prendre en compte dans mon projet global ?

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| > accueil public, vitrine,... | > showroom,... |
| > stationnement personnel,... | > aire retournement VL,... |
| > aire détente personne,... | > stockage,... |
| > mise en scène bâtiment,... | > accompagnement bâtiment,... |

- En quoi l'existant sur la parcelle peut-il être valorisé pour ces usages ?

- > ombrage pour le stationnement
- > cadre de vie pour les salariés
- > signalétique pour les visiteurs
- > masque visuel des aires de stockage,...

- **Quelles sujétions** ces usages impliquent-ils sur la parcelle autour du bâtiment et le long des clôtures arborées ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

- **Gérer l'écoulement des eaux pluviales dans la pente**

- Favoriser une durée d'infiltration maximum sur la parcelle,
- > notamment lors des terrassements (déblais-remblais)
- > Prendre soin de canaliser l'eau pour éviter des infiltrations dans les constructions et l'érosion des sols

- **Traiter les dénivelés de façon qualitative:**

Les ruptures de pente doivent être talutées et plantées ou marquées par des soutènements en pierres ou gabions, réalisés ou remplis de matériaux concassés calcaires.

- **Tenir toujours propres les espaces libres.**

Sont interdits:

- > Les décaissements mettant à nu tout ouvrage
- > Les dénivelés laissés nus ou traités en enrochement «brut»

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

- **Conception**

- > Rationaliser la surface disponible par rapport aux objectifs fixés.
- > Prendre soin des espaces d'accueil et de mise en scène et **masquer les espaces techniques** (stockage, bennes à ordures qui sont peu valorisants).

- **Travaux**

Limiter l'imperméabilisation des sols :

- > Conserver un maximum de sol naturel.
- > Chercher à minimiser les surfaces revêtues.
- > Favoriser des revêtements de sol poreux. (cheminements piétons stabilisés ou en dalles, béton posé sur sable et géotextile, moins coûteux).
- > Utiliser une butée pour délimiter le stationnement en protégeant les plantations.
- > Se référer aux fiche 4 et 5 (préservation de la végétation existante et la mise en oeuvre des plantations nouvelles).

- **Gestion :** Entretien, voir adapter les revêtements de sol pour se prémunir de l'érosion du sol et des affouillements.



Une mise en scène de qualité pour le bâtiment



Traitement du dénivelé accompagné d'une haie arborée



Type de gabions permettant de traiter les différences de dénivelé

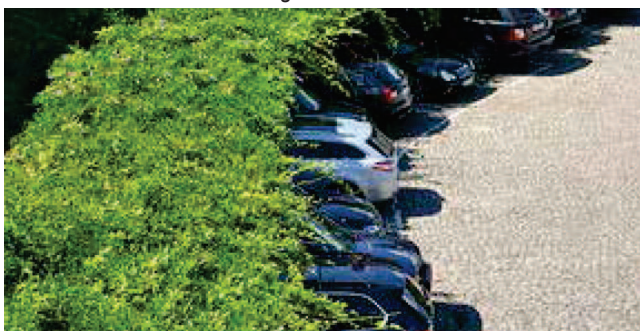


Stationnement de véhicules au sol perméable

ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL
DES LOTS ACCESSIBLES PAR LE BAS

Implantation de la construction

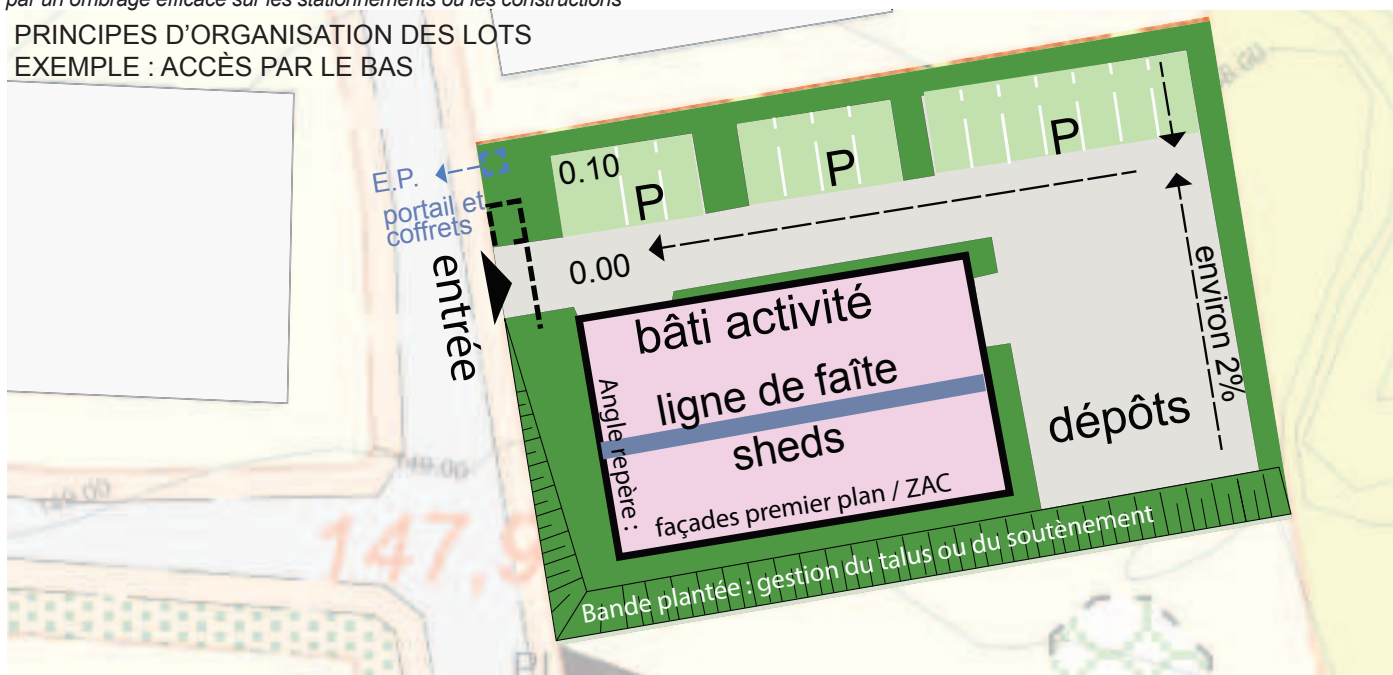
Afin de minimiser l'impact de la ZAC dans le grand paysage, la construction est implantée dans la partie terrassée en déblais, point haut du terrain. En partie basse sont programmés le portail d'accès au lot et le raccordement des réseaux en gravitaire.



Les aires de stationnement doivent participer au développement durable par un ombrage efficace sur les stationnements ou les constructions

PRINCIPES D'ORGANISATION DES LOTS

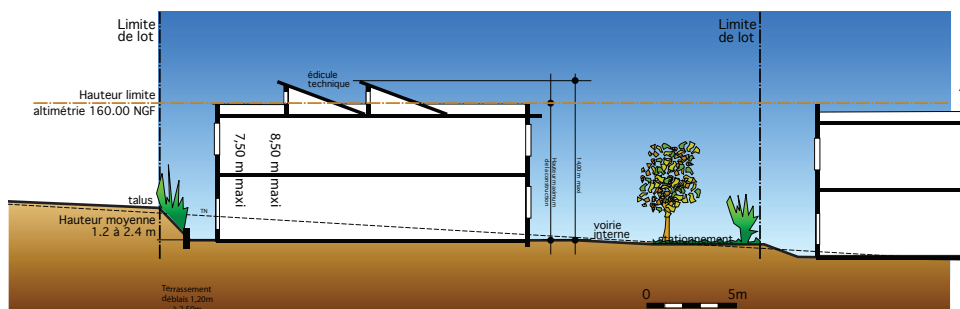
EXEMPLE : ACCÈS PAR LE BAS



Principe d'implantation - Accès au lot par le bas - UEa1

Accès en partie basse du lot,

la construction s'enfonce dans le sol pour limiter son impact dans le paysage,
...la gestion du déblai peut favoriser un quai de déchargement, une rupture dans la construction pour mettre en valeur une partie «noble», équilibrer les remblais...





Raccorder ses réseaux dans les règles de l'art lorsque le rejet des EP est réalisé directement dans les ouvrages publics pour pérenniser les ouvrages et aménagements de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2



Exemple de préverdissement en front bâti afin de minimiser l'impact des constructions dans le grand paysage



Cloisonnement des stationnements par le végétal, revêtement perméable...

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

- La capacité de construction est subordonnée aux capacités d'accueil sur le lot. En effet la construction et les surfaces imperméabilisées sont limitées à 70%, sachant que l'emprise du bâti ne peut dépasser 40% du lot, il reste 30 % maximum de la surface du lot pour le stationnement/manœuvre.

Conditions d'implantation de stationnements supplémentaires au regard des besoins de l'entreprise :

- Dans le cas où l'emprise des places demandées est supérieure à la capacité des emprises imperméabilisées autorisées, il est autorisé de réaliser des places supplémentaires sur des revêtement perméables (ever-green, nid d'abeille...) qui devront alors recouvrir 50% (à minima) de l'emprise total des places.
- Le réglage des niveaux du sol devront permettre de canaliser correctement les eaux de ruissellement vers le point de raccordement prévu sur le réseau public, évitant les lignes d'érosions du sol ou d'affouillement (CF CCCT de la ZAC).

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

- a) faire en sorte que les espaces verts réglementaires participent à limiter l'impact visuel des aires de manœuvre ou stockage,
- b) Eviter les circulations en boucle autour de la construction, très consommateurs d'espaces et imperméabilisant
- c) adapter les terrassements pour favoriser le déplacement et l'accessibilité des personnes handicapées
- d) limiter les espaces horizontaux aux aires de manœuvre pour réduire les terrassements et profiter des restanques pour , planter et retenir l'écoulement des eaux.

TRAVAUX

- Respecter les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur
- Préserver une pente acceptable pour les manœuvres et déplacements mais aussi pour l'écoulement des eaux de pluies vers les exutoires prévus en point bas du lot,
- Favoriser la mise en œuvre de matériaux filtrants au sol plutôt que de l'enrobé
- Porter soin à la canalisation et au raccordement des eaux pluviales pour pérenniser durablement les ouvrages publics.

GESTION

Prévoir des avaloirs pour limiter l'érosion due aux fortes pluies

F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL



Recherche d'un volume simple traitant des éléments architecturaux caractéristique tels que l'entrée de la construction, le soubassement et le couronnement, des rappels de couleurs entre bâti et clôture. (Meyreuil - ZAC Carreau de la Mine)



Respecter un alignement des façades pour la qualité du paysage, la valorisation des entreprises et l'attractivité du patrimoine de la zone d'activités. (Avignon)



Façade bois et toiture végétalisée, l'image véhiculée respecte un environnement sensible et donne une image qualitative (NC)

OBJECTIFS

Créer une harmonie architecturale sur l'ensemble de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» avec des volumes simples et bien proportionnés

- Maîtriser l'harmonie des façades, leur alignement et leur rythme,
- Limiter les matériaux utilisés ainsi que les couleurs,
- Traiter avec soin les différents éléments architecturaux qui constituent les constructions notamment, entrée du bâtiment, ligne de couronnement, soubassement...

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Quelle façade est perçue depuis l'espace public ?
- Les façades techniques, (livraison, accès PL...) sont-elles bien en lien avec les aires de manœuvre et offrent-elles l'image recherchée pour l'entreprise ?
- Les couleurs de la construction sont-elles en harmonie avec les constructions proches ou trop agressives pour l'intégration de la ZAE dans le paysage en entrée de la commune de la Roque d'Anthéron ?
- La façade peut-elle faire office de clôture pour une plus grande lisibilité de l'entreprise ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les prescriptions suivantes complètent le règlement du PLU et recherchent à donner une unité architecturale à la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» :

- Les façades donnant sur la RD 561 en entrée de commune ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.
- En dehors des couleurs «matières brutes», la couleur des façades suivra une gamme de gris foncés, une touche de couleur est autorisée,
- Les façades ou un angle de la construction, le long de la RD 561, seront alignées sur le recul d'alignement imposé à 25 m (schéma des prescriptions réglementaires) de l'emprise publique de la route.

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

- Rechercher au Nord un éclairage naturel et des vues dominantes,
- Rendre complémentaire les aménagements extérieurs (plantations, arbres de haute tige...pour améliorer la qualité environnementale de la construction)
- Adapter les matériaux de façade aux exigences de fonctionnement de l'activité (identité, solidité, recherche d'ensoleillement...)

TRAVAUX

Maîtriser l'écoulement des EP dans la pente pour éviter le risque de dégradation par inondation

GESTION

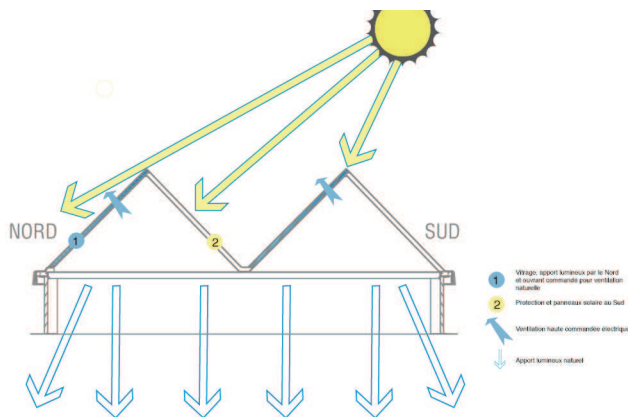
Adapter les matériaux de façade aux exigences de fonctionnement de l'activité (solidité, nettoyage...)



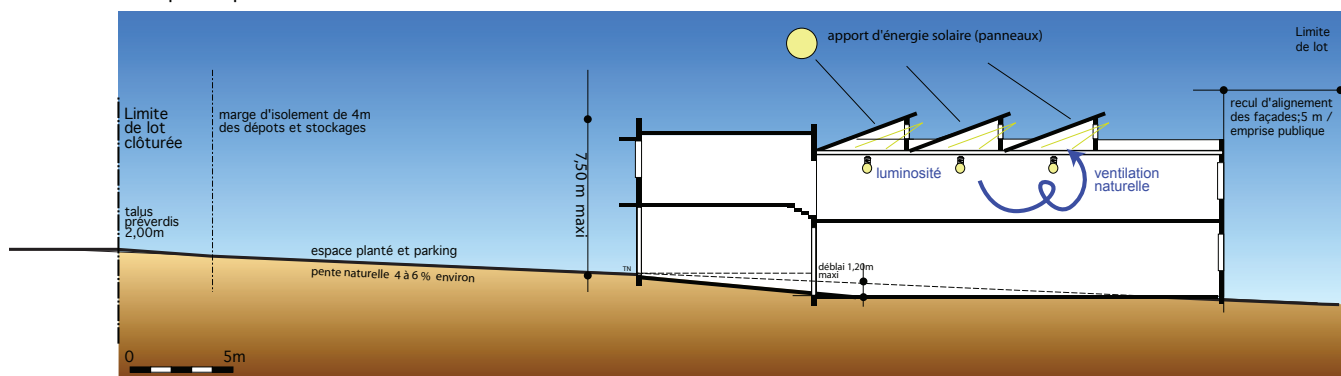
La toiture terrasse joue le rôle à la fois d'isolant thermique ou de rétention d'eau en cas de plantation semi-intensif ou intensif



Toiture avec shed, écriture architecturale de qualité, propice à l'intégration de panneaux solaires et à l'éclairage naturel au Nord.



Principe d'implantation et d'orientation des constructions



Des sheds orientés vers le nord de telle sorte que la lumière pénètre sans intrusion de la chaleur en été!

Une ventilation naturelle aussi vers le Nord pouvant profiter aussi du vent du Mistral dominant plutôt frais pour l'été,

Des parties de toiture en biais équipées de panneaux solaires...pour valoriser les nombreux jours d'ensoleillement annuels.

Métropole Aix-Marseille - LA Roque d'Anthéron - ZAC «La Roque d'Anthéron 2»

Marc Petit urbaniste architecte DPLG • Sylvie Lalot paysagiste • Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 31 janvier 2024

OBJECTIFS

- Créer une harmonie architecturale sur l'ensemble de la ZAC de la «Roque d'Anthéron 2» avec des toitures bien traitées
- maîtriser les hauteurs ainsi que les édicules techniques dans le volume autorisé, pour préserver des points de vue sur le grand paysage remarquable,
- rechercher une multi-fonctionnalité de la toiture, rétention d'eau, ventilation naturelle, capteur d'énergie,
- Adoucir les volumes bâtis par des toitures végétalisées, éventuellement accessibles pour un gain d'espace et profiter du site remarquable.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

La toiture est-elle dominée par une autre construction, quels en sont la vision, les rejets et les sources sonores ?

La toiture peut-elle apporter de la lumière ou participer à la ventilation naturelle de certains locaux ?

Ai-je intérêt à végétaliser ma toiture pour gagner de l'emprise au sol pour le fonctionnement de mon entreprise (espace pour le personnel) ? Dans la cas d'une toiture terrasse ne serait-il pas intéressant de pouvoir y accéder ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les toitures en tuiles ne sont pas autorisées .

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

La conception de la toiture peut participer à la qualité du projet mais aussi à une meilleure maîtrise, voir à la réduction de consommation d'énergie (isolation, source d'énergie, éclairage...). Elle est un élément important pour assurer une bonne ventilation, La toiture est une composante architecturale qui doit refléter la cohérence entre la construction et son affectation.

TRAVAUX

Sans objet.

GESTION

Penser l'accessibilité notamment si l'entretien doit être régulier.