



COMMUNE DE SAINT-ESTÈVE-JANSON ZAC des «Vergeras»

CAHIER DES CHARGES CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

CESSION D'UN TENEMENT FONCIER POUR
LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION D'ACTIVITÉS



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

Janvier 2017



PRÉAMBULE

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

Ce document est contractuel entre l'aménageur SPLA et l'acquéreur.

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 l'étude d'impact du dossier de Création de la ZAC des «Vergeras».

La zone des Vergeras est inscrite dans le PLU pour développer de l'activité sur la commune en zonage 1AUx1 et 1AUx2.

Cette zone d'activité économique s'étend sur 6 hectares environ à l'entrée Est de la commune de Saint-Estève-Janson.

La vocation de la zone permet des constructions à usage d'activités artisanales, petites industries ou de services, à l'exception des constructions à vocation unique de stockage, d'entrepôt, d'activités industrielles nuisantes ainsi qu'à destination d'habitat.

Il n'est pas non plus envisagé de locaux de commerce à l'exception de la vente des produits réalisés par les activités en place.

La ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson a été déclarée d'intérêt communautaire à la date du 18 12 2000 sur la base d'un dossier d'aménagement préalable réalisé en décembre 2000.

La procédure de ZAC démontre la volonté de la CPA et de la Commune de maîtriser la qualité de l'aménagement de ce secteur sensible des «Vergeras», 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 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.

Par ailleurs, le Territoire du Pays d'Aix et la Commune ont souhaité inscrire cette opération dans une démarche HQE - Aménagement de manière à assurer une prise en compte optimale des enjeux environnementaux dès la conception du projet et jusqu'à la réalisation des travaux d'aménagement.

Les phases 1 à 4 du SMO de la démarche HQE Aménagement ont été certifiées par Certivéa, par notification du droit d'usage de la marque HQE-Aménagement, enregistrée sous le numéro AMT 15/034 Rev.00.

Le suivi de la démarche HQE- Aménagement pour laquelle l'opération a été certifiée en juillet 2015, puis en octobre 2016 sur les quatre premières phases de l'opération, les suivantes concernant la mise en oeuvre du projet et le bilan environnemental global de l'opération.

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
I. SITUATION ET DESSERTE DE LA ZAC DES «VERGERAS»	4
II. ORGANISATION GÉNÉRALE ET IMPLANTATION	8
III. SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES	12
IV. FICHES CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES DU PROJET DES «VERGERAS»	15
INTRODUCTION À LA DEMARCHE HQE AMENAGEMENT	
F1 - ESPACES DE TRANSITION PUBLIC/PRIVÉ	16
1. Implantation/traitement des clôtures	
2. Implantation/traitement des clôtures le long des voies	
3. Implantation/traitement des clôtures en façade de la noue -CR4	
4. Entrée des lots, portail et local poubelle	
F2 - ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL	15
5. Organisation des espaces d'usage et emprise au sol Lots accessibles par le haut 5.a En plan 5.b en coupe	
6. Organisation des espaces d'usage et emprise au sol Lots enterrasse haute accessible par le bas 6.a En plan 6.b en coupe	
7. Traitement et gestion des espaces verts	
F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL	24
8. Traitement des façades	
9. Traitement des toitures	

I. SITUATION ET DESSERTE DE LA ZAC DES «VERGERAS»

Situation et «image» de l'opération

Entrée de village de Saint estève Janson



Accès depuis la RD 561



La façade de la ZAC sur le CR n°4 menant au village

Le site de la ZAC des Vergeras bénéficie d'une façade sur la RD 561, axe principal desservant le Val de Durance entre Pertuis et La Roque d'Anthéron, à 10 minutes de la sortie de Pertuis de l'A51.

La ZAC située à l'entrée Est de la commune constitue un enjeu paysager important pour l'image du village, situé à environ 800m.

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 des cordons végétaux et des terrassements successifs en pied de colline doit préserver l'image forte du massif de la Trévaresse en fond de perspective,
- La gestion hydraulique de l'opération doit participer aussi à l'image «d'une respiration verte de qualité environnementale»,
- La façade sur le CR n°4 qui accompagne l'accès vers le village devra offrir une architecture de qualité, s'appuyant sur une architecture «verte» respectueuse de l'environnement.
- Les notions de mutualisation des pratiques et usages et de partage multi-modal des espaces extérieurs devront marquer l'organisation notamment, des stationnements, des accès aux lots, des espaces naturels préservés et des ouvrages de rétention d'eau.



Deux accès distincts, à gauche chemin vers l'entrée de la ZAE et à droite le CR 4 vers le village et quartiers résidentiels



Haie gérée à l'épareuse, clôture très transparente

- 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, l'environnement naturel et encore rural par l'importance des grands terrains agricoles de la plaine de la Durance,



lot sans clôture, façade en bois

- La clôture des lots devra participer à l'image de la ZAC en se référant aux limites végétalisées des parcelles agricoles spécifiques à ce territoire de Durance, et en respectant les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur public.

- 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 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 des Vergeras en entrée de village, bâtiments alignés le long de la voie, matériaux renouvelables, hauteur maîtrisée et, en premier plan, noue plantée et gestion des ouvrages public en gabion.

II. ORGANISATION GÉNÉRALE DU PROJET DES VERGERAS

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Enjeux patrimonial et paysager

Le schéma de simulation d'aménagement et de construction de la ZAC des Vergeras 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 publique de l'opération lisible et ordonnée.

Au-delà des aménagements publics qui végétalisent l'ensemble des limites Nord, Est et Ouest, l'implantation des constructions va participer également à l'image et à la qualité de la ZAE.

L'enjeu par ces prescriptions de plantation et d'alignement des constructions est aussi bien d'intégrer la ZAC dans le paysage local que de développer un patrimoine économique durable, transmissible et évolutif.

Orientation

Située sur le versant Nord de la Trévaresse, la ZAC des Vergeras oriente ses façades naturellement vers le Sud. Les façades Nord devront cependant participer à l'animation et à l'attrait de cet espace économique se trouvant en façade sur la voie principale d'accès au village. Elles ne devront pas rester sans ouverture d'autant plus que le grand paysage de la vallée de la Durance s'ouvre au Nord et offre des vues superbes.

L'orientation des façades des constructions et le

sens des lignes de faîtage vont déterminer en grande partie la perception de la zone d'activité dans le paysage.

Orientation des façades

Le plan de simulation impose le long du CR4 et dans la perspective de l'entrée deux reculs d'alignements stricts des façades. L'objectif consiste à la fois à ordonner la perception des constructions et à limiter par une cassure des axes d'alignement en entrée de village.

Le retrait d'alignement est compté à une distance de 4 m de tout point de l'emprise publique.

Pour des raisons constructives (orthogonalité des constructions notamment), un des angles pourra se décaler de 3° maximum par rapport à la ligne théorique (voir «fiche 3a»).

Orientation des faîtages

Les faîtages des toits en tuiles devront être parallèle aux courbes de niveau du terrain, donc plutôt Nord-est, Sud-Est. Les toits en bacs industriels ne sont autorisés que lorsque le bâtiment est conçu avec un acrotère. Le traitement spécifique de la toiture par des sheds ou autres techniques permettant la ventilation, la récupération de l'énergie ou de la lumière naturelle pourra être envisagé et de façon à proposer des lignes de faîtage dans le sens des courbes de niveau. (voir «fiche 3b»).



PLAN DE SIMULATION D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 des «Vergeras» un mode de fonctionnement respectueux de son cadre et de l'intégrer au mieux dans le paysage naturel du Val de Durance et de Saint-Estève-Janson.

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 de village,
- 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 cœur de ZAC.

En complément de cette organisation, des prescriptions 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 5 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 sont prescrites au pourtour des parkings contribuant à limiter l'impact visuel des voitures.



GÉRER L'IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS



Façade en entrée de ZAE - Entrée Parc du Revol à la Tour d'Aigues
Alignement des façades et accompagnement visuelle par des aménagements publics, muret en pierre et plantations, en limite de l'espace public.
Gestion de la perspective d'entrée par une unité des matériaux (bardage gris et enduit clair) et un bâtiment faisant front et architecturalement valorisant.



Espace ouvert d'accueil
Une espace ouvert et d'accueil est dédié à la valorisation de l'entreprise. La façade est en liaison directe avec l'espace public, il n'y a plus besoin de clôture.



Gabarit de façade - St Maximin
Définir un gabarit de façade permet d'affirmer l'ordonnement architectural recherché en entrée de ville: ligne filante de l'acrotère, double hauteur avec baies respectant des proportions, rythme des plantations. L'identité des entreprises se traduisant par la qualité des matériaux et les couleurs.

SPLA Aix Territoires - Saint-Estève-Janson - Les Vergeras - Marc Petit urbaniste architecte DPLG • Sylvie Lalot paysagiste • 2017

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 particulièrement bien adapté aux espaces humides
Un mur gabion en accompagnement d'une noue ou bassin de rétention participe à l'enrichissement de la biodiversité et véhicule une image de qualité environnementale.



Cheminement doux et bassin de rétention
Parc du Revol à la Tour d'Aigues
Le bassin met à distance les limites des lots d'une promenade qui traverse et relie des habitations à la campagne environnante.
La ZAE maintient ainsi des usages pour tous.

III - SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES

SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Deux zonages déterminés par la perméabilité des sols et la hauteur des constructions

Les deux zones 1AUx1 et 1AUx2 se différencient essentiellement par :

- la hauteur maximum autorisée des constructions,
- l'imperméabilité total autorisée des sols de 70% maximum en 1AUx1 passant à 60% en 1AUx2.

Deux reculs d'alignement des façades caractérisent l'implantation des constructions

1 - La façade de la ZAC longeant le CR4 suit une prescription de recul d'alignement des façade à 4 m de l'emprise publique longeant le CR4. Ces 4 m sont ainsi composé d'une bande de 2 m préverdis par l'aménageur et de 2m supplémentaires, plantées ou libres. Ce premier plan végétalisé limite ainsi l'impact des façades et assure une homogénéité de traitement de l'entrée du village.

Il n'est pas prescrit d'implantation spécifique des angles des constructions afin de laisser le libre choix aux entreprises de leur implantation.

Cependant le suivi de la construction de la ZAC portera un soin particulier à créer un rythme entre les façades construites et les limites mitoyennes qui

devront être plantées.

Le rapport entre le plein des façades et le vide ne devrait pas dépasser 60% de plein. Le dépassement de ce rapport devra être justifié par le projet et les contraintes de fonctionnement de l'entreprise (voir fiche).

2 - La façade du lot 14 dans la perspective de l'entrée de la ZAC devra se construire en mitoyenneté Nord et Est, en clôture avec l'emprise publique de façon à créer un signal fort.

Cette façade devra présenter une grande qualité architecturale. Les aires de stationnement, de stockage ou de manœuvre seront ainsi relégués au Sud du lot.

Les entrées et clôture de lots

Les entrées et une partie des clôtures des lots sont réalisées par l'aménageur de la ZAC. Les entrées sont jumelées le plus souvent pour limiter les croisements sur voirie. L'acquéreur aura à sa charge les modifications acceptées par l'aménageur/vendeur ou les réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts de préverdissement, exécutés par le vendeur.



SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Caractéristiques des bandes de plantations

Sur l'ensemble du projet, la largeur de la bande à planter en périphérie de parcelles, selon la répartition prévue au plan de prescriptions paysagères sera au minimum de :

- 1.50 m., dans le cas où une bande de plantation est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public
- 2 m, dans le cas où aucune bande de plantation n'est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public

Quatre types de plantation repérés sur le schéma

Plantation type 1

Création d'un cordon arboré caduc en accompagnement de la noue: évocation de la présence d'eau
Quercus pubescens, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Acer campestre*, *Malus*,...

Plantation type 2

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 3

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'un sous bois arbustif composé d'un mélange arbustif méditerranéen de persistants (*Rhamnus alaternus*, *Bupleurum*, *Phyllyrea angustifolia*, *Viburnum tinus*...)

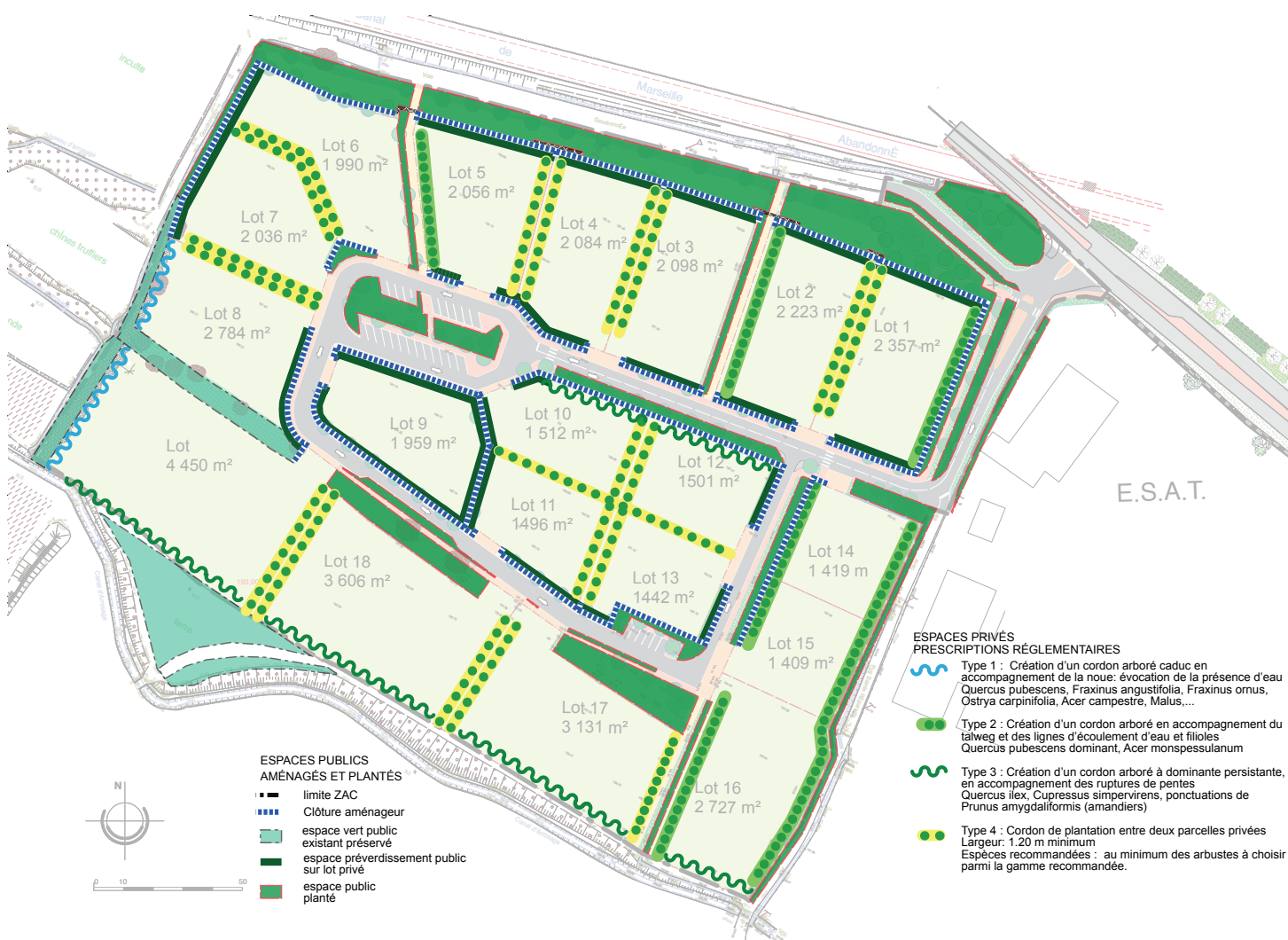
Plantation type 4

Cordon de plantation entre deux parcelles privées:

Largeur: 1.20 m minimum

Espèces recommandées: au minimum des arbustes à choisir parmi la gamme recommandée (ci-dessus).

Il est à noter que les arbres de haute tige identifiés sur le site sont inscrits dans les espaces préverdés dans le cadre de l'aménagement public et devront être préservés dans les lots privés concernés.



IV. FICHES DES PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES DU PROJET DES VERGERAS

LA DEMARCHE HQE AMENAGEMENT

Il est rappelé que l'engagement environnemental sur la ZAC des Vergeras se traduit par :

- Le suivi de la démarche HQE Aménagement pour laquelle l'opération a été certifiée en Octobre 2016 pour les quatre premières phases de l'opération, les suivantes concernant la conception du projet, sa mise en œuvre et le bilan environnemental global de l'opération.
- Le respect par les acquéreurs, futurs constructeurs de l'ensemble des prescriptions architecturales, paysagères, et environnementales qui sont présentées ci-après.
- L'avis donné par l'architecte chargé du conseil et suivi des permis de construire, sur la base des dispositions du PLU et du présent cahier des recommandations.
- Le suivi réalisé par l'architecte de la ZAC qui tient à jour un tableau de bord environnemental et le renseigne avec les éléments de chaque projet.

Les fiches de recommandation et de prescription qui suivent traduisent à la fois la qualité du projet pour assurer un suivi en phase de construction et les principaux objectifs de développement durable qui ont été retenus lors de la démarche de Certification «HQE Aménagement».

F1 - TRANSITION ESPACES PUBLIC ET PRIVÉ

IMPLANTATION / TRAITEMENT DES CLÔTURES

OBJECTIFS

- Inscrire dans le paysage rural un maillage patrimonial arboré durable et respecter l'ambiance en entrée de village.
- Compléter la façade végétale le long des espaces publics :
 - > Renforcer les cordons arborés réalisés sur l'espace public
 - > Apporter de l'ombrage aux cheminements piétons.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Se clôturer n'est pas interdit mais la clôture n'est pas obligatoire.
- 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 ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les clôtures doivent :

- Etre conçue au moment de l'étude architecturale.
- Se fondre dans la végétation. Elles doivent être :
 - > Transparentes
 - > Sans poteaux béton
 - > Sans fondations visibles
 - > Sans redents
- Respecter la hauteur de 1.80 m. Elles pourront être soit :
 - > Un grillage galvanisé en panneaux rigides avec poteaux métalliques, maille L 100 X I 50 mm.
 - > Un barreaudage métallique cintré et soudé à l'oblique de part et d'autre de deux lisses horizontales pour apporter un aspect irrégulier et se fondre dans l'environnement végétal.
- Etre doublées d'une bande végétale composée d'arbres et d'arbustes en mélange
 - > Choix des espèces, voir fiche 6
- Etre maintenues en parfait état.

Sont interdits :

- > Les clôtures maçonnées
- > Les clôtures sur murs ou bahuts
- > Les clôtures en grillage soudé
- > Les barbelés

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

- Conception
 - > Choisir des matériels respectueux de l'ambiance recherchée (voir photos ci-contre)
- Travaux
 - > Niveau fini des massifs de scellement au même niveau que le terrain naturel.
 - > Finition de serrurerie : préférer les modules de métallerie préfabriqués dont les couches de protection et de finition sont certifiées pour assurer une durabilité garantie (10 ans)
- 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 6007



RAL 6025

Gamme de couleurs qui doit être utilisée pour les grillages



a/ barreaudage métallique



b/ grillage galvanisé

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
 - Eviter 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 plan et façade de principe définis ci-dessous. Il devra être:

- en dur, béton coulé en place avec réservation pour coffrets ou construit en aggloméré avec enduit double couche
 - les plans et façades du portail intégrés lors de la 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 acier traité,
- coulissante 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

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

GESTION

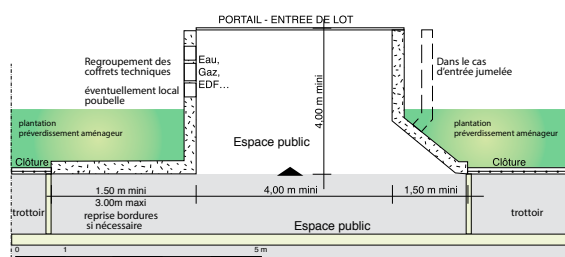
Penser l'accessibilité si l'entretien doit être régulier.



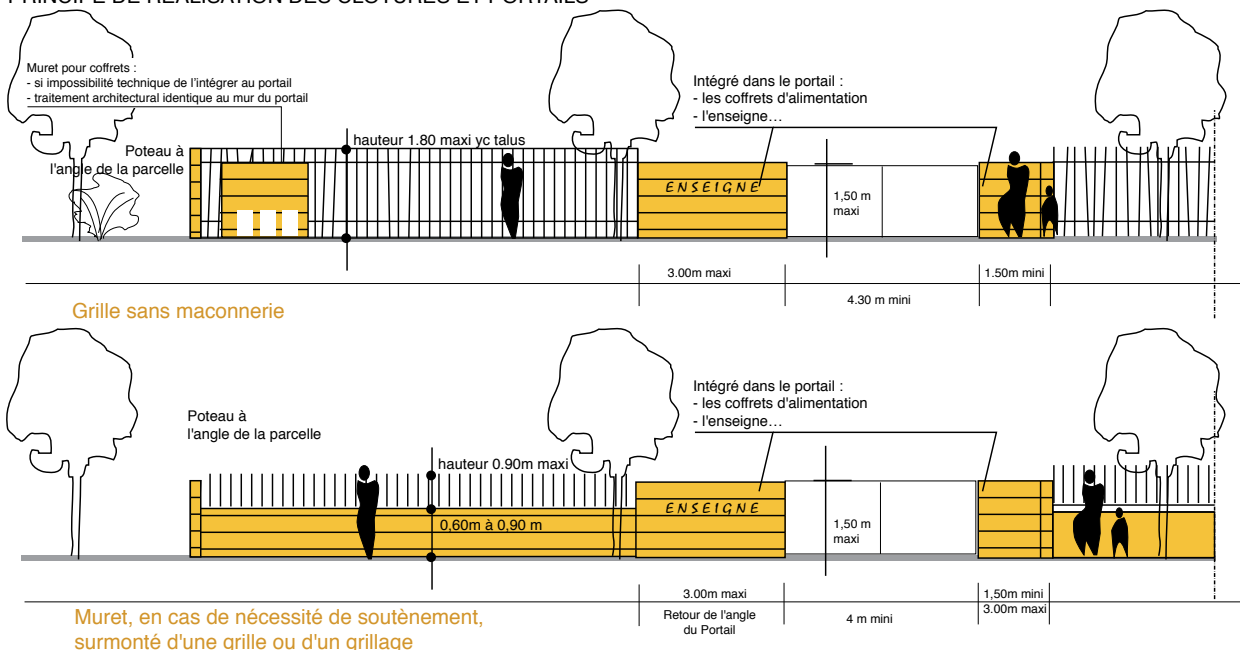
Portail en béton coulé en place avec modénature



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



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



La façade le long du CR4, alignement des volumes construits simples et un espace demise en scène paysagère en premier plan



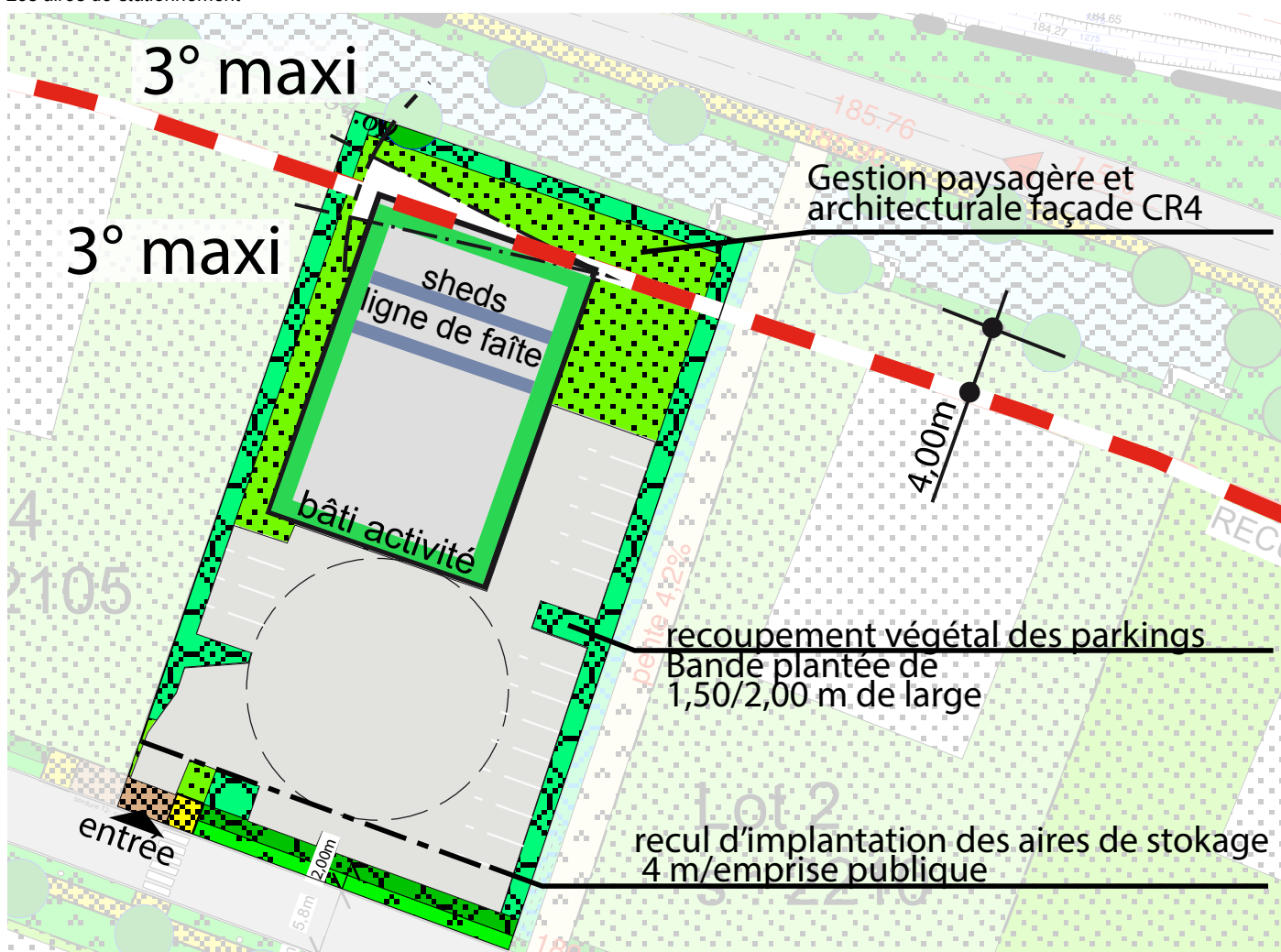
Les aires de stationnement

OBJECTIFS

1. Implanter les constructions afin de créer des espaces collectifs fonctionnels et agréables à vivre et un paysage urbain de qualité
2. Optimiser la capacité constructible des lots
 - établir un rapport efficace entre espaces perméables et imperméables afin de réaliser une opération construction/aménagement adaptée au programme de l'entreprise (ou de préserver une possibilité d'extension à terme) pour les années à venir.
 - Construire en limitant l'emprise au sol de la construction et utiliser les droits à construire en étage.
 - Eviter les terrassements trop marqués au profit d'espace légèrement en pente pour accompagner la pente générale

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Quelle répartition entre les espaces d'accueil et techniques :
 - Quels types de véhicule doivent entrer dans mon lot et quel processus de livraison ou de manœuvre envisager ?
 - Quel offre de stationnement pour le personnel de l'entreprise et les visiteurs ?
- Comment vais-je gérer mes déchets (stockage) et à quel rythme ?
- Des espaces verts et perméables sont demandés pour l'obtention du Permis de Construire, puis-je optimiser ces espaces pour des usages intéressants la vie de l'entreprise, des actifs selon les moments de la journée ?





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



Selon l'implantation, la façade principale devient le pignon ce qui génère une incohérence architecturale majeure pour l'identité du site



Raccorder ses réseaux dans les règles de l'art pour pérenniser les ouvrages et aménagements de la ZAE des Vergeras

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% en 1AUx1
- 60% en 1AUx2

sachant que l'emprise de la construction ne peut dépasser 40% du lot, il reste 20 ou 30% maxi de la surface du lot pour le stationnement.

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% de l'emprise total des places.

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 retenir l'écoulement des eaux des systèmes filtrants

TRAVAUX

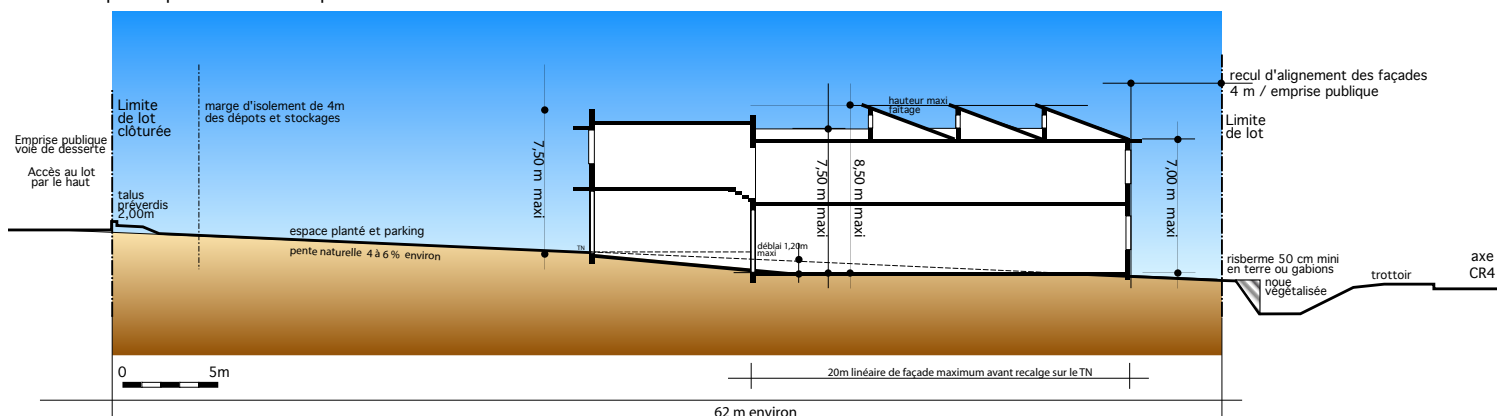
- Respecter les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur
- Préserver une pente acceptable pour les manœuvres et déplacements mais aussi pour l'écoulement des eaux de pluies vers les exutoires prévus en point bas du lot,
- Favoriser la mise en œuvre de matériaux filtrants au sol plutôt que 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

AMENAGEMENT DANS LA PENTE

Principe d'implantation - lots en partie basse - 1AUx1



ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL
LOTS ACCESSIBLES PAR LE BAS SUR LA TERRASSE HAUTE

Avant : le talus soutenant la terrasse haute des Vergeras, un élément fort du paysage valorisé par le projet d'aménagement



Simulation de l'accès

Traitement de la rampe, préservant la végétation du talus existant et mettant en scène la façade de l'entreprise

OBJECTIFS

Renforcer ou préserver la qualité paysagère du talus existant et du massif collinaire en fond de scène :

- limiter le terrassement de la rampe d'accès
- mettre en valeur la façade principale de la construction depuis la voie publique,
- limiter l'impact visuel des aires de manœuvre et de stockage
- implanter la barrière d'entrée assez loin pour ne pas gêner la circulation publique

Gérer l'écoulement des eaux de pluies par la perméabilité des sols :

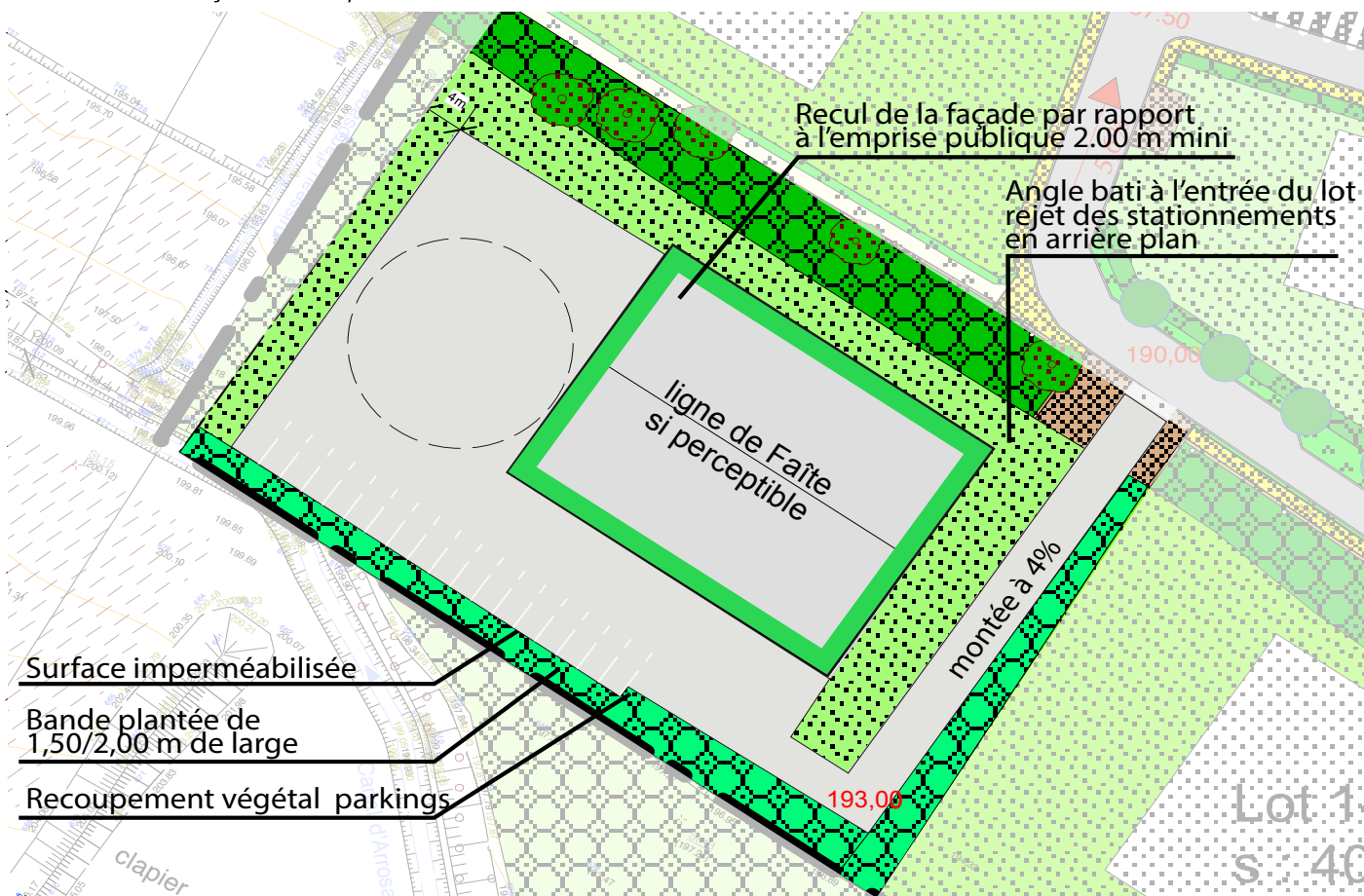
- intégrer le talus existant dans la gestion globale des EP,
- entretenir les espaces préverdés par l'aménageur.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

Comment associer le paysage exceptionnel du site des Vergeras à l'image qualitative de mon entreprise ?

La rampe d'accès marque-t-elle les objectifs de communication et l'image recherchée de l'entreprise ?

Comment sera perçue la construction en position «dominante» dans le site ?



ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL
LOTS ACCESSIBLES PAR LE BAS SUR LA TERRASSE HAUTE

Effet visuel recherché : la végétation prend le pas sur la clôture



Cloisonnement des stationnements



Préserver la perméabilité des sols pour le stationnement des VL

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% en 1AUx1
- 60% en 1AUx2

sachant que l'emprise de la construction ne peut dépasser 40% du lot, il reste 20 ou 30% maxi de la surface du lot pour le stationnement.

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% de l'emprise total des places.

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 manoeuvre ou stockage,
- b) Eviter les circulations en boucle autour de la construction, très consommatrices 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 manoeuvre pour réduire les terrassements et profiter des restanques pour retenir l'écoulement des eaux des systèmes filtrants

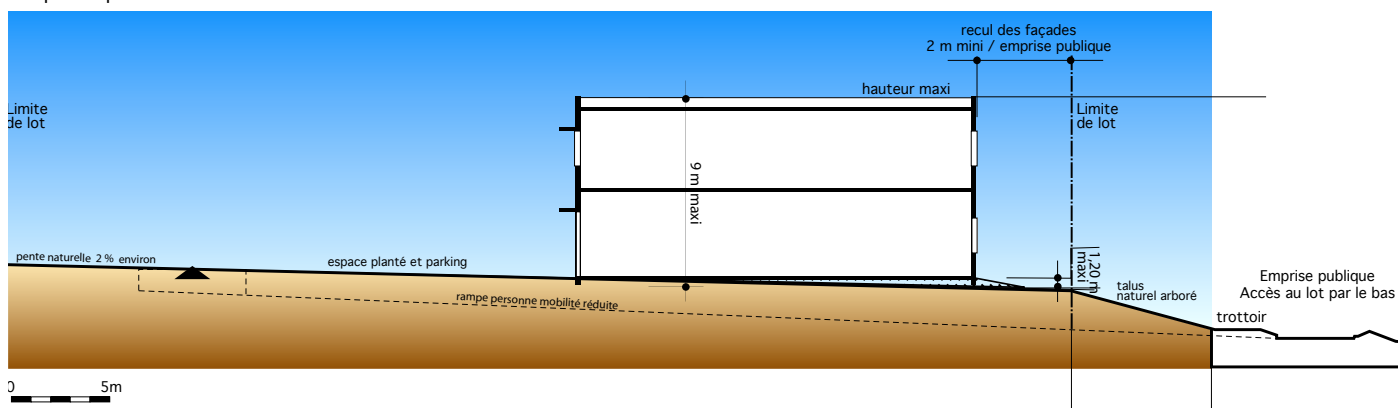
TRAVAUX

- Respecter les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur
- Préserver une pente acceptable pour les manoeuvres et déplacements mais aussi pour l'écoulement des eaux de pluies vers les exutoires prévus en point bas du lot,
- Favoriser la mise en oeuvre de matériau filtrant 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.

rincipe d'implantation - lots en terrasse - 1AUx2



OBJECTIFS

- Compléter l'enveloppe végétale en périphérie des parcelles pour en faire plus qu'un simple décor.
- Composer le végétal autour du bâti.
- Intégrer toutes les fonctions et usages possibles du végétal :
 - > Ombrager un parc de stationnement, une façade, ...
 - > Délimiter les différents espaces de la parcelle
 - > Créer des masques, mettre en scène l'accueil, ...

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

Les plantations doivent être réalisées :

- En limite de parcelles suivant deux largeurs :
 - > 1.50 m, dans le cas où une bande de plantation est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public.
 - > 2 m, dans le cas où aucune bande de plantation n'est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public.
- Dans la composition d'ensemble de la parcelle pour assurer un espace de vie suffisant aux végétaux.
- Avec soins :
 - > Assurer la reprise des végétaux :
 - Chaque parcelle sera pourvue d'une alimentation en eau potable et eau brute (ASA).
 - Préparation de 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 plan.

Tous ces cordons sont complétés d'un sous-bois arbustif en mélange de persistants (*Rhamnus alaternus*, *Bupleurum*, *Phillyrea*, *Viburnum tinus*, ...) et non persistants (*Sambucus nigra*, *Cornus sanguinea*, *Rosa canina* ...) permettant de composer un effet de masque à l'interface des lots privatifs.

Sont interdits :

- > Espèces : *Pyracanthas*, *Eleagnus*, *Pittosporum*, *Prunus laurocerasus*, *Morus kagayamae*
- > Haies monospécifiques.

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

Faire appel à un paysagiste conseil au moment de l'étude architecturale.

• Travaux

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

- > Moins chers
- > 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.



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



Cordons arborés accompagnant le grillage de délimitation



Plantation de godets forestiers

OBJECTIFS



Une mise en scène de qualité pour le bâtiment

- 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.

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 composer ?

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

- **Quelles sujétions** ces usages impliquent-ils sur la parcelle autour du bâtiment et contre les clôtures arborées ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

- **Respecter la réglementation du PLU :**
 - > Dans le sous-secteur 1 AU x1, une surface correspondant au minimum à 30 % de l'unité foncière doit rester perméable.
 - > Dans le sous-secteur 1 AU x2, une surface correspondant au minimum à 40 % de l'unité foncière doit rester perméable.
 - > Au minimum 15 % de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.
 - > Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traitées ou aménagées.
 - > Planter un arbre (choisi selon la gamme définie fiche 6) pour 5 places de stationnement au minimum.
- **Traiter les dénivelés de façon qualitative :**
 - > Le traitement des dénivelés de terrain ne doit pas dépasser 1.20 m.
 - > Talus plantés ou soutènements 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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

- **Conception**
 - > Faire appel à un paysagiste conseil au moment de l'étude architecturale.
 - > 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 (sans terrassement)
- > Chercher à minimiser les surfaces revêtues.
- > Favoriser des revêtements de sol poreux.
- > Utiliser une butée pour délimiter le stationnement tout en augmentant la perméabilité des sols et protéger les plantations.



Traitement du dénivelé accompagné d'une haie arborée



Type de gabions permettant de traiter les différences de dénivelé



Stationnement de véhicules perméable

F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL



Recherche d'un volume simple traitant des éléments architecturaux caractéristique tels que l'entrée de la construction, el soubassement et le couronnement, des rappels de colories entre bâti et clôture.



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



Alignement des façades le long du CR4 et recherche d'un rythme entre les vides et les pleins, d'une ligne des toitures sans rupture...

OBJECTIFS

Créer une harmonie architecturale sur l'ensemble de la ZAC des Vergeras 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 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 manoeuvre 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 «naturel» de St-Estève-Janson ?
La façade peut-elle faire office de clôture pour une plus grande lisibilité de l'entreprise ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

L'article 11 du PLU prescrit de nombreuses contraintes, on retient :

- Les façades donnant sur le CR4 en entrée de village 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 couleurs «matières» la couleur des façades suivra une gamme de gris foncés
- Les façades le long du CR4 seront alignées sur le recul d'alignement imposé, ainsi que dans la perspective d'entrée de ZAE
- Dans la partie AUX2, un recul minimum est imposé par rapport à l'emprise publique : Hauteur de l'acrotère ou à l'égout $\leq$ recul L

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

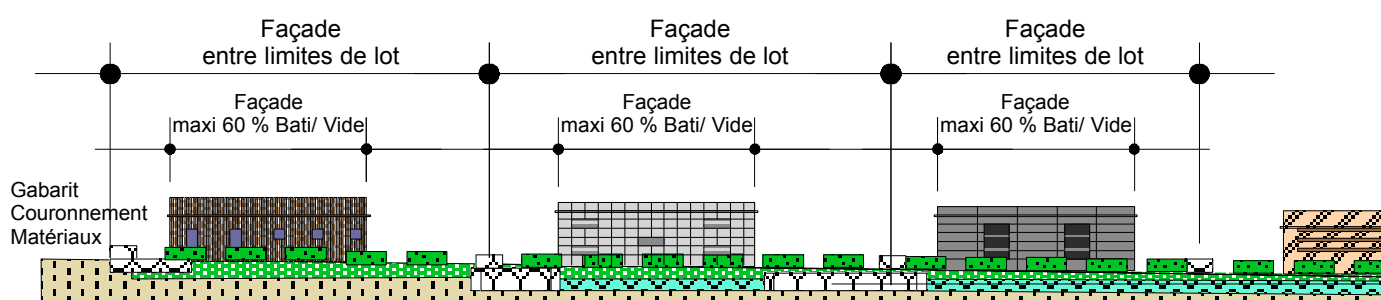
- Rechercher au Nord un éclairage naturel et des vues vues dominantes
- Rendre complémentaire les aménagements extérieurs (plantations, arbres de haute tige...pour améliorer la qualité environnementale de la construction
- Adapter les matériaux de façade aux exigences de fonctionnement de l'activité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

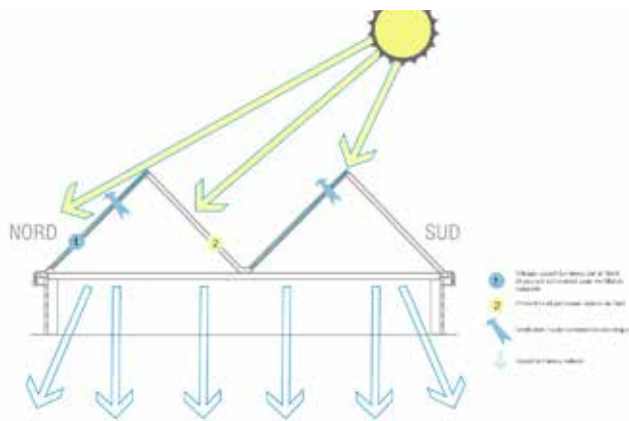




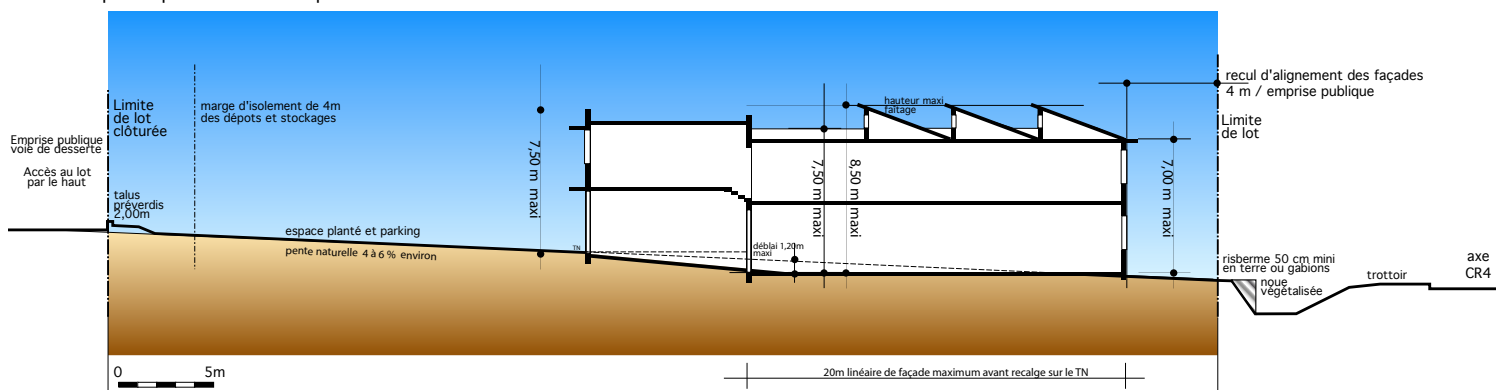
La toiture terrasse joue le rôle à la fois d'isolant thermique ou de rétention d'eau en cas de plantation semi-intensif ou intensif



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



Principe d'implantation - lots en partie basse - 1AUx1



OBJECTIFS

Créer une harmonie architecturale sur l'ensemble de la ZAC des Vergeras avec des toitures bien traitées

- maîtriser les édifices techniques dans le volume autorisé,
- 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 de ce 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 de certains locaux ?

Ai-je intérêt à végétaliser ma toiture pour gagner de l'emprise au sol pour le fonctionnement de mon entreprise ?

Dans le cas d'une toiture terrasse ou en bardage industriel, ne serait-il pas intéressant de pouvoir y accéder ?

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les toitures terrasses ou en tuiles sont autorisées.

Les hauteurs entre hauteur maximum à l'égout et hauteur maximum au faîtage sont limitées à 2m, limitant la largeur de la construction à moins de 14m de large.

Dans le cas où la toiture en pente est visible le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

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...),

La toiture est une composante architecturale qui doit refléter la cohérence entre la construction et son affectation.

TRAVAUX

Niveau fini des massifs de scellement au même niveau que le terrain naturel.

Finition de serrurerie : préférer les modules de métallerie préfabriqués et les couches de protection et de finition seront certifiées pour assurer une durabilité garantie (10 ans)

GESTION

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