ANNEXE 2 au CCCT

[Cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères]

PARC DES FLORIDES

Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe

Proposition pour une orientation architecturale cohérente et respectueuse des intentions initiales du Maître d'Ouvrage.

Réflexions matières, lumières, couleurs et paysagère.

Ce guide est un outil d'aide à la conception à destination des Maîtres d'Œuvre et des futurs utilisateurs du Parc des Florides.

Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Le SITE

La ZAC « Parc des Florides » est délimitée :

- Au Nord par le canal du ROVE
- Au Sud par la RN 368
- A l'Ouest par la RD 9
- A l'Est par le chemin de Biard

Le site essentiellement agricole a été exploité par quelques industriels ayant réalisé des bâtiments de « style architectural » différents, aujourd'hui ces immeubles peuvent être considérés comme des friches. Leur déconstruction est prévue, et ils ne peuvent être constitutifs d'une base de référence pour les futures implantations. Aucun élément marquant ne peut servir pour définir un style architectural.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Généralités :

Le présent cahier des charges architecturales a pour objet de définir un ensemble de conventions pour permettre une harmonisation, des volumes construits, de leur coloration, de leur implantation, et du paysage, en complément du plan d'occupation des sols.

LA VOLUMÉTRIE

Le volume des ensembles construits sera de forme simple, orthogonale et d'une même unité de conception.

Un soin particulier sera apporté aux bureaux, ceux-ci pourront faire partie du volume général, ou constitué une construction indépendante, ou accolée au volume de hauteur différente, en conservant une homogénéité de l'ensemble.

L'IMPLANTATION

Le plan d'occupation des sols prévoit une marge de retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des bâtiments pourra être supérieure à la marge de recul réglementaire pour permettre la création d'espaces végétalisés, parkings, accès aux bureaux.

Une préférence sera donnée pour une implantation de la façade « dite noble » (bureaux) sur les voies principales et dans tous les cas perceptibles depuis les espaces publics.

Les cours de service, espaces de déchargement et aussi de dégagement seront implantés entre limites séparatives ou en fond de parcelle. Des dispositions paysagères spécifiques seront réalisées pour les masquer depuis l'espace public.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions sera réglementée par sous-secteur conformément au PLUi.
- La hauteur des bâtiments pourra être variable en fonction de leur activité, tout en conservant une simplicité de la volumétrie, des façades sans jamais dépasser la hauteur réglementaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

MODENATURE DES FACADES

Préalable :

L'ensemble du Parc est situé en bordure du littoral de l'étang de Berre, ce secteur est caractérisé par des régimes de vents importants (mistral), de l'air marin et une pollution chronique liée à la présence au Nord de l'étang d'industries pétrochimiques. Ces éléments sont de nature à favoriser la corrosion des parties métalliques des immeubles. Aussi, nous encourageons les industriels qui ont des surfaces importantes de bardage à utiliser un bardage aluminium et visseries inox. En tout état de cause, chaque projet devra démontrer qu'il a intégré dans ses réflexions cette dimension et proposé des solutions et des garanties.

Façades des bureaux, ateliers

L'ensemble des façades sera constitué pour les parties vitrées, par des murs-rideaux de type traditionnel, ou verre agrafé ou verre collé ; les vitrages seront transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés (nuance grise).

Il sera recherché dans la composition des façades de bureaux, des éléments créant un rythme régulier, lisses ou profilés, encadrement en tôles pliées, calepinage etc…

Les parties pleines seront réalisées avec des panneaux en bardage métallique, en béton cellulaire ou en béton préfabriqué. Les éléments en agglo enduit ou en produit d'imitation sont interdits.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Façades sur les voiries autour du Parc central

Quelque soit la fonction située derrière ces façades, elles seront traitées en façade de bureaux composées à dominante de murs-rideaux là ou l'éco-bilan le permet (brise soleil bois ou photovoltaïque) et de bardage plat gris.

Façades entrepôt, stockage

Les façades des volumes, entrepôt et stockage seront réalisées de préférence en bardage métallique à pose horizontale. Le coloris de référence est le RAL 9007 gris persan. Dans tous les cas, les matériaux et coloris utilisés seront choisis en harmonie avec le coloris de référence même si celui-ci n'est pas présent dans le bâtiment.

Les murs de soutènement des quais, ou apparents en façade seront traités brut de décoffrage. Dans le cas d'un aspect nécessitant un traitement de surface, ils seront peints ou lasurés, couleur béton naturel. Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Les portes sectionnelles et portes de secours.

Le libre choix de la coloration des portes sectionnelles et de secours sera laissé aux Maîtres d'ouvrage et aux Maîtres de l'œuvre tout en conservant un aspect harmonieux avec la coloration du bardage.

Les auvents

Les auvents abritant les quais et portes sectionnelles sont autorisés. Ils seront soit intégrés dans la volumétrie du bâtiment soit constitué d'éléments suspendus à la façade principale. Dans ce dernier cas, ces éléments seront linéaires d'une épaisseur réduite et inférieure à 0,80 m. L'apparence de légèreté devra présider à l'étude de ces ouvrages.

Les auvents abritant l'accès aux bureaux seront de conception simple, ils pourront être élaborés avec des profils en Aluminium ou acier du commerce, des câbles inox et les parties couvertes horizontales en verre ou polycarbonate.

Les toitures

Les toitures seront dissimulées derrière un acrotère et pourront être du type toiture terrasse ou bac acier faible pente ; on limitera dans la mesure du possible des différences de niveaux, et l'on portera un soin attentif aux équipements techniques :

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

- Les éclairages zénithaux et de désenfumage seront de conception simple.

- La coloration des revêtements d'étanchéité sera en fonction de la palette des fabricants et de préférence ardoisé noir, ardoise gris, ardoise gris blanc en aucun cas réfléchissant.

- Les garde-corps de sécurité seront constitués de lisses et montants en profil acier du commerce de couleur, en harmonie avec le bardage et de préférence les couleurs RAL 9007, RAL 9002, RAL 9005.

- Les garde-corps de sécurité pourront aussi faire partie intégrante de l'acrotère du bâtiment laissant des vides dans celui-ci.

- La mise en place de panneaux solaires et de toitures végétales pourra être étudiée.

Façades des locaux techniques.

Les locaux techniques non associés aux volumes généraux du bâtiment (local poubelles, loge gardien, stockage d'eau pour sprinklers etc.) seront édifiés dans les mêmes conditions que les façades d'entrepôt et, les parties vitrées éventuelles dans la même modénature que les façades de bureaux. Ils pourront être traités avec des couleurs vives pour rythmer les façades.

Le paysage

Les espaces laissés libres par les constructions et les aménagements divers seront paysagés et plantés de haies, d'arbustes et d'arbres de hautes tiges.

Les arbres de hautes tiges seront principalement des espèces régionales, de forme libre, à feuillage caduc et persistant.

Des haies périmétrales seront plantées en limite séparative, en limite d'alignement, elles seront de forme libre et comprendront 50 % d'arbustes caducs et 50 % d'arbustes persistants, les végétaux seront des espèces régionales.

Le long des voiries, les arbres de hautes tiges seront implantés en complément et en alignement avec les arbres plantés par l'aménageur.

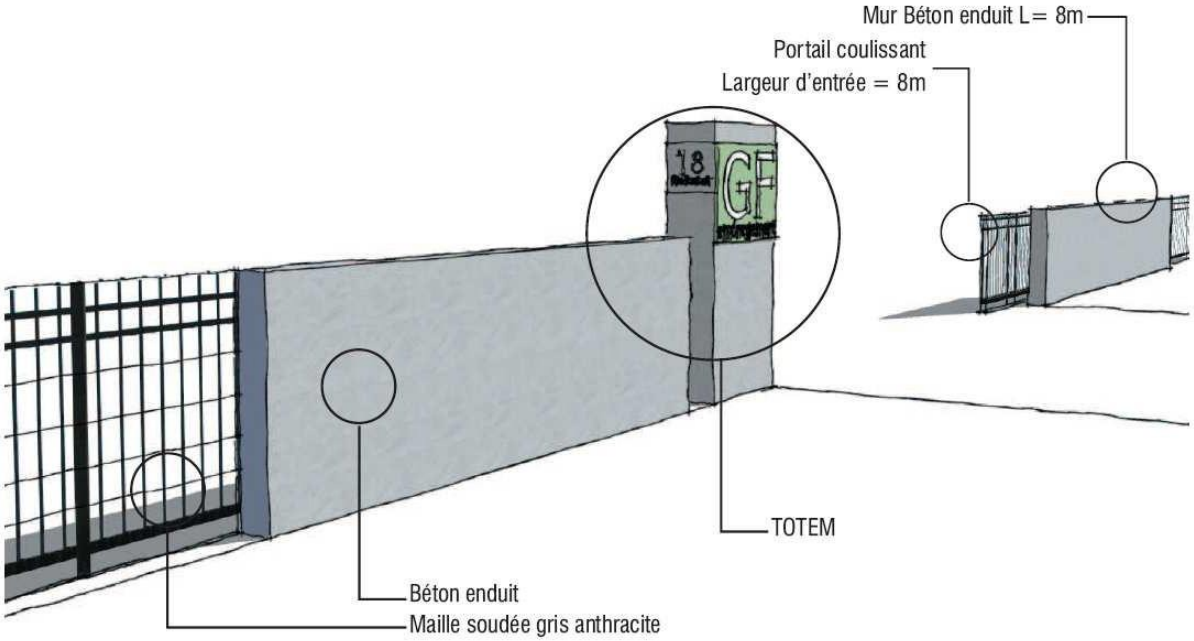
Une bande de 3 mètres de large sera laissée pour permettre les plantations en limite de parcelle. (Voir liste des végétaux en annexe)

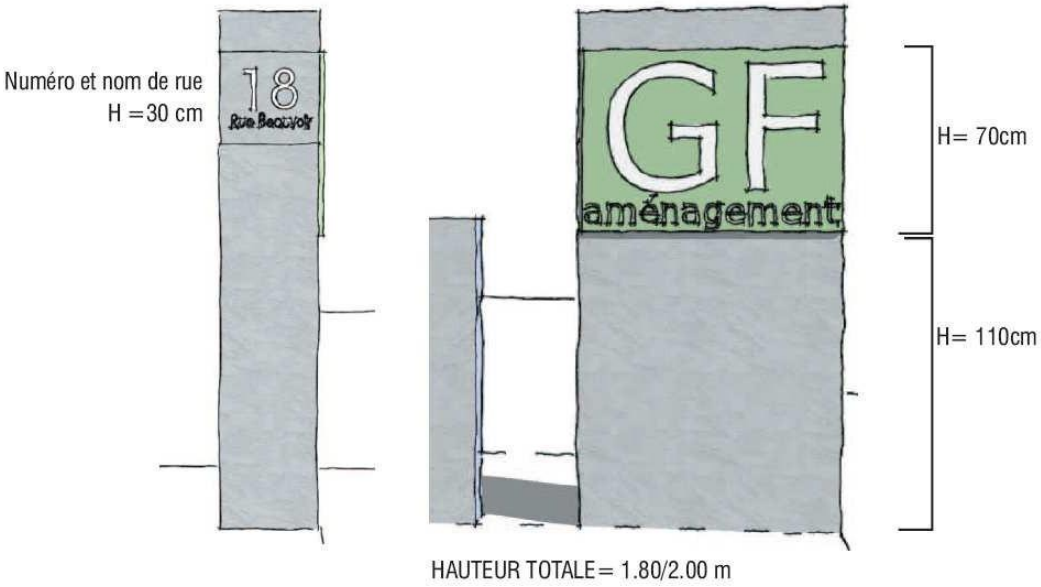
Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres et seront constituées de panneaux rigides en maille 50 x 200 de couleur gris anthracite RAL 9000.

Les portails seront du type coulissant de couleur gris anthracite RAL 9000, de conception simple.





Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Les enseignes

Elles feront l'objet d'une étude particulière, jointes au permis de construire, si cela ne peut être réalisé à cette étape, une demande spécifique sera faite par le pétitionnaire qui devra recevoir l'aval de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, maître d'ouvrage de la ZAC.

Il sera préconisé la pose de lettres détachées sur le fond du bardage. Il en sera de même pour les logos. Leur taille ne pourra pas être supérieur à 1% de la façade principale et en aucun cas être d'une dimension supérieure à 10 m de long et 1 m de haut. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les panneaux publicitaires seront interdits sur les toitures. Les enseignes et panneaux publicitaires seront positionnés sur des mats ou totem, ou en éléments architectoniques dans les façades sous réserve de l'accord écrit de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, avis obtenu sur la base d'un dossier présentant une modélisation 3D du projet de jour et de nuit.

Aucun élément d'enseigne ne pourra dépasser au-dessus des acrotères.

Les bassins de rétention des eaux Pluviales.

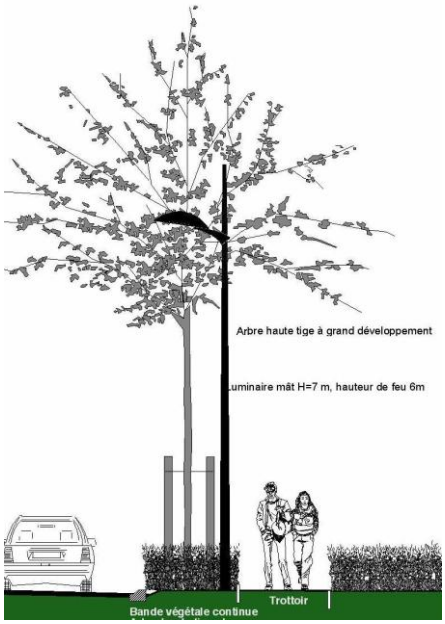
La conception et la réalisation des bassins seront élaborées en concertation avec le maître d'ouvrage ; ils seront du type paysager et végétalisé, plantes aquatiques, arbustes décoratifs, des enrochements seront à prévoir sur les berges et en sortie des canalisations.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Les éclairages

Dans le cas où les voiries seraient éclairées, il serait souhaitable que les appareils d'éclairement soient spécifiques à la ZAC afin de lui conférer une ambiance de Parc. Les luminaires seront de couleur gris anthracite.

Les éclairages sur les façades seront de forme simple et dans la mesure du possible discret. Toute pollution lumineuse est interdite, les projecteurs des cours ne doivent pas éclairer les voies publiques, l'objectif est de limiter au maximum l'effet de halo lumineux au dessus de la zone.



Rappel des règles du plan d'occupation des sols.

Les principes d'organisation et d'aménagement élaborés dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté du secteur des Florides sont fondés sur l'intégration de la future zone d'activité dans le grand paysage, la préservation des vues et des espèces végétales, les logiques de liaisons douces et viaires respectueuses des contraintes fonctionnelles et du contexte urbain présent ou à venir. Globalement ce site a une vocation industrielle, qui va le conduire à accueillir aussi bien des petites que des grandes implantations.

Le plan d'aménagement retenu a anticipé une organisation par secteurs composés autour d'une composition paysagère de fort impact, intégrant les exigences environnementales.

Le secteur UEb2, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté des Florides, est dédié aux activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Accès et voirie

Les voiries internes et principales de desserte du secteur doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 6,50 mètres, et 4,50 mètres pour les autres voiries.
Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, notamment des véhicules de sécurité.
Tout accès direct sur la RD 9 est interdit.
L'entrée et la sortie des véhicules doivent être effectuées sans manœuvre sur la voie de desserte.
L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à la limite des emprises de voiries. Se référer à l'aménagement proposé.

Desserte par les réseaux

Réseau en limite – cf plan aménageur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des emprises existantes ou projetées.
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie ferrée la plus proche.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementée.

Emprise au sol :

Dans le secteur UEb2 : L'emprise au sol des constructions principales et de leurs annexes ne doit pas excéder 65 % de superficie de l'îlot de propriété.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Hauteur :

La hauteur des constructions admises dans secteur UEb2 est définie à l'article 5 du PLUi du territoire Marseille Provence. Elle est limitée à 18 mètres.

Stationnement

Il est exigé :
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, de commerces : une aire de stationnement pour 25m² de SHON.
- pour les établissements industriels, logistique, artisanaux ou de stockage :
  * une aire de stationnement pour 100m² de SHON dans la tranche de 0 à 5 000m² de SHON.
  * une aire de stationnement pour 200m² de SHON dans la tranche au-delà de 5 000m² de SHON.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront représenter une superficie égale ou supérieure à 20% de superficie de la parcelle.
Les limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation et sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande végétale ou d'un écran végétal. Dans ce cas les aménagements prendront la forme :
- soit d'une bande végétale de 3 mètres de large aménagée et plantée d'une végétation dense et opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le profil de cet écran végétal doit présenter des rythmes de variations de hauteur.
- soit d'une bande végétale rase, ponctuée d'arbustes et arbres de hautes tiges d'une profondeur de 5 mètres minimum. Le profil de cet écran végétal doit présenter des rythmes de variations de hauteur.
- Une mixité des deux dispositifs pourra être mise en œuvre en fonction du projet architectural.

En toute hypothèse, les dispositifs choisis devront participer à la mise en scène qualitative du bâtiment, et minimiser l'impact visuel des constructions sur les espaces publics de la zone.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

Coefficient d’occupation des sols

non réglementé

FIN DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025

ANNEXE 1 AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Liste des végétaux (liste non exhaustive)

Végétaux caducs :

Abélia	Abelia
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Erable plane	Acer platanoïdes
Phlomis	Phlomis sp.
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Spirée	Spiraea sp.
Weigelia	Weigelia
Micocoulier de Provence	Celtis australis
Coronille	Coronilla emerus
Baguenaudier	Colutea arborescens
Gattilier	Vitex agnus-castus

Végétaux persistants :

Epine vinette	Berberis
Buis	Buxus sempervirens
Chalef	Elaeagnus x ebbingei
Houx	Ilex
Troëne	Ligustrum atrovirens
Osmanthus	Osmanthus
Laurier	Laurus / Prunus
Viornes	Viburnum sp.
Photinia	Photinia
Ciste	Cistus sp.
Pittosporum	Pittosporum tobira
Choisya	Choisya

Dans ces haies, les conifères (thuya, if, pinus,…) sont interdits

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juin 2025