



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

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC DE LA PERONNE

Secteur Boule Noire

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

LOT 9

SOMMAIRE

TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS	6
ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS	6
ARTICLE 3. DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 4. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 5. SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.....	7
ARTICLE 6. MISE A DISPOSITION DES TERRAINS.....	9
ARTICLE 7. NULLITE	9
ARTICLE 8. OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	10
ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	10
TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	11
ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES	11
ARTICLE 11. ACCES	11
ARTICLE 12. RESEAUX	11
ARTICLE 13. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	12
ARTICLE 14. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION.....	13
TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES	13
ARTICLE 15. SERVITUDES	13
ARTICLE 16. TENUE GENERALE	14
ARTICLE 17. DECHETS	14
ARTICLE 18. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	14
ARTICLE 19. SUBROGATION	15
ARTICLE 20. INSERTION AUX ACTES DE VENTE.....	15
ARTICLE 21. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	15
Annexes	15

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ENTRE

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence en qualité d'aménageur de la ZAC de la Péronne,

ET

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

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre 2 définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et réglementaires imposées aux constructeurs.

Le Titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec l'aménageur.

Le titre 3 s'impose à tous les propriétaires anciens et nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation dans la durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

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

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

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

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, bailleur à bail à construction ou à bail emphytéotique, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « l'établissement public d'aménagement et de développement Ouest Provence » « l'épad Ouest Provence », « l'épad » ou « l'aménageur », l'épad Ouest Provence chargé de l'aménagement de la ZAC.

TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION

1.1 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence à Madame Laëticia GARCIN, domiciliée 80 impasse des Oliviers 13340 ROGNAC, et Monsieur Pierre LACHKAR, domicilié 6 rue Gustave Desplaces 13100 AIX-EN-PROVENCE, ci-après désignés "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qui lui serait substituée avec l'accord express de l'épad Ouest Provence.

Les conditions du présent acte s'imposeront à toute personne désignée par l'acquéreur comme devant acquérir le bien en ses lieux et place et notamment tout organisme foncier ou bancaire se portant acquéreur dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique à consentir à l'acquéreur.

En pareil cas, ledit organisme sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés aux présentes.

1.2 Désignation des terrains

Sur la commune de Miramas ZAC de la Péronne, secteur Boule Noire.

Un terrain à bâtir d'une surface de 36a40ca, figurant ainsi au cadastre sous la section CB n°65, formant le lot 9 de ladite ZAC.

ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS

L'acquéreur s'engage à attribuer au terrain défini l'affectation suivante : construction d'un bâtiment destiné aux professions médicales, paramédicales, matériel médical, et à une pharmacie.

Le bâtiment devra être édifié conformément aux dispositions de la zone UEp1b du PLU en vigueur de la commune de Miramas ainsi qu'aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales énoncées au titre 2 ci-après.

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

Le terrain cédé peut accueillir des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières.

La surface de plancher maximale autorisée, attachée au lot objet de la présente cession et identifié ci-avant, est de 1820 m².

ARTICLE 3. DELAIS D'EXECUTION

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

L'acquéreur s'engage à :

3.1 Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard dans les deux mois suivants la signature du compromis de vente,

3.2 Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme au plus tard dans les trois mois suivants la signature du compromis de vente,

3.3 Entreprendre les travaux de construction dans un **délai de 6 mois** à compter de la signature de l'acte authentique,

3.4 Transmettre à l'épad Ouest Provence, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif des travaux,

3.5 Avoir terminé les travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non opposition à cette déclaration, dans un délai maximum de **16 mois** à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

ARTICLE 4. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

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

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

ARTICLE 5. SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'une des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges ou par l'acte de vente, l'épad Ouest Provence, pourra, selon la nature de l'infraction commise :

- Soit obtenir des dommages et intérêts
- Soit demander la résolution de la vente

5.1 Comportements fautifs

a) **Retards dans l'exécution de ses obligations**

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3 (délais d'exécution), l'épad Ouest Provence le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais 3.1 (présentation du projet), 3.2 (dépôt de l'autorisation d'urbanisme) et 3.3 (début des travaux) ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.5 (fin des travaux).

b) **Vente-Division-Location des terrains cédés**

Est constitutif d'une faute le fait pour l'acquéreur de mettre en vente ou de louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins quatre mois à l'avance, avisé l'épad Ouest Provence et obtenu son agrément.

De même est considéré comme fautif le fait de diviser des terrains cédés par l'aménageur même après réalisation des travaux prévus sans l'accord express de l'épad Ouest Provence.

Dans le cas d'une vente/division/location des terrains cédés sans l'agrément formel de l'épad Ouest Provence, ce dernier peut sanctionner l'acquéreur sans procéder à une mise en demeure préalable.

Il est toutefois précisé que, comme il est d'usage en pareille circonstance, le terrain et le bâtiment à édifier peuvent être donnés à bail à construction ou à bail emphytéotique avant leur complet achèvement mais seulement pour l'usage défini ci-dessus, c'est-à-dire dans son état futur tel que défini aux présentes, après achèvement. Aucune location de terrain nu sans obligation de construire par le preneur n'est autorisée.

5.2 Sanction n°1 : Paiement de dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas un des délais prévus à l'article 3 « Délais d'exécution », l'épad Ouest Provence pourra, après mise en demeure prévue à l'article 5.1.a) demeurée infructueuse, prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %, l'épad Ouest Provence pourra demander la résolution du contrat de vente dans les conditions fixées à l'article 5.3.

5.3 Sanction n°2 : Résolution de la vente

La résolution de la vente peut intervenir dans les cas suivants :

- a) en cas d'inobservation d'un des délais de l'article 3.1 « Délais d'exécution » la décision de résolution de vente est prise par l'épad Ouest Provence, et notifiée par acte d'huissier. Cette décision s'applique sans préjudice du paiement de dommages et intérêts.
- b) en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, la cession est résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier.
- c) de façon générale, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession, la cession est résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier.
- d) la résolution de la vente peut intervenir de plein droit à la demande de l'acquéreur en cas d'empêchement d'exécution de ses obligations dans les délais contractuels dès lors que cette inexécution est consécutive à un recours sur la ou les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet.

Le calcul de l'indemnité de résolution au bénéfice de l'acquéreur s'effectue comme suit :

- CAS 1 : Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou, le cas échéant, à la partie du prix payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.

- CAS 2 : Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value ou de la moins-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant des travaux à indemniser, le montant de la plus-value ou de la moins-value, l'indemnité sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'épad Ouest Provence étant la Direction de l'Immobilier de l'Etat, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire, sur la requête de l'épad Ouest Provence.

Tous les frais d'expertise et autres frais seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant ou de ses ayants-droits, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées aux articles L.411-4 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Dans ce cas, le prix de rétrocession est calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu pour l'épad Ouest Provence d'appliquer des dommages et intérêts prévus à l'article 5.2.

En cas de vente amiable à un acquéreur désigné ou agréé par l'épad Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'épad Ouest Provence pourra exiger que le prix soit fixé dans les mêmes conditions qu'en cas de résolution.

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

ARTICLE 6. MISE A DISPOSITION DES TERRAINS

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

ARTICLE 7. NULLITE

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

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

ARTICLE 8. OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

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

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

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation de la surface de plancher construite, l'acquéreur ou ses ayants droit devront acquitter un complément de charge foncière. L'acte de vente initial opérant le transfert de propriété du lot de l'aménageur à l'acquéreur est réputé contenir une clause en ce sens.

ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, à l'exception des clauses types insérées dans le cahier des charges en application des articles R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de ses annexes I à V.

TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci après enquête publique et approbation.

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

ARTICLE 11. ACCES

Le lot 9 est desservi par 2 points d'accès, à partir de la voie publique réalisée par l'aménageur, cf. annexe 3 – fiche de lot.

ARTICLE 12. RESEAUX

12.1 Desserte et raccordement

L'épad Ouest Provence a réalisé l'ensemble des réseaux sur lesquels **l'acquéreur devra raccorder ses installations au droit de la propriété** :

- Eaux usées : Existence d'un point de raccordement constitué d'un regard de branchement en limite de parcelle et d'une conduite de branchement en PVC DN 160mm.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié avant rejet.
- Eau potable : Existence d'un point de raccordement constitué d'un regard compteur en limite de parcelle et d'une conduite de branchement en PEHD DN 50mm.
- Eau pluviale : Existence d'un point de raccordement. Les eaux de pluie devront être traitées en application de l'article UE4 – Desserte par les réseaux, et plus particulièrement le 4.3 – Assainissement, du règlement du PLU.
Le rejet d'eau pluviale dans le réseau public d'assainissement eaux usées ou dans le réseau d'irrigation est interdit

- Eau brute : la parcelle sera desservie par un réseau d'eau brute depuis la ou les filiales existantes. Une vanne martellière permettra d'alimenter la parcelle pour les besoins internes de l'arrosage du lot.
NB : Concernant les droits d'eau, dès signature de l'acte authentique, le Notaire informera le service gestionnaire de cette eau brute distribuée (émanant du Canal du Paty). A charge après, à ce gestionnaire, de se rapprocher du nouveau propriétaire pour le règlement de la redevance au moment voulu.
- Réseau Télécom : Existence d'un point de raccordement, le Génie Civil constitué de 3 fourreaux PVC 42/45 en limite de propriété.
Fibre optique : Une chambre téléphonique LOT sera posée sur chaque lot et le prestataire XP Fibre y installera un boîtier.
- Réseau ENEDIS : Le raccordement électrique se fera sur le coffret installé en limite du lot cédé dans le cadre des aménagements de la ZAC (**branchement en basse tension, tarifs bleu ou jaune**).
Dans le cas où les besoins de l'acquéreur nécessiteraient de recourir à un raccordement en « Tarif vert » (pose d'un poste de transformation privatif), le raccordement du poste sur le réseau HTA sera réalisé directement par ENEDIS, à la charge de l'acquéreur.
- Réseau Gaz naturel : Existence du réseau gaz GRDF avec un point de raccordement en limite de propriété, conformément au plan annexé. Un fourreau TPC Ø 110 bouchonné est posé en attente mais pas raccordé, depuis la conduite principale jusqu'en limite de lot.
L'aménageur recommande le dispositif Smart Avenir aux preneurs de lots. Le dispositif consiste à privilégier la sobriété énergétique et le recours à la consommation d'énergies renouvelables et notamment de gaz vert.
A cet effet, un interlocuteur GRDF est mis à disposition de l'acquéreur : Christel Fernandez 06 25 31 20 25.

Les acquéreurs qui souhaitent faire raccorder leur bâtiment au réseau public de gaz naturel prendront à leur charge les coûts y afférents. Cela inclut notamment :

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

Un plan de situation de ces réseaux sera fourni, se référer à l'annexe 4.

12.2 Gestion

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

ARTICLE 13. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'acquéreur devra se conformer aux dispositions et prescriptions du Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) joint en annexe n°2 et de la Fiche de lot jointe en annexe n°3.

En tout état de cause, l'acquéreur devra prendre connaissance et respecter les règles existantes et applicables au sein :

- Des prescriptions issues de l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2014 relatif à la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier CNPN), annexe n°5,
- Des prescriptions issues de l'arrêté préfectoral n°36-2014-EA du 25 mars 2015 et l'arrêté préfectoral complémentaire n°10-2023 PC du 29 décembre 2023 portant autorisation environnementale en vue de l'aménagement de la ZAC de la Péronne, annexe n°6

Il est ici précisé que les annexes font partie intégrante du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

ARTICLE 14. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION

Lors des travaux : le chantier devra être respectueux de l'environnement et du patrimoine présent sur le site (filioles, haies, arbres) et il sera soumis à **une Charte chantier propre qu'il faudra respecter**.

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

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

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

TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES

ARTICLE 15. SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessaires pour le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc... telles que réalisées par l'aménageur, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 16. TENUE GENERALE

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

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

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

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

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

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

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

ARTICLE 17. DECHETS

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

De manière générale :

Les ordures ménagères produites par le personnel (dans la limite de 5 litres par jour et par employés), seront collectées par un prestataire privé agréé à la demande de l'acquéreur du lot.

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

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

ARTICLE 18. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

Faute de réparation, d'entretien régulier ou de remplacement des éléments détériorés après mise en demeure, adressée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par l'aménageur aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

L'aménageur dans le cadre de sa mission de protection des obligations stipulées au présent cahier des charges, disposera également de la possibilité de saisir le tribunal compétent d'une action en inexécution d'une obligation de faire aux fins de solliciter une remise en état, sous astreinte, des éléments détériorés.

ARTICLE 19. SUBROGATION

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

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

ARTICLE 20. INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

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

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. Ainsi, toute personne qui procéderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 21. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges de cession de terrain pourra être modifié dans les mêmes conditions et modalités que celles applicables pour son établissement.

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de situation

Annexe 2 : CPAUP

Annexe 3 : Fiche de lot

Annexe 4 : Plans des réseaux

Annexe 5 : Arrêté préfectoral du 16 octobre 2014 relatif à la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier CNPN)

Annexe 6 : Arrêté préfectoral n°36-2014-EA du 25 mars 2015 et l'arrêté préfectoral complémentaire n°10-2023 PC du 29 décembre 2023 portant autorisation environnementale en vue de l'aménagement de la ZAC de la Péronne.

ZAC de la Péronne
Secteur de la Boule Noire

PLAN PARCELLAIRE
MODIFICATION

modifications			
dessiné	date	objet	indice
C. B.	20/11/2024	Application du DMPC n°2702P vérifié et numéroté le 19/11/2024	A

échelle : 1/500e n° de la pièce

Dressé par SARL Cabinet MICHELETTI
Géomètres-experts D.P.L.G.
10, Bd Jean-Marie L'Huilier - 13000 ISTRES
TELEPHONE : 04 42 55 00 83
TELECOPIE : 04 42 56 92 37
e-mail : contact@cabinetsmicheletti.fr

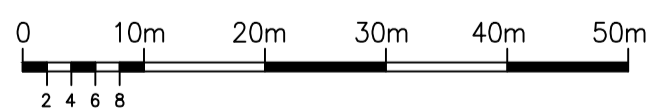
REFERENCE DOSSIER 12826
REFERENCE FICHIER 12826

dessiné le : 15 OCTOBRE 2024

TABEAU DES PARCELLES IMPACTEES PAR LA MODIFICATION
TABEAU DES MUTATIONS

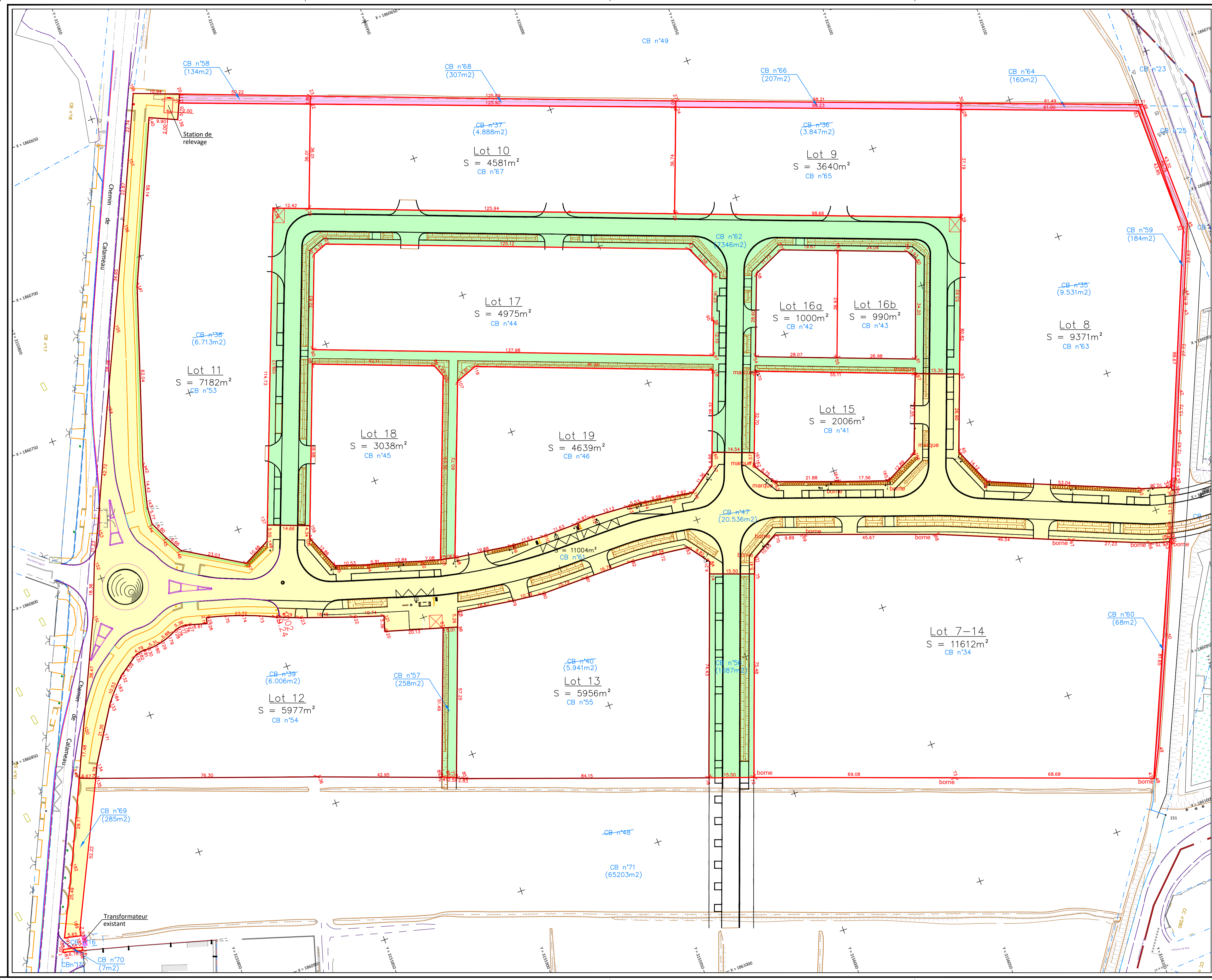
Parcelle cadastrale CB n° 64	Nouveau numéro cadastral CB n°	Parcelle cadastrale CB n° 66	Nouveau numéro cadastral CB n°	Parcelle cadastrale CB n° 68	Nouveau numéro cadastral CB n°	Région des CB n° 68-69-70-71-72		TOTAL
						Parcelle cadastrale CB n° 68	Nouveau numéro cadastral CB n°	
Cession EPAD=> METROPOLE						11004m ²	61	11296m ²
Cession EPAD=> Commune de Miramas	160m ²	207m ²	307m ²	184m ²	68m ²	134m ²	59	1060m ²
Parcelle restant EPAD	9371m ² (Lot8)	3640m ² (Lot9)	4581m ² (Lot10)	7182m ² (Lot11)	5977m ² (Lot12)	5956m ² (Lot13)	53	110601m ²
				258m ²	7346m ²		56	
							57	
							62	
							71	
TOTAL	9531m²	3847m²	4888m²	39196m²	65495m²			122957m²

Echelle : 1/500e



NOTA : Système de coordonnées RGF 93 CC44
Rattachement via Réseau TERIA
Nivellement rattaché au système IGN 69
Application cadastrale
Classe de précision pour géoréférencement
- Classe 1 (de 0 à 5cm)
- Classe 2 (de 5 à 15cm)
- Classe 3 (au delà)

NOTA : Fond de plan topographique et découpage des lots fourni par le client le 14/11/2023
Plans de recouvrements des voies (Chemin de Calameau et voies internes) fournis par le client le 25/09/2024



Quartier de la Boule Noire : secteur Ouest

CPAUPE : Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Annexe 2



Le CPAUPE : cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Le rôle et la mise en œuvre du CPAUPE

Objectifs du CPAUPE : une cohérence globale et durable

Champ d'application du CPAUPE

Coordination

En pratique

Le contexte territorial et ses objectifs

Le contexte de la ZAC

Le projet de la ZAC

Les ambitions : les labellisations

Le secteur de la Boule Noire

Les enjeux

Les enjeux

A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

Lutter contre les îlots de chaleur

Un plan de masse issu de la conception bioclimatique

Orientation et implantation des bâtiments

Mobilité

Perméabilité aux modes doux et actifs

Valorisation des modes alternatifs

Stationnement

Regroupement et mutualisation

Sous-sol préférentiel

Revêtement sol

Intégration paysagère et urbaine

Enseignes

Enseignes et publicité

B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Esprit architectural / conception bioclimatique

Volumétrie

Ecoconstruction

Façade principale

Colorimétrie

Matériaux

Performance énergétique

Traitement architectural

Eclairage extérieur

Acrotère

Systèmes constructifs

Façade et brise soleil

Appareils techniques

Le CPAUPE : cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

SOMMAIRE

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Traitement paysager de la parcelle

Ambition

Localisation et organisation des espaces verts

Extrait d'une parcelle

Limite Nord

Limite Sud

Limite Est/Ouest

Palette

Traitement extérieur

Qualité

Espaces à vivre

Mobilier

Palettes matériaux

Traitement des limites

Clôtures

Portail

Totem d'entrée

Gestion des espaces verts

Remblai et terrassement

Arrosage

Noues et bassins

Gestion

D. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABLES

Gestion des eaux pluviales

Chantier propre

Secteur de la Boule Noire – ZAC de la Péronne

INTRODUCTION



INTRODUCTION :

Le rôle et la mise en œuvre du CPAUPE

Objectifs du CPAUPE : une cohérence globale et durable

Le parti d'aménager de la ZAC de la Péronne est à la fois respectueux de l'existant et très ambitieux pour l'avenir. Le projet de développement économique répond alors à une importante ambition de qualité durable et environnementale. **La ZAC de la Péronne affiche, depuis de nombreuses années depuis sa conception jusqu'à la réalisation de nombreux espaces publics, de fortes ambitions de qualité.**

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

La ZAC de la Boule Noire s'inscrit dans une démarche « Quartier Durable de Méditerranée ». Le présent cahier des charges définit un **ensemble de recommandations permettant d'assurer la qualité environnementale et la cohérence durable de l'ensemble du quartier à travers chaque projet qui la constitue.**

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

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

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

Champ d'application du CPAUPE

Le présent cahier s'applique à toute construction implantée dans le Secteur Ouest de la Boule Noire au sein de la ZAC de la Péronne.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain et s'impose aux acquéreurs des lots. Un lot désigne le terrain destiné à être cédé au constructeur des bâtiments (maître d'ouvrage).

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

- o *Le PLU de Miramas,*
- o *Les prescriptions issues de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et le Porté à connaissance*
- o *Les prescriptions issues de l'arrêté relatif à la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées*
- o *Les référentiels QDM et BDM ou autres Labels à qualité environnementale*

*Pour une « cohérence durable »
entre prescriptions environnementales et réalités économiques*

INTRODUCTION :

Le rôle et la mise en œuvre du CPAUPE

Coordination

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

La coordination urbaine, architecturale, paysagère et environnementale est un moment de projet partagé qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel.

L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de qualité durable sur l'ensemble de la zone.

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

Tout projet de construction devra recueillir son avis favorable avant toute demande d'autorisation d'urbanisme. La coordination architecturale ne prévaut pas de l'instruction administrative du service instructeur compétent, mais l'avis favorable de l'architecte coordonnateur est un préalable obligatoire à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Agence MAP (Marseille Architecture Partenaires) 4 place Sadi Carnot 13002 Marseille : contact projet : christelle.ghigo@map-architecture.fr 04 95 09 42 28

En pratique

1ère réunion de présentation de la ZAC, du secteur de la Boule Noire et de ses ambitions publiques et privées au travers du CPAUPE en présence de l'aménageur, de la collectivité si elle le souhaite, de l'architecte conseil et du preneur privé accompagné de son équipe de conception. A cette occasion, **le preneur présentera son projet économique.**

2ème réunion de présentation du projet économique, architectural, paysager et environnemental par le preneur et son équipe de conception en présence de l'aménageur, de la collectivité si elle le souhaite, de l'architecte conseil, au stade de l'**esquisse**. Le travail de labélisation durable sera également présenté mais sera en filigrane du projet.

3ème réunion de présentation du Permis de Construire par le preneur et son équipe de conception en présence de l'aménageur, de la collectivité si elle le souhaite, de l'architecte conseil. Le travail de labélisation durable sera également présenté mais sera en filigrane du projet.

Envoi du PC à l'architecte conseil : émet un avis favorable qui accompagnera le dossier déposé au Service Instructeur

Dépôt du PC au Service Instructeur de la Ville de Miramas qui instruira le PC selon le PLU et le présent CPAUPE.

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

INTRODUCTION :

Le contexte territorial et ses objectifs

Le contexte de la ZAC de la Péronne

Le Nord-Ouest de la ville fait l'objet d'un enjeu de définition urbaine d'une entrée et d'une limite à la ville de Miramas.

La RN569 est l'épine dorsale de l'Ouest de Miramas et supporte un **trafic de transit important** mais également un **trafic de desserte locale**. Elle fait l'objet d'un **important projet d'aménagement routier de liaison** entre Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer, dont la **déviations** par Miramas ouverte à la circulation en 2017 constitue l'un des éléments structurants.

Le site de la Péronne sera une véritable **interface entre monde rural et monde urbain**, vitrine de Miramas, présentant **développement économique, infrastructure de déplacements et équipements publics**. Il tend à devenir **un secteur structurant** à l'échelle intercommunale.

Ainsi, l'opération de la ZAC de la Péronne doit **créer et aménager un vaste secteur propice à accompagner le développement économique et urbain** dans la continuité du tissu urbain de Miramas.

Cela contribuera à faire de ce secteur : l'Entrée Ouest de Miramas.

Le projet de la ZAC de la Péronne

L'histoire agricole du secteur a modelé les paysages et participé à construire la culture de Miramas, avec ses traditions et son savoir-faire. **Le projet d'aménagement de la ZAC de la Péronne ne fait pas table rase du passé et intègre autant qu'il a été possible cette histoire tout en se tournant vers l'avenir, le développement et la modernité.**

L'environnement au sens large est devenu un enjeu majeur du projet d'aménagement de la ZAC de la Péronne : un enjeu sur lequel la construction du projet s'appuie. Richesse paysagère, filioles, vues sont les supports de la définition du projet de la ZAC.

Les objectifs du projet de la ZAC de la Péronne sont alors :

- Structurer le tissu urbain de l'ouest communal
- Renforcer le potentiel d'attractivité et le rayonnement régional et national de la ville
- Aménager et signaler l'entrée de ville
- Faire un maillage de connexions en continuité avec l'existant pour connecter les réseaux logistiques en véritable hub

SOIT structurer le tissu urbain de l'Ouest communal en liant le futur projet à l'existant et en l'ancrant au système circulaire de la ville notamment avec la gare à proximité tout en développant des activités à dominante économique mais également résidentielles.



INTRODUCTION :

Le contexte territorial et ses objectifs

Les ambitions : la labellisation QDM et BDM du secteur de la Boule Noire

La conception du projet a été guidée par la volonté d'inscrire l'aménagement en démarche de Quartier Durable de Méditerranée (QDM) en visant une reconnaissance du projet par l'organisme envirobatBDM de meilleur niveau.

Plus précisément à ce jour, le secteur de la Boule Noire au sein de la ZAC de la Péronne est inscrite en démarche de reconnaissance « Quartier Durable de Méditerranée » auprès de l'organisme EnvirobatBDM.

La démarche Quartier Durable Méditerranéen est une **démarche globale qui audite le projet à travers un référentiel de 8 thématiques :**

- o Thème contexte et milieu naturel : Préserver la ressource foncière et diversifier les formes urbaines, Préserver la biodiversité et les espaces naturels, Valoriser le patrimoine bâti, le paysage, la culture
- o Thème mobilités : Connexions et accessibilité du quartier, Réduire les nuisances liées à l'automobile, Favoriser les modes doux, Favoriser les transports en communs
- o Thème matériaux et gestion des déchets : Minimiser l'énergie grise des aménagements, Favoriser les matériaux bio source ou éco performant, Organiser le tri-sélectif dans des locaux dimensionnés accessible pour la collecte
- o Thème énergies : Favoriser la sobriété énergétique, Favoriser les énergies renouvelables
- o Thème eau : Gestion des eaux de pluies, Gestion des eaux usées, Economiser la ressource en eau
- o Thème qualité de vie : Favoriser le confort d'été, Qualité des espaces publics, Propreté urbaine, Limiter les risques sanitaires et les pollutions
- o Thème social et économie : Bien vivre ensemble, Mixité fonctionnelle, Liens à la terre, Favoriser l'économie sociale et solidaire, Favoriser l'économie circulaire et locale
- o Thème gestion de projet QDM : une équipe pluridisciplinaire, de la concertation, la programmation, le phasage, la Charte de Chantier propre

Cette démarche permet un travail collaboratif qui vise à faire progresser la qualité environnementale du projet.

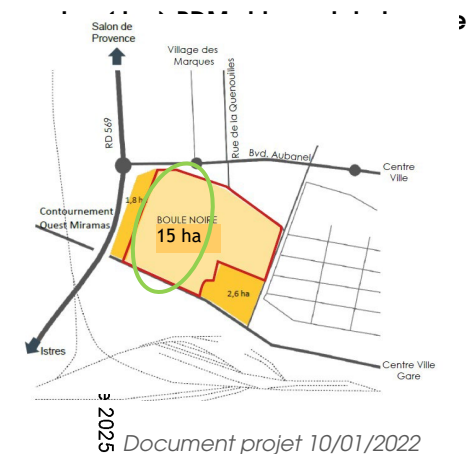
Les bâtiments également devront justifier d'une démarche de projet global en faisant une demande de reconnaissance du **label Bâtiment Durable de Méditerranée (BDM)** ou autres labels équivalents garantissant la qualité durable des constructions dans le respect de l'environnement et de la performance énergétique afin d'assurer la cohérence durable du secteur de la Boule Noire.

Chaque maître d'ouvrage d'un projet privé aura composé une équipe de conception avec bureau d'étude et fait le choix d'un accompagnement reconnaissance Bâtiment Durable de Méditerranée (BDM).

Le secteur de la Boule Noire

Le secteur de la Boule Noire est situé au **Sud de la ZAC de la Péronne** et s'étend sur une superficie d'environ 15 ha. Il est limité au Nord par le Boulevard Aubanel et la rue de la Quenouille, à l'Est par le Chemin de la Péronne et au Sud par le Chemin du Calameau.

Le présent document se concentre sur le secteur Ouest de la Boule Noire.



INTRODUCTION :

Les enjeux

Les enjeux : un projet cohérent

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

Le parti d'aménager de la ZAC de la Péronne est respectueux de l'existant et très ambitieux pour l'avenir.

Le projet de développement économique répond alors à une importante ambition de qualité durable et environnementale.

Il s'agit alors de reprendre de telles ambitions au sein des lots privés afin que ces derniers participent à la qualité globale du projet.



Secteur de la Boule Noire – ZAC de la Péronne

A. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES



A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES :

Lutter contre les effets « îlot de chaleur »

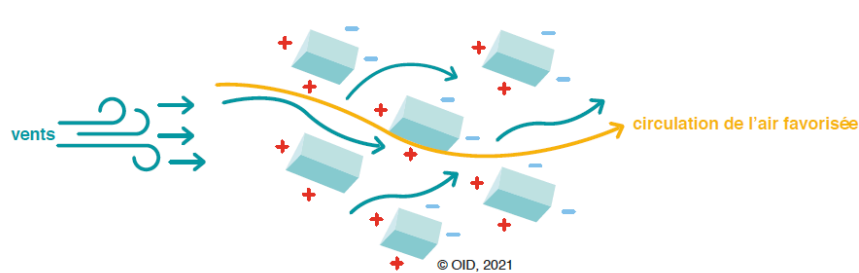
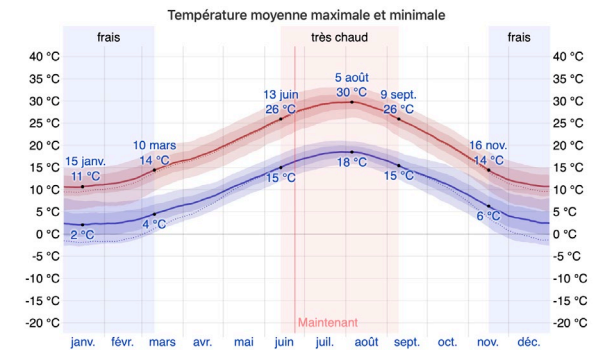
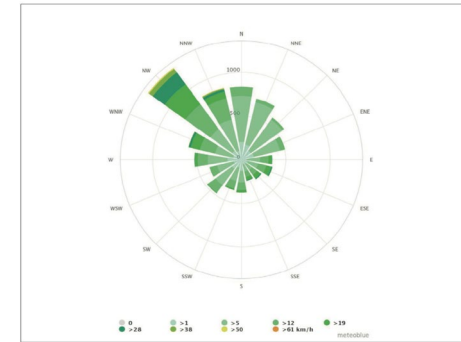
Un plan de masse issu de la conception bioclimatique

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

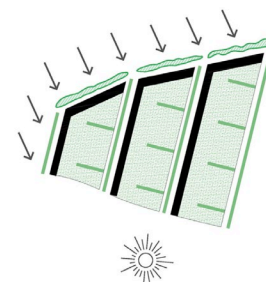
Ainsi l'étude de l'implantation des bâtiments sera faite en tenant compte de la course du soleil, le traitement des façades et des brises soleil sera étudié pour optimiser les apports solaires d'hivers et se protéger de la surchauffe d'été, se protéger du vent froid et ainsi proposer une conception bioclimatique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

Il s'agit alors de :

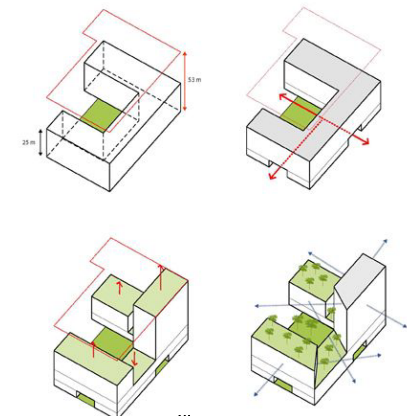
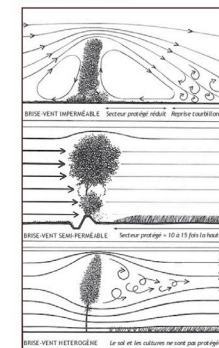
- Prendre en compte la course du soleil pour l'implantation des bâtiments
- Favoriser l'écoulement de l'air pour le rafraîchissement des mois d'été
- Favoriser les apports solaires l'hiver/et se protéger des surchauffes l'été
- Se protéger du vent froid l'hiver
- Favoriser les espaces végétales en pleine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



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



PRINCIPE BRISE-VENT



3 2025

Document projet 10/01/2022

A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES :

Confort d'usage et organisation de la parcelle

Implantation et orientation des bâtiments

Rappel du PLU :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m / voies et emprises publiques.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5m.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Prescriptions CPAUPE :

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

C'est pourquoi, il s'agit de favoriser des implantations bâtis les plus favorables à des enjeux de performance énergétique TOUT en répondant au caractère urbain des lieux.

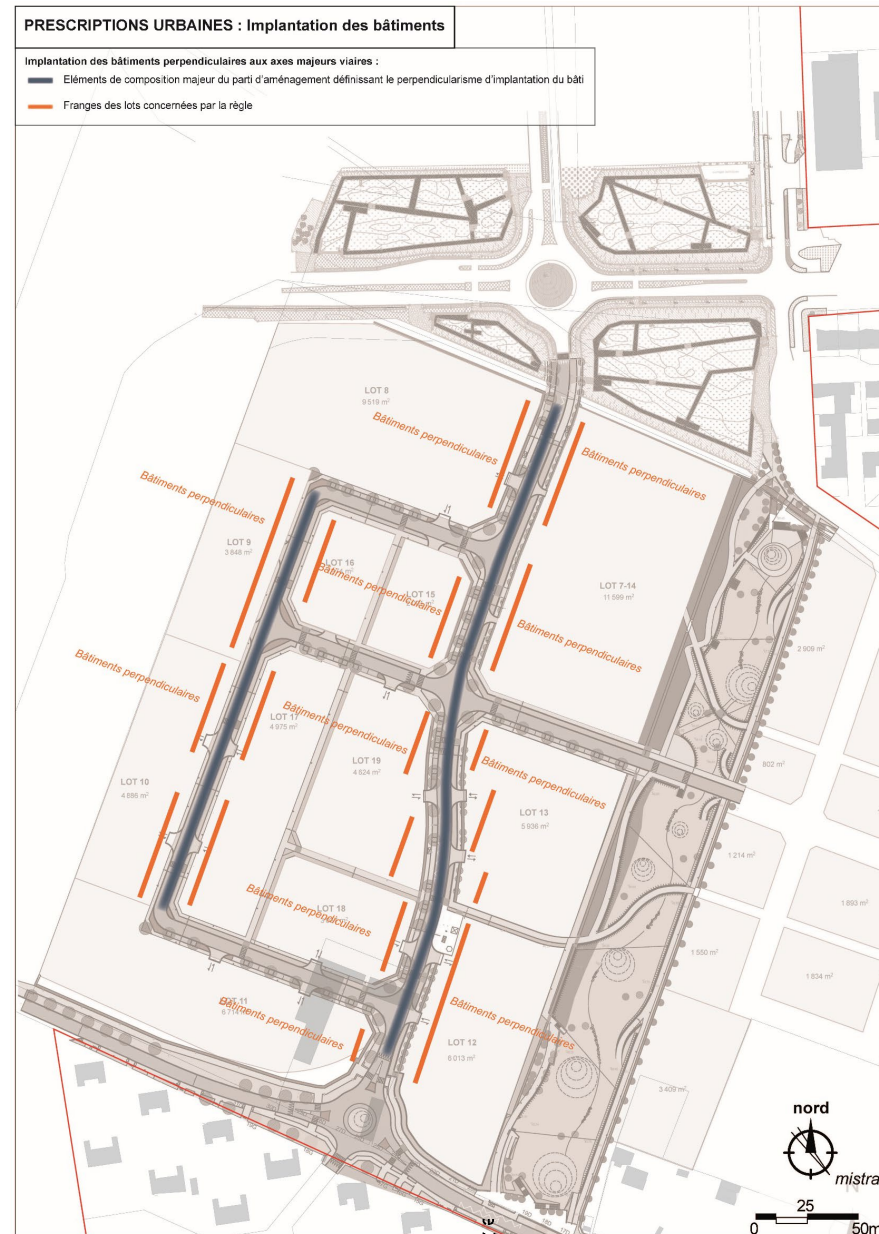
Ainsi, le long des axes Nord-Sud relevés sur plan, une implantation des façades sera à privilégier selon une perpendicularité aux lignes droites des voiries et/ou espaces publics. L'implantation du bâti privilégiera les façades principales orientées plutôt Nord/Sud. Les espaces traversant seront privilégiés.

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

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

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

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



A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES :

Mobilité

Perméabilité des lots aux modes doux et actifs

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

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

Lorsque les lots sont bordés par des voiries leur traversée par les modes actifs et doux doit être assurée au minima en journée par des ouvertures au public.

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

Les entreprises doivent prévoir des **emplacement pour parkings et locaux vélos** : rappel PLU 1 place par tranche de 75m² commencée de Surface de Plancher créée par bureaux et services. Le présent CPAUPE prescrit 1 place par tranche 60 m² pour bureaux et services.

Valorisation des modes alternatifs

Rappel de la loi :

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

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

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

Prescriptions CPAUPE :

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



A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES :

Stationnement

Regroupement et mutualisation

Une réflexion sur le **regroupement et la mutualisation des espaces de stationnement entre lots différents** tend à être menée dans un contexte où la mobilité et le partage des véhicules, des stationnements et la réduction de la circulation automobile sont de véritables enjeux.

Faciliter le covoiturage : Les entreprises se rapprocheront de la Ville et l'EPAD Ouest Provence pour déterminer les modalités de mise en place de points de rencontre et covoiturage.

Une création préférentielle en sous-sol

Rappel du PLU :

Bureaux et services : 1 place par tranche de 40m² commencée de Surface de Plancher créée

Commerce et artisanat : 1 place pour les 100 premiers m² commencés de surface de plancher créée et 1 place par 75 m² supplémentaires commencés

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Prescriptions CPAUPE :

Afin de limiter l'imperméabilisation et répondre à l'enjeu de zéro artificialisation nette, **le stationnement sera préférentiellement sous l'emprise des bâtiments soit :**

en Sous sol / en RdC / sous -pilotis / semi-enterré

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

Revêtement au sol

Lorsque le stationnement est aérien, il est traité conformément aux préconisations environnementales.

Le revêtement des aires de stationnement devra être en **revêtement drainant** afin d'assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie :

structure alvéolaire (type Nidagravel), Evergreen, pavés drainants, béton ou enrobé poreux, terre pierre enherbé...

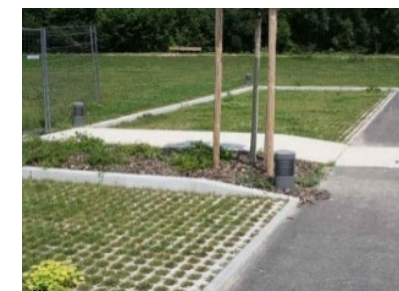
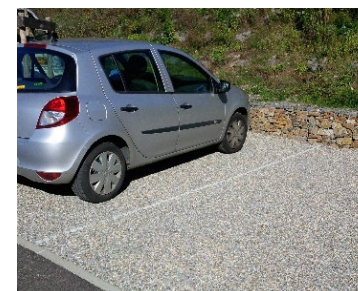
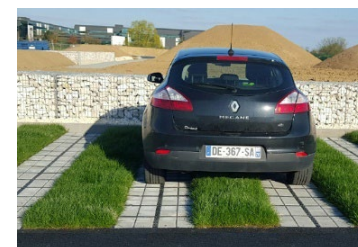
STATIONNEMENTS PRIVÉS EN COMMUN

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



STATIONNEMENTS PRIVÉS MUTUALISÉS SUR DEUX LOTS

- 1 100 m² d'espace libre (hors parkings et bâtiments)
- Fonctionnement en poches permettant une perception plus qualitative du lot depuis la voie publique
- Nombre d'accès sur la voie publique divisé par 2



A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES :

Stationnement

Intégration paysagère et urbaine

Rappel du PLU :

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un **traitement végétal** afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Dans le cas d'une installation alternative ombragée (ombrière...), les **arbres peuvent être regroupés** sur un même emplacement sur la parcelle, à proximité des stationnements.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être **plantées soit sous forme de haies, soit à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places**.

Les arbres de haute tige déjà existants sur les aires de stationnement et conservés, seront pris en compte dans le ratio arbres plantés/places de stationnement.

Prescriptions CPAUPE :

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

Les **aires de stationnement** doivent faire l'objet d'un **traitement végétal et d'une véritable composition dans la recherche d'une intégration qualitative et pour lutter contre les îlots de chaleur, pour favoriser l'ombrage des véhicules et les cheminements doux** :

- Les **arbres de haute tige** déjà existants sur la parcelle sont au maximum à conserver
- Les aires de stationnement seront **plantées à l'intérieur dans de véritables bandes d'espaces verts** c'est-à-dire en dehors des emplacements de véhicules
- Le **regroupement des plantations sera privilégié dans un esprit de densité végétale afin de créer des bosquets**
- **Des écrans paysagers ou des espaces tampons paysagers entre différentes poches de stationnement** seront réalisés afin de véritablement planter les aires de stationnement

L'**objectif est de créer un véritable paysage intérieur tout en répondant aux besoins en stationnement**.



A. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES :

Enseigne et publicité

Enseignes

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

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

L'aspect du logo sera libre.

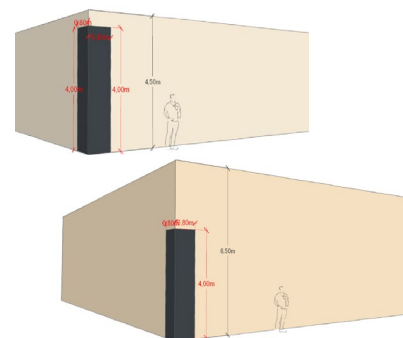
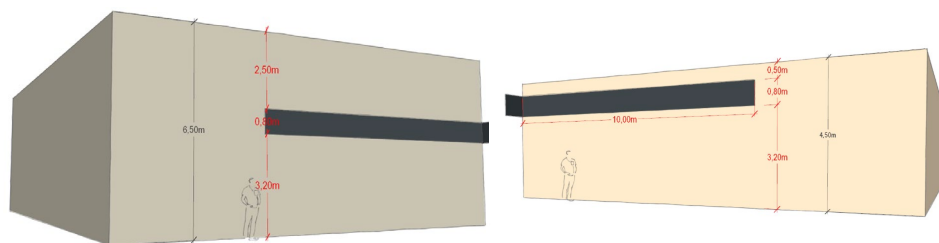
Les **enseignes lumineuses ou numériques sont interdites**. Les coloris devront être en nombre limités.

ENSEIGNES BANDEAU PARALLÈLES

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

ENSEIGNES BANDEAU PERPENDICULAIRES

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



Secteur de la Boule Noire – ZAC de la Péronne

B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES



B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES :

Esprit architectural / Conception bioclimatique

Volumétrie

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

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



Eco-construction

Les **méthodes d'éco construction** deviennent indispensables aux défis environnementaux.

- Matériaux biosourcés
- Prise en compte des disponibilités locales des matériaux
- Démontabilité du bâtiment ou réversibilité de ce dernier

Les **façades** devront être conçues **en fonction de leurs orientations**.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, casquette, avancées de toiture exprimant la **prise en compte et la maîtrise par le projet des apports de lumière naturelle et des apports solaires** d'hiver sont à favoriser.



B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES :

Esprit architectural / Conception bioclimatique

Façades périphériques visibles depuis l'espace public de la ZAC

Elles seront traitées avec la même ambition de qualité.

Il s'agit à la fois d'un **traitement recherché** sur les volumes, la forme et la couleur de la toiture ainsi que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Colorimétrie

La définition sera à l'appréciation des architectes.

- Harmonie avec environnement
- Nous parlons d'albédo des couleurs et matériaux.

L'utilisation des couleurs issues de la palette locale sera privilégiée : beige clair, ton pierre, ivoire, « grège »

La palette la plus neutre s'appliquera à la plus grande majorité du bâtiment.

Une **gamme ponctuelle de couleur vive** est envisageable pour les **éléments plus secondaires** dans les tons plus chauds : volume fort, auvent, portique, protections diverses, etc. afin d'en souligner cet élément particulier et le mettre en valeur.

Matériaux

Les **matériaux** mis en œuvre sur chaque projet devront être en nombre limité. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Chaque enveloppe doit comporter un seul matériau principal et éventuellement deux matériaux accessoires qui s'accorderont au premier. Le **choix des coloris** doit également permettre une **intégration harmonieuse de la construction dans le site**.

Dans la mesure où les teintes ci-dessus sont respectées, tout effet de matière est autorisé : parement briquettes blanches, béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc. Les enduits seront de finition taloché fin.

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

- Qualité environnementale : choix des produits selon leurs faibles impacts environnementaux et sanitaires (éco labels, fiches FDES, certifiés NF etc.)
- Filières locales privilégiées, filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
- Choix de matériaux présentant des facilités de recyclables
- Limiter la production des déchets
- Choix des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage, l'assurance d'une durée de vie des produits, système et procédés
- Usage de béton bas carbone.



B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES :

Esprit architectural / Conception bioclimatique

Performance énergétique

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

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

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

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

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

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

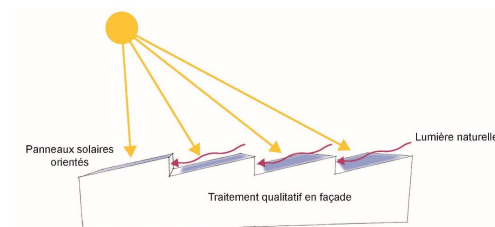
Les toitures pourront accueillir des installations ou dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition de les intégrer dans la composition architecturale.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

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

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

Sont proscrites : toitures tuiles



B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement architectural

Eclairage extérieur

La prise en compte d'une **Trame noire** prévoit un éclairage peu consommateur et doux et notamment afin d'éviter l'éblouissement des chauves-souris.

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

Seront donc privilégiés :

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

Le mobilier d'éclairage devra s'harmoniser avec les candélabres et mats implantés sur les espaces publics de la ZAC.

Le choix sur la ZAC présente des silhouettes sobres et simples avec comme matériau l'acier. Les styles anciens et traditionnels sont donc à éviter.

Traitement de l'acrotère

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

Systemes constructifs

D'une logique de chantier propre à une logique semi-industrielle

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

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

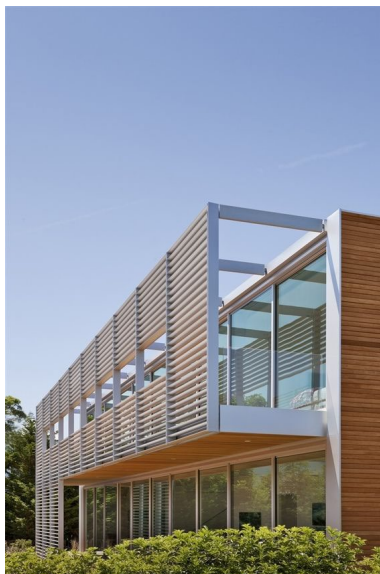
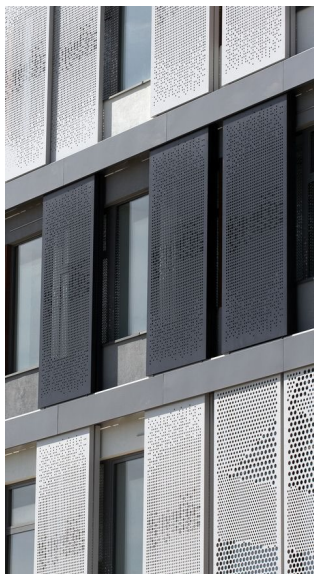


B. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement architectural

Façade et brise soleil

Toutes les façades sont traitées avec qualité avec des protections solaires adaptés à leur orientation



Intégration des locaux ou appareils techniques

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

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

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

Les locaux techniques qui ne seraient pas situés en entrée du lot (coffrets réseaux, locaux poubelles etc.) devront être intégrés au volume de la construction et doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) . Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel. Les locaux techniques ne sont pas considérés comme des constructions.

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

Secteur de la Boule Noire – ZAC de la Péronne

C. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Ambitions

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

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

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

Les **espaces imperméabilisés devront être réduits au minimum possible**.

Localisation et organisation des espaces verts

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

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

Éléments naturels intégrés dans projet public de la ZAC :

■ Haies à enjeux écologiques fort ● Arbres remarquables conservés

— Filioles conservées et intégrées dans aménagement public

Traitement paysager des lots privés :

— sur Limite Nord : haie linéaire (100%) pour corridors écologiques Est-Ouest

— sur Limite Sud : haie linéaire avec perméabilités (70%)

— sur Limite sur voie Est ou Ouest : bosquets perméables (30%)

● haies et arbres existants à conserver au maximum

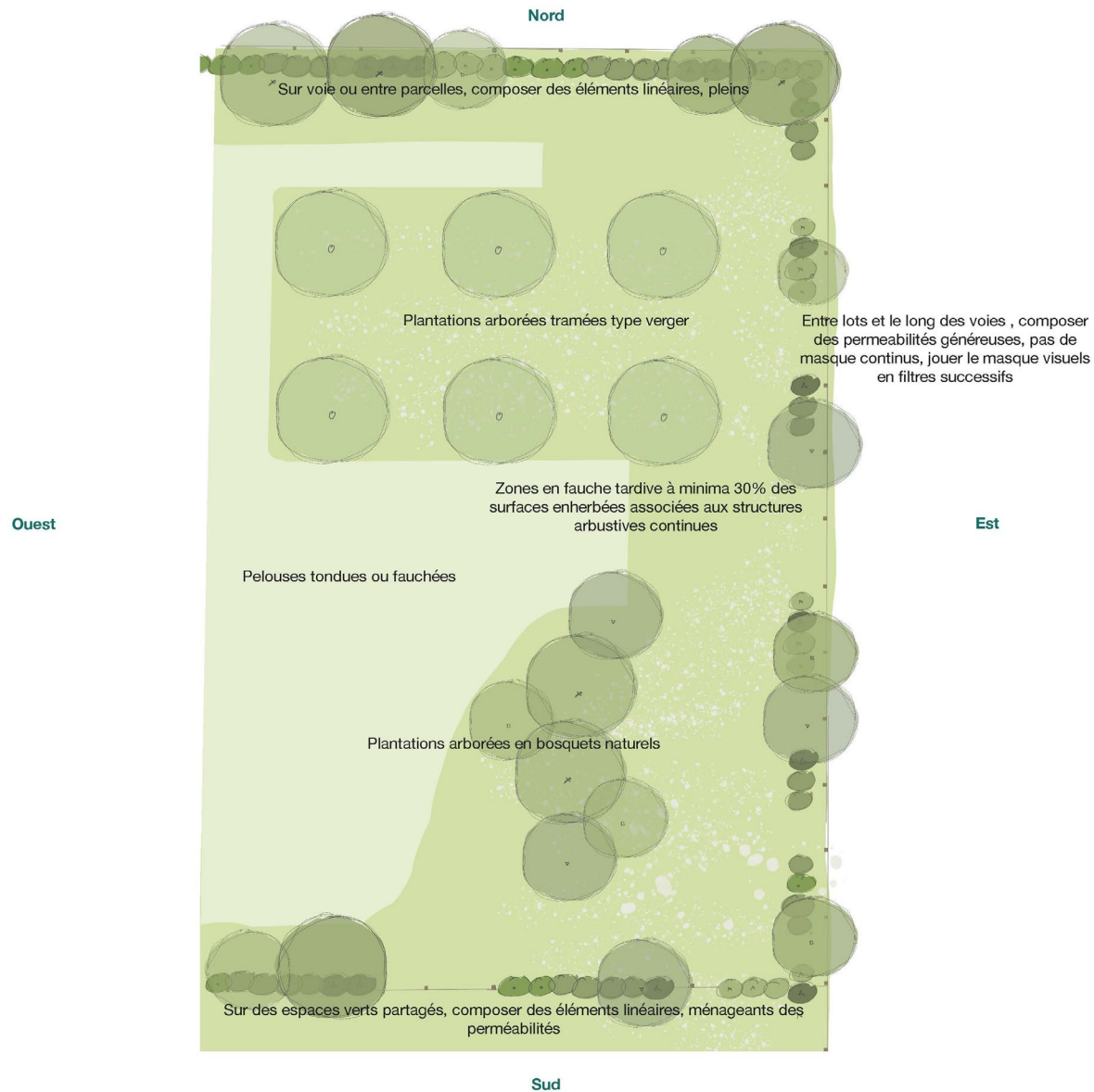
● fossés et/ou filioles à conserver au maximum



C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Extrait d'une parcelle



Éléments naturels intégrés dans projet public de la ZAC :

- Haies à enjeux écologiques fort
- Arbres remarquables conservés
- Filioles conservées et intégrées dans aménagement public

Traitement paysager des lots privés :

- sur Limite Nord : haie linéaire (100%) pour corridors écologiques Est-Ouest
- sur Limite Sud : haie linéaire avec permeabilités (70%)
- sur Limite sur voie Est ou Ouest : bosquets perméables (30%)
- haies et arbres existantes à conserver au maximum
- fossés et/ou filiols à conserver au maximum



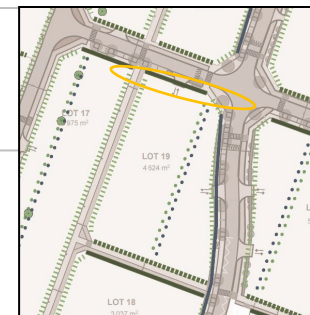
C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Nord

100% de plein pour recréer des corridors écologiques

ZAC de la Boule Noire - Miramas



Composition des corridors Est Ouest en franges avec voie ou entre parcelles

Plantations arborées :

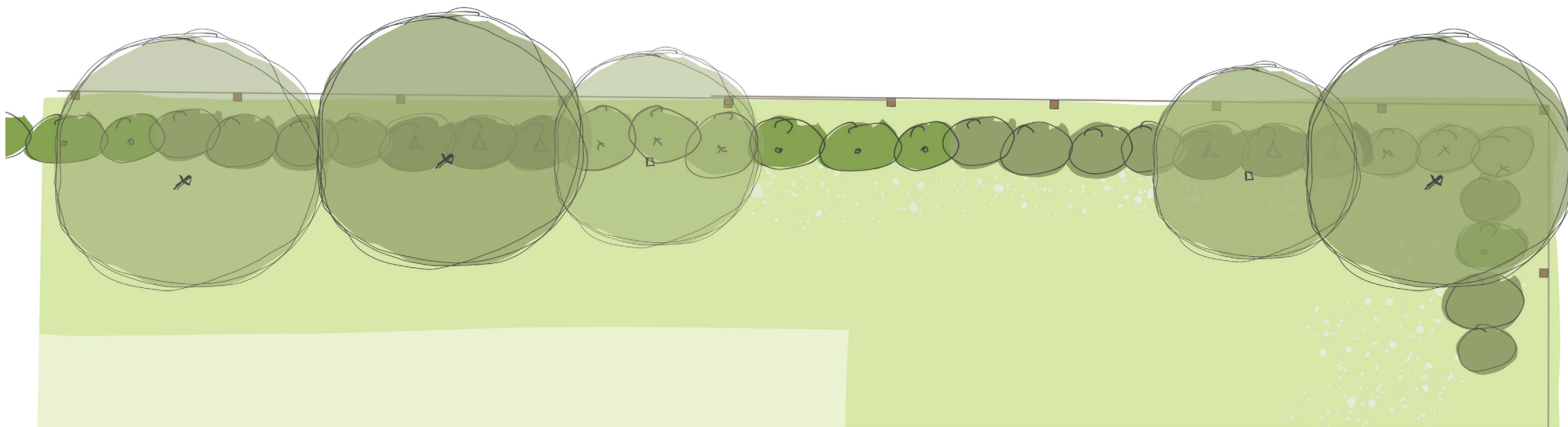
Par groupe de 2 à 3 sujets occupant 30% du linéaire
Pas de taille
Mélange d'arbres tiges 50% et cépées 50%
Essences résistantes locales
À 2m de la clôture

Haie mixte :

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

Clôture galvanisée type agricole luxe :

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



Espaces engazonnés :

Sur une épaisseur minimale de 2,5m par rapport à la clôture
Gestion par tonte ou fauche, arrosée uniquement dans l'emprise de la zone d'accueil si nécessaire

Zone fauchée :

Fauche tardive en juin en 2 passages à 10j d'intervalle
Minimum 2,5m laissés en fauche

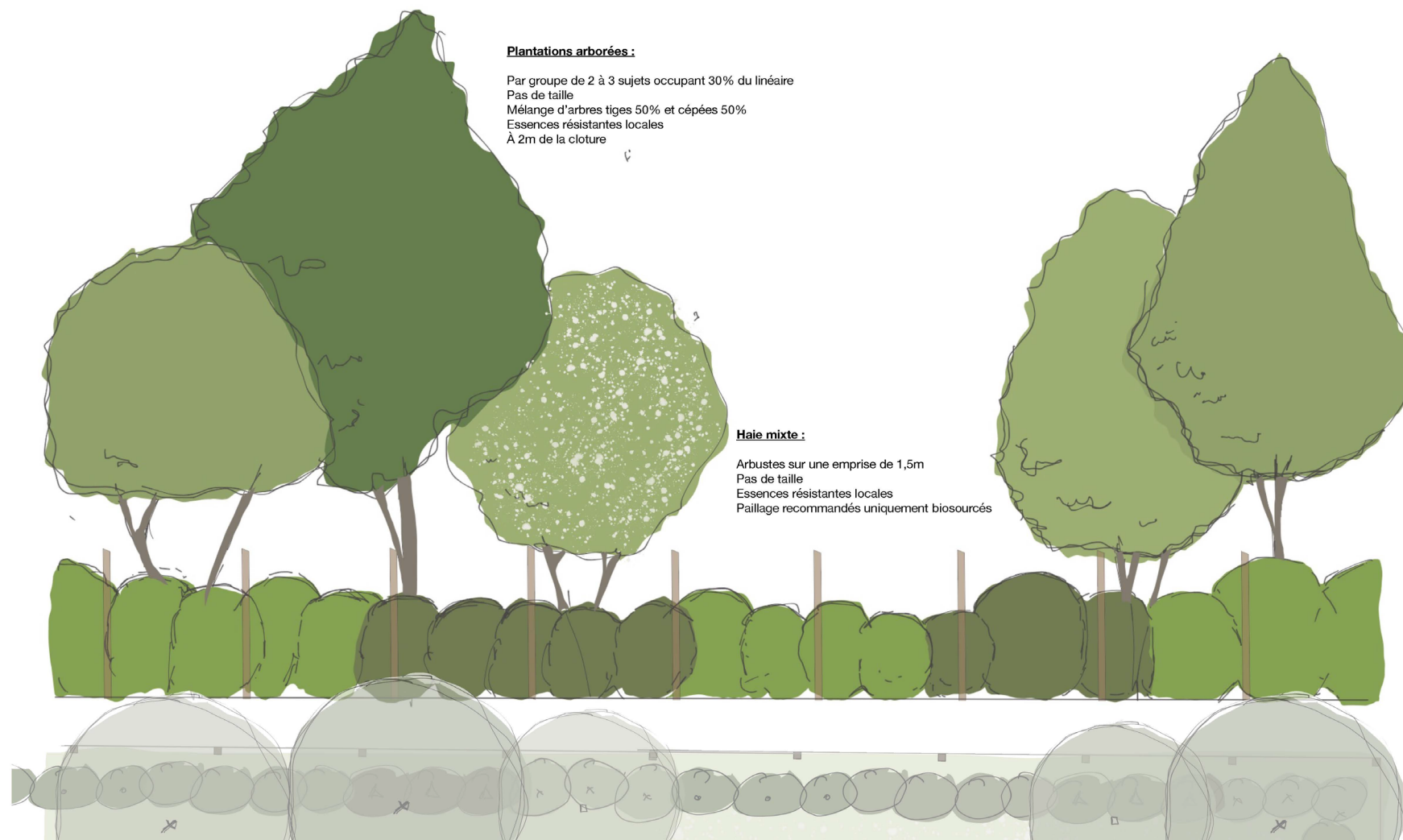
C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Nord

100% de plein pour recréer des corridors écologiques

Composition des corridors Est Ouest en franges avec voie ou entre parcelles



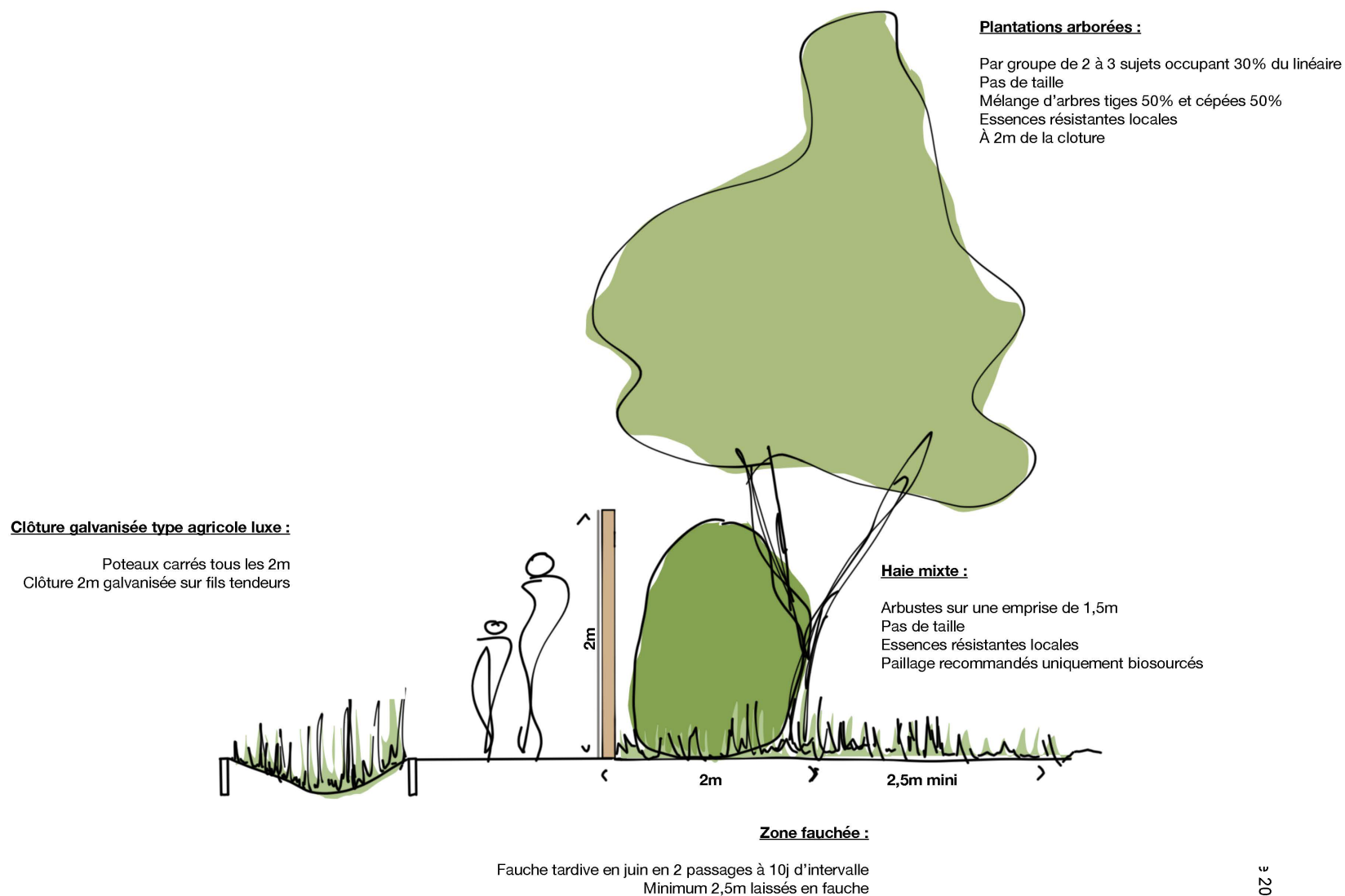
C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Nord

100% de plein pour recréer des corridors écologiques

Composition des corridors Est Ouest en franges avec voie ou entre parcelles



C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Sud

70% de perméabilité

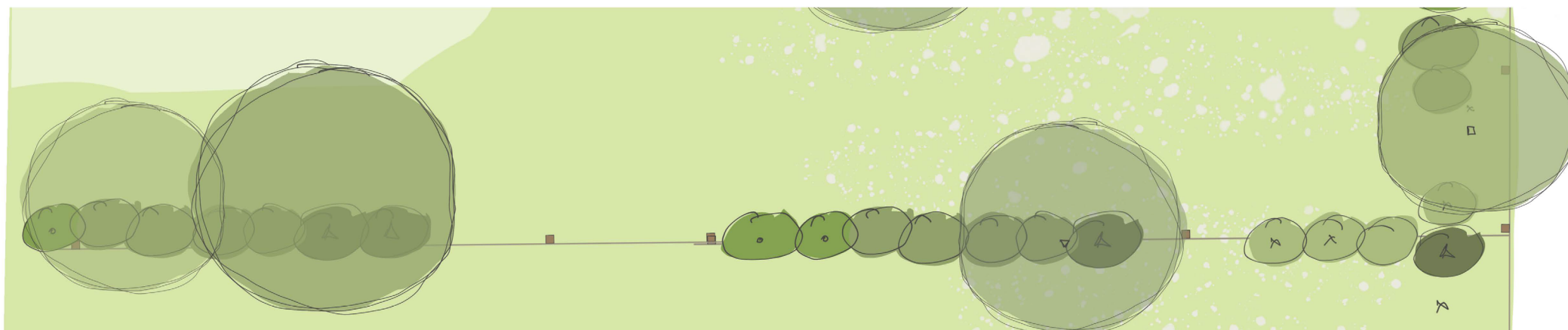


Espaces engazonnés :

Sur une épaisseur minimale de 2,5m par rapport à la clôture
Gestion par tonte ou fauche, arrosée uniquement dans l'emprise de la zone d'accueil si nécessaire

Zone fauchée :

Fauche tardive en juin en 2 passages à 10j d'intervalle
Minimum 2,5m laissés en fauche



Plantations arborées :

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

Haie mixte :

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

Clôture galvanisée type agricole luxe :

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

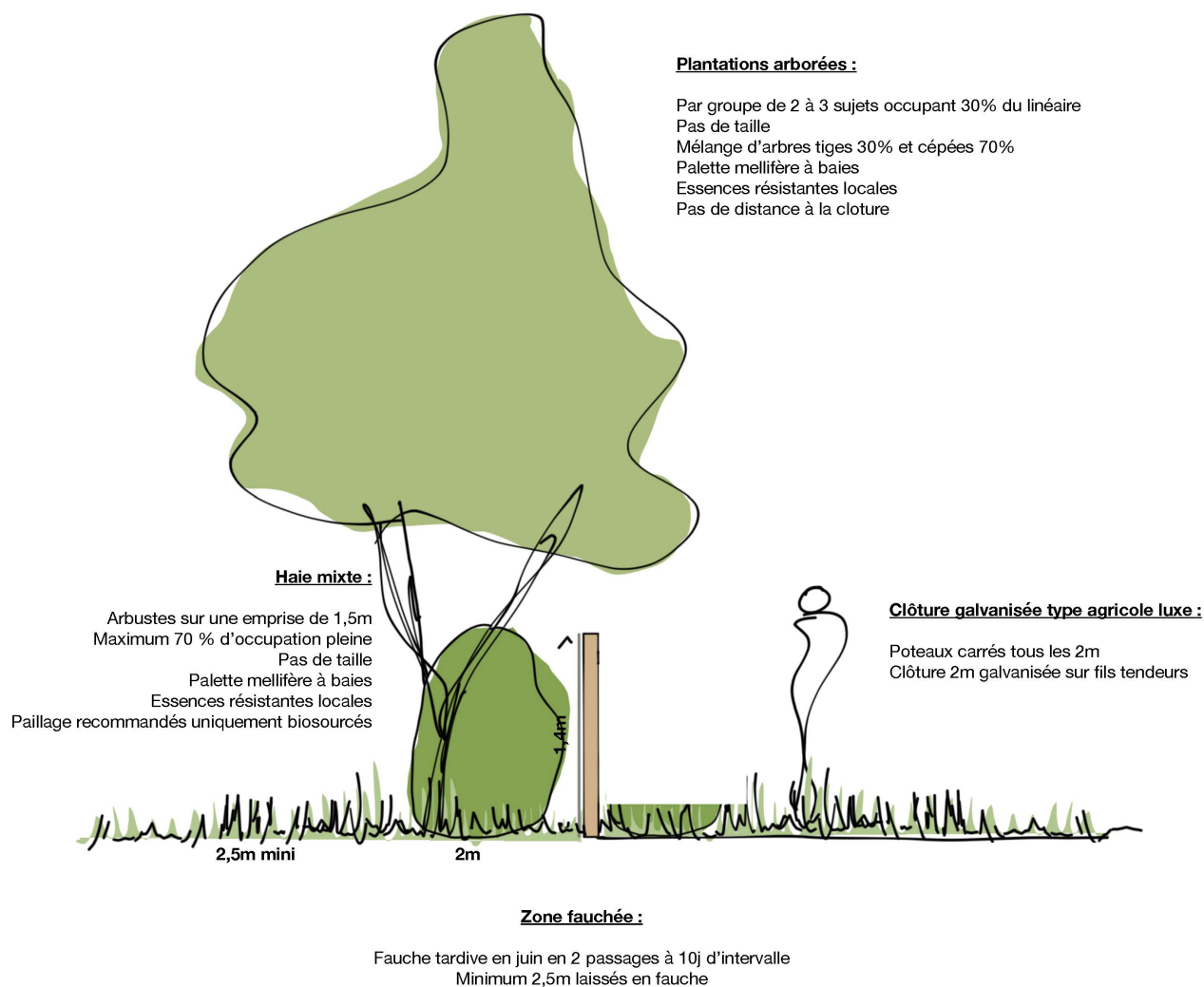
C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Sud

70% de perméabilité

Composition des corridors en franges Est Ouest sur espaces verts



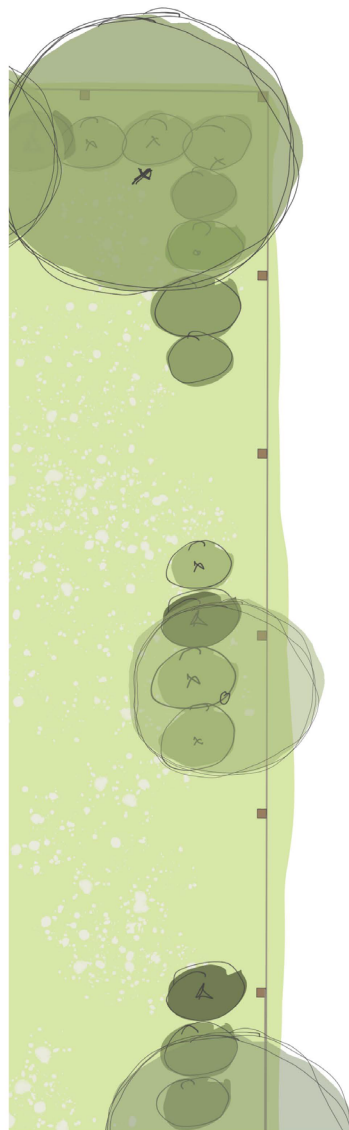
C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Est ou Ouest

30% de perméabilité

nas



Zone fauchée :

Fauche tardive en juin en 2 passages à 10j d'intervalle
Minimum 2,5m laissés en fauche de chaque coté de la clôture

Espaces engazonnés :

Sur une épaisseur minimale de 2,5m par rapport à la clôture
Gestion par tonte ou fauche

Clôture galvanisée type agricole luxe :

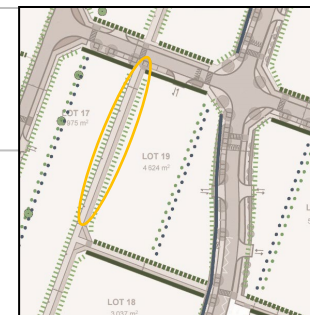
Poteaux carrés tous les 2m
Clôture 1,5m galvanisée sur fils tendeurs entre parcelles
Clôture 2m galvanisée sur fils tendeurs sur voies

Haie mixte :

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

Plantations arborées :

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

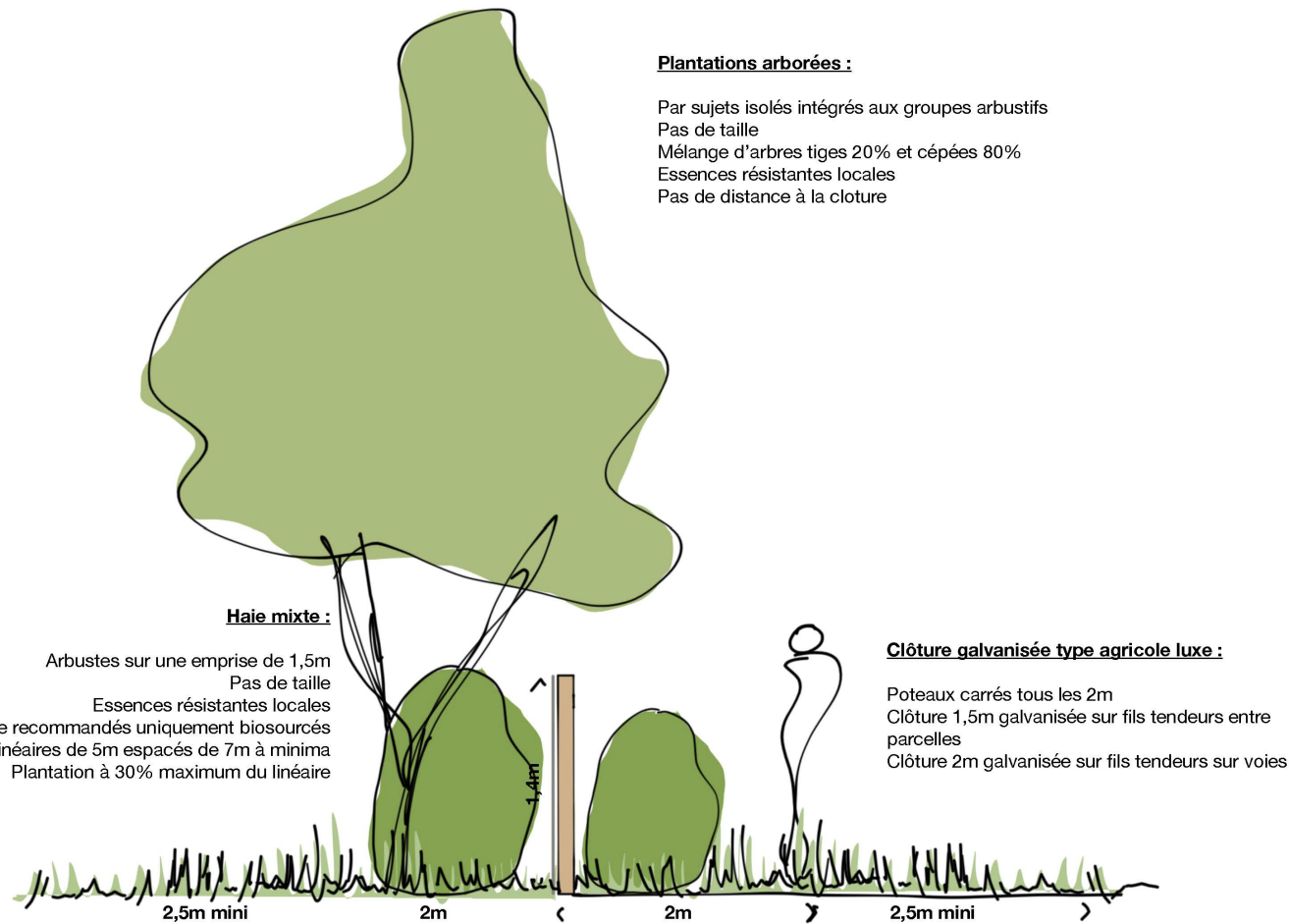


C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Limite Est ou Ouest

30% de perméabilité



Zone fauchée :

Fauche tardive en juin en 2 passages à 10j d'intervalle
Minimum 2,5m laissés en fauche de chaque côté de la clôture

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

Limites de lots

Strate arborée haute (Arbres tiges)



Celtis australis	Expo:	Soleil mi-ombre	Ht.:	10 à 20m	So.:	Drainé						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Fraxinus angustifolia	Expo:	Soleil / vent	Ht.:	30 m	So.:	Indif						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Fraxinus oxycarpa	Expo:	Soleil / vent	Ht.:	30m	So.:	Indif						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Gleditsia triacanthos	Expo:	Soleil	Ht.:	10 à 20 m	So.:	Drainé						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Liquidambar styraciflua	Expo:	Soleil	Ht.:	10 à 20m	So.:	Drainé						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Quercus ilex	Expo:	Soleil	Ht.:	10 à 15 m	So.:	Drainé						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Quercus macrolepis	Expo:	Soleil	Ht.:	5 à 8m	So.:	Drainé frais						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Quercus rysophylla	Expo:	Soleil	Ht.:	15 20m	So.:	Drainé frais						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Quercus trojana	Expo:	Soleil	Ht.:	10 à 20m	So.:	Neutre						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Tilia platyphyllos	Expo:	Soleil	Ht.:	1 à 2m	So.:	Drainé						
Feuilles	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs	Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

Limites de lots

Strate arborée intermédiaire (Cépées remontées)



Acer mompessulanum Expo: Soleil Ht.: 6 à 15m Sol.: Indif

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Cercis siliquastrum Expo: Soleil Ht.: 6 à 10m Sol.: Drainé Calc

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Crataegus monogyna Expo: Soleil mi-ombre Ht.: 6 à 9m Sol.: Drainé Calc

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Elaeagnus angustifolia Expo: Soleil Ht.: 6 à 8m Sol.: Drainé Tous

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Fraxinus ornus Expo: Soleil / vent / embrun Ht.: 5-10 m Sol.: Indif

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Prunus avium Expo: Soleil / mi-ombre Ht.: 3 à 5m Sol.: Tous

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Pyrus calleryana 'chanticleer' Expo: Soleil Ht.: 10m Sol.: Normal

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

Strate arbustive



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



Lonicera kamschatica		Expo:	Soleil	Ht.:	1,5m	SoL:	Normal				
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



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



Ligustrum vulgare		Expo:	Soleil Mi-ombre	Ht.:	3m	SoL:	Indif				
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Osmanthus heterophyllus		Expo:	Soleil mi-ombre	Ht.:	5m	SoL:	Normal				
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Phillyrea angustifolia		Expo:	Soleil mi-ombre	Ht.:	1 à 3m	SoL:	Tous				
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



Pistacia lentiscus		Expo:	Soleil Mi-ombre Embrun	Ht.:	1 à 3m	SoL:	Drainé				
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.



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



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

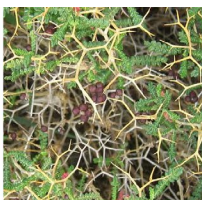


Salix rosmarinifolia		Expo:	Soleil Mi-ombre	Ht.:	2 m	SoL:	Normale				
Feuilles											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Fleurs											
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette



Sarcopoterium spinosum Expo: Soleil Ht.: 0,50 à 1 m Sol.: Drainé Pauvre

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Syringa vulgaris Expo: Soleil Ht.: 4m Sol.: Indif

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



Viburnum tinus Expo: Soleil mi-ombre Ht.: 2 à 4m Sol.: Drainé

Feuilles

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

Fleurs

Janv. févr. mars avr. mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

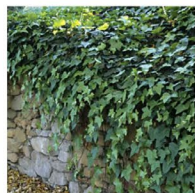
Strate basse



Carex testacea		Expo:	Soleil	Ht.:	60cm	SoL.:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Ceratum tomentosum		Expo:	Soleil	Ht.:	40cm	SoL.:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Hedera helix		Expo:	Indif	Ht.:	0,1m	SoL.:	Indif
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Iris 'sparkling sunrise'		Expo:	Soleil	Ht.:	80cm	SoL.:	Sec
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Iris 'crispie'		Expo:	Soleil	Ht.:	30 cm	SoL.:	Sec
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Iris 'tinkerbell'		Expo:	Soleil	Ht.:	40 cm	SoL.:	Sec
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Nasella tenuissima		Expo:	Soleil	Ht.:	1 à 2m	SoL.:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Obione portulacoides		Expo:	Soleil	Ht.:	50cm	SoL.:	Indif
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Stipa trenussima		Expo:	Soleil	Ht.:	1 à 2m	SoL.:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Vinca minor 'Alba'		Expo:	Soleil / mi-ombre / ombre	Ht.:	0,20 m	SoL.:	Indif
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

Coeur de lots

Strate arborée - arbres de bosquets



Celtis australis		Expo:		Soleil mi-ombre		Ht.:		10 à 20m		Sol.:		Drainé	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		



Fraxinus angustifolia		Expo:		Soleil / vent		Ht.:		30 m		Sol.:		Indif	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		



Fraxinus oxycarpa		Expo:		Soleil / vent		Ht.:		30m		Sol.:		Indif	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		



Quercus ilex		Expo:		Soleil		Ht.:		7m		Sol.:		Drainé	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		

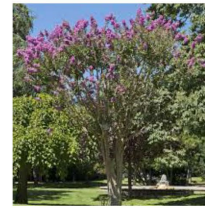
Strate arborée - zone d'accueil



Albizia julibrissin		Expo:		Soleil Sans vent		Ht.:		6 à 10m		Sol.:		Drainé	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		



Cercis siliquastrum		Expo:		Soleil		Ht.:		6 à 10m		Sol.:		Drainé Calc	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		



Lagerstroemia indica		Expo:		Soleil mi-ombre		Ht.:		8m		Sol.:		Riche	
Feuilles													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		
Fleurs													
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.		

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

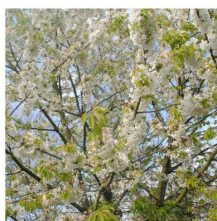
Strate arborée - Pour plantation ordonnée



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



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



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



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

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement paysager de la parcelle

Palette

Strate basse



Iris 'sparkling sunrise'		Expo:	Soleil	Ht.:	80cm	SoL:	Sec
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Iris 'crispie'		Expo:	Soleil	Ht.:	30 cm	SoL:	Sec
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Iris 'tinkerbelle'		Expo:	Soleil	Ht.:	40 cm	SoL:	Sec
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



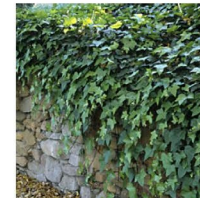
Lonicera fragrantissima		Expo:	Mi-ombre	Ht.:	2 m	SoL:	Normal
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



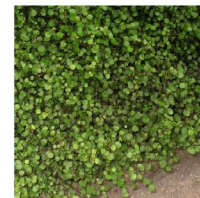
Nasella tenuissima		Expo:	Soleil	Ht.:	1 à 2m	SoL:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Rosmarinus officinalis		Expo:	Soleil	Ht.:	60cm	SoL:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Hedera helix		Expo:	indif	Ht.:	0,1m	SoL:	Indif
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Muehlenbeckia axillaris		Expo:	Soleil mi-ombre	Ht.:	0,1 m	SoL:	Indif
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Vinca minor 'Alba'		Expo:	Soleil / mi-ombre / ombre	Ht.:	0,20 m	SoL:	Indif
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.



Stipa tenuissima		Expo:	Soleil	Ht.:	1 à 2m	SoL:	Drainé
Feuilles							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.
Fleurs							
Janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août sept. oct. nov. déc.

C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement extérieur de la parcelle

Qualité

Les plantations doivent être **inscrites et implantées dans le lot** au travers une **réflexion d'ensemble**, ainsi :

- Il est demandé **d'éviter les espèces allergogènes**.
- Les **plantations monospécifiques sont proscrites**, les mélanges d'au minimum trois plantes seront préférés.
- Les **espèces invasives sont proscrites**.
- Les **espèces représentatives des dynamiques végétales locales (végétaux endémiques et méditerranéens)**, et issues de souches de provenance locale sont **à favoriser**.



Espaces à vivre , collectifs et mutualisés, sports, détente

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



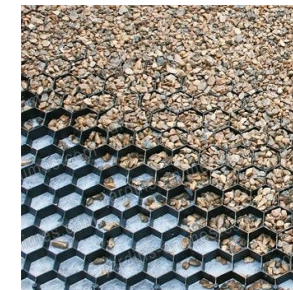
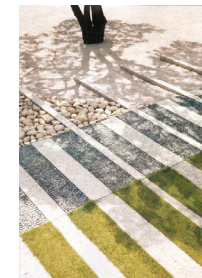
Mobilier

Le mobilier urbain (banc, corbeille, potelet) devra s'inspirer de celui choisi et aménagé au sein des espaces publics de la ZAC.

Palette des matériaux sol

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

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



C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement des limites de la parcelle

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais possibles si justifiées.

Harmonisation et sobriété.

Perméabilité visuelle et végétale

Si clôtures :

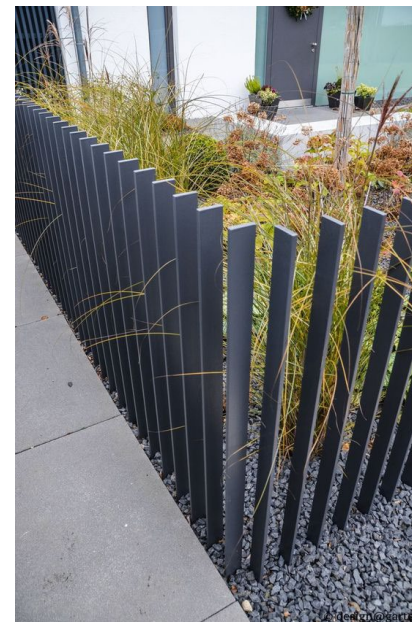
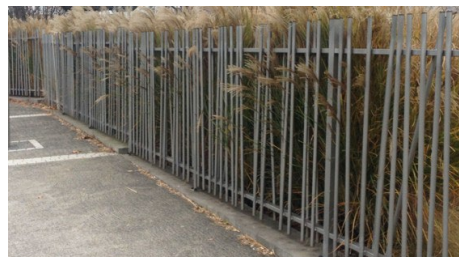
- **Sur voies publiques automobiles :**

- max de 2m
- clôture barreadée de forme simple rectangulaire
- couleur gris clair RAL 7035 ou galvanisée

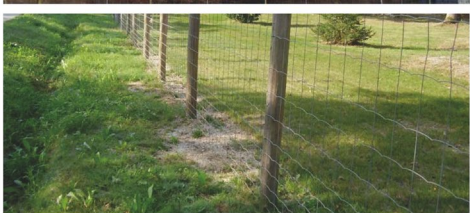
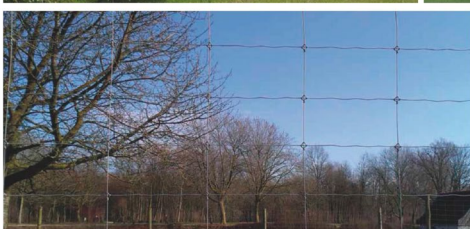
- **Sur voie publique douce et entre lots :**

- max de 1,5m
- poteaux carrés tous les 2m
- clôture galvanisée sur fils tendeurs type « agricole luxe » 15/15 ou clôture biosourcée

Clôtures sur voies viaires :



Clôtures sur voie douce et entre parcelles : agricole ou biosourcées



C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Traitement des limites de la parcelle

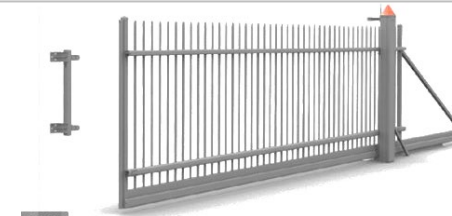
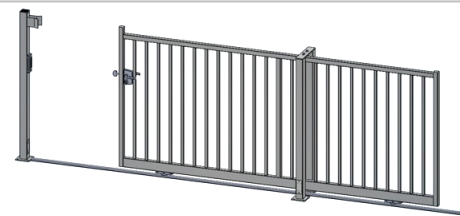
Portails

La hauteur des portails doit s'accorder à la hauteur des clôtures.

Ils seront de la **même couleur que les clôtures** (gris clair RAL 7035 ou galvanisé) et de forme simple.

Les portails devront être :

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



Totem : mur d'entrée

Les lots devront disposer d'un « mur totem » de 2 mètres de long x 2 mètres de haut à l'entrée sur 20 cm de profondeur. Ils seront de base neutre très claire « teinte pierre ou grège ».

Le mur devra :

- o encastrer les coffrets techniques peints de la couleur du mur et les boîtes aux lettres (normalisées et accessibles, gris clair (RAL 7025).
- o afficher le numéro de rue et l'enseigne de l'entreprise (positionné directement au-dessus de la boîte aux lettres, en métal évidé gris clair (RAL 7035) et 17cm de haut.

Chaque entreprise devra inscrire sa dénomination / marque sur ces blocs maçonnés d'entrées de lots et uniquement à cet endroit.

L'enseigne ou le logo de l'entreprise sera de taille maximale de 50cm positionnée à droite du numéro de voirie, alignée à la hauteur de celui-ci.



C. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

Gestion paysagère de la parcelle

Remblai et terrassement

Le projet optimise l'équilibre des déblais et remblais des aménagements publics. Cette tendance après analyse est à privilégier sur les lots privés également.

Arrosage

La ZAC offre un droit d'eau brute à chaque lot privé du projet d'aménagement par un système de filioles en eaux durant les 4 mois chauds de l'année. Afin de stocker cet eau, une **cuve devra être positionnée en limite de lot** au droit de cette arrivée d'eau. La cuve sera enterrée. Les continuités végétales en frange seront néanmoins maintenues.

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

Les principes de mise en œuvre sont les suivants :

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

Noues et bassins

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages aériens comme les **noues paysagères** présenteront un traitement propre. Afin de répondre aux exigences de l'arrêté du 27/03/2015 du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC de la Péronne, les noues seront imperméabilisées par l'apport et mise en place d'une couche de 20cm d'argile. Des arbres de haute tige ne pourront être plantés au sein des noues.

Ces noues pourront être plantées de végétaux de couvre-sol et d'essences adaptées au traitement des pollutions.

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

Gestion des espaces verts

Strate arbustive et herbacée

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

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

Strate arborée

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

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

Secteur de la Boule Noire – ZAC de la Péronne

D. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABLES



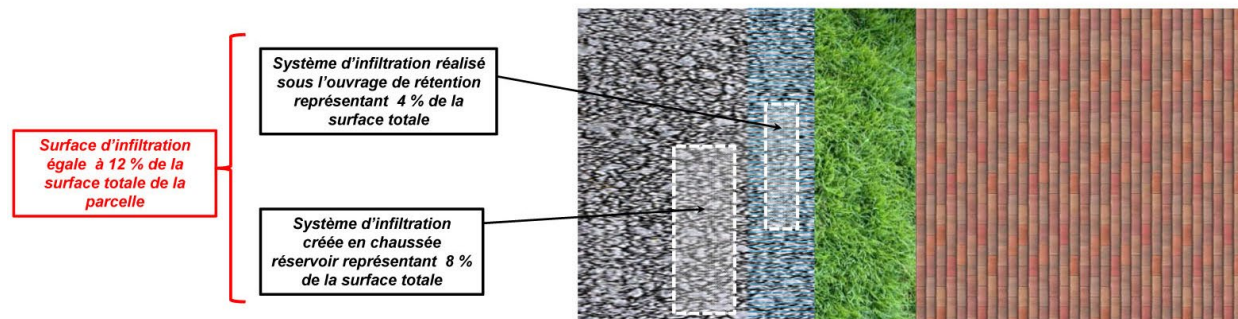
D. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABLES

Gestion des eaux pluviales

- La gestion du volume généré par la **pluie décennale** devra se faire à la parcelle et sera à charge de l'acquéreur de lot. Ainsi, **une rétention pour un évènement d'occurrence 10 ans est imposée à la parcelle.**

- En cas de pluie supérieure à la pluie décennale, les eaux pluviales issues de chacune des parcelles surverseront vers les ouvrages aménagés en domaine public.

- Afin de permettre la gestion du volume d'eaux pluviales à gérer à l'échelle de la parcelle, les surfaces imperméables créées ne devront pas excéder 75% de la surface totale de la parcelle.



Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, diverses techniques pourront être mises en place afin de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Les ouvrages d'assainissement créés servant à la rétention et/ou à l'infiltration (bassins/noues paysagères, chaussées réservoir / tranchées drainantes / bassins enterrés...) seront réalisés soit :

- **en aérien** : à l'image des bassins et noues paysagères, qui dans ce cas, seront enherbés et paysagés augmentant ainsi le pourcentage d'espaces verts au droit de la parcelle ;
- **en enterré** : à l'image des chaussées réservoir, des bassins enterrés réalisés en Structure Alvéolaire Ultra-Légère....

D. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABLES

Gestion des eaux pluviales

Noues et bassins paysagers de tamponnement et / ou d'infiltration

a/ Les noues paysagères (source : ADOPTA)

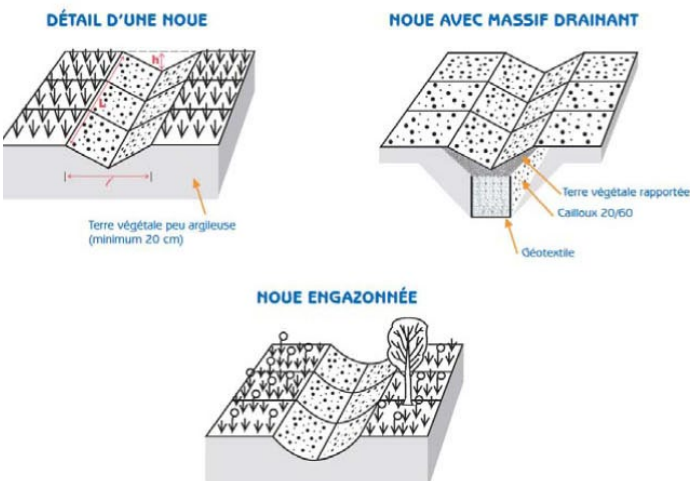
Une noue est un **fossé large et peu profond**, avec un profil présentant des **rives en pente douce**. L'évacuation peut se faire soit par **infiltration** soit **vers un autre ouvrage d'infiltration**.

En cas de pente importante, des batardeaux peuvent être installés à intervalle régulier pour augmenter le volume de stockage disponible.

b/ Les bassins paysagers (source : ADOPTA)

Les **bassins d'infiltration** sont des bassins secs, donc peu profond et aux pentes douces (3/1 minimum) pour garantir un aspect paysager. L'eau y est collectée par **l'intermédiaire de canalisations** et évacuée par infiltration dans le sol ou vers un autre ouvrage d'infiltration.

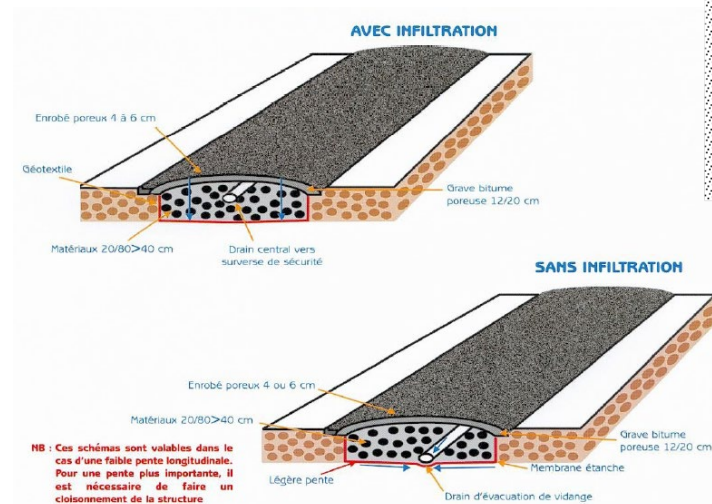
La **perméabilité des sols est bonne sur le secteur et permet l'infiltration des eaux de pluie**. Afin d'assurer que la vitesse d'infiltration ne dépasse pas les 1.10-4 m/s, une couche de filtration d'une épaisseur de 20cm sera nécessaire en fond de bassin.



Les chaussées à structure réservoir

Une **chaussée à structure réservoir** peut être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle pour desservir les bâtiments.

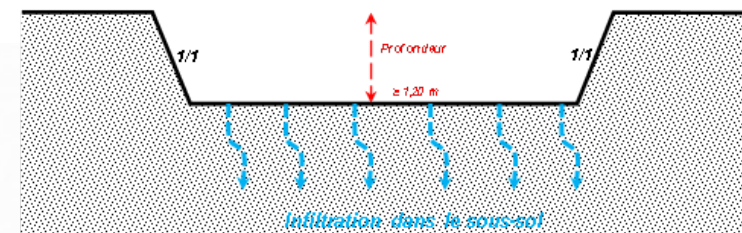
L'eau est collectée soit **localement par un système d'avaloirs** qui la conduit dans le corps de chaussée, soit par infiltration répartie au travers d'un enrobé drainant ou pavé poreux. La rétention de l'eau se fait à l'intérieur du corps de chaussée, dans les vides des matériaux de la couche de forme. L'évacuation se fait soit par infiltration dans le sol support soit vers un autre ouvrage servant d'infiltration



Les bassins techniques

Ces bassins aux **pentés beaucoup plus abruptes** (jusqu'à 1/1) peuvent atteindre des profondeurs de 1,20 m à 1,50 m.

Leurs profils leur confèrent un **aspect beaucoup plus technique** et non plus paysager. Ce type de bassin peut servir **uniquement de stockage** et dans ce cas, sera combiné à un autre ouvrage assurant l'infiltration des eaux pluviales. Seconde possibilité, le bassin sera perméable et assurera à la fois le stockage et l'infiltration des eaux pluviales.

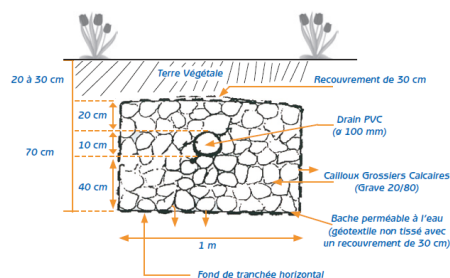


D. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABLES

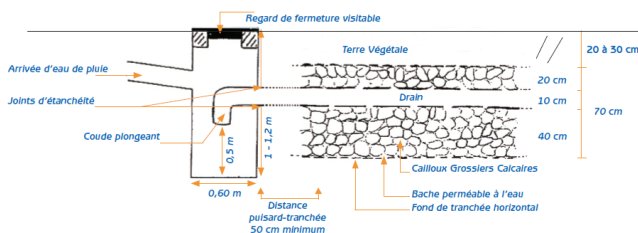
Gestion des eaux pluviales

Les tranchées drainantes et d'infiltration

Elle peut revêtir en surface divers matériaux tels qu'un enrobé drainant, une dalle de béton, des galets ou de la pelouse. L'eau est collectée soit localement par un système de d'avaloirs qui la conduisent dans le corps de la tranchée, soit par infiltration répartie à travers un revêtement drainant ou par des orifices entre bordures ou autre système d'injection, après ruissellement sur les surfaces adjacentes. L'évacuation se fait soit par infiltration dans le sol support, soit vers un ouvrage d'infiltration.



COUPE LONGITUDINALE :
Puisard de décantation



Les bassins enterrés en structure alvéolaire ultra-légère

Les Structures Alvéolaires Ultra-Légères (SAUL) sont des produits thermoplastiques de forme généralement parallélépipédique.

Ces produits modulaires et manuyables présentent généralement un taux de vide supérieur à 90 %.

Disposées verticalement et/ou horizontalement, les S.A.U.L. sont mises en œuvre pour la réalisation d'ouvrages enterrés de génie civil assurant le recueil, le stockage et la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (par infiltration ou rejet à débit contrôlé) ou aux réseaux d'assainissement.



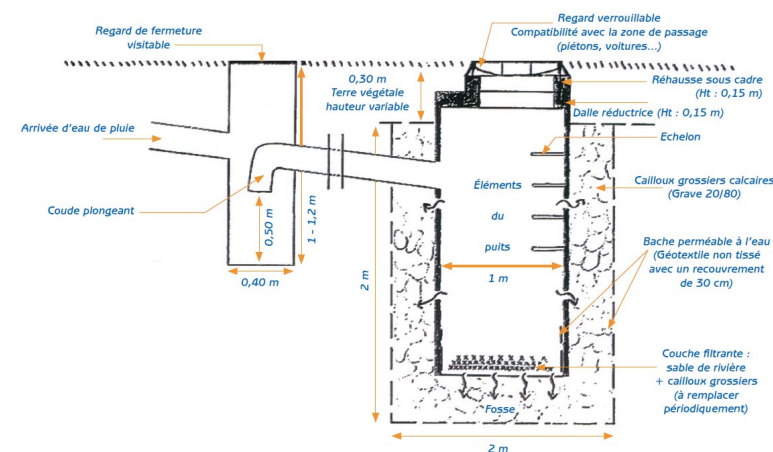
Les puits d'infiltration

Les puits sont des ouvrages qui permettent le **transit du ruissellement vers un horizon présentant une bonne perméabilité**. L'eau est collectée par l'intermédiaire de canalisations et l'évacuation se fait par infiltration dans le sol support.

Les puits d'infiltration sont remplis d'un matériau très poreux qui assure la **tenue des parois**. Ce matériau est entouré d'un géotextile qui évite la migration des éléments les plus fins tant verticalement qu'horizontalement.

PUISARD DE DÉCANTATION

PUITS D'INFILTRATION



D. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

CHANTIER PROPRE

Gestion des déchets chantier et d'exploitation / tri sélectif / Recyclage

La commune de Miramas a mis en place une **économie circulaire locale** (candidature à l'AAP FILIDÉCHETS 09-2021).

Sur la commune d'Istres, une **zone de concassage** des bétons est présente.

Une logique est d'ores et déjà mise en place à l'échelle de la Ville. **Chaque projet devra d'intégrer à cette logique.**

Si une installation privative est nécessaire, l'abri conteneur devra être en limite de lot ou à l'entrée. Il sera dimensionné pour les conteneurs et les compacteurs dont il aura besoin et fermé, pour éviter que les déchets ne s'envolent. L'abri doit être le moins visible possible et s'insérer au mieux dans son environnement en termes d'emplacement, de couleurs et de matériaux.

Le **tri des déchets** se fera au moyen de containers individuels, dont la collecte sera réalisée par la Métropole Aix Marseille Provence.

Les déchets industriels spécifiques, voire dangereux, feront l'objet d'une gestion privée par chaque entreprise concernée. Celles-ci se concerteront, à travers la Métropole et l'EPAD pour élaborer une gestion collective.

Une charte "chantier vert" spécifique aux conditions méditerranéennes est mise en application sur la chantier des aménagements.

Une **charte chantier vert** est annexée et proposée aux constructeurs des différents lots.

1. Les documents de consultation des entreprises (DCE) seront rédigés, en tenant compte des moyens retenus dans la démarche QDM.
2. Les documents d'exécution (EXE) des aménagements ont été rédigés, en tenant compte des moyens retenus dans la démarche QDM.
3. Une charte chantier vert est incluse aux DCE des aménagements et sera incluse dans le cahier de cession des lots.
4. Un critère qualité environnementale est intégré pour le choix des entreprises d'aménagement lors de l'appel d'offres
5. Les consommations d'eau et d'énergie sont maîtrisées pendant le chantier.
6. Le chantier minimise les nuisances pour les riverains.
7. Les consommations d'eau et d'énergie sont maîtrisées pendant le chantier.
8. Les rejets dans le sol, l'eau et l'air sont maîtrisés pendant le chantier.
9. Un référent proximité est identifié pour assurer la communication avec les riverains pendant le chantier des aménagements.

"Les déchets produits pendant le chantier sont intégralement triés (100%) et valorisés à hauteur d'environ 75% en masse.

à travers les filières de recyclage dédiées et disponibles régionalement.

Dans une logique de chantier propre le projet pourra être réalisé avec une solution de fabrication « hors-site » (la définition du hors-site : fabriquer des éléments au sein d'une usine, puis les transporter sur le site de construction pour les assembler parfaitement entre eux.) ou une logique semi-industrielle ,et proposer un mixte de solutions constructives dans l'intérêt du projet

FICHE DE LOT : 9

Superficie : 3 640 m²

REGLEMENT PLU :

Zone UEp1b et UEp2 du PLU de Miramas

Lot destiné à recevoir des activités commerciales, artisanales, bureaux et hôtellerie.

Voirie et accès :

4m de chaussée pour sens unique / 6m pour double sens

Réseaux :

La gestion des eaux pluviales liées à la parcelle doit s'effectuer sur le lot, en aérien ou de manière enterrée.
Le volume à considérer est de 1200 m³ par hectare imperméabilisé.
Le débit de fuite admissible dans le réseau est de 15 l/s/Ha.

Implantation et reculs :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport aux voies et emprises publiques. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, le retrait est de 5m.

Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale autorisée sur le lot est de 50% de l'unité foncière.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 15 mètres en zone UEp1b
- 18 mètres en UEp2

Stationnement et parkings :

La dimension minimale des places de stationnement VL est de 2,4x5 m.

Les besoins à prendre en compte sont :

Bureaux / Services : - VL : 1 place / 40 m² SDP
- Vélos : 1 place / 75 m² SDP

Commerces / Artisanat : - VL 1 place / 100 m² SDP, au delà 1 pl supplémentaire / 75 m² SDP
- Vélos : 1 place / 100 m² SDP



Hôtel : - VL : 1 place / chambre

Espaces libres et plantations :



Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 15 % de l'unité foncière.
Les aires de stationnement doivent être plantées, soit sous forme de haies, soit à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
Les arbres de haute tige existants pourront être comptabilisés dans ce calcul.

PRESCRIPTIONS CPAUPE :



Occupation urbaine et paysagère :

-  Périmètre lot
-  Filiole et haie : Patrimoine naturel existant hors lot mais à proximité et à ne pas impacter





Fonctionnement :

-  Accès véhicules
-  Principe de perméabilité douce

Organisation :

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

Traitement paysager et clôtures :

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

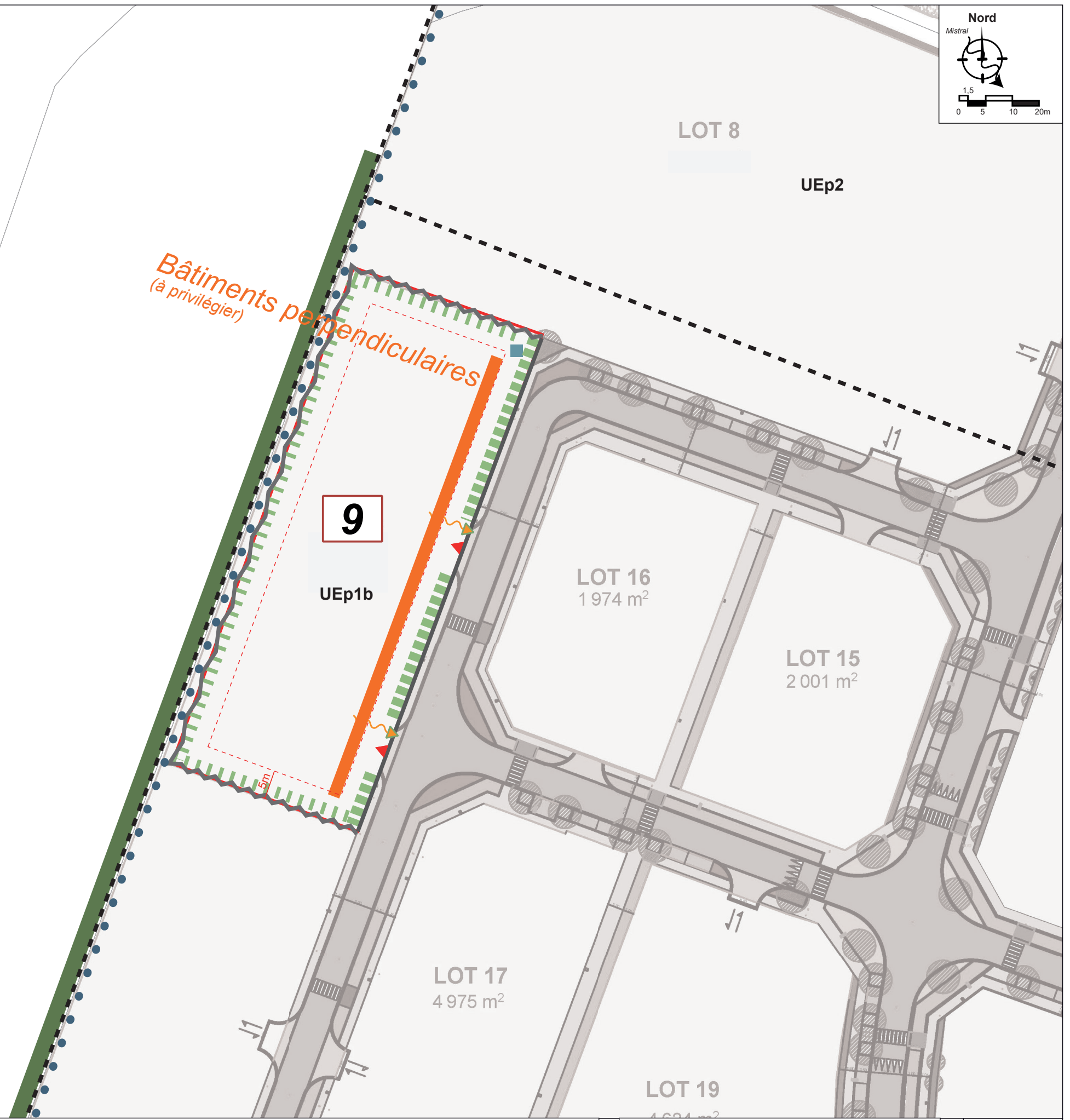
Gestion pluviales (rétention) :

Rétention pour un événement d'occurrence 10 ans

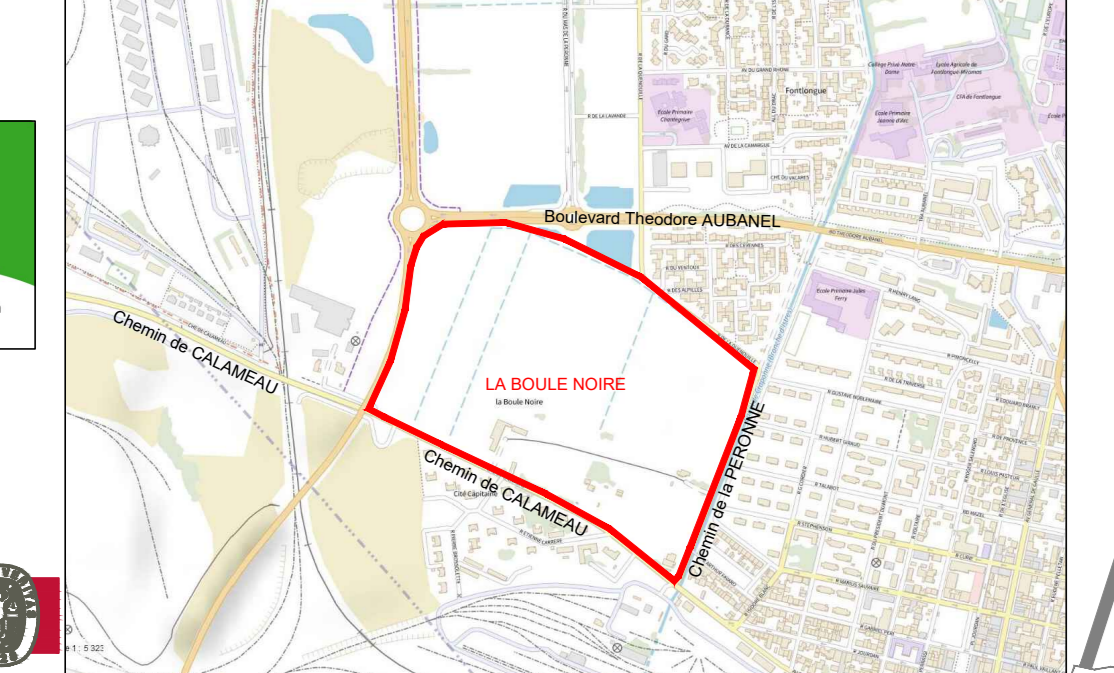
Surfaces imperméables créées ne devront pas excéder 75% de la surface totale de la parcelle.

50 % maximum de surfaces dédiées au bâtiment / 25 % maximum de surfaces liées aux voiries, parkings / 15 % minimum d'espaces verts

10 % minimum de surfaces dédiées à l'aménagement de zone réservées à la rétention/infiltration des eaux pluviales.



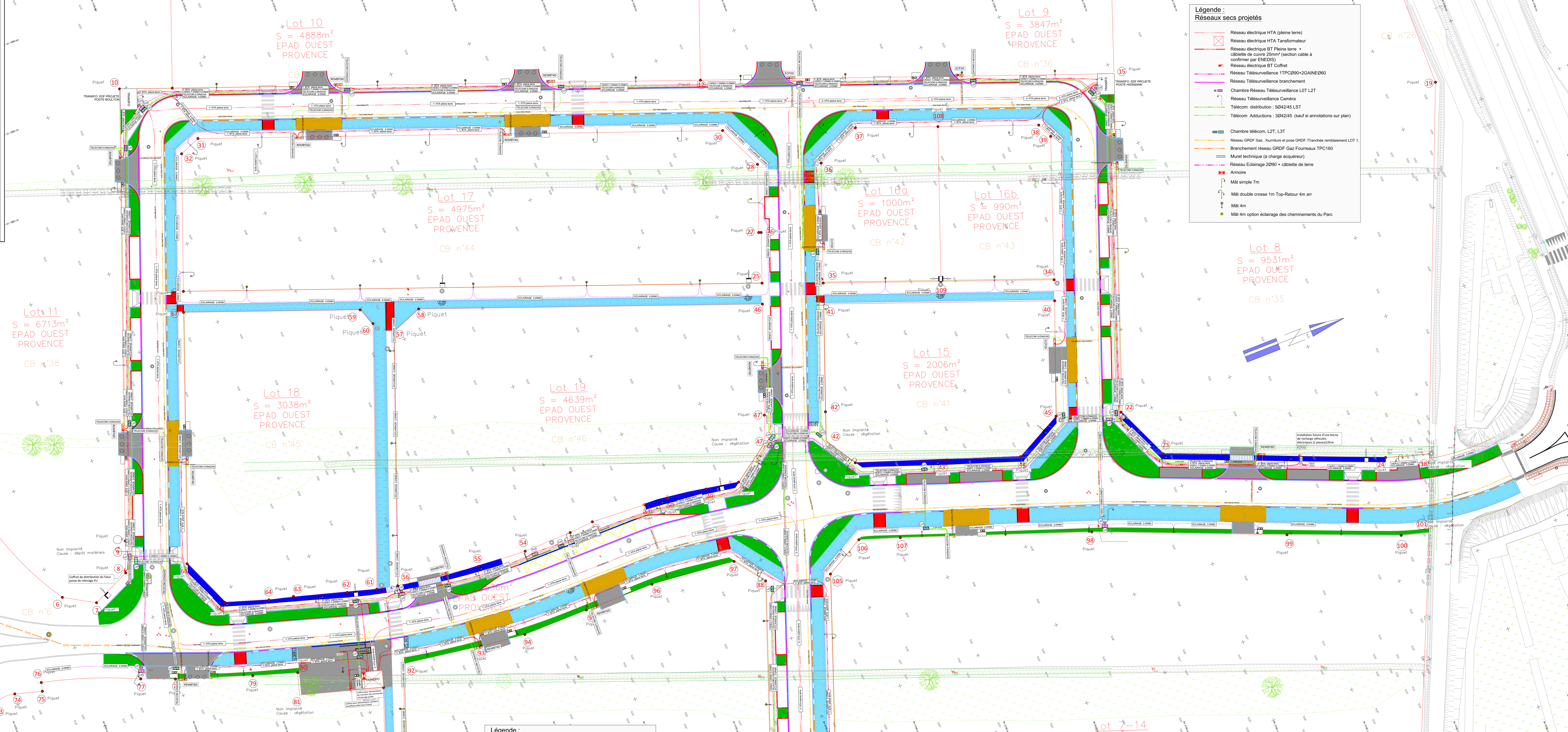
Département des Bouches de Rhône
COMMUNE de MIRAMAS
 ZAC de la PERONNE
 Aménagement secteur boule noire
**RESEAUX SECS (Secteur OUEST)
 PLAN PROJET**



PROJET	RESEAUX SECS (Secteur OUEST)
CLIENT	EPAD OUEST PROVENCE
DATE	2022/10/01
ETAT	PROJET
PROJETANT	EGIS EPAD OUEST PROVENCE
REALISATEUR	RAMPA TRAVAUX PUBLICS
DATE DE REALISATION	2023
PROJETANT	EPAD OUEST PROVENCE
REALISATEUR	RAMPA TRAVAUX PUBLICS
DATE DE REALISATION	2023

ISO 15021
 1:2000
 VP 3
 L
 1/2000

egis epad ouest provence

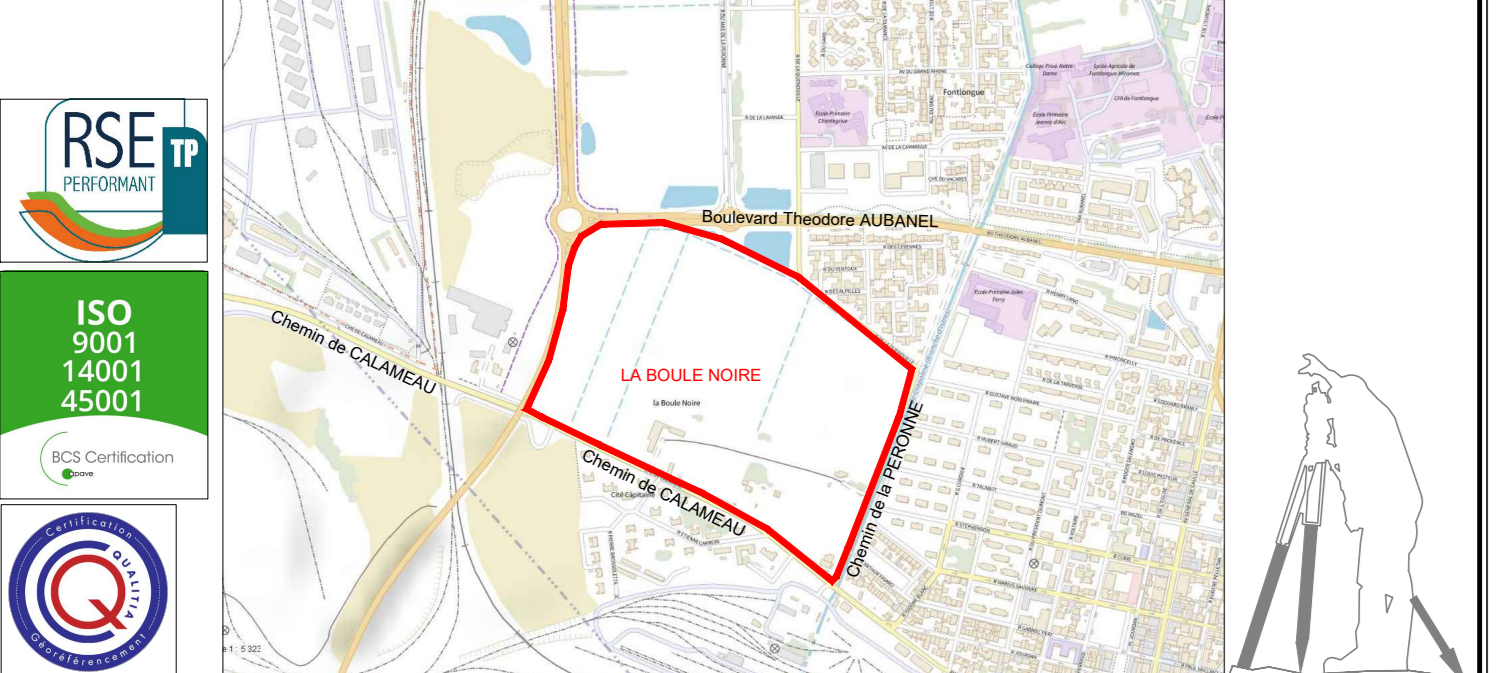


Légende : Réseaux secs projetés

- Réseau électrique HTA (pleine terre)
- Réseau électrique HTA Transformateur
- Réseau électrique BT Pleine terre + câblé de cuivre 25mm² (section câble à confirmer par ENEDIS)
- Réseau électrique BT Coffret
- Réseau Télésurveillance 1TPC090+2GAINE060
- Réseau Télésurveillance branchement
- Chambre Réseau Télésurveillance LOT L2T
- Réseau Télésurveillance Caméra
- Télécom distribution : 5042/45 LST
- Télécom Adductions : 3024/245 (sauf si annotations sur plan)
- Chambre télécom. L2T, L3T
- Réseau GRDF Gaz, fourniture et pose GRDF Tranchée remblaiement LOT 1.
- Branchement réseau GRDF Gaz Fourreaux TPC160
- Muret technique (à charge acquéreur)
- Réseau Eclairage 2090 + câblé de terre
- Armoire
- Mât simple 7m
- Mât double crosse 1m Top-Return 4m arr
- Mât 4m
- Mât 4m option éclairage des cheminements du Parc

Légende :

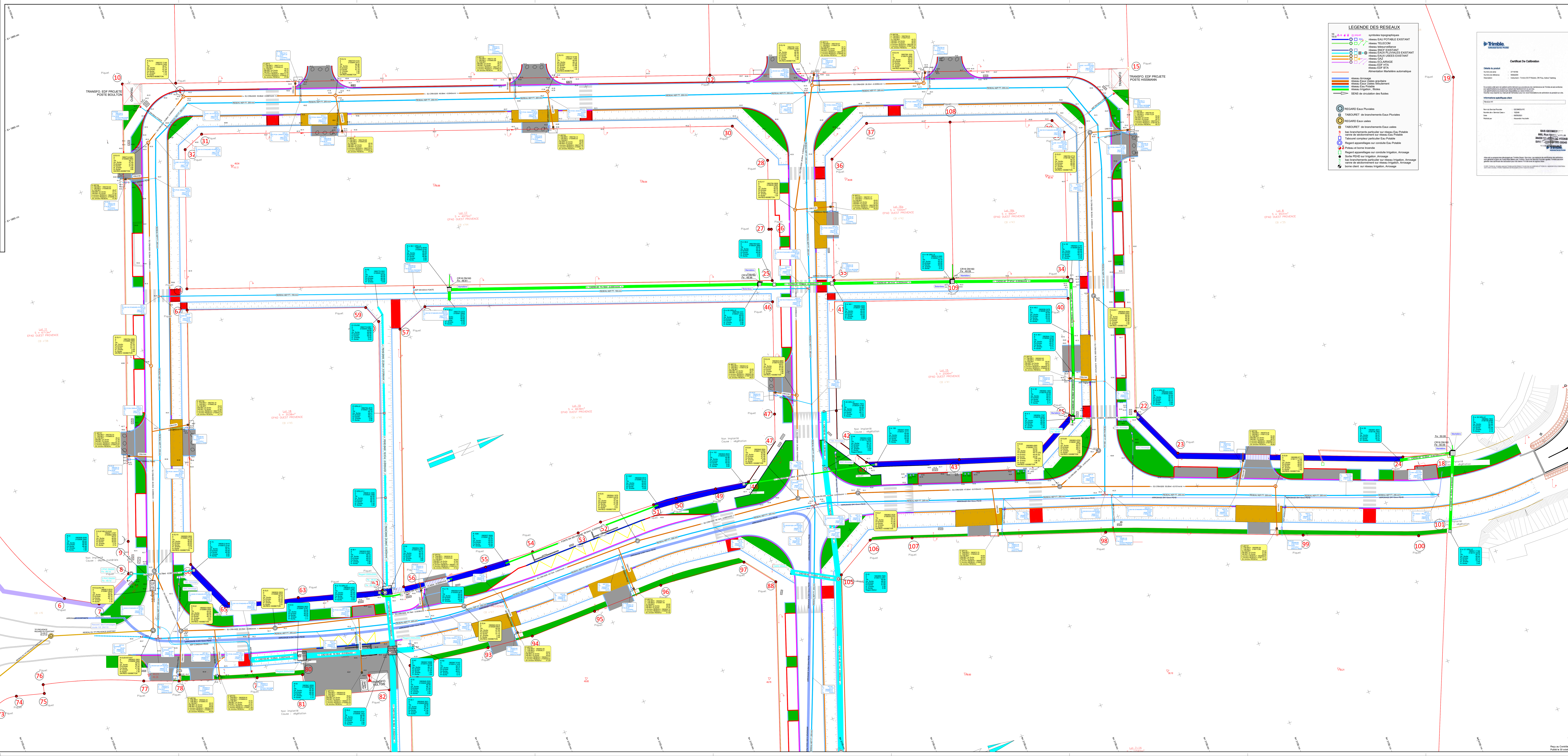
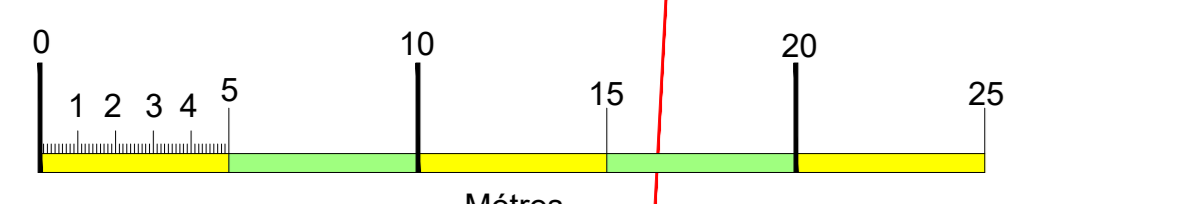
Lot 7-14



ISO 9001 14001 45001	RESEAUX HYDRAULIQUES (Secteur OUEST) PLAN DE RECOLEMENT	PROJET	PROJET
2022	2022	2022	2022
VP	VP 1	01	1/200

RAMPA TRAVAUX PUBLICS

egis épad ouest provence



Trimblo

Carte De Calibration

Scale: 1:1000

Information géographique

SAS GEOMETRIE

34490 - 13090 - 13090

13090 - 13090 - 13090

13090 - 13090 - 13090

Annexe 5



PREFET DES BOUCHES DU RHONE

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

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

Marseille le,

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

ARRÊTÉ

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

Maîtrise d'ouvrage : EPAD Ouest Provence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1 – Identité du bénéficiaire de la dérogation :

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

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

Article 2 – Nature des autorisations :

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

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

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

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

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

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

Mesures d'évitement :

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

Mesures de réduction des impacts :

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

Mesures d'accompagnement :

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

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

Mesure compensatoire en faveur de la biodiversité :

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

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

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

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

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

Article 4 – Suivi :

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

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

Article 5 – Durée de validité de l'autorisation :

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

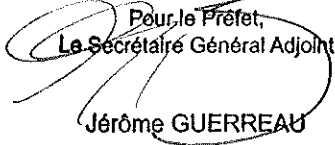
Article 6 – Délai et voie de recours :

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

Article 7 – Exécution :

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

A Marseille, le 16 OCT. 2014

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général Adjoint

Jérôme GUERREAU



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté
de la Légalité et de l'Environnement**

**Bureau des Installations et Travaux
Réglementés pour la Protection des Milieux**
Affaire suivie par : Christine HERBAUT
Tél : 04.84.35.42.65

Marseille, le **29 DEC. 2023**

**Arrêté préfectoral complémentaire n°10-2023 PC
modifiant l'arrêté préfectoral n°36-2014-EA du 25 mars 2015
portant autorisation environnementale en vue de l'aménagement
de la ZAC de la Péronne sur la commune de Miramas**

VU la Directive Cadre sur l'Eau n°2000/60/CE du 23 octobre 2000 (DCE) ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.181-14, R.181-45 et R.181-46 ;

VU l'arrêté inter-préfectoral 2014161-0026 en date du 10 juin 2014 portant répartition des compétences en matière de police des eaux, des milieux aquatiques et de la pêche ;

VU l'arrêté préfectoral n°36-2014-EA du 25 mars 2015 autorisant, au titre du code de l'environnement, l'aménagement de la ZAC de la Péronne sur la commune de Miramas ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027 ;

VU le dossier de Porter-à-Connaissance n°10-2023-PAC, présenté par l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (EPAD) OUEST PROVENCE par courrier du 1er décembre 2022 concernant les modifications apportées au projet d'aménagement de la ZAC de la Péronne, sur le territoire de la commune de Miramas, autorisé par arrêté préfectoral n°36-2014 EA du 25 mars 2015 ;

VU le courrier du 7 décembre 2023 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, Service Mer, Eau et Environnement, Pôle Milieux Aquatiques, proposant des prescriptions complémentaires ;

VU le projet d'arrêté préfectoral notifié à l'EPAD OUEST PROVENCE dans le cadre de la phase contradictoire, par courrier du 13 décembre 2023 ;

VU le courrier en réponse du 27 décembre 2023 de l'EPAD OUEST PROVENCE ;

CONSIDÉRANT la nécessité d'assurer la protection des milieux aquatiques et de préserver les usages et les droits des tiers ;

CONSIDÉRANT que la politique communautaire en matière d'environnement vise un niveau de protection élevé et qu'elle repose sur les principes de précaution, du pollueur-payeur et de l'action préventive ;

CONSIDÉRANT que les opérations sont compatibles avec le SDAGE Rhône Méditerranée ;

.../...

CONSIDÉRANT les études et les caractéristiques techniques du projet ;

CONSIDÉRANT que les aménagements de la ZAC de la Péronne ont été autorisés par arrêté préfectoral du 25 mars 2015 ;

CONSIDÉRANT que les modifications du projet initial proposées par le dossier 10-2023 PAC consistent en une légère diminution des surfaces aménagées et des surfaces imperméabilisées avec une modification du bassin de rétention des eaux pluviales qui sera disposé dans l'axe Nord-Sud, dans le bassin-versant (BV) référencé BV5 du secteur de la Boule Noire ;

CONSIDÉRANT que ces modifications apportent une évolution de certaines caractéristiques d'ouvrages pluviaux en particulier du BV5 et des modalités d'échange des eaux pluviales avec le BV6 notamment ;

CONSIDÉRANT que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause les évaluations du dossier initial ;

CONSIDÉRANT que les modifications ne sont pas substantielles au sens des articles L.181-14 et R.181-46 et qu'elles ne nécessitent pas une nouvelle autorisation ;

CONSIDÉRANT qu'elles nécessitent toutefois de modifier les caractéristiques descriptives et techniques de certaines dispositions de l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°36-2014-EA du 25 mars 2015 ;

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,

ARRÊTE

Article 1 : OBJET DE L'ARRÊTÉ

L'arrêté préfectoral n°36-2014-EA du 25 mars 2015 est modifié comme suit :

- L'article 2 est modifié comme suit :

La section du tableau, présentant les caractéristiques des bassins versants situés sur la ZAC, relative au BV5 est supprimée et remplacée par celle-ci :

		Surface totale (m ²)	Surface imperméabilisée (m ²)
BV5	Espaces publics	44 900	19 200
	Lots privatifs (EPAD)	101 070	75 900
	Lots privatifs (hors EPAD) Parcelles sud-Est	26 330	19 750
	Lot SNCF (exclu du BV5)	20 855	
	TOTAL BV5	172 330	114 850

Dans ce même tableau, la dernière ligne concernant le total des surfaces (sans BV 3) est modifiée ainsi :

- surface totale : 596 757 m² ;
- surface imperméabilisée : 312 356 m².

- L'article 2.1, relatif à la gestion des eaux pluviales dans les espaces publics, est modifié comme suit :

La section du tableau, présentant les caractéristiques des ouvrages de rétention, relative au BV5 est supprimée et remplacée par celle-ci :

<u>Informations</u>	BV5
	Canal central (bassin central)
Largeur moyenne (en m)	Entre 20 et 31m (à mi-hauteur du losange) Entre 25 et 36 m en haut de talus
Surface en haut de talus en m ²	9 846 m ² de bassin
Surface d'infiltration en m ²	7 900 m ² en ne comptant que 50% des talus
Volume à stocker	13 409 m ³ (propre au BV5_Boule Noire) 631 m ³ (propre au BV6_Calameau) dont : - 560 m³ par tranchées drainantes en galets de Crau (matériaux du site) sous chaussée - Plus de 71 m³ dans les noues végétales proposées autour du futur giratoire et accompagnant la promenade piétonne arborée à l'Ouest de celui-ci.
Capacité de stockage du bassin de la Boule Noire	Bassins : 12000 m ³ pour la partie Sud et 2000 m ³ pour la partie Nord soit un total de 14 000 m ³
Cote des plus hautes eaux	48.70 mNGF
Cote du fond de l'ouvrage (en m NGF)	Bassin nord : 47.80 – 47.00 Bassin sud : 46.90 – 45.60
Côte du haut de talus TN (en m NGF)	Bassin nord : 50.56 – 49.85 Bassin sud : 49.90 – 49.10

Les autres dispositions, non modifiées par le présent arrêté, demeurent inchangées et applicables.

ARTICLE 2 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 3 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1. Une copie du présent arrêté est déposée à la mairie de la commune de Miramas, commune d'implantation du projet, et peut y être consultée ;
2. Un extrait de l'arrêté est affiché à la mairie de la commune de Miramas pendant une durée minimum d'un mois ; le procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du Maire ;

3. L'arrêté est publié sur le site internet des services de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône, pendant une durée minimale de quatre mois.

ARTICLE 4 : VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

La présente décision peut être déférée à la juridiction compétente, en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement :

1. par le bénéficiaire dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision lui a été notifiée ;
2. par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de :
 - a) L'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R.181-44 ;
 - b) La publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

ARTICLE 5 : EXÉCUTION

Le Secrétaire Général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le Sous-préfet d'Istres, le Maire de la commune de Miramas, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA, le Chef du service départemental des Bouches-du-Rhône de l'Office français de la biodiversité, et toutes autorités de police et de gendarmerie ainsi que les agents visés par les articles L.216-3 et L.218-53 du code de l'environnement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'EPAD OUEST PROVENCE

Marseille, le **29 DEC. 2023**

La secrétaire générale adjointe

Marie-Pervenche PLAZA