



ZAC

CAP HORIZON

UN NOUVEAU
PÔLE ÉCONOMIQUE
AU CŒUR DE LA PROVENCE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET
PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES

ZAC CAP HORIZON



PAYS
d'AIX
Territoires

LA METROPOLE
d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Vitrolles

teralia

opsia

ERG
RUEBELLES CONSEILS

Reçu au Contrôle de légalité le 26/02/2026

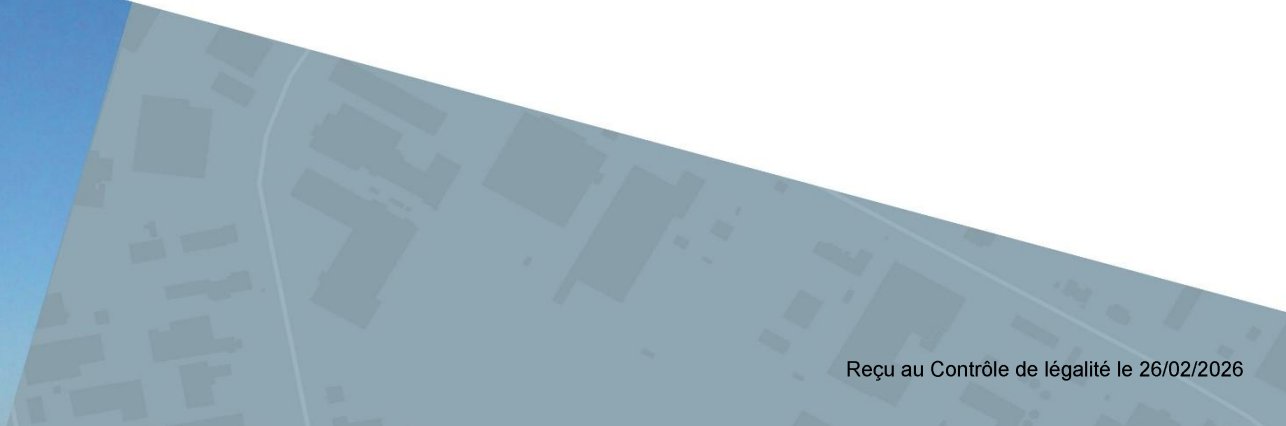


SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES.....	4
II. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	15
III. PRECONISATIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS.....	19
1. Prescriptions générales.....	20
2. Prescriptions particulières.....	42
ANNEXES	



I. DISPOSITIONS GENERALES



I.1 Spécificités de la ZAC Vitrolles Cap Horizon

Archéologie préventive

Cap Horizon se trouve à proximité de plusieurs sites archéologiques recensés sur la carte archéologique nationale. Les aménagements sur la ZAC Cap Horizon sont ainsi susceptibles de faire l'objet au préalable d'un diagnostic archéologique, éventuellement suivi d'une fouille préventive.

Mesures environnementales

L'opération a fait l'objet d'un dossier de saisine du CNPN relatif à une demande de dérogation aux interdictions de destruction d'espèces végétales et animales protégées (*Projet de ZAC Cap horizon Vitrolles (13) Réf 1205-2287-EM-RP-CNPN-ZAC-CPA-Vitrolles-13-1D*), l'Arrêté préfectoral du 2 Novembre 2015 portant dérogation.

En conséquence, des mesures écologiques sont mises en place par l'aménageur concernant les espèces identifiées (Faune et Flore) qui sont susceptibles d'être impactées par les travaux réalisés dans ce secteur.

Un AMO a été désigné. Il s'agit d'ECOTONIA bureau d'étude d'expertise environnementale en charge du respect des mesures de protection.

Les prescriptions écologiques feront l'objet de la transmission à chaque constructeur de 3 pièces spécifiques :

- Un Cahier des charges relatif à la mise en œuvre des mesures écologiques liées aux espèces à dérogation y compris le calendrier des travaux, document établi par ECOTONIA.
- Une charte « Chantier Vert », pièce annexe au présent CCCT.

- Et, suite à l'examen des aménagements paysagers proposés, un document d'analyse de la palette végétale du projet établie par ECOTONIA, en référence aux prescriptions paysagères intégrées au présent CCCT.

Le constructeur établira une lettre d'engagement à respecter - et faire respecter par ses prestataires et par ses entreprises de travaux - l'ensemble des prescriptions édictées.

Cette attestation d'engagement sera intégrée au dossier de demande de Permis de Construire.

Lots situés à proximité du Domaine ferroviaire

Si les travaux engagés se situent à proximité des voies ferrées, ces derniers doivent faire l'objet d'une instruction par le Service Projets et Relations Tiers de la SNCF.

Les lots situés le long de la voie ferrée sont concernés.

Les Recommandations et Prescriptions édictées par la SNCF doivent être appliquées en référence au document « CONTRAINTES FERROVIAIRES MINIMALES » joint en annexe au présent CCCT.

Attention : il y a lieu d'anticiper les contacts avec la SNCF.

Clauses d'insertion sociale

Certains marchés de travaux engagés par l'aménageur intègrent une clause d'insertion sociale consistant à réserver un certain nombre d'heures de travail à des publics en insertion par l'emploi. Un dispositif d'accompagnement est ainsi mis en œuvre en coordination avec la Direction de l'Emploi et de la Vie Economique Locale de la Ville de Vitrolles qui accompagne l'ensemble de la démarche.

Les constructeurs sont ainsi encouragés à poursuivre cette action qui relèvera alors d'une « candidature libre » dans le cadre des travaux qu'ils réalisent sur les lots privatifs de la ZAC.

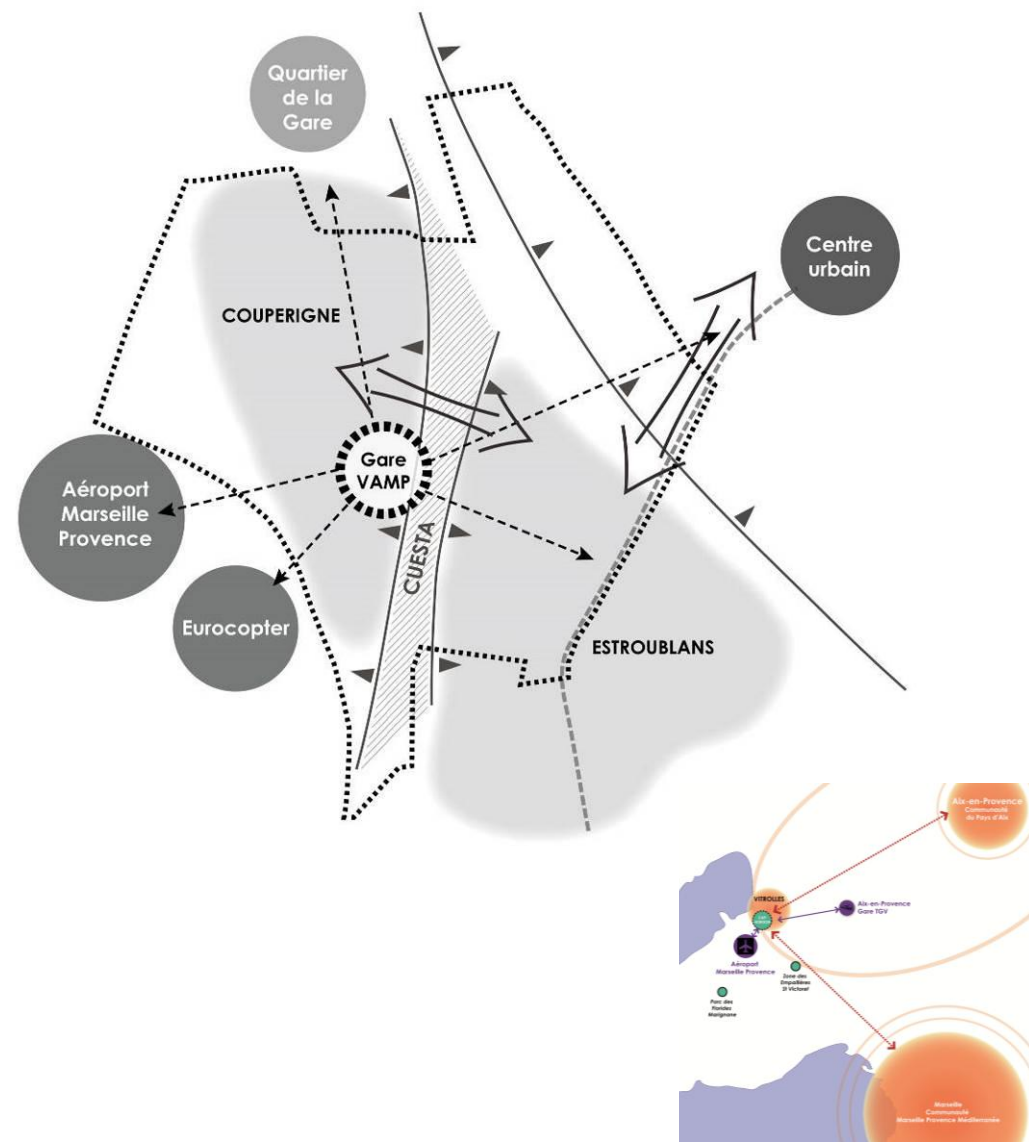
I.2 Caractéristiques du site

Cap Horizon est un site de 80 hectares, dont 52 hectares en ZAC, bénéficiant d'une situation exceptionnelle au cœur des dynamiques économiques d'envergure métropolitaines.

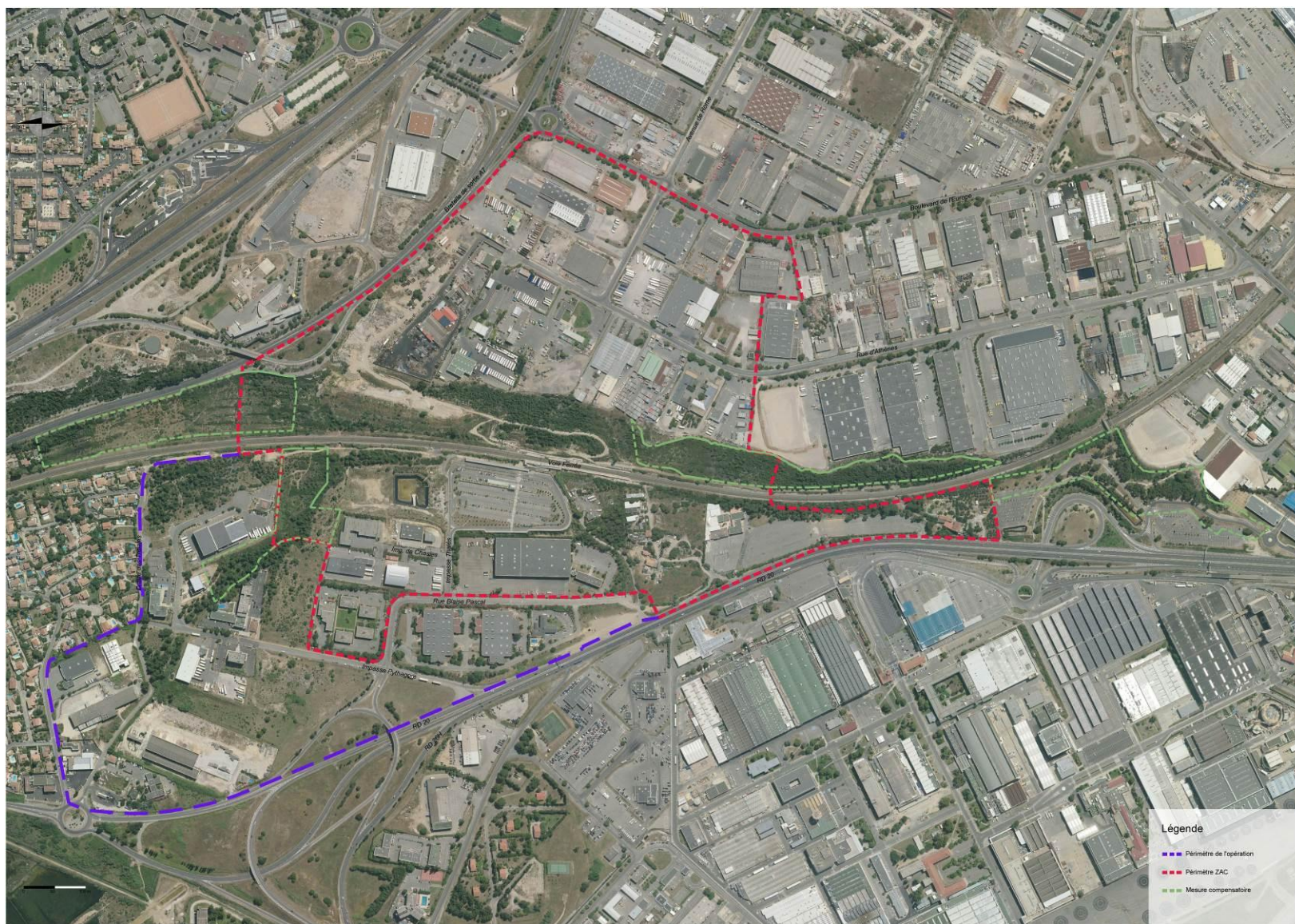
Il se situe à proximité directe de l'aéroport Marseille-Provence et d'Airbus Hélicoptère et est desservi par l'A7, le RD113 et la RD20 et par la gare VAMP (Vitrolles Aéroport Marseille Provence). Cette situation exceptionnelle fait du de Cap Horizon un espace de renouvellement urbain stratégique.

CAP Horizon se divise en trois ambiances :

- L'ambiance 1 : la partie Nord-Ouest de la zone industrielle des Estroublans (plateau supérieur)
- L'ambiance 2 : La Cuesta, un espace naturel avec un fort dénivelé (partie centrale)
- L'ambiance 3 : la zone d'activité de Couperigne (plateau inférieur)



I.3 Périmètre de la ZAC Cap Horizon

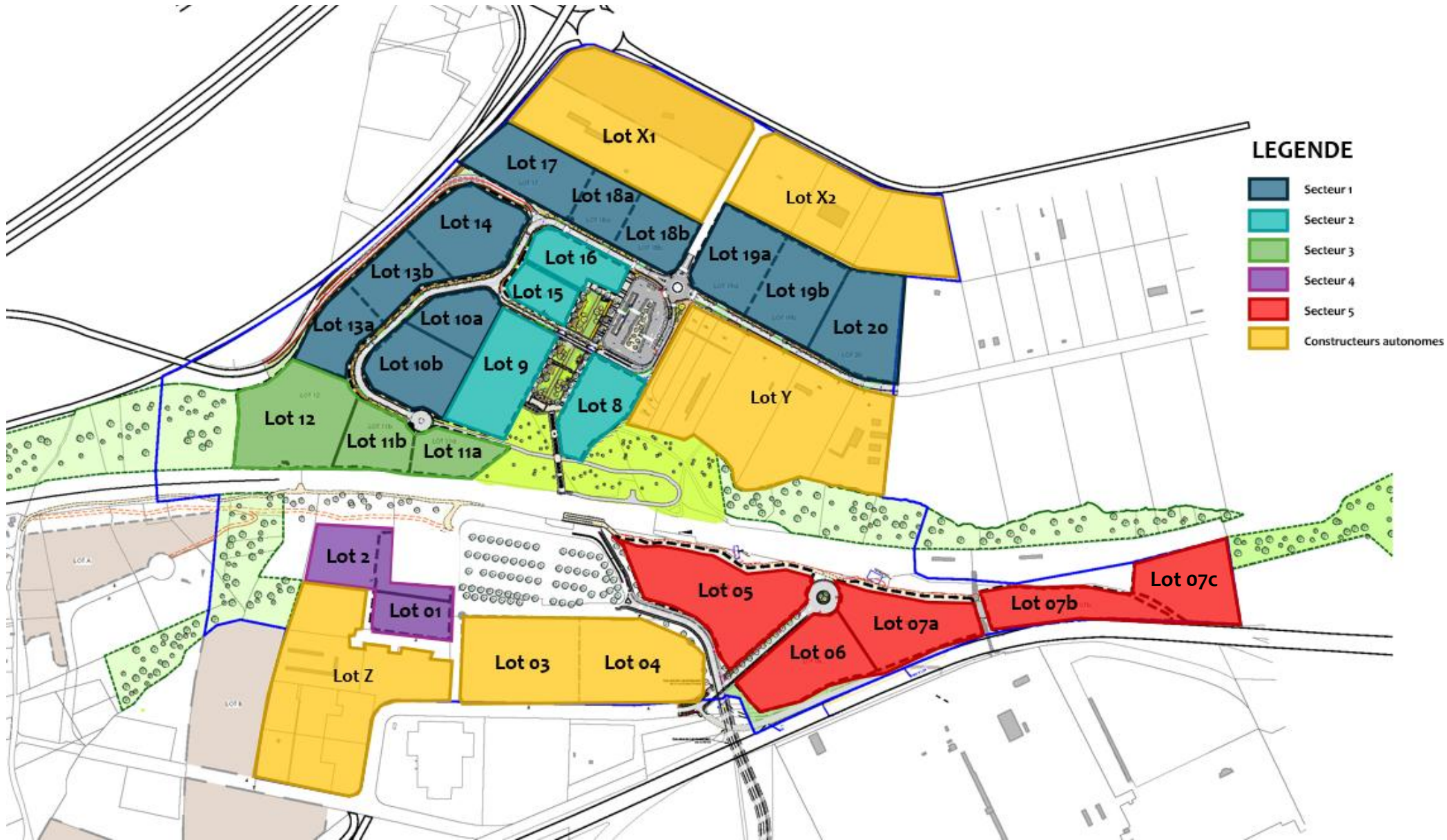


I.4 Plan masse



II. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

II. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

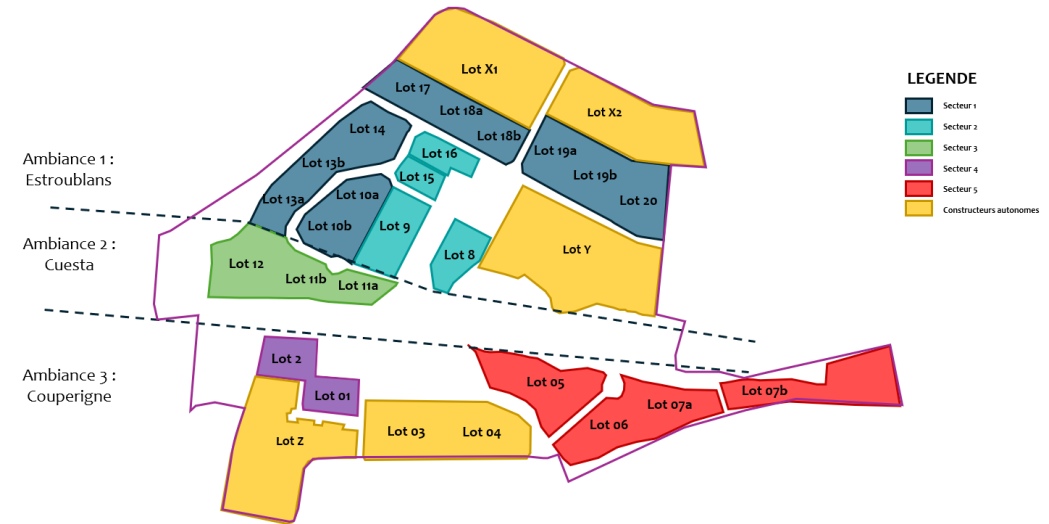


LEGENDE

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4
- Secteur 5
- Constructeurs autonomes

II. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

AMBIANCE	SECTEUR	SUPERFICIE M ²	SDP M ² (hors stationnement)	DONT COMMERCES M ²
1 Estroublans	1	76 970	67 777	0
	2	28 121	17 395	12 800
	Total	104 230	85 172	12 800
2 Cuesta	3	15 556	18 667	800
	Total	15 556	18 667	800
2 Couperigne	4	12 685	28 800	0
	5	55 291	66 349	0
	Total	67 976	95 149	0
TOTAL		187 762	198 988	13 600

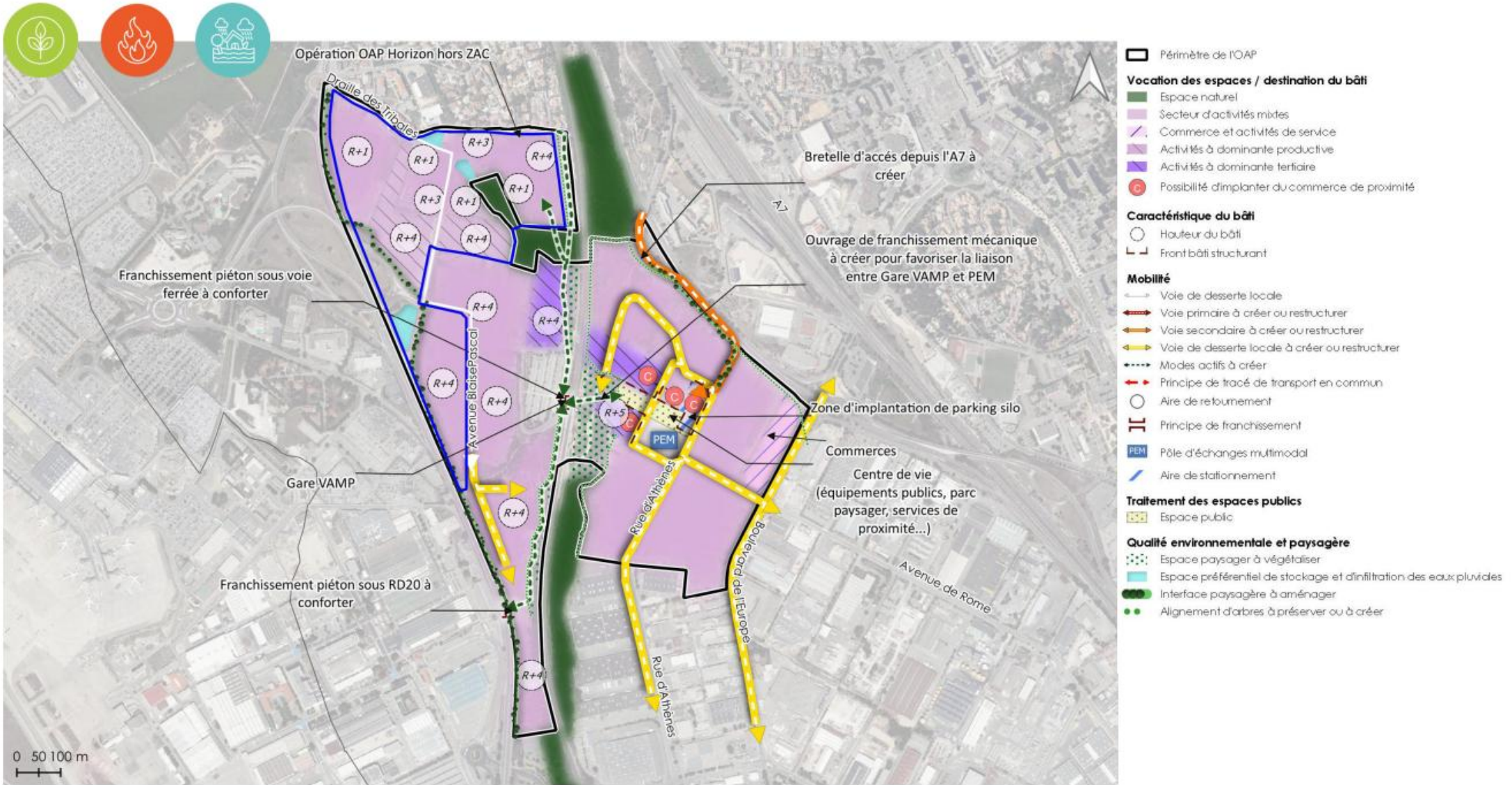


Un transfert de surface de plancher est autorisé entre les différents secteurs de la ZAC sans que la SDP de chaque secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 15%.

III. PRECONISATIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

III. PRECONISATIONS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Orientation d'aménagement et de programmation (VIT-OAP01)
valant règlement :

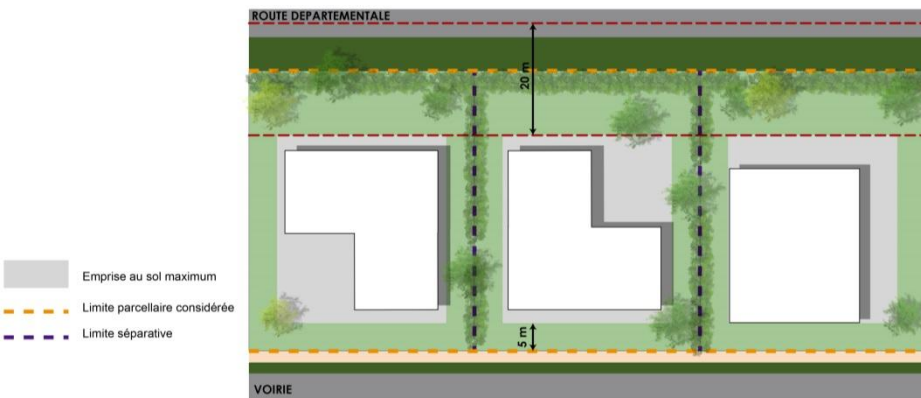


PRINCIPE D'IMPLANTATION

IMPLANTATION DES BATIMENTS	PRESCRIPTIONS
Par rapport aux voies de circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Recul minimum de 20 m de l'axe de la RD113 et de la RD 20. - Implantation soit en alignement de l'espace public soit à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

L'implantation altimétrique des bâtiments devront permettre de limiter au maximum les remblais et les déblais.

PRINCIPE D'IMPLANTATION :



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le périmètre du site est concerné par un Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) développant plusieurs hauteurs admissibles selon la situation des terrains. Ces hauteurs constructibles maximales sont exprimées en mètres NGF.

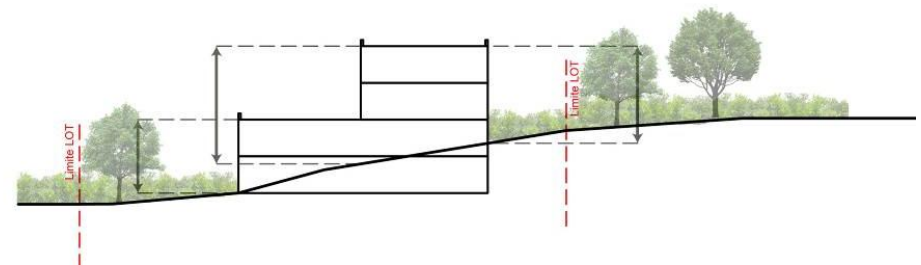
Les constructions ne pourront dépasser un niveau de rez-de-chaussée + 4 niveaux de plancher.

Ponctuellement, dans le secteur de la Cuesta, les constructions pourront atteindre un niveau de rez-de-chaussée + 5 niveaux de plancher. Dans tous les cas, les constructions ne pourront excéder 18 m de haut par rapport au niveau fini.

La fiche de lot jointe en annexe au CCCT précisera la hauteur exacte de construction possible en fonction de ces contraintes.

Comment calculer la hauteur des constructions ?

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.



ACCES AUX LOTS

Les accès aux lots de la ZAC sont positionnés tel que prévu et aménagé par l'Aménageur. Leur positionnement est précisé sur la fiche de lot.

Un seul accès véhicule par lot est autorisé (sauf dispositions techniques et cas particulier étudié avec les services de l'Aménageur et de la Métropole).

La largeur maximale des accès aux lots est fixée à 8 m. Ils ne doivent pas gêner la circulation et les fermetures doivent s'effectuer vers l'intérieur.

Des accès piétons (portillons) indépendants et séparés des flux automobiles sont obligatoires.

STATIONNEMENT

Les surfaces de stationnement dédiées aux engins, camions et, poids lourds, devront dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis la voie publique. Cette disposition sera soumise à l'approbation de l'aménageur et devra figurer à la demande de permis de construire.

L'organisation du stationnement devra être optimisée. Il est préconisé de masquer un maximum les stationnements depuis l'espace public (choix de localisation, traitement paysager...).

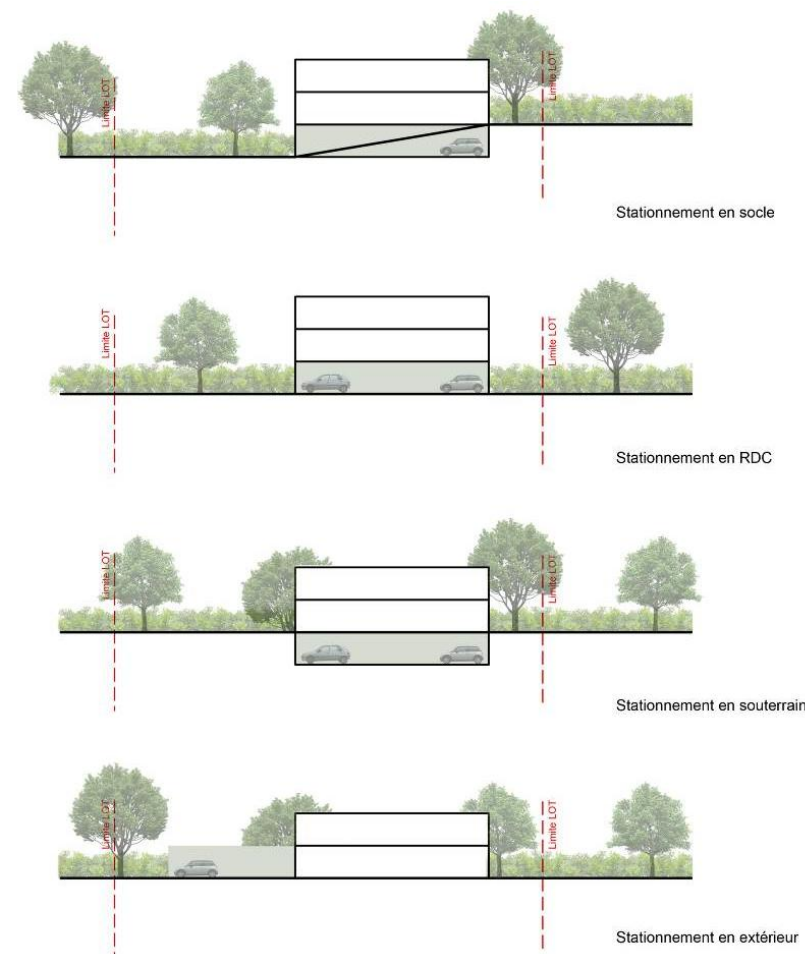
ACTIVITES	PRESCRIPTIONS :	
Industrie	1 place / 160m ² SDP	- Les aires de stationnement en aérien exigées ne devront pas excéder 30 % de la superficie du terrain.
Artisanat	1 place / 100m ² SDP	
Bureaux	1 place / 100m ² SDP	- Le nombre de places de parking est limité à 50 places aériennes ou 1250 m ² (voies internes et aires de manœuvre comprises)
Entrepôts	1 place / 800m ² SDP	
Hôtellerie	1 place pour 2 chambres	

Dans le cas où les 30 % de superficie du terrain ne permettraient pas de subvenir aux besoins, il est possible de développer du parking en :

- Sous-sol
- RDC / socles
- Superstructure / Silo
- D'acquérir ou de louer des places de parking mutualisé (cf. article L 151-33 du code de l'urbanisme) dans la ZAC par secteurs géographiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300 m de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare SNCF VAMP, PEM, BHNS).

COUPES SCHEMATIQUES DES DIFFERENTS TYPES DE STATIONNEMENTS AUTORISES :



TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

Rappel réglementaire :

Conformément à l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface :

- d'une part, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
- et d'autre part des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Préconisations :

Les aires de stationnement extérieures devront obligatoirement compter un arbre à canopée large pour 4 places. Ils seront plantés sur l'ensemble de la nappe de stationnement et non uniquement sur la zone de recul.

Les places de stationnement extérieures destinées aux véhicules légers seront entièrement traitées avec des matériaux perméables (poreux ou drainant).

Les eaux ruisselées seront infiltrées de manière diffuse (ne pas les concentrer) en multipliant l'implantation des solutions d'infiltration.

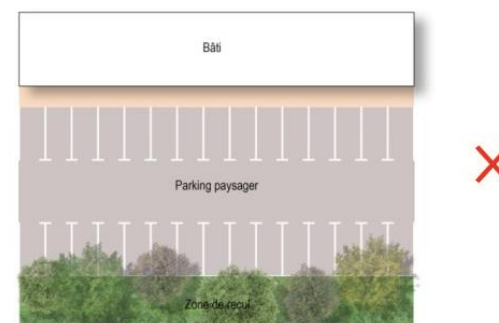
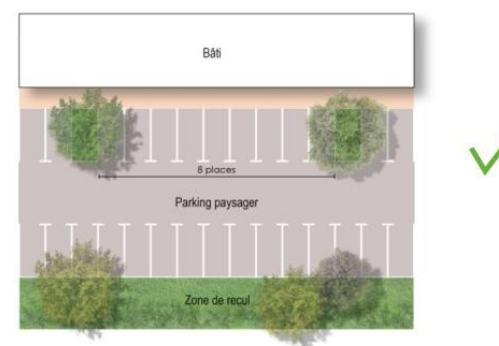
Les premiers centimètres du sol jouent un rôle de filtre. Les hydrocarbures en faibles quantité sont biodégradables.

Les ouvrages type « débourbeur ou séparateur d'hydrocarbures » sont à éviter.

Si un enjeu pollution est identifié, privilégier la filtration et des solutions fondées sur la nature (NBS) via des noues, zones enherbées, tranchée drainante avec lit de sable, bassin d'infiltration, etc...

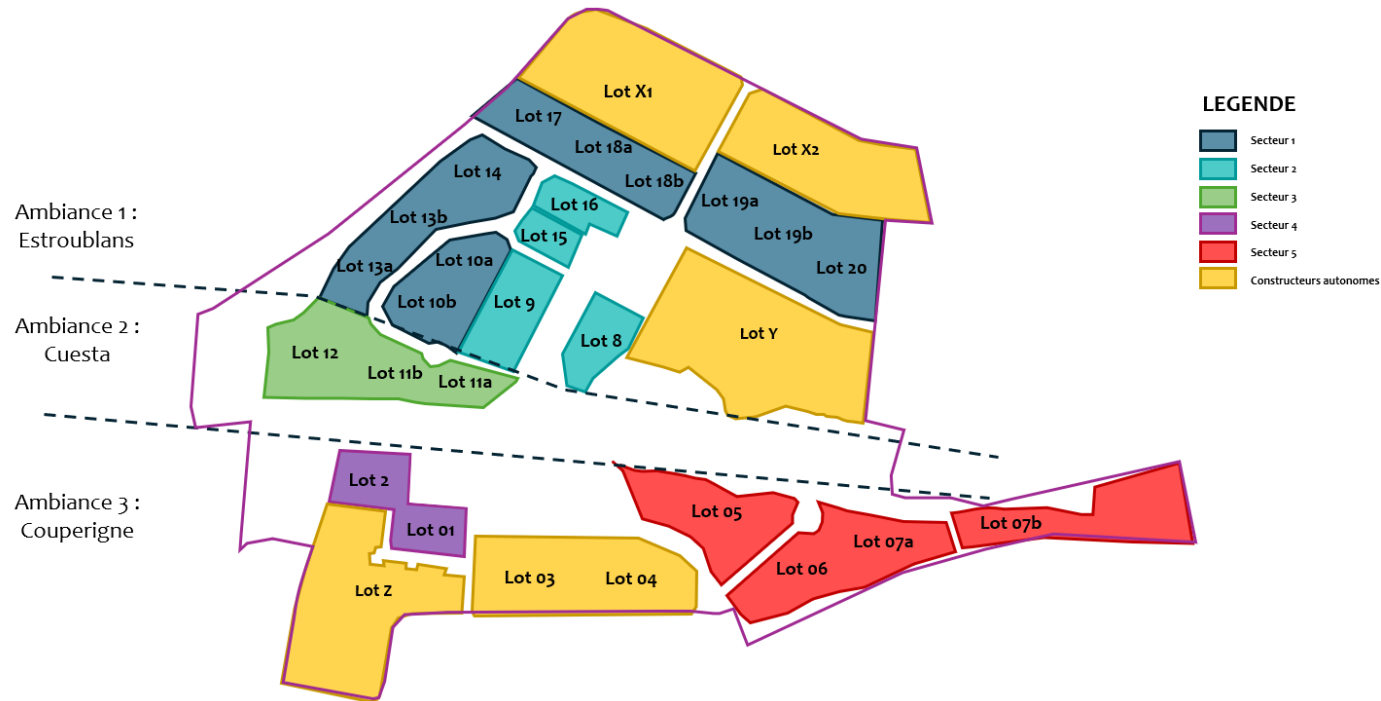
En cas de risques avérés, prévoir la possibilité d'isoler les eaux de ruissellement polluées (par la mise en place de vannes ou ouvrages de contrôles, etc...) si cela est justifié.

PRINCIPE DE TRAITEMENT PAYSAGER DES PARKINGS :




STATIONNEMENT PAR SECTEUR			
		AUTORISE	INTERDIT
Secteur 1		Souterrain Semi-enterré RDC Superstructure	
Secteur 2	Lot 16	Souterrain Semi-enterré RDC Superstructure	
	Lot 9	Souterrain Semi-enterré RDC Superstructure	
	Lot 15	Souterrain Semi-enterré RDC Superstructure	
	Lot 8	Déterminé dans la Fiche de lot de l'Appel à projets	
Secteur 3		Souterrain Semi-enterré Superstructure	RDC
Secteur 4		Souterrain Semi-enterré RDC Superstructure	
Secteur 5		Souterrain Semi-enterré RDC Superstructure	

PLAN DES STATIONNEMENTS PAR LOT :



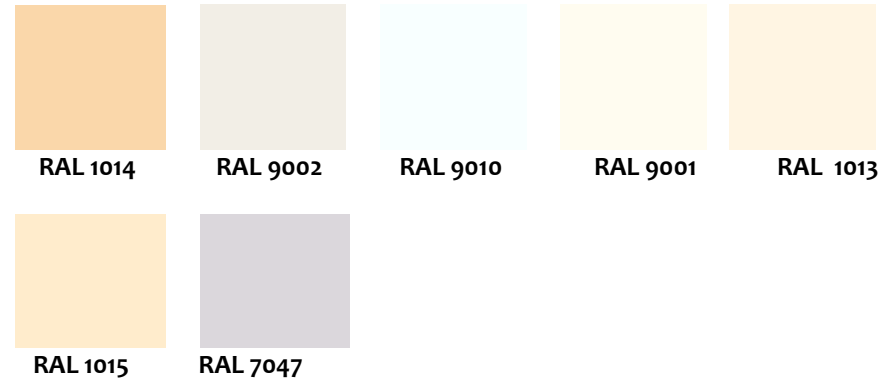
MATERIAUX

AUTORISES	INTERDITS
Enduit frotté fin	Les imitations de matériaux (faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que les carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits, sont à éviter.
Bardages métalliques	
Bardages bois (Le bois sera certifié PEFC et/ou FSC) 	
Panneau composite style Trespa	

PALETTE CHROMATIQUE AUTORISEE

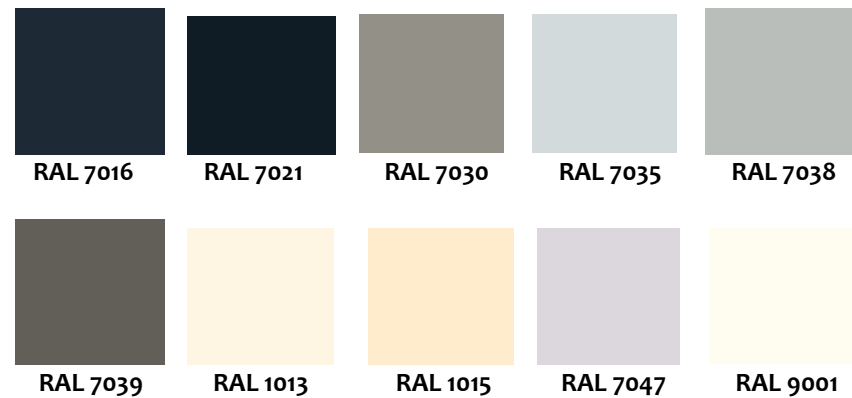
Enduit :

EXEMPLE DE COULEURS AUTORISEES



Menuiserie et bardage :

EXEMPLE DE COULEURS AUTORISEES



RAL 9002

Les couleurs vives peuvent être autorisées, elles seront soumises à la validation de l'architecte conseil.

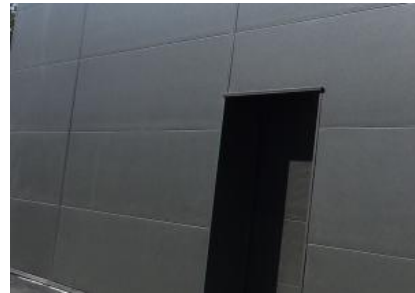
Panneau composite métallique :

Les panneaux composites devront être unis, les motifs ne sont pas autorisés. Concernant les couleurs, le noir, le blanc et les couleurs trop vives sont interdites.

La palette chromatique n'est pas exhaustive, d'autres couleurs peuvent être autorisées sur la validation de l'architecte conseil.

Concernant le bois, seule la couleur du bois est autorisée.

REFERENCES :



Bardage métallique



Bardage bois



Panneau composite



TOITURE

Les toitures doivent être plates et dissimulées derrière un acrotère
Elles pourront être :

- Des toitures accessibles / toitures terrasse avec gravillons ou végétalisation.
- Des toitures à faible pente dissimulées derrière un acrotère.

INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

PRECONISATIONS :	
Eléments techniques en façade	- Ils seront obligatoirement dissimulés afin de réduire au maximum leur impact sur la façade. Ils devront être habillés par un système de ventelles ou d'autres éléments architecturaux permettant de les intégrer au mieux.
Acrotères	- Les acrotères devront reprendre la fonction de garde-corps, (1,10 mètre minimum)
Eléments techniques en toiture	- Les éléments techniques en toiture sont interdits, sauf dans le cadre d'un traitement architectural de la 5 ^{ème} façade.

REFERENCES :



Ventelles

PRINCIPE ACROTERE :



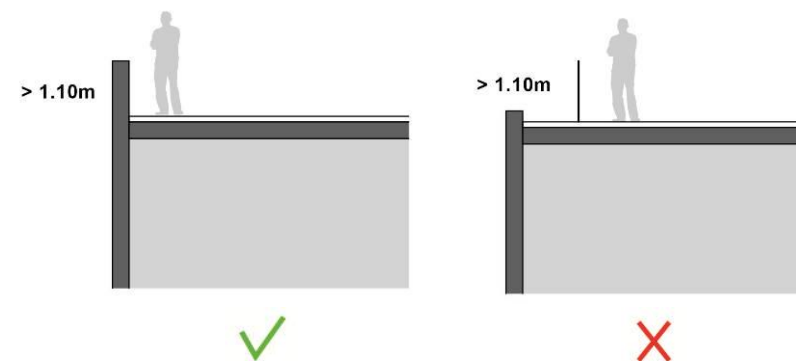
Toiture gravillons



Toiture végétalisée



Bac acier



RUPTURE DANS VOLUME BATI ET EPANNELAGE

Le linéaire de bâti en façade sur voie ne doit pas être trop important. Il s'agira de travailler sur une rupture, par un jeu de volume ou de retrait permettant de casser ce front bâti. Le but étant d'éviter l'effet de « barre ».

Concernant l'épannelage, l'objectif est de créer un rythme dans les façades en jouant sur les hauteurs et les ruptures de volume afin de bénéficier d'une diversité architecturale.

Une attention particulière sera apportée à l'exposition solaire. Les bâtiments ne se feront pas masque à eux-mêmes, et ne réduiront pas, dans la mesure du possible, les apports solaires des bâtiments voisins.

OUVERTURE

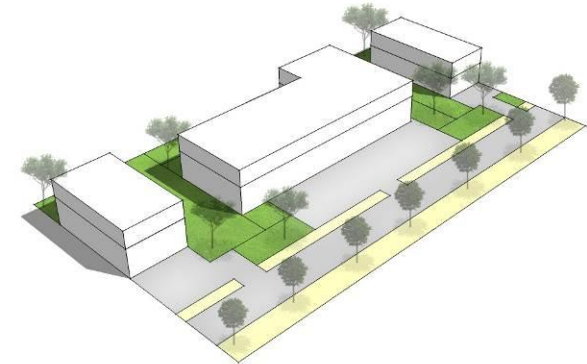
La composition et le nombre de percements doivent être travaillés en fonction de l'ordonnement et de la longueur des façades afin de préserver leur équilibre. On favorisera le positionnement des baies supérieures dans l'axe des baies situées au niveau inférieur.

Les ouvertures d'entrée de bâtiment doivent être mises en valeur.

Les murs pignons ou aveugles sont interdits pour les façades bordant les voies.

RUPTURE DANS LE VOLUME BATI

Sur certains lots, il est nécessaire de créer des percées visuelles. Si possibilité, on favorisera plusieurs bâtis plutôt qu'un seul.



OCCULTATION ET MODENATURE

Les brise-soleil et casquettes sont autorisés en façade. Ils permettront, en plus d'atténuer l'effet de chaleur, de dynamiser les façades.

Les auvents abritant l'accès des bâtiments sont également autorisés. Ils seront soit intégrés à la volumétrie du bâtiment soit constitués d'éléments suspendus à la façade principale.

REFERENCES :



Brise-soleil verticaux



Brise-soleil horizontaux



Casquette



Stores toiles

L'occultation fixe et/ou mobile des parois vitrées est obligatoire sur les parois sud, est et ouest. Ces occultations seront **extérieures** afin de limiter les apports solaires dans les locaux.

Seront à privilégier :

- **Façade Sud** : Casquettes / Brise-soleil horizontaux,
- **Façades Est et Ouest** : Brise-soleil verticaux orientables



ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUE

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdite.

Les enseignes devront rester dans un gabarit limité et proportionné par rapport à la façade sur laquelle elles s'implantent :

- Bâtiments en RDC : jusqu'à 10% maximum de la surface de la façade sur laquelle elles s'intègrent.

- Bâtiments de plusieurs niveaux : limité à 5% de la surface de la façade sur laquelle elles s'intègrent.

Elles ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Les enseignes doivent être positionnées en cohérence avec l'entrée ou les ouvertures des façades supports.

La couleur doit être en opposition avec celle du mur ou du bardage de manière à faire ressortir l'enseigne.

Les panneaux sur clôture, mâts et drapeaux (enseigne ou publicité) sont interdits.

Les affichages publicitaires sont strictement interdits.

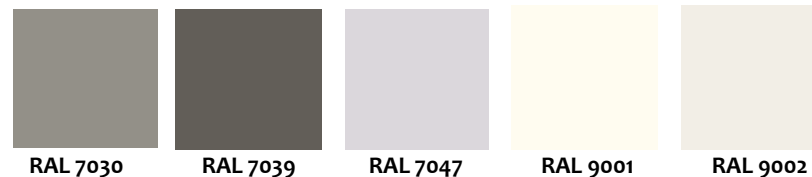
Les projets d'enseignes devront être soumis à l'architecte conseil de la ZAC.

Rappel réglementaire : Les enseignes devront être conformes au RLPi arrêté le 29 juin 2023 par la Métropole sur le Pays d'Aix et son règlement sur la zone ZP4c (zones commerciales et économiques de rayonnement métropolitain).

PRECONISATIONS :

- Une enseigne et un logo maximum par façade.
- L'enseigne et le logo devront se situer à au moins 30 cm en dessous de l'acrotère ou de l'égout, intégrés à la composition architecturale du bâtiment.
- L'enseigne sera en lettres découpées d'une seule teinte, ou en enseigne bandeau intégré à la façade.
- L'enseigne pourra se situer sur le portail au niveau de la partie maçonnerie adjacente.
- Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Les couleurs saturées, vives ou criardes sont proscrites.

PALETTE CHROMATIQUE AUTORISÉE :



Sont également autorisées les variantes proches à la palette proposée, ainsi que le blanc et le noir.

REFERENCES :

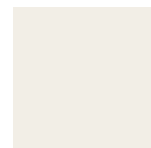


TRAITEMENT DES CLOTURES ET DES PORTAILS

PRECONISATIONS :	
Clôtures	Limites emprises publiques : Les clôtures seront constituées d'un muret de 80 cm adaptable en fonction de la pente surmonté d'une grille ou de panneaux rigides, et doublée d'une haie vive. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 m. Les filets d'occultation et tous dispositifs brise-vue sont proscrits.
	Limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> - une grille avec haie vive, - des panneaux rigides doublés avec une haie vive.
Portails	Les portails et portillons seront coulissants, à double ou simple vantail, composés d'un barreaudage ou d'un panneau ajouré en métal traité, en harmonie avec les clôtures (couleur, hauteur, typologie).
Numéros d'adressage et boîtes aux lettres	Les boîtes aux lettres devront se situer à proximité de l'accès du portail et devront être encastrées dans le mur de clôture. Les numéros seront en lettres découpés. Les numéros d'adressage seront délivrés par la commune.
Enseignes/Logos sur murs de clôture	Les enseignes et logos devront se situer à proximité du portail sur une façade enduite associée au mur de clôture et ne devront pas dépasser une hauteur de 40 cm.
Coffrets techniques	Les coffrets techniques devront être encastrés dans le mur de clôture et seront accessibles. Ils ne doivent pas se situer au même endroit que l'enseigne, la boîte aux lettres et le numéro.

Enduit des murs des clôtures :

La teinte d'enduit prescrit sera le même sur l'ensemble de la ZAC.



RAL 9002

Panneaux rigides, ferronnerie et grilles :

EXEMPLE DE COULEURS AUTORISEES



RAL 7016



RAL 7021



RAL 7030



RAL 7038



RAL 7039

Boîte aux lettres :

La teinte de boîte aux lettres prescrit sera le même sur l'ensemble de la ZAC.

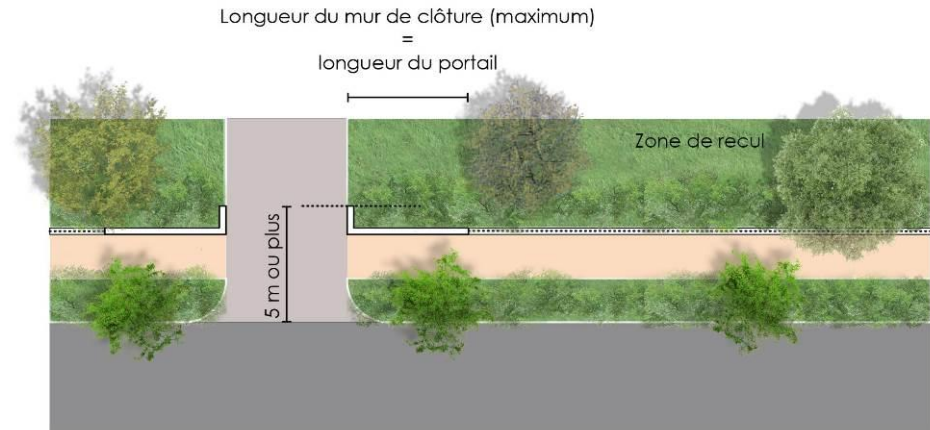


RAL 7016

Les couleurs vives ainsi que le blanc et le noir sont interdits.



PRINCIPES D'IMPLANTATION ET TRAITEMENT DES PORTAILS ET CLOTURES :

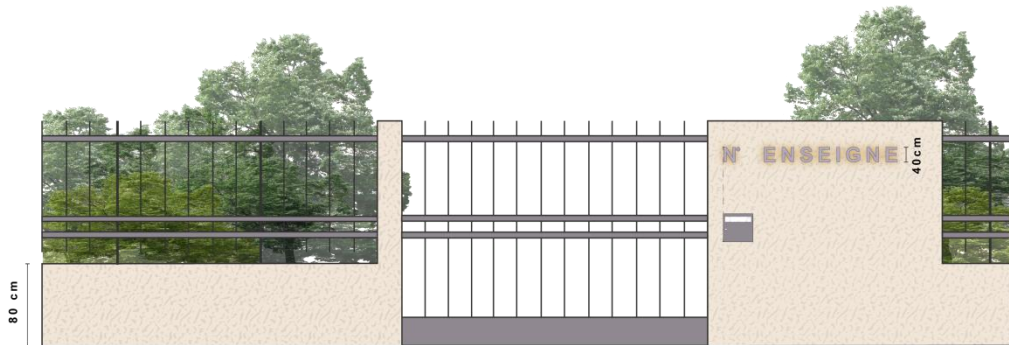


Pour ne pas gêner la circulation, un retrait des portails d'accès des véhicules par rapport aux voiries publiques est imposé. Le recul sera à adapter en fonction du type d'activité et de la nature de la voie.

Compte tenu de la configuration des aménagements du projet ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie qui le dessert, des adaptations peuvent être envisagées.

La largeur des accès sera égale à la longueur du portail.

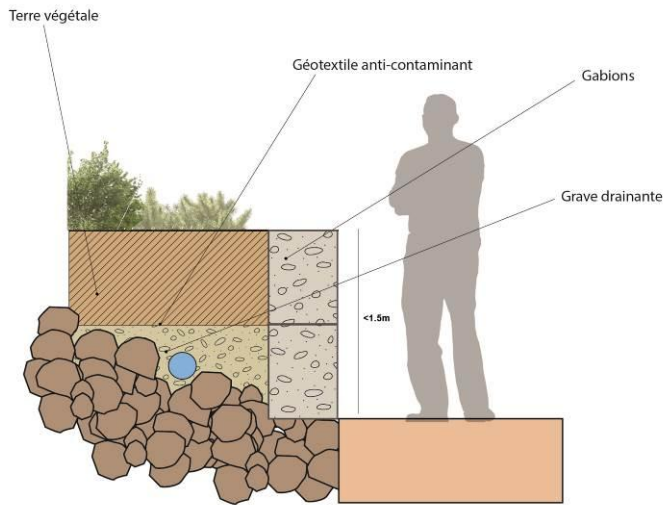
Les lots n°8, 9 et 16 sur lesquels les constructions peuvent s'implanter à l'alignement disposent de préconisations particulières.



MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement devront faire un maximum 1,50 mètres de hauteur.
 Les gabions sont autorisés dans l'ensemble de la ZAC hormis dans les espaces accessibles afin d'éviter toutes dégradations.
 Les gabions seront obligatoirement composés de pierres locales calcaires.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT MUR DE SOUTÈNEMENT :



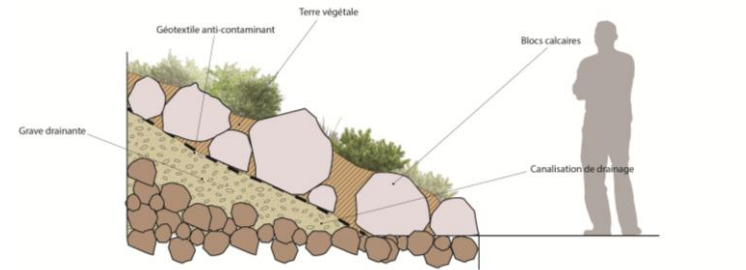
REFERENCE



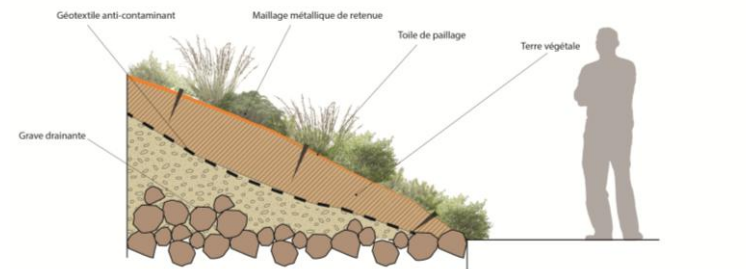
TRAITEMENT DES TALUS

Les talus devront être plantés ou traités en rocaille ou en série de restanque :

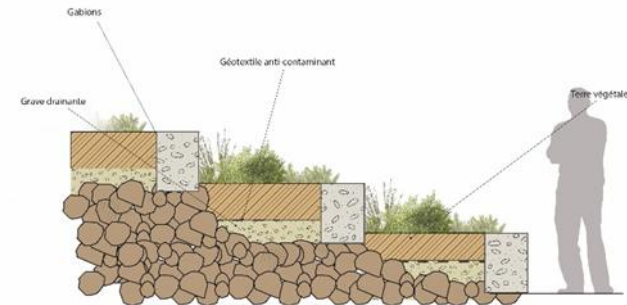
Talus en rocaille (naturel)



Talus planté (espaces verts)



Talus en série de restanque en gabions (architectural)

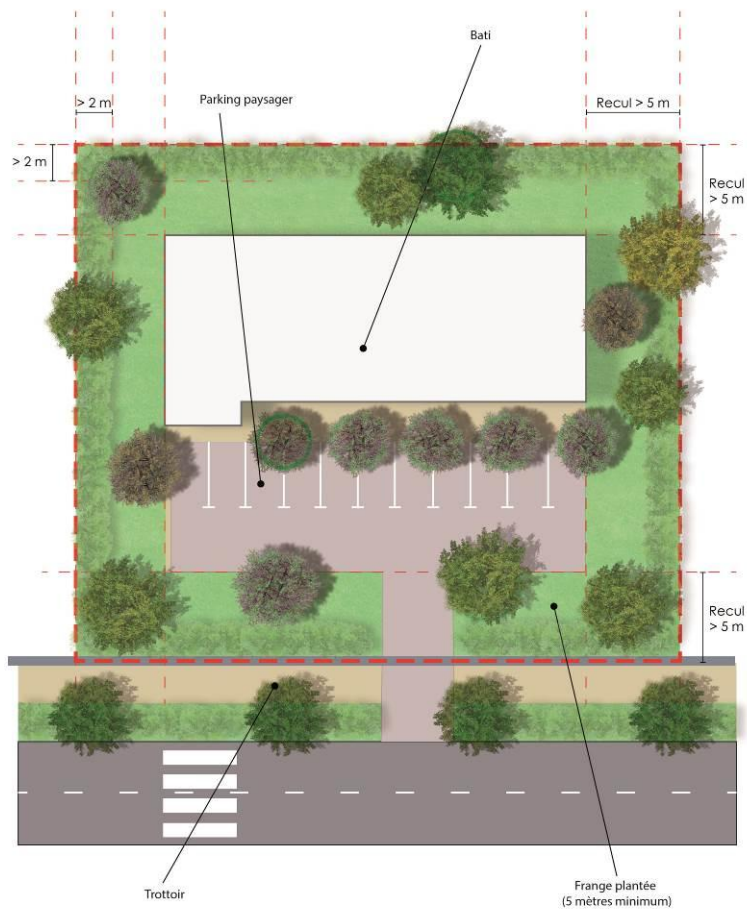


TRAITEMENT ZONE DE REcul

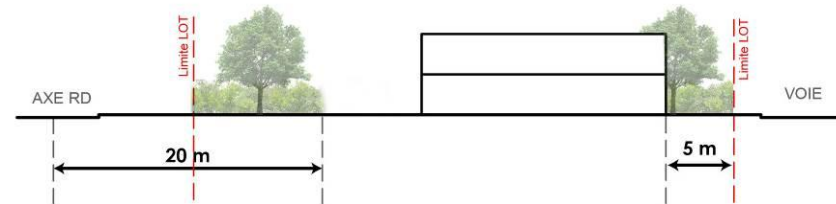
Les zones de recul doivent être traitées :

- En espaces piétons
- En espaces plantés

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ZONES DE REcul :



COUPE SCHEMATIQUE ZONES DE REcul :



LES ESPACES VERTS

Toutes les limites de lots y compris arrières devront être soignées, de même que tous les espaces libres.

Dans une même parcelle, on retrouvera différents types d'espaces verts :

- Espaces de recul plantés de haies et / ou de graminées / arbustes / vivaces
- Espaces verts rampants
- Parking paysager

Le terrain d'assiette devra développer au moins 15% d'espaces verts de pleine terre.

Le projet paysager devra être conçu dans la perspective de faciliter l'entretien et assurer la pérennité des aménagements. Il devra notamment prendre en compte le climat méditerranéen et la raréfaction de la ressource en eau, ainsi que les composantes paysagères préexistantes et voisines. Les aménagements et solutions d'entretien devront rester le plus naturel possible. Les aménagements devront autant que possible participer à la préservation de la biodiversité locale.

Les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs, graminée, couvre-sol) seront couvertes, à leur pied, d'un paillage végétal type BRP d'une épaisseur minimum de 8 à 10 cm de manière à minimiser l'évapotranspiration et limiter la prolifération des « mauvaises herbes ». L'utilisation de bâches synthétiques est proscrite. Le paillage minéral peut être autorisé mais uniquement sur des espaces très limités lorsqu'il

accompagne des végétaux plantés aux abords des entrées des bâtiments ou au niveau des fosses de plantation des arbres sur les aires de stationnement.

Les espaces non utilisés par les bâtiments, leur(s) terrasse(s) d'accueil et les zones de circulation, seront semés en prairie mellifère peu exigeante en eau (les gazons sont proscrits). Des arbres de haute tige et arbustes devront être également plantés, par regroupement de plusieurs individus de façon à former des bosquets.

Les clôtures en limite de lots seront accompagnées d'une bande de pleine terre sur une largeur de 1,50 m minimum plantée d'une haie vive arbustive, pouvant être complétée d'espèces de strate basse et couvre-sols.

L'ensemble des espèces plantées doit avoir un indice allergène faible.

Les plantations seront adaptées aux conditions pédoclimatiques et nécessiteront peu d'arrosage. Un système d'arrosage automatique en goutte à goutte (ou par tuyères pour les arbres) permettra d'assurer néanmoins l'implantation durable des essences et d'éviter un taux de mortalité végétale trop important durant les premières années, avec une programmation adéquate des horaires et fréquences d'arrosages.

LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

S'agissant des études réglementaires liées à la prise en compte de l'environnement, l'aménageur a mené plusieurs procédures réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme dans le cadre de l'opération Cap Horizon.

Ainsi, les opérateurs sont exemptés :

- de la réalisation d'une étude d'impact au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement.
- d'une demande de dérogation auprès de la Commission Nationale de Protection de la Nature.
- d'une demande d'autorisation de défrichement au titre de l'article L 341-3 du Code forestier.

Pour les lots concernés par des espèces protégées, l'aménageur assure l'accompagnement écologique des opérateurs pour le respect des engagements pris auprès des services de l'Etat.

Pour les lots concernés, l'aménageur remettra également aux opérateurs une copie de l'autorisation de défrichement obtenue dans le cadre des demandes d'autorisation au titre de la ZAC.

S'agissant des études relatives à la loi sur l'eau au titre de l'article L214-1 du Code de l'environnement, les opérations de construction ne nécessitent pas de dossier de déclaration ou d'autorisation. En effet, la commune de Vitrolles étant couverte par un schéma d'assainissement pluvial, les rejets des eaux pluviales seront réglementés par le cahier des charges de la ZAC qui détaillera pour chaque lot, le coefficient d'imperméabilisation autorisé (pris en charge par les ouvrages publics) et le cas échéant les modalités de rétention à la parcelle.

LES PRESCRIPTIONS ECOLOGIQUES

S'agissant des enjeux et préconisations écologiques pour la préservation de la faune et de la flore, ceux-ci ont été décrits dans le Dossier de Saisine du CNPN relatif à la demande de dérogation aux interdictions de destruction d'espèces végétales et animales protégées - Projet de ZAC Cap horizon Vitrolles (13) - Réf 1205-2287-EM-RP-CNPN-ZAC-CPA-Vitrolles-13-1D, l'Arrêté préfectoral du 02 Novembre 2015 portant dérogation.

Rappel de la loi, Article L411-1, L411-2 et L415-3 : "Est puni de six mois d'emprisonnement et de 9 000 euros d'amende" toute destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces sauvages.

Des mesures écologiques sont mises en place par l'aménageur concernant les espèces identifiées (Faune et Flore) qui sont susceptibles d'être impactées par les travaux réalisés dans la ZAC.

Un AMO a été désigné. Il s'agit d'ECOTONIA bureau d'étude d'expertise environnementale en charge du respect des mesures de protection.

Les prescriptions écologiques feront l'objet de la transmission à chaque constructeur de 3 pièces spécifiques :

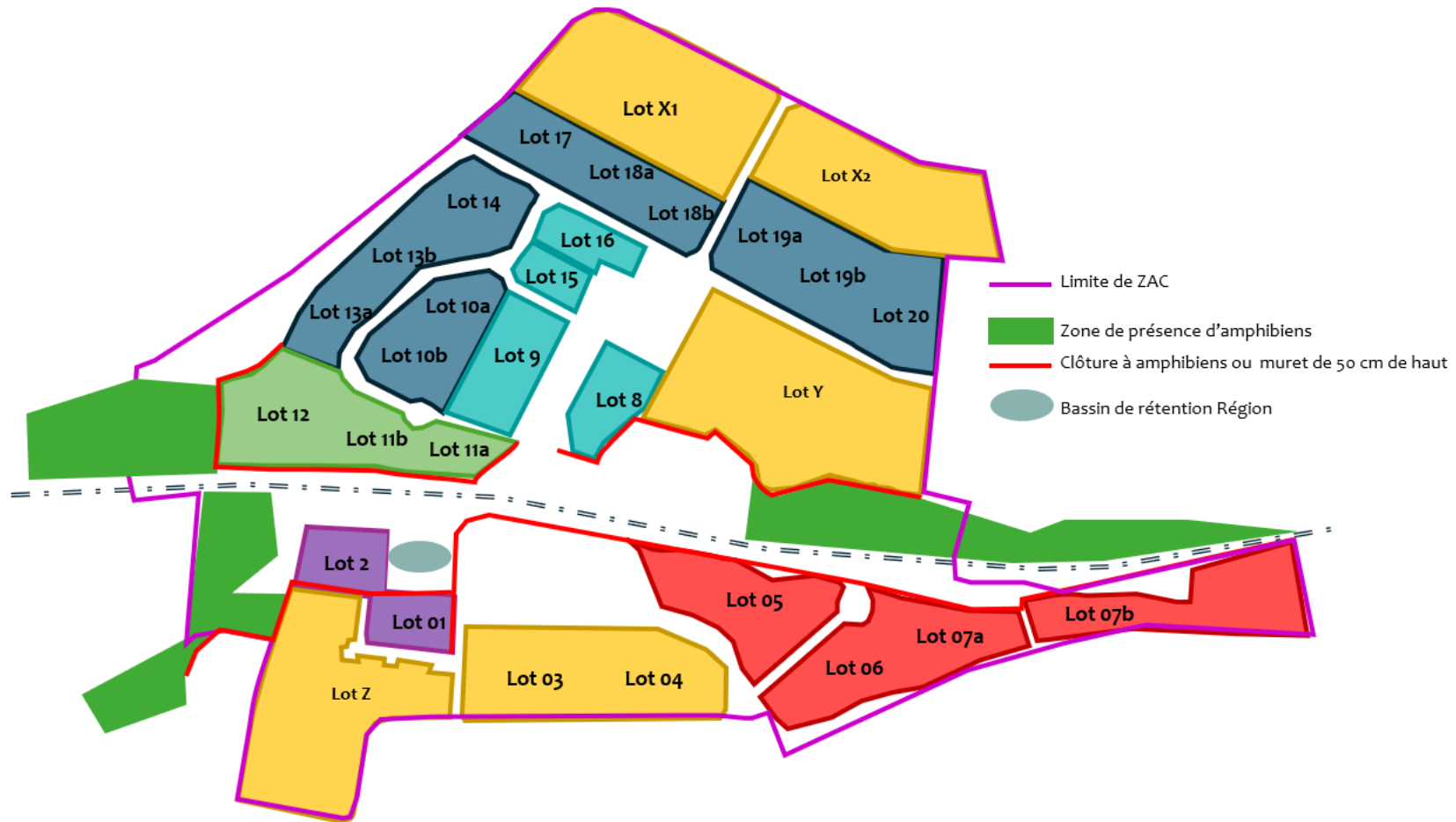
- Un Cahier des charges relatif à la mise en œuvre des mesures écologiques liées aux espèces à dérogation y compris le calendrier des travaux, document établi par ECOTONIA.
- Une charte « Chantier Vert », pièce annexe au présent CCCT.
- Et, pour donner suite à l'examen des aménagements paysagers proposés, un document d'analyse de la palette végétale du projet établie par ECOTONIA, en référence aux prescriptions paysagères intégrées au présent CCCT.

Le constructeur a l'obligation de se conformer à l'ensemble des prescriptions qui lui seront formulées.

Point particulier :

Afin de préserver la population de batraciens présente sur le secteur Cap Horizon, des clôtures à amphibiens doivent être mises en place sur l'ensemble des lots bordant les espaces verts reliés aux zones compensatoires.

PRINCIPE IMPLANTATION DES CLOTURES A AMPHIBIENS SUR SITE :



PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les bâtiments, ou partie de bâtiments, seront soumis à la Réglementation Bâtiment Responsable 2020.



La RE 2020 est applicable sur la construction.

L'enjeu est donc de concevoir et construire les futurs lieux de vie des Français en poursuivant trois objectifs majeurs portés par le gouvernement :

- un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie ;
- une diminution de l'impact carbone
- une garantie de confort en cas de forte chaleur.

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment en France métropolitaine, la loi impose aux constructeurs l'obtention des deux documents suivants :

- Au [L. 122-7](#) du code de la construction et de l'habitation : une attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale au dépôt du PC ;
- Au [L. 122-9](#) du même code : une attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale à l'achèvement des travaux.

Une attention particulière sera apportée sur l'ensemble des constructions afin de minimiser les dépenses énergétiques pour le chauffage, le refroidissement, l'éclairage et la ventilation.

Dans ce contexte, la labellisation « énergie Carbone » ou équivalent sera à envisager. Elle permettra la mesure et la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments.



EOLIEN URBAIN

Les éoliennes urbaines peuvent être autorisées si elles se sont situées en toiture ou sur mat en fonction de l'intégration architecturale proposée.

PANNEAUX SOLAIRES

Rappel réglementaire : La loi Climat et Résilience renforce, à compter du 1er juillet 2023, l'obligation d'intégrer des procédés de production d'énergies renouvelables aux toitures de certains bâtiments avec un taux de couverture minimal de 40% de la surface du bâtiment nouvellement construit (puis à 50% en 2027) pour :

- Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, les entrepôts et hangars de plus de 500 m² d'emprise au sol.
 - Les nouveaux bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² d'emprise au sol.
- Pour les nouveaux parkings extérieurs de plus de 500 m², cette obligation d'ombrières photovoltaïques s'étend sur au moins 50% de la superficie.

La proximité du projet avec l'aéroport d'Aix-Marseille Provence nécessitera le dépôt, par le porteur de projet auprès de l'autorité compétente de l'aviation civile, d'une demande comprenant notamment : la position, la hauteur, l'orientation, l'inclinaison, la surface.

ECLAIRAGE EXTERIEUR

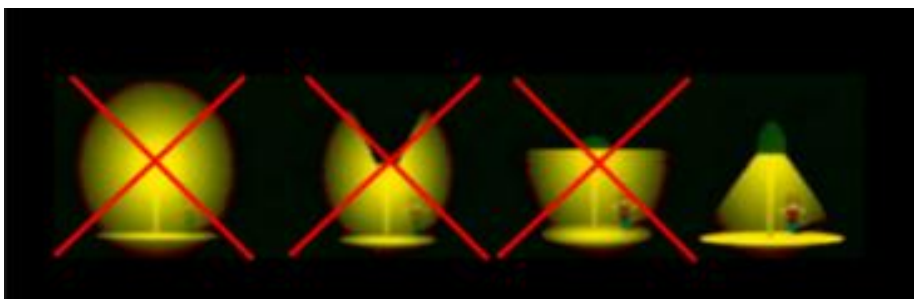
La pollution lumineuse, dite nuisible, est un facteur de pertes non négligeables de la biodiversité repris dans le Grenelle Environnement (une des principales causes de mortalité des insectes, facteur nuisible pour les espèces nocturnes).

Sur la ZAC Cap Horizon, un objectif de limitation et d'adaptation de l'éclairage est prescrit par Arrêté préfectoral du 2 Novembre 2015.

L'éclairage de mise en valeur architecturale des façades doit être étudié de manière intelligente.

L'éclairage se limitera aux cheminements piétons et sera assujéti à une sonde crépusculaire, couplée à une détection de mouvement. Il sera limité à éclairer la surface utile au sol prédéfinie.

L'éclairage se fera depuis le haut vers le bas, avec un angle du flux lumineux au minimum de 20° sous l'horizontale. Des lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV doivent être privilégiées.



Il est préconisé l'abaissement des hauteurs de luminaires sous la frondaison des arbres, soit des mats d'éclairage inférieurs à 6m, avec le non éclairage des zones plantées.

La durée de l'éclairage doit être également optimisée de manière à sécuriser les espaces seulement quand cela est vraiment nécessaire.

Les lasers ou les projecteurs à but publicitaire seront interdits.

Pour limiter les longueurs d'onde les plus défavorables et limiter les consommations, les systèmes d'éclairage privilégient l'emploi d'éclairage à Leds présentant une température ne dépassant pas 2200°K. Cette température, de type lumière orange, est la moins néfaste pour la faune et la flore.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour chaque opération, une étude hydraulique sera produite en référence aux

prescriptions du PLUi et en particulier de l'annexe 8.B.6. Schéma et zonage d'assainissement pluvial.

Dans un souci de bonne gestion de la rétention sur le secteur, les lots proposant un taux d'imperméabilisation supérieur à celui supporté par le réseau public devront mettre en œuvre des installations nécessaires sur leur parcelle afin de respecter le débit légal rejeté dans le réseau.

Pour ce faire plusieurs moyens sont autorisés à condition d'en attester leur efficacité et leur rendement dans l'étude. Les bassins de plein air doivent être traités de manière à garantir aussi bien leur sécurité que leur insertion paysagère.

Les casiers de réservoir devront respecter une mise en œuvre leur garantissant la meilleure utilisation au long terme et notamment un entretien optimal. Les revêtements spécifiques assurant un taux d'imperméabilisation inférieur aux revêtements classiques de type enrobé devront faire l'objet d'une analyse particulière.

La mise en œuvre de bassins à ciel ouvert s'accompagnera de mesures d'adaptation en faveur de la batrachofaune locale (Voir Prescriptions écologiques).

GESTION DES DECHETS

Les déchets d'activité non assimilables ou dépassant la production de 1 100L/semaine seront enlevés par un prestataire privé à la charge de l'exploitant.

L'espace de stockage des déchets devra être clos, ventilé, et disposant d'une arrivée d'eau et d'un siphon de sol permettant l'entretien régulier de la zone. Il devra soit être intégré dans le bâtiment principal, soit dans la zone de recul mais ne doit pas être accessible depuis l'espace public. Il sera dimensionné en fonction du volume prévisionnel de déchets et devra assurer le stockage entre deux collectes.

Concernant les déchets de papier de bureau, les établissements de droit privé et territorial doivent suivre les dispositions prévues dans le décret du 10 mars 2016 relatif aux mesures sur la gestion des déchets et la promotion de l'économie circulaire.



CHANTIERS A FAIBLES NUISANCES

Les maitres d'ouvrage seront les garants de l'application d'une charte « Chantier vert », qui comprendra entre autres :

- La limitation des nuisances (sonores, visuelles, ...)
- La limitation et Gestion des pollutions
- Le tri et la valorisation des déchets (SOGED)
- L'économie des ressources (Compteurs Base vie et chantier)

Cette liste n'est pas exhaustive, la charte « Chantier Vert » complète est fournie en Annexe du présent document.

LUMIERE NATURELLE

Les espaces des bâtiments de bureaux, ou partie de bâtiments, à occupation autre que passagère¹, devront disposer d'un accès direct à la lumière naturelle, dit de « premier jour ».

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Le parc de stationnement devra être alimenté en électricité et tout ou partie des places devra permettre d'accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Le système devra permettre la mesure en vue d'une facturation individuelle des consommations.

Pour les bâtiments neufs non résidentiels disposant d'un parking d'au moins 10 places de stationnement, une place sur cinq doit être pré-équipée en bornes de recharge de véhicules électriques.

Le parc de stationnement devra pouvoir accueillir un nombre d'emplacement dimensionné pour être accessibles et réservés aux personnes à mobilité réduite.

Référence : Article L113-11 du Code de la construction et de l'habitation.

¹ Un local à occupation non-passagère est un local qui par destination implique une durée de séjour pour un occupant supérieure à une demi-heure par jour

STATIONNEMENT VELOS

Un local réservé au stationnement vélo devra être prévu et devra à minima :

- Être couvert et éclairé ;
- Comporter un système de fermeture sécurisé ;
- Comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- Posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher pour des espaces de bureaux et 15% de l'effectif dans le cas d'un usage industriel ou tertiaire.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment

Référence : Article 113-18 du code de la Code de la construction et de l'habitation.

III.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

SECTEUR 1

LOTS n° : 10 / 13 / 14 / 17 / 18 / 19 / 20

- Prescriptions générales : page 12
- Prescriptions particulières : page 36

SECTEUR 2

LOTS n° : 8 / 9 / 15 / 16

- Prescriptions générales : page 12
- Prescriptions particulières : page 40

SECTEUR 3

LOTS n° : 11 et 12

- Prescriptions générales : page 12
- Prescriptions particulières : page 45

SECTEUR 4

LOTS n° : 1 / 2

- Prescriptions générales : page 12
- Prescriptions particulières : page 48

SECTEUR 5

LOTS n° : 3 / 4 / 5 / 6 / 7

- Prescriptions générales : page 12
- Prescriptions particulières : page 52

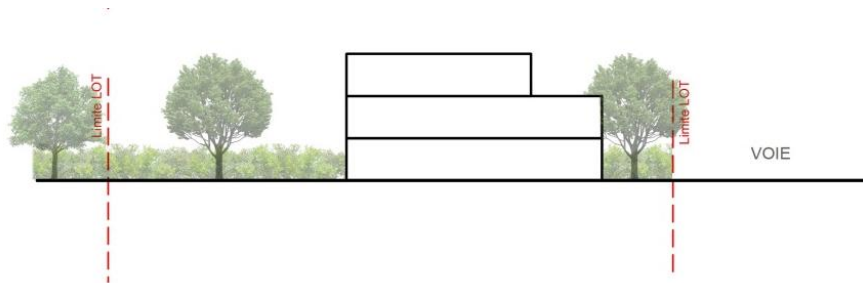


SECTEUR 1 : LOTS n°10 / 13 / 14 / 17 / 18 / 19 / 20

HAUTEUR :

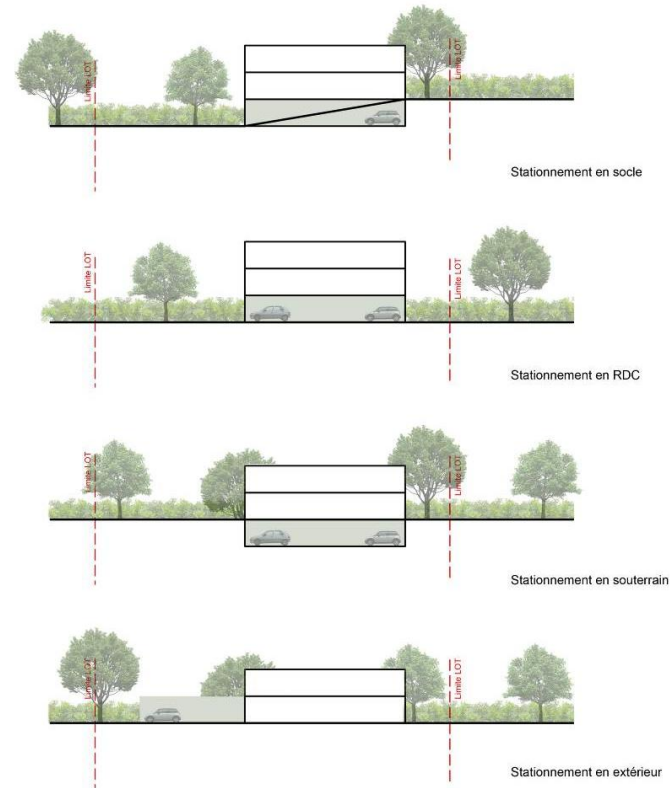
Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) peut-être traité en retrait de la façade.

COUPE SCHEMATIQUE RETRAIT :



STATIONNEMENT :

COUPES SCHEMATIQUES STATIONNEMENTS AUTORISES :



ACCES :

Seront favorisés les accès existants des lots si présence il y a. Pour les autres lots, favoriser l'emplacement gênant le moins la circulation.



ENSEIGNES :

Les enseignes devront être conformes au RLPi arrêté le 29 juin 2023 par la Métropole sur le Pays d'Aix et son règlement sur la zone ZP4c (zones commerciales et économiques de rayonnement métropolitain).

PRECONISATIONS :

Afin de rendre les bâtiments visibles depuis les axes principaux, les lots longeant la RD113, pourront disposer d'enseignes allant jusqu'à 2 mètres maximum en hauteur.

Pour les autres lots non visibles depuis les axes principaux, la hauteur des enseignes est limitée à 1 mètre.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Les lots n°18b, 19a, 19b et 20 ne peuvent techniquement pas être compris dans les bassins de rétention prévus pour la zone Estroublans.

Un système de rétention à la parcelle doit être prévu qui sera précisé dans la fiche de lot selon les principes suivants :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée.
- Le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux (Métropole).

PALETTE VEGETALE :

Les arbres de haute tige



Chêne vert
Quercus ilex



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Pistachier de Chine
Pistacia sinensis



Chêne blanc
Quercus pubescens



Chêne chevelu
Quercus cerris



Chêne rouge
Quercus buckleyi



Érable champêtre
Acer campestre



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Érable d'obier
Acer opalus



Érable de Freeman
Acer x freemanii



Micocoulier occid.
Celtis occidentalis



Micocoulier de Chine
Celtis sinensis



Margousier
Melia azedarach



Frêne de l'Arizona
Fraxinus velutina



Savonnier
Koeleuteria paniculata



Oranger des Osages
Maclura pomifera



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Pommier à fleurs
Malus perpetu 'Evereste'



Poirier d'ornement
Prunus calleryana
'Chanticleer'



Arbre à miel
Euodia danielli



Faux poivrier
Schinus molle



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Amelanchier à feuilles d'aulne
Amelanchier alnifolia

les haies / limites de lots



Pistachier lentisque
pistacia lentiscus



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller blanc
Cornus alba



Laurier tin
Viburnum tinus



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Phillyrea sp



Laurier noble
Lauru nobilis



Arbre au poivre
Vitex agnus-castus



Troène de Chine
Ligustrum sinense



Viorne mancienne
Viburnum lantana



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



Myrsine africaine
Myrsine africana



Olearia virgata
Olearia Virgata



Oranger du Mexique
Choisya ternata



Argousier
Hippophæ rhamnoides



Chalef
Elæagnus X Ebbengei



Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



Photinia
photinia x fraseri
'red robin' nana



Abelia
Abelia x grandiflora



Grenadier
Punica granatum



Goyavier du Bresil
Feijoa sellowiana



**Pittosporum à petites
feuilles**
Pittosporum tenuifolium

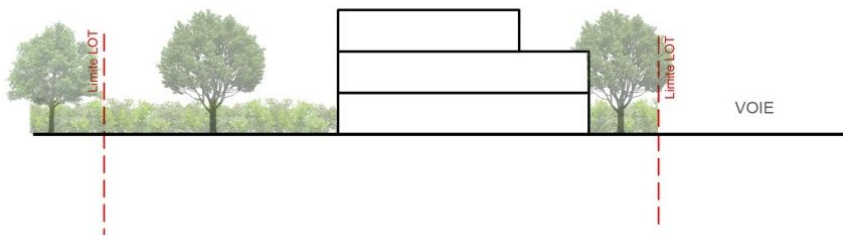


SECTEUR 2 : lots n°8 / 9 / 15 / 16

HAUTEUR :

Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) peut-être traité en retrait de la façade.

COUPE SCHEMATIQUE RETRAIT :

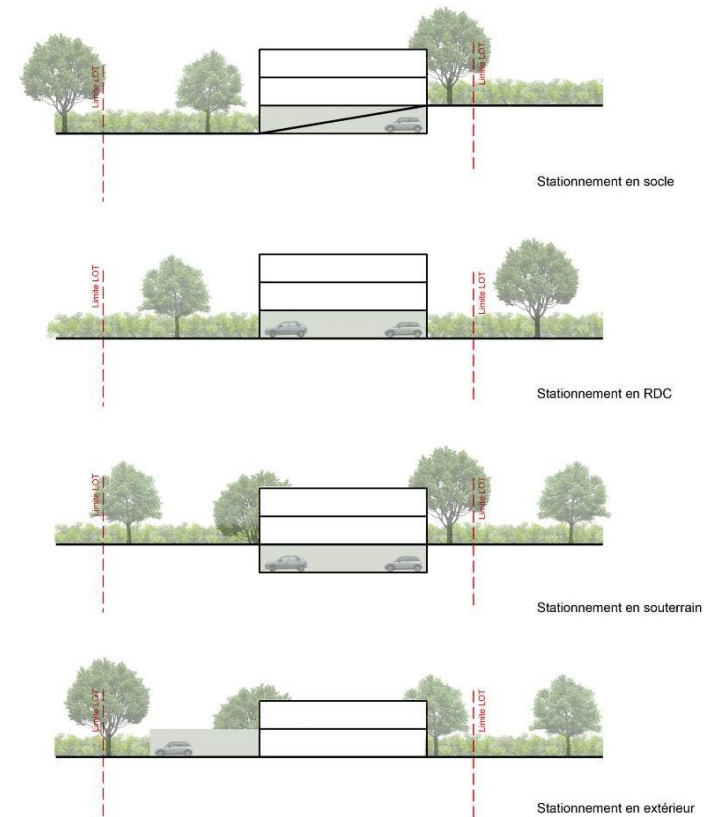


ACCES :

Seront favorisés les accès existants des lots si présence il y a. Pour les autres lots, favoriser l'emplacement gênant le moins la circulation.

STATIONNEMENT :

COUPES SCHEMATIQUES STATIONNEMENTS AUTORISES :



PRINCIPE D'IMPLANTATION :

Les bâtiments peuvent être en alignement sur l'espace public lorsqu'ils donnent directement sur la place et sur le parc belvédère. Cela concerne le lot 16 en alignement de la place et les lots 9 et 8 en alignement du parc. Certains débords ou brise-soleil sur les bâtiments en alignement d'espaces publics peuvent être acceptés.



ENSEIGNES :

Les enseignes devront être conformes au RLPi arrêté le 29 juin 2023 par la Métropole sur le Pays d'Aix et son règlement sur la zone ZP4c (zones commerciales et économiques de rayonnement métropolitain).

PRECONISATIONS :

Les enseignes sont limitées à une hauteur de 1 mètre maximum.

TRAITEMENT DES FACADES ET ELEMENTS TECHNIQUES :

- . L'utilisation du bois au RDC des bâtiments est interdite afin d'éviter toutes dégradations.
- . L'utilisation de façades-rideaux ou de type « double-peau » devront proposer une mise en œuvre assurant une sécurité optimale d'utilisation dans les interfaces au contact de l'espace public.
- . La répartition programmatique des pièces au RdC devra permettre d'éviter au maximum le développement de façades trop opaques donnant sur l'espace public et notamment celles implantées sur la place.
- . Les accès techniques ne pourront pas être implantés sur les façades principales, et notamment celles donnant sur la place. Ils devront s'intégrer au mieux dans l'architecture du bâtiment.
- . L'utilisation d'éléments renforçant la sécurité des menuiseries (de types rideaux ou gilles métalliques) sera interdite en façade extérieure. Ces éléments devront être intégrés dans des coffrets à l'intérieur du bâtiment.

Pour ce secteur, il sera nécessaire de proposer des concertations plus précises avec l'urbaniste de la ZAC.

MUR DE SOUTÈNEMENT :

L'utilisation des gabions est interdite. Il est préconisé dans l'espace public des murs de parement en béton banché, en finition :

- Béton texturé

REFERENCES :

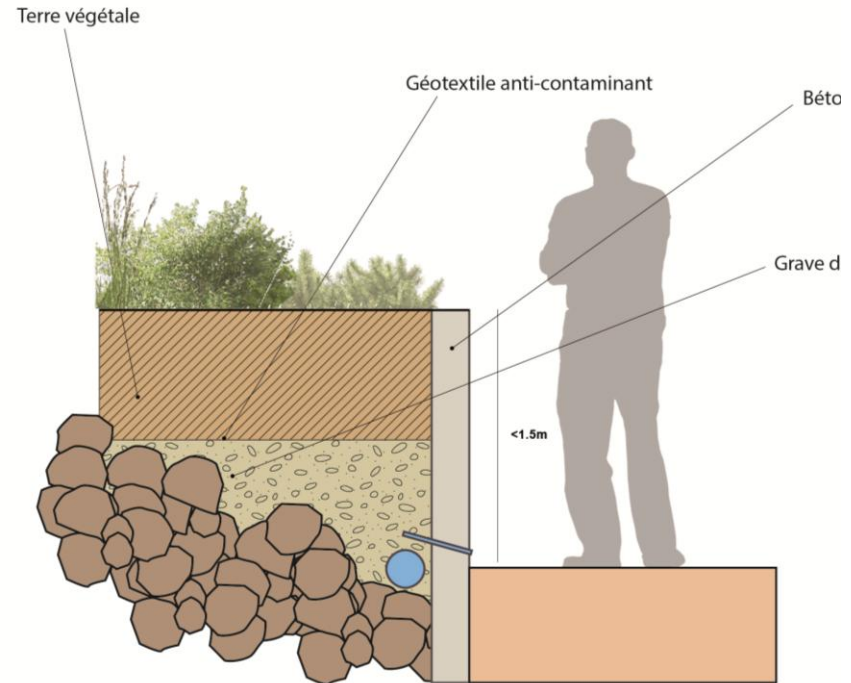


- Parement type acier Corten

REFERENCES :



PRINCIPE D'AMENAGEMENT :



PALETTE VEGETALE :

Les arbres de haute tige



Chêne vert
Quercus ilex



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Pistachier de Chine
Pistacia sinensis



Chêne blanc
Quercus pubescent



Chêne chevelu
Quercus cerris



Chêne rouge
Quercus buckleyi



Érable champêtre
Acer campestre



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Érable d'obier
Acer opalus



Érable de Freeman
Acer x freemanii



Micocoulier occid.
Celtis occidentalis



Micocoulier de Chine
Celtis sinensis



Margousier
Melia azedarach



Frêne de l'Arizona
Fraxinus velutina



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Oranger des Osages
Maclura pomifera



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Pommier à fleurs
Malus perpetu 'Evereste'



Poirier d'ornement
Prunus calleryana
'Chanticleer'



Arbre à miel
Euodia danielli



Faux poivrier
Schinus molle



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Amelanchier à feuilles d'aulne
Amelanchier alnifolia

les haies / limites de lots



Pistachier lentisque
pistacia lentiscus



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller blanc
Cornus alba



Laurier tin
Viburnum tinus



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Phillyrea sp



Laurier noble
Lauru nobilis



Arbre au poivre
Vitex agnus-castus



Troène de Chine
Ligustrum sinense



Viorne mancienne
Viburnum lantana



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



Myrsine africana
Myrsine africana



Olearia virgata
Olearia Virgata



Oranger du Mexique
Choisya ternata



Argousier
Hippophæ rhamnoides



Chalef
Elæagnus X Ebbengei



Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



Photinia
photinia x fraseri
'red robin' nana



Abelia
Abelia x grandiflora



Grenadier
Punica granatum



Goyavier du Bresil
Feijoa sellowiana



**Pittosporè à petites
feuilles**
Pittosporum tenuifolium

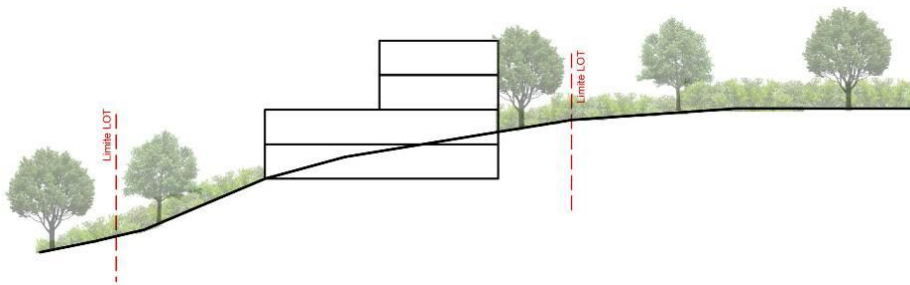


SECTEUR 3 : LOTS n°11 / 12

HAUTEUR :

Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) devra se trouver en retrait de la façade.

COUPE SCHEMATIQUE RETRAIT :



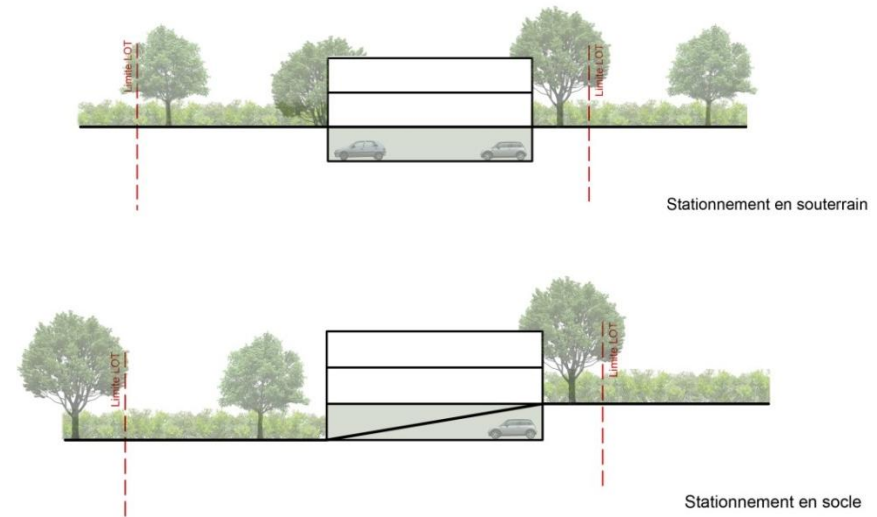
ACCES :

Seront favorisés les accès existants des lots si présence il y a. Pour les autres lots, favoriser l'emplacement gênant le moins la circulation.

STATIONNEMENT :

Sont autorisés les parkings en superstructure, sous-sol ou socle.
Sont interdits les stationnements en RDC.

COUPES SCHEMATIQUES STATIONNEMENTS AUTORISES :

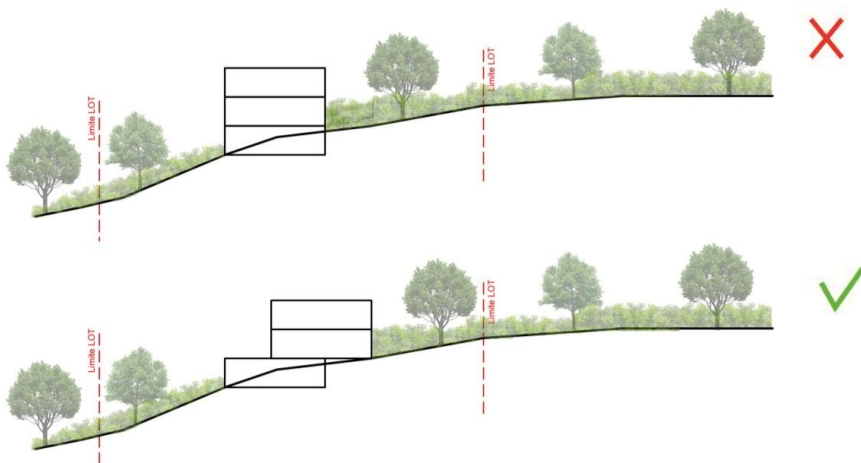


INSERTION DANS LA PENTE :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation du bâti se fera si possible le plus parallèlement aux courbes de niveau. Toutefois :

- Pour des raisons de composition générale, certaines constructions pourront avoir une orientation différente pour que les façades principales accompagnent les voies de dessertes ;
- Pour des raisons de rendement énergétique, cette orientation pourra être adaptée pour que la construction puisse bénéficier d'un ensoleillement optimisé dans le cadre de la RT 2012, sous réserve d'une bonne insertion dans la pente.

COUPES SCHEMATIQUES D'INSERTION DANS LA PENTE :



ENSEIGNES :

Les enseignes devront être conformes au RLPi arrêté le 29 juin 2023 par la Métropole sur le Pays d'Aix et son règlement sur la zone ZP4c (zones commerciales et économiques de rayonnement métropolitain).

PRECONISATIONS :

Afin de rendre les bâtiments visibles depuis les axes principaux, les lots longeant la RD113 et la voie ferrée, pourront disposer d'enseignes allant jusqu'à 2 mètres maximum en hauteur.

Pour les autres lots non visibles depuis les axes principaux, la hauteur des enseignes est limitée à 1 mètre.

PALETTE VEGETALE :

Les arbres de haute tige



Chêne vert
Quercus ilex



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Pistachier de Chine
Pistacia sinensis



Azerolier
Crataegus azarolus



Aulne de corse
Alnus cordata



Érable d'obier
Acer opalus



Érable champêtre
Acer campestre



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia

les haies / limites de lots



Pistachier lentisque
pistacia lentiscus



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Argousier
Hippophæ rhamnoides



Laurier tin
Viburnum tinus



Coronille
Coronilla glauca



Phillyrea sp



Laurier noble
Lauru nobilis



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



Myrsine africana
Myrsine africana



Chalef
Elæagnus X Ebbengei



Myrte ccommun
Elæagnus X Ebbengei



Olearia virgata
Olearia Virgata

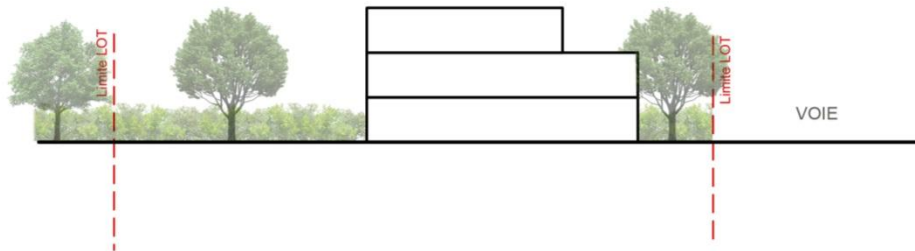


SECTEUR 4 : LOTS n°1/2

HAUTEUR :

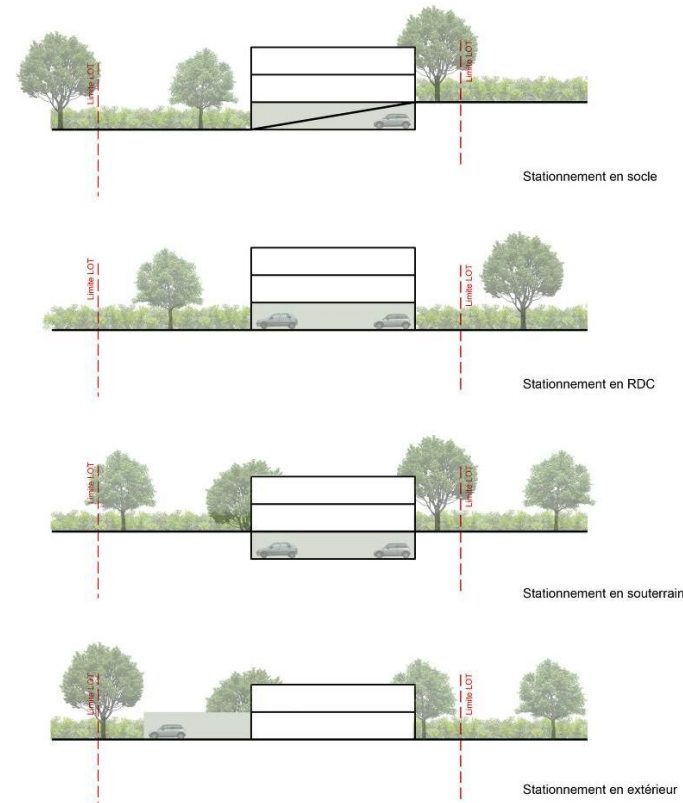
Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) peut être traité en retrait de la façade.

COUPE SCHEMATIQUE RETRAIT :



STATIONNEMENT :

COUPES SCHEMATIQUES STATIONNEMENTS AUTORISES :



ACCES :

Seront favorisés les accès existants des lots si présence il y a. Pour les autres lots, favoriser l'emplacement gênant le moins la circulation.



ENSEIGNES :

Les enseignes devront être conformes au RLPi arrêté le 29 juin 2023 par la Métropole sur le Pays d'Aix et son règlement sur la zone ZP4c (zones commerciales et économiques de rayonnement métropolitain).

PRECONISATIONS :

Afin de rendre les bâtiments visibles depuis les axes principaux, les lots longeant la voie ferrée, pourront disposer d'enseignes allant jusqu'à 2 mètres maximum en hauteur.

Pour les autres lots non visibles depuis les axes principaux, la hauteur des enseignes est limitée à 1 mètre.

PALETTE VEGETALE :

Les arbres de haute tige



Chêne vert
Quercus ilex



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Pistachier de Chine
Pistacia sinensis



Chêne blanc
Quercus pubescent



Chêne chevelu
Quercus cerris



Chêne rouge
Quercus buckleyi



Érable champêtre
Acer campestre



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Érable d'obier
Acer opalus



Érable de Freeman
Acer x freemanii



Micocoulier occid.
Celtis occidentalis



Micocoulier de Chine
Celtis sinensis



Margousier
Melia azedarach



Frêne de l'Arizona
Fraxinus velutina



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Oranger des Osages
Maclura pomifera



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Pommier à fleurs
Malus perpetu 'Evereste'



Poirier d'ornement
Prunus calleryana
'Chanticleer'



Arbre à miel
Euodia danielli



Faux poivrier
Schinus molle



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Amelanchier à feuilles d'aune
Amelanchier alnifolia

les haies / limites de lots



Pistachier lentisque
pistacia lentiscus



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller blanc
Cornus alba



Laurier tin
Viburnum tinus



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Phillyrea sp



Laurier noble
Lauru nobilis



Arbre au poivre
Vitex agnus-castus



Troène de Chine
Ligustrum sinense



Viorne mancienne
Viburnum lantana



Germandrée arbustive
Teucrium fruticos



Myrsine africaine
Myrsine africana



Olearia virgata
Olearia Virgata



Oranger du Mexique
Choisya ternata



Argousier
Hippophæ rhamnoides



Chalef
Elæagnus X Ebbengei



Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



Photinia
photinia x fraseri
'red robin' nana



Abelia
Abelia x grandiflora



Grenadier
Punica granatum



Goyavier du Bresil
Feijoa sellowiana



**Pittospore à petites
feuilles**
Pittosporum tenuifolium

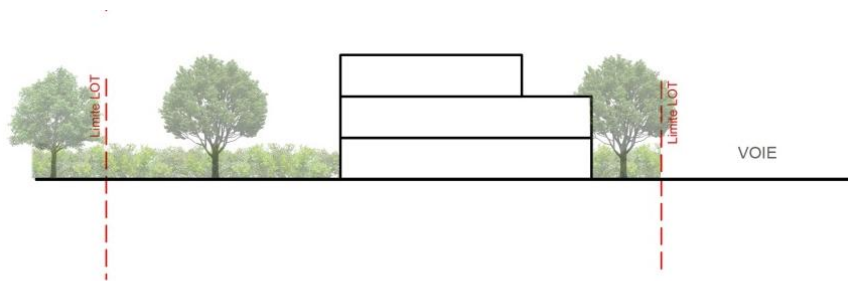


SECTEUR 5 : LOTS n°3 / 4 / 5 / 6 / 7

HAUTEUR :

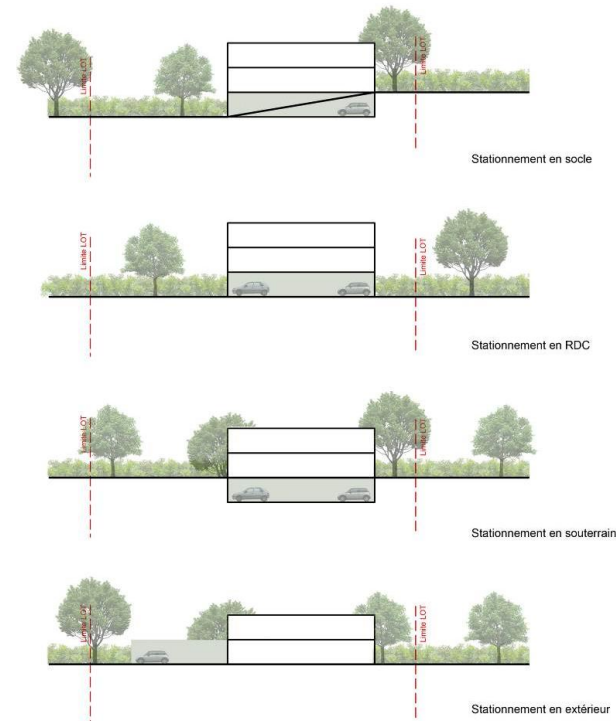
Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) peut-être traité en retrait de la façade.

COUPE SCHEMATIQUE RETRAIT :



STATIONNEMENT :

COUPES SCHEMATIQUES STATIONNEMENTS AUTORISES :



Sont autorisés :

- Sur le lot 5 : les parkings en sous-sol et RDC
- Sur les lots 6 et 7 : les parkings uniquement aériens

ACCES :

Seront favorisés les accès existants des lots si présence il y a. Pour les autres lots, favoriser l'emplacement gênant le moins la circulation.

ENSEIGNES :

Les enseignes devront être conformes au RLPi arrêté le 29 juin 2023 par la Métropole sur le Pays d'Aix et son règlement sur la zone ZP4c (zones commerciales et économiques de rayonnement métropolitain).

PRECONISATIONS :

Afin de rendre les bâtiments visibles depuis les axes principaux, les lots longeant la RD20 et la voie ferrée, pourront disposer d'enseignes allant jusqu'à 2 mètres maximum en hauteur.

Pour les autres lots non visibles depuis les axes principaux, la hauteur des enseignes est limitée à 1 mètre.

PALETTE VEGETALE :

Les arbres de haute tige



Chêne vert
Quercus ilex



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Pistachier de Chine
Pistacia sinensis



Chêne blanc
Quercus pubescent



Chêne chevelu
Quercus cerris



Chêne rouge
Quercus buckleyi



Érable champêtre
Acer campestre



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Érable d'obier
Acer opalus



Érable de Freeman
Acer x freemanii



Micocoulier occid.
Celtis occidentalis



Micocoulier de Chine
Celtis sinensis



Margousier
Melia azedarach



Frêne de l'Arizona
Fraxinus velutina



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Oranger des Osages
Maclura pomifera



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Pommier à fleurs
Malus perpetu 'Evereste'



Poirier d'ornement
Prunus calleryana
'Chanticleer'



Arbre à miel
Euodia danielli



Faux poivrier
Schinus molle



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Amelanchier à feuilles d'aulne
Amelanchier alnifolia



les haies / limites de lots



Pistachier lentisque
pistacia lentiscus



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller blanc
Cornus alba



Laurier tin
Viburnum tinus



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Phillyrea sp



Laurier noble
Lauru nobilis



Arbre au poivre
Vitex agnus-castus



Troène de Chine
Ligustrum sinense



Viorne mancienne
Viburnum lantana



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



Myrsine africana
Myrsine africana



Olearia virgata
Olearia Virgata



Oranger du Mexique
Choisya ternata



Argousier
Hippophæ rhamnoides



Chalef
Elæagnus X Ebbengei



Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



Photinia
photinia x fraseri
'red robin' nana



Abelia
Abelia x grandiflora



Grenadier
Punica granatum



Goyavier du Bresil
Feijoa sellowiana



**Pittosporum à petites
feuilles**
Pittosporum tenuifolium



Modalités préalables au dépôt du permis de construire

Dans Le cadre de la présente opération Cap Horizon située à Vitrolles :

- L'architecte conseil de la ZAC choisi par l'aménageur suivra l'avancement des projets de construction, il formulera ses recommandations et autorisera le dépôt de la demande de permis de construire.
- L'intervention de l'architecte conseil est pris en charge par l'aménageur.
- L'acquéreur transmettra en préalable toutes les pièces constitutives de sa demande de permis de construire à l'aménageur.
- Constitution du dossier et pré-instruction du projet en amont avec l'Architecte conseil, l'aménageur et le service instructeur de la commune.
- Dépôt des demandes du permis de construire à la Mairie de Vitrolles par le constructeur.
- L'acquéreur transmettra la copie de l'arrêté autorisant le permis de construire à l'aménageur.

Permis de construire modificatif

En cas d'évolution du projet :

- L'architecte conseil de la ZAC choisi par l'aménageur suivra l'avancement des projets de construction, il formulera ses recommandations et autorisera le dépôt de la demande du ou des permis modificatifs.
- L'intervention de l'architecte conseil sera à la charge du constructeur : 600 euros HT sur présentation de notes d'honoraires.
- L'acquéreur transmettra en préalable toutes les pièces constitutives de sa demande de permis modificatif à l'aménageur.
- Constitution du dossier et pré-instruction du projet en amont avec l'Architecte conseil, l'aménageur et le service instructeur de la commune.
- Dépôt des demandes du permis modificatif à la Mairie de Vitrolles par le constructeur.
- L'acquéreur transmettra la copie de l'arrêté autorisant le permis modificatif à l'aménageur.

Pièces obligatoires à fournir pour le dépôt de la demande de permis de construire (conformément au formulaire CERFA en vigueur) :

Pièce
<input type="checkbox"/> PC1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ^[14]
<input type="checkbox"/> PC7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ^[14]
<input type="checkbox"/> PC8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ^[21]

Autres pièces obligatoires :

- Votre projet étant situé dans une zone d'aménagement concertée (ZAC), le cahier des charges de cession de terrain approuvé et publié dans les conditions de l'article D.311-11-1 qui indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcelle et les dispositions qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée.
- Attestation de la surface de plancher.
- Attestation d'engagement aux prescriptions écologiques (Voir ci-après).
- Attestation d'engagement à la charte Chantier Vert (Voir ci-après).
- L'avis favorable de l'architecte conseil sur le projet de construction autorisant le dépôt du permis de construire.

Autres pièces :

> Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement :
PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :
PC11-2. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'Art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques :
PC12. L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet nécessite un agrément :
PC14. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet nécessite une étude de sécurité publique :
PC16. L'étude de sécurité [Art. R. 431-16 i) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique :
PC 16-1. L'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-22 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet nécessite un défrichement :
PC24. La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme].

>Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :

PC25. Une justification du dépôt de la déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme].

PC25-1. Le récépissé de la demande d'enregistrement lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme].

> Si votre projet nécessite un permis de démolir :

PC26. La justification du dépôt de la demande de permis de démolir.

PC27. Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir.

>Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :

PC34. Le plan de situation du terrain sur lequel sont réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme].

ou

PC35. La promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme].

>Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :

PC39. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévu à l'article R. 122-11 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme].

PC40. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité prévu par l'article R. 122-11 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme].



ANNEXES

A. Charte « Chantier Vert »

B. Document SNCF Réseau « Contraintes ferroviaires minimales »

A. Chantier respectueux de l'environnement ou Charte « Chantier Vert

1. Présentation générale

Les Chantiers Verts ont pour but principal de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées à un chantier.

Réduire les nuisances environnementales pour un chantier se décline en deux objectifs :

- Le premier qui est de préserver et sauvegarder les espèces naturelles sensibles identifiées dans l'emprise du chantier ou à proximité ainsi que leurs habitats.
Cet objectif fait l'objet d'un cahier des charges distinct soumis à chacun des promoteurs privés en charge d'un projet d'aménagement au sein de l'opération Cap Horizon. Chacun des promoteurs devra ainsi s'assurer que toutes les entreprises dont il est Maître d'ouvrage sont informées de l'obligation d'encadrement écologique associé au chantier et s'engagent à respecter les interventions de l'écologue et ses demandes particulières.
- Le second qui est de maintenir un « chantier propre » c'est-à-dire :
 - limiter les risques et les nuisances causés aux riverains proches du chantier,
 - limiter les risques sur la santé des ouvriers,
 - limiter les pollutions de proximité lors du chantier,
 - limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge.

C'est l'objet du présent document.

2. Référent « Chantier propre » de l'entreprise

Un référent « Chantier propre » sera désigné lors des phases préparatoires du chantier par l'entreprise titulaire du lot principal du Marché de travaux.

3. Chantier propre

3.1. Plan d'organisation et des installations de chantier

Un plan délimitant les différentes zones d'activité du chantier ainsi que les modalités d'organisation de chaque zone sera mis au point par le responsable « Chantier propre » de l'entreprise.

Ce plan détaillera :

- ✓ Les zones de stationnement, à définir pour tous les véhicules associés à la vie du chantier (véhicules du personnel, accueil Visiteurs et engins de chantier), Afin d'occasionner le moins de gêne possible au voisinage, il convient **d'optimiser et réduire au maximum le stationnement des véhicules** des intervenants du chantier.
- ✓ Les aires de livraison et stockage des approvisionnements, aires de fabrication ou livraison du béton, aires de tri et stockage des déchets, aires de manœuvre des grues,
- ✓ Les cantonnements de chantier, locaux mis à disposition du personnel : vestiaires, réfectoires, lavabos, WC, douches, bureaux. Ces locaux devront être localisés de manière raisonnée et, en particulier, les toilettes devront être implantées à plusieurs emplacements du chantier au vu du linéaire concerné.

3.2. Propreté et nettoyage

Des moyens adaptés seront mis en place pour assurer la propreté du chantier :

- bacs de rétention,
- bacs de décantation,
- protection par filets des bennes pour le tri des déchets,
- etc.

Avant la sortie du chantier, l'aménagement d'une aire de nettoyage des roues des camions sera prévu dans le but de limiter au maximum l'impact des salissures du chantier sur le périmètre immédiat. Les modalités de sortie des encombrants seront définies.



Parmi les objectifs :

- éviter les suintements d'hydrocarbures, et plus particulièrement aux abords des ouvrages de bassin de rétention,
- maîtriser la propreté à la mise en eau des bassins de rétention pour éviter les rejets divers, les poussières, les déchets, les liquides de toute sorte dans les ouvrages.
- traiter les pollutions éventuelles,

Le brûlage des déchets sur le chantier est interdit.

A l'intérieur du chantier, Il sera procédé régulièrement au nettoyage des cantonnements - intérieurs et extérieurs, des accès et des zones de passages ainsi que des zones de travail.

Chaque intervenant sur le chantier doit être responsabilisé par l'intermédiaire du référent « Chantier propre » en ce qui concerne les personnels d'entreprises, titulaires et sous-traitantes.

3.3. Plan d'accès et schéma viaire

L'entreprise titulaire ou principale devra proposer dans le cadre de la phase préparatoire de chantier un plan d'accès ainsi qu'un schéma viaire du chantier et le communiquer au Maître d'œuvre de l'opération ainsi qu'à l'AMO Ecologue ECOTONIA afin de le faire valider en préalable à sa mise en œuvre.

Le schéma viaire devra éviter le plus possible les marche-arrières des camions générant des nuisances sonores (signal sonore de recul). Une signalisation routière devra indiquer l'itinéraire d'accès pour le chantier et les livraisons.





B. Document SNCF Réseau « Contraintes ferroviaires minimales »

Les pages suivantes contiennent le document officiel des services de la SNCF concernant les contraintes ferroviaires minimales dans le cadre de travaux en limites du domaine ferroviaire.

