

ZAC de la "Roque d'Anthéron 2"

Cahier des Charges de Cession de Terrain

C.C.C.T

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT – CONDITIONS GEOTECHNIQUES	3
Article 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
A. PREAMBULE	3
B. APPLICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	4
Article 2 : DIVISIONS DES TERRAINS	5
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS	6
Article 3 : OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION	6
ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS	7
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES	8
ARTICLE 8 : NULLITE	8
ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX	8
ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES	9
ARTICLE 11 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	9
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX	10
ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR	10
ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS	11
ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX	12
ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT DU LOT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 16 : ECONOMIE D'ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS	15
article 17 : COORDINATION DES TRAVAUX	16
article 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER de l'acquéreur	16
article 19 : RECOLEMENT DES OUVRAGES	17
ARTICLE 20 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II	18
TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES	19
ARTICLE 21 : SERVITUDES	19
ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES	1922
ARTICLE 23 : AFFICHAGE	19
ARTICLE 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN	19
Article 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.	20
ARTICLE 26 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE	20

AVERTISSEMENT – CONDITIONS GEOTECHNIQUES

Les terrains de la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" présentent des conditions géotechniques particulières. En effet, cet ancien site de carrière comporte deux secteurs ayant fait l'objet pendant plusieurs années d'une exploitation d'extraction.

L'ancienne carrière à l'Ouest est accessible depuis le chemin des Parties. Sa position dans la ZAC a permis d'en investir une partie pour créer un bassin de rétention à la charge de l'aménageur public. La partie la plus au Sud reste inscrite en lots cessibles.

L'ancienne carrière à l'Est, propriété privée (anciennement Vinci), a fait l'objet de travaux non contrôlés par le vendeur où le sous-sol est de fait incertain et devra être analysé avant toute construction.

D'autres trous d'excavation moins importants de l'exploitation subsistaient. Ils ont été comblés dans les règles de l'art afin d'assurer une résistance du sol homogène. La résistance de XXXMpa a été établie lors de la mise en œuvre des remblais compactés par couches de 30 cm et vérifiée par des essais de pénétromètre et des essais à la plaque. (A préciser)

Il conviendra, cependant, à chaque acquéreur de s'engager à réaliser des études géotechniques complémentaires à celles annexées au présent cahier des charges avant toute mise au point du projet de construction, et à déterminer en conséquence les systèmes constructifs et de fondation appropriés.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et renonce à poursuivre le vendeur à ce sujet.

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a. Préambule

Au titre de sa compétence en matière de développement économique et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a déclaré d'intérêt communautaire la création de la zone d'activités économiques de la "Roque d'Anthéron 2" en extension de la ZAC du Grand-Pont à la Roque d'Anthéron.

L'aménagement de cette zone d'activités est réalisée en régie.

Un lot, inscrit dans la ZAC, restera propriété privée donc soumise à un régime de participations contractuelles. Le montant de cette participation est calculé selon la fraction du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des constructions de ce lot ou des futurs lots.

La ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et mixte (bureau et production). Elle contribue au développement de l'offre foncière d'activités sur le Bassin de la Vallée de Durance inscrite au Nord de la MAMP et renforce le pôle économique existant, renommé la ZAC de la "Roque d'Anthéron 1" (ancienne ZAC Grand-pont) réalisée en 1973.

Le projet d'extension présente aussi un véritable enjeu en terme d'image et de requalification urbaine. En effet, il s'agit d'une reconversion d'un site de carrière qui présente malgré la cessation de toute activité depuis plusieurs années quelques risques par ruissellement et accumulation non contrôlée des eaux de pluies dans les trous de carrière. Le projet va permettre de sécuriser l'accès routier au site, de gérer les ruissellements, de requalifier une voie d'entretien de l'ancien canal de Craponne et aussi de maîtriser les écoulements vers l'exutoire naturel en lieu et place de l'ancien canal.

Cette opération ayant une importance économique significative pour la MAMP et la commune de la Roque d'Anthéron, des principes d'aménagements ont été retenus afin d'assurer un fonctionnement cohérent de la zone en interne et avec les espaces voisins en respectant une démarche de développement durable :

- Aménagement d'une large bande végétalisée et de recul des façades des bâtiments en premier plan depuis la RD 561, respectant l'objectif du PADD du PLU en vigueur de valoriser l'entrée ouest de la ville,

- Choix d'un système de bassins de rétention paysagés pour la gestion des eaux pluviales et le renforcement de la structure paysagère du site, en préservant les sujets les plus structurants,
- Règlement de la zone incitant à la densification et à l'économie des emprises des constructions au sol limitée à 40 % du lot,
- Ouvrages de protection phonique et visuelle au Nord de la ZAC en accompagnement de la ripisylve au regard de la mitoyenneté avec des habitations,
- Des incitations fortes auprès des entreprises dans le règlement et le présent cahier des charges de cession des terrains pour réaliser des économies d'énergies dans leur projet de construction et respecter une certaine qualité paysagère et architecturale (toitures végétalisées, alignement de façades, hauteurs limitées etc...).

Le règlement UEa du PLU est applicable à la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2".

Le "Cahier des Recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales" qui est annexé au présent CCCT (Annexe 1) indique dans le "Schéma des Prescriptions réglementaires" des prescriptions de hauteur minimum et de recul des façades le long de la RD 561 en entrée de commune de la Roque d'Anthéron.

Il y est défini deux sous-zonages auxquels correspondent des règles de hauteur de constructibilité adaptées aux enjeux paysagers en entrée de ville représentant un objectif fort dans le PADD du PLU de la Roque d'Anthéron : UEa1 avec une limitation à 160,00 d'altitude NGF, UEa2 avec une limitation à 155,00 d'altitude NGF. Le recul des façades est indiqué par un trait parallèle à la RD 561.

Certaines contraintes de préservation des arbres existants isolés ou en bosquet s'appliquent également aux lots de la ZAC. Les prescriptions sont identifiées sur le "Schéma des Prescriptions paysagères" soit par des surfaces identifiées (reportées sur les plans fournis aux acquéreurs), soit par la fiche 1 dudit CRUAPE qui définit les arbres à préserver (et à planter) en limite des lots.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, la MAMP a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

La création, l'organisation et le fonctionnement de la zone, les droits et les obligations de l'aménageur, des acquéreurs de lots et de toutes personnes physiques ou morales détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composants la ZAC, sont régis par les prescriptions réglementaires du PLU et les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que des autres documents constituant le dossier de la ZAC, notamment l'étude d'impact, le Dossier Loi sur l'eau ainsi que l'étude de potentiel de développement pour des Energies Renouvelables.

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains est destiné à permettre un aménagement pérenne de la zone d'activités, à préserver les réalisations de viabilisation de la MAMP pour la construction de la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" et à régler les rapports de droit privé s'instaurant entre la MAMP et les propriétaires ou détenteurs de lots.

L'acquéreur du fait même de la signature de l'acte de vente le faisant propriétaire d'un ou plusieurs lots de la zone accepte le présent Cahier des Charges et s'engage à l'appliquer et à le notifier à tout locataire ou autres utilisateurs de son ou ses lots.

b. Applications du présent cahier des charges

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 la MAMP 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 2 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre 2.

Le Titre 3 :

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires 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 la MAMP.

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 leur héritiers ou ayants cause à quelques titres 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 besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Les prescriptions du présent cahier des charges 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, qu'il s'agisse soit d'une première cession et/ou locations successives.

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

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, seront désignés :

- sous le vocable de « acquéreur » tous les assujettis au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- sous le vocable de « vendeur », l'aménageur de la zone : la Métropole d'Aix-Marseille-Provence Territoires Pays d'Aix

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la Métropole. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la Métropole entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions exposées ci-après :

ARTICLE 2 : DIVISIONS DES TERRAINS

Les terrains constituant la ZAC feront l'objet d'une division entre d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie et aux emprises publiques, et d'autre part les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs.

Les terrains affectés aux acquéreurs seront divisés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division opérée par le vendeur ne sera pas soumise aux formalités du permis d'aménager en vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme.

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la construction d'un programme immobilier

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone UEa du PLU en vigueur de la commune de la Roque d'Anthéron ainsi qu'aux dispositions du titre II ci-après. Ce lot a fait l'objet, sur des emprises identifiées dans le plan de vente du lot, d'un remblaiement normalisé afin de garantir une résistance sol de XXXMpa. (à préciser selon le lot)

La constructibilité (surface de plancher) de la parcelle cédée ou louée est de

La hauteur maximum autorisée pour ce lot est fixée àNGF.

Le lot... fait l'objet d'une servitude de passage de réseaux d'eau pluviale (A PRECISER SELON LE LOT)

ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION

Afin de permettre à la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" d'acquérir au plus vite son caractère définitif l'acquéreur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et échanger avec l'Urbaniste Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dès que possible et dans une période d'un mois et au niveau APS maximum, avant le dépôt de la demande de permis de construire ;
2. déposer une demande de permis de construire recevable et complète auprès de la commune de la Roque d'Anthéron dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente ou de location ;
3. transmettre à la Métropole d'Aix-Marseille au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis, le dossier programme décrit à l'article 13 et obtenir l'avis favorable de la Métropole étant entendu que celle-ci disposera d'un mois pour informer l'acquéreur de sa décision à compter de la réception du dossier complet (1 exemplaire papier et un exemplaire informatique). Si nécessaire, une réunion de coordination devra être organisée dans ce délai avec l'ensemble des personnes en charge de l'opération et celles de la MAMP. Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur.
4. terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire et ayant effectué toutes les formalités pour purger de tous recours administratifs et juridictionnels. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.
5. Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au vendeur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté au vendeur dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis.

Toutefois des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. Le vendeur pourra même accorder des dérogations dans les cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si l'inobservation des délais est due à un cas de force majeure, ils seront 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 de la durée de l'empêchement incombe à l'acquéreur, en tout état de cause des difficultés de financement ne peuvent constituer un cas de force majeure.

ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas de d'inobservation des délais imposés par l'acte de vente ou de location ou leurs annexes le vendeur pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit à résoudre la vente ou la location le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté ses délais prévus par l'article 4, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations sous 15 jours en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1,2 et 3 et sous un délai de trois mois pour ce qui concerne le paragraphe quatre ;

Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans des conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000^{ème} du prix de cession HT par jour de retard avec un maximum de 10% du dit-prix. Lorsque ce maximum sera atteint, le vendeur pourra prononcer la résolution de contrat dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente ou de la location

1. La cession ou la location pourront être résolues de plein droit par la décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.
2. La résolution de la cession ou de la location ne pourra cependant intervenir que faute pour l'acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête du vendeur, le délai imparti à l'acquéreur ne pourra être inférieur à un mois.
3. En cas de résolution de la vente ou de la location, le constructeur aura droit à une indemnité de résolution qui sera calculée comme il suit :
 - Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 10% à titre de dommages intérêts forfaitaires.
 - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux réalisés par l'acquéreur sans toutefois que la somme due puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utiles à la réalisation. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux exécutés. La plus ou moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du vendeur étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas sa désignation, un expert sera désigné par le président du Tribunal compétent sur requête du vendeur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, résolution de la vente pourra porter, au choix du vendeur, que sur les seules parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

c) Frais de résiliation

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant greffés l'immeuble où le bail de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions est déjà effectuée, à la vente de la partie des terrains non encore utilisée, ou la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction prévus et de respecter toutes les obligations imposées à l'acquéreur initial..

Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser le vendeur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de rétrocession amiable entre l'acquéreur et l'aménageur, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le vendeur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, le vendeur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés au vendeur.

Toute division ultérieure sera soumise au respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

Aucune location des immeubles ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu les affectations prévues. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre au vendeur, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. Le vendeur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Le délai est décompté de quantième en quantième.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 8 : NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc.... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants droits cause en méconnaissance des interdictions et restrictions ou obligations stipulées dans le titre Ier du présent cahier des charges seront nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par le vendeur sans préjudice le cas échéant des réparations civiles.

ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, de la première tranche et des tranches subséquentes éventuelles, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la destination de l'établissement sans en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du PLU de la commune pour le secteur concerné.

ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale et le bornage du terrain à l'échelle 1/200 seront établis par le vendeur à ses frais. Ce plan parcellaire comportera la contenance exacte du lot et la Surface de Plancher.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage. Ce bornage et la définition de la superficie, auront lieu avant le jour de la vente. La présence du Géomètre-Expert du vendeur à ce bornage contradictoire est obligatoire sous peine de nullité.

Le délai pour toutes réclamations relatives à la superficie du terrain, s'il n'y a pas eu bornage contradictoire, sera d'un mois à partir de la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur ou son Géomètre-Expert.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage. A partir de leur mise en place, dûment constatées par l'acquéreur, c'est à ce dernier qu'il incombe de veiller à la conservation des bornes ou piquets de délimitation de sa ou de ses parcelles. Il ne pourra rendre responsable le vendeur de leur disparition du fait des tiers.

En cas de disparition de ces bornes ou piquets, la remise en place des points disparus sera effectuée par le Géomètre-Expert de la ZAC aux frais exclusifs de l'acquéreur.

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur pour toute modification de superficie provenant de la disparition des bornes ou piquets ou par suite d'empiètement de construction voisine. Il appartient toujours à l'acquéreur de faire respecter l'intégrité de sa propriété.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouve le jour de la cession.

ARTICLE 11 : 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.

TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

CHAPITRE 1 – VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

L'aménageur exécutera conformément au PLU et au dossier de réalisation de la ZAC ainsi qu'à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces publics et des réseaux des terrains destinés à être incorporés dans le domaine public et remis aux concessionnaires, les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites des prestations techniques annexé au CCCT.

Certains lots dont le terrain présentait initialement des excavations dues à l'exploitation d'une ancienne carrière ont subi un remblaiement conformément au règle de l'art dans le cadre de la viabilisation des terrains. Des essais aux pénétromètres et à la plaque ont permis de vérifier la portance de ces remblais qui atteignent XXX Mpa. (à préciser selon le lot).

Le périmètre de ces remblaiements sera précisé à l'acquéreur par le vendeur dans l'annexe 3 du présent document.

Jusqu'à la réception des travaux d'aménagement public, le vendeur pourra interdire au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Ainsi, tout acquéreur devra souffrir les travaux de voirie ou d'aménagement en général qui resteront devoir être exécutés sur ses parcelles ou en bordure de ses parcelles.

Pour une bonne coordination, l'acquéreur se doit de communiquer au vendeur son planning général des travaux conformément à l'article 13.

Ces travaux de viabilité comprennent la voirie, prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de propriété, et les réseaux divers.

Le vendeur se chargera de l'installation en souterrain de ses réseaux énumérés ci-après jusqu'à la limite extérieure des lots privés :

a) Assainissement, eaux usées :

Le réseau sera de type séparatif remis en limite de la parcelle.

b) Assainissement, eaux pluviales:

Le réseau EP est organisé par un écoulement en surface constitué de bassins de rétention paysagers, d'un système décanteur avant rejet dans le collecteur public et l'exutoire naturel. Les aménagements publics de la ZAC recueillent l'eau issue de la parcelle privée en trois points selon la situation de la dite parcelle : sur la voirie de desserte qui est munie d'avaloir, à partir d'un regard EP réalisé au point bas du lot ou directement dans les bassins de rétentions si ceux-ci sont contigus à la parcelle, les ouvrages de canalisation et de raccordement à l'ouvrage public étant à la charge de l'acquéreur et soumis à l'acceptation du vendeur. Les ouvrages de raccordement après remise en état ne devront pas altérer la solidité des ouvrages publics.

Le vendeur se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales en des points déterminés.

c) Alimentation en eau :.

Le vendeur met en place un réseau d'eau public assurant l'adduction d'eau potable à chaque lot. Il appartient à l'acquéreur de gérer la pression donnée par ce réseau, en fonction des caractéristiques de ses installations.

Si l'acquéreur désire ou se doit de disposer d'un volume d'eau ou d'une pression supérieure à celle issue du réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Les surpresseurs puiseront l'eau dans une réserve privée de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d) Electricité :

Le vendeur met en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension desservie à la limite des lots.

e) Télécommunication et informatique

Le vendeur met en place un réseau de conduites multi-tubulaires capables de répondre à la concurrence des opérateurs de télécommunication et de recevoir un réseau informatique Très Haut Débit.

f) Incendie

Le réseau d'incendie est implanté sur l'emprise publique.

Le réseau incendie de la ZAC est conçu pour une alimentation pour la DFEI de 240 m³/h sur 2 heures.

CHAPITRE 2 – TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

La Métropole entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique qualitative comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet et contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/200, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, le vendeur tiendra à la disposition de l'acquéreur :

- le plan de zonage du PLU de la ZAC et son règlement,
- les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situées ou projetées à proximité immédiate du terrain cédé,
- une campagne d'analyse des sols qui a été réalisé par le vendeur pour l'élaboration des équipements publics, voiries et réseaux divers.
- les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par le vendeur.
- Le schéma des prescriptions réglementaires et le schéma des prescriptions paysagères définis dans le CRUAPE de la ZAC (annexe 1 du présent CCCT),
- un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures et principalement des fluides et de l'énergie.
- Règlement DFEI (annexe 2 du présent CCCT),
- Rapport technique sur le remblaiement (annexe du présent CCCT), (selon le lot),
- Toutes pièces jugées utiles par l'acquéreur.

Les services de la Métropole Aix-Marseille-Provence Pays d'Aix et de la Commune de la Roque d'Anthéron se tiendront à la disposition de l'acquéreur pour lui apporter des renseignements sur l'évolution de la couverture végétale du lot et de ses abords, les possibilités de raccordement sur un réseau d'eau brute.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services du vendeur et l'urbaniste conseil de la ZAC. L'acquéreur est tenu de respecter la procédure et les délais décrits à l'article 4.

Le dossier programme comportera :

- Une note de calcul sur la Surface de plancher des bâtiments conformément au PLU,
- Une note de calcul justifiant les places de stationnement, leur surface et leur implantation,
- Un plan d'ensemble sur fond topographique, à l'échelle 1/200, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de l'entrée, de la desserte et des stationnements internes au lot, ainsi que le sens et les raccordements des écoulements d'eaux pluviales en surface ;

- Le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle 1/200 ou 1/100 avec indication du total des Surfaces de plancher,
- Un plan d'ensemble sur fond topographique (DWF, DXF ou PDF), à l'échelle 1/200, faisant apparaître les réseaux et leur branchement sur les réseaux collectifs, notamment la gestion de l'eau de ruissellement de la toiture aux collecteurs publics, y compris cotes de fils d'eau en données NGF Lambert III,
- Les coupes transversales et longitudinales de façon à comprendre les hauteurs du ou des bâtiments par rapport au sol naturel,
- L'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100,
- Une ou des photos-montages du projet,
- Une note de synthèse sur la consommation d'énergie prévue par le bâtiment présentant les objectifs de consommation au regard de l'isolation thermique et des sources d'énergie mises en œuvre,
- Une notice descriptive sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur,
- Un plan des végétations mentionnant obligatoirement les arbres de haute tige et le système d'arrosage et faisant apparaître :
 - la végétation existante et celle conservée,
 - les massifs de plantations envisagées avec indications des essences conformément au CCAUP
- La description de la gestion envisagée des déchets de l'entreprise.

Un schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier (SOGED) sera établi lors du chantier et remis au vendeur.

Enfin, il est demandé que les matériaux extraits des terrassements soient étudiés par les entreprises afin de les recycler sur site éventuellement.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation

Le contrôle effectué par le vendeur ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire mais répond aux objectifs du dossier de la ZAC et aux exigences de qualité contractées mutuellement à travers le présent cahier des charges.

ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX

Le vendeur réalise les aménagements nécessaires à l'accès des lots depuis la voirie publique. Il met en place les accessoires de raccordement pour l'ensemble des réseaux conformément aux exigences des services ou gestionnaires responsables de ces réseaux.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires à l'intérieur des lots et leurs raccordements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les raccordements aux réseaux se feront conformément à l'article UE4 du PLU. Ils devront être obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ne doivent se brancher aux réseaux collectifs qu'en utilisant exclusivement les branchements prévus à cet effet par l'aménageur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements.

Si les nécessités le commandent, le vendeur pourra exiger des traversées de chaussées sous fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols, revêtements et végétaux, immédiatement après l'exécution des travaux.

a) Voirie, circulation

Tout acquéreur se doit de réaliser à ses frais l'accès privé de son lot depuis l'emprise de la voie publique. Les accès et voies devront être réduits au strict minimum nécessaire au profit de l'emprise des constructions et des aménagements perméables et plantés.

A noter que la prise en compte des revêtements et des altitudes des voies fera l'objet d'une attention particulière du vendeur lors de rédaction de son avis sur le projet de construction.

b) Assainissement, eaux usées et eaux industrielles

Les branchements sur le réseau public d'assainissement seront obligatoirement exécutés dans des regards ou boîtes de raccordements prévues à cet effet, le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutif à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés.

Le vendeur pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

c) Alimentation en eau potable et défense incendie

L'alimentation en eau potable dans les constructions, hors usage industriel autorisé, sera maîtrisée par la mise en œuvre d'économiseurs d'eau à chaque point fournisseur d'eau potable.

Dans le cas où les installations de l'acquéreur présenteraient un risque incendie important et supérieur au capacité de défense du réseau principal de la ZAC, il sera de sa responsabilité et à ses frais de réaliser un stockage d'eau suffisant pour répondre à la demande des services publics compétents. En l'occurrence, toute constructions d'une surface de plancher supérieure à 3000 m² sera tenue de se référer au "recueil des actes administratifs N°13-2017-023 publié le 04 Février 2017", règlement DFEI des BDR (joint en annexe 2).

d) Réseau téléphonique et informatique à Très Haut Débit

Les acquéreurs viendront se raccorder au réseau en bordure de leur clôture en accord avec le concessionnaire.

e) Electricité et éclairage public

L'aménageur met en place un réseau d'alimentation électrique en basse tension et pose un boîtier de raccordement sur la limite du lot privé. Le présent lot est alimenté par un réseau électrique pouvant supporter une puissance maximum de : 36 KVA au tarif bleu d'ENEDIS, ou 250 KW correspondant au tarif jaune d'ENEDIS (à déterminer selon le lot).

L'acquéreur aura à sa charge :

- les frais de branchement sur le boîtier en place. Il devra également intégrer soigneusement ce boîtier dans sa clôture ou son portail d'entrée,
- si nécessaire, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en limite des emprises publiques

L'aménageur met en œuvre un réseau d'éclairage public indépendamment des installations d'éclairage intérieur des lots. L'acquéreur devra prévoir des éléments d'éclairage peu consommateur d'énergie.

ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT DU LOT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Concernant les plantations, il est préconisé des essences nécessitant très peu d'eau, en bosquets ou en haie panachée de différentes variétés. Pour la plantation d'arbres de haute tige, il est recommandé un puit de fouille de 2mx2mx2m soit 8m³ minimum.

a) Revêtements de sols

La nature des revêtements des surfaces de circulation et de stationnement participe au confort et à l'économie d'énergie des constructions. Un environnement trop minéral, imperméable et noir entraîne une surchauffe des surfaces et un assèchement de l'air ambiant ainsi qu'une évaporation très rapide de l'eau de pluie. L'acquéreur sera donc tenu de limiter les surfaces en enrobé à la bande de roulement de sa voirie. Les trottoirs, places de stationnement de véhicules légers et autres surfaces dédiées à de faibles contraintes doivent être recouvertes d'un revêtement filtrant.

b) Système de gestion des eaux pluviales

L'acquéreur s'engage à fournir un schéma de gestion des eaux pluviales dans le cadre de la demande de permis de construire. Le réseau privé de gestion des eaux pluviales réalisé par l'acquéreur doit collecter, orienter ou canaliser les eaux issues de l'imperméabilisation des sols du lot (toitures, parkings) de façon à limiter le débit rejeté vers le réseau public de la zone, conformément au règlement du PLU.

Pour cela, l'acquéreur doit :

- Préserver une surface minimum perméable déterminée dans le règlement du PLU,
- Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des pré-traitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

De manière générale, les acquéreurs ne devront pas porter atteinte au libre écoulement des eaux de ruissellement vers le caniveau de la voie, le regard de branchement ou vers les bassins de rétention. L'acquéreur sera tenu de gérer les eaux pluviales de son lot de façon à ne pas renvoyer les écoulements de ses espaces imperméabilisés vers les lots mitoyens.

c) Prescriptions d'implantation des constructions

Les constructions devront être implantées conformément aux documents graphiques et règlement du PLU ainsi qu'aux prescriptions définies dans le CRUAPE.

Elles devront être implantées à au moins 4 mètres des berges hautes des ouvrages publics réalisés pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public.

La prise en compte de l'ensoleillement devra être exprimée lors de la recherche de l'implantation des constructions afin de limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été et d'optimiser l'efficacité de panneaux thermiques ou photovoltaïques et être intégré dans le bilan énergétique de la construction.

d) Clôtures et portails

Les règles relatives à la hauteur et aux caractéristiques des clôtures figurent à l'article UE11.3 du règlement du PLU ainsi qu'aux prescriptions définies dans le CRUAPE.

Les clôtures séparant les lots ne sont pas livrés par le vendeur, ils devront être réalisés par les acquéreurs des lots. A cet égard, les clôtures séparant les lots seront impérativement réalisés en mitoyenneté, à cheval sur les limites de propriété, telles qu'elles résultent des résultats du mesurage.

Certaines entrées des lots seront jumelées, elles doivent en tout état de cause faire l'objet d'une étude d'ensemble (matériaux, couleurs, enseignes, hauteurs...).

e) Gestion des déchets

Un espace d'accueil pour les containers à poubelles accessibles par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail. Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50 mètre et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer une sortie dans de bonnes conditions sur la voie publique. Les services du ramassage doivent pouvoir récupérer les containers sans pénétrer dans la partie privative. En aucun cas les containers devront être placés sur l'espace public.

Les déchets ménagers et industriels issues des activités de l'entreprise seront stockés sur des aires dédiées sur le lot et évacués à la charge de l'acquéreur. Les aires de stockage seront raccordées au réseau d'eau usée ou gérées pour éviter toute pollution avant rejet dans le réseau d'eau pluvial.

ARTICLE 16 : ECONOMIE D'ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS

L'économie d'énergie pour les bâtiments de la ZAC « Roque d'Anthéron 2 » doit répondre aux normes en vigueur sur les caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux selon la RT 2012 modifiée par l'arrêté du 11 décembre 2014 qui précise toutes les évolutions applicables dès 2015.

Cependant, une adaptation de la norme selon la vocation en atelier des bâtiments est prévue :

1. Atelier dont la température d'hiver sera assuré au dessus de 12°

Calcul à l'aide de la solution technique selon les caractéristiques des matériaux utilisés pour la construction, comme suit :

Paroi	Valeur de U (W/m².K)
U des murs	< 0.30
U des planchers sous comble ou rampant	< 0.20
U des toitures terrasses	< 0.27
U des planchers bas	< 0.27
Uw (global) des menuiseries extérieures vitrées	< 2.0
Ponts thermiques : delta Ubat	< 0.10 isolation par l'extérieur, isolation répartie ou traitement des ponts thermiques

Plus spécifiquement, le présent cahier des charges demande à l'acquéreur de répondre aux 4 types de prescriptions suivantes afin de favoriser une réduction de la consommation d'énergie :

a) Conception architecturale

L'orientation des bâtiments devra privilégier l'apport naturel d'énergie en hiver et intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable au moment de la construction ou ultérieurement.

Les bâtiments devront également favoriser les espaces traversant pour améliorer le confort thermique d'été.

Les bois utilisés dans les constructions seront eco-certifiés FSC ou PEFC et seront de préférence d'origine locale ou européenne.

b) Protection solaire

Des protections solaires efficaces sur les principales baies devront permettre l'ensoleillement d'hiver et la protection en été.

L'aménagement du terrain et notamment la plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques doit permettre de renforcer la protection solaire des bâtiments

c) Energies Renouvelables

Toutes les énergies renouvelables sont à favoriser sur le site.

L'implantation de capteurs photovoltaïques sur les toitures terrasses est fortement préconisée en préférant les procédés considérés comme intégrés et ne sera pas autorisée au sol.

ARTICLE 17 : COORDINATION DES TRAVAUX

A travers le dossier programme mentionné à l'article 13, le vendeur s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé à l'acquéreur si les ouvrages ne sont pas conformes avec les prescriptions du présent CCCT ou si la législation et réglementation en vigueur n'ont pas été respectées.

ARTICLE 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage à accepter jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction et l'aménagement du lot pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le vendeur, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

Avant tout démarrage des travaux les entreprises de l'acquéreur devront réaliser un constat.

L'acquéreur aura à sa charge les réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le vendeur. Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules ou la réalisation des constructions.

En cas de mise en demeure de procéder aux réparations, adressée par le vendeur à l'acquéreur demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 19 : RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au vendeur, les documents suivants devront également être remis:

- Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), réseaux, trottoirs (bordures), aires de stationnement,
- Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert. L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'oeuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

Les données doivent répondre à un certain nombre de règles minimales qui sont :

- un système de projection compatible avec celui du SIG communautaire qui est le Lambert Zone III
- une référence spatiale définie, celle de la Métropole étant :

- des noms de champs en majuscules n'excèdent pas 10 caractères avec le type de champs précisé (texte, réel double, date ...) et en particulier :

* un champ DATEMAJ de format date, précisant la date de création de la donnée

* un champ ECHELLE de format texte de 20 caractères, précisant l'échelle d'utilisation de la donnée sur le principe : 1/5000

* un champ SOURCE de format texte de 256 caractères, précisant l'origine de la donnée

* un champ NOM de format texte de 20 caractères, précisant le nom de la donnée qui apparaîtra dans le site web de restitution des données de l'étude

- un nom par couche de donnée en majuscule n'excédent pas 8 caractères doté d'un Alias en texte clair
- un identifiant unique par objet sur chaque couche, chaque objet doivent être identifier les uns par rapports aux autres (le sens de la saisie doit également être conforme à la donnée terrain)
- Les données attributaires doivent décrire les objets graphiques de la carte. Il doit donc exister un lien dynamique entre les données graphiques, d'une part, et les données alphanumériques (c'est à dire qualitatives) d'autre part. Toutes ces données doivent être stockées dans des tables dites attributaires.

Chaque table est intimement liée à sa représentation cartographique : sa couche géographique. La table attributaire sera identique à une table d'une base de données :

- o chaque ligne (ou enregistrement) représentant un objet graphique du plan vecteur (ponctuel, linéaire ou surfacique)
- o chaque colonne (ou champ) représentant une information (attribut)

A défaut de lien dynamique, le lien entre la donnée graphique et la donnée attributaire doit tout de même être existant. La table attributaire sera alors une table descriptive de la couche géographique.

- chaque objet (arcs, nœuds et sommets) doivent respecter les règles de topologie.

Les bases de données seront, potentiellement, analysées graphiquement par la mise en place de légendes, de deux types :

- la légende non attributaire : aucune relation n'est entretenue avec la table associée
- les légendes thématiques qui ont un lien dynamique avec la table : on peut faire une légende pour chaque attribut de la table.

ARTICLE 20 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II

Il est précisé que le titre II du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 21 : SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessités par 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 qu'elles seront réalisées par le vendeur, la commune ou les concessionnaires ou pour leur compte, 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 du vendeur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité publique.

Les surfaces non bâties des lots, les constructions, la voirie de desserte doivent être tenues en permanence en excellent état tant de propreté que d'entretien.

Les prescriptions suivantes devront être en tout état de cause respectées :

- Aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (baraques, wagon, véhicules, mobile home, camping cars, caravanes etc...), à l'exception des installations nécessaires **pendant** la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.
- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc...) sont prosrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments d'activité et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés dans la limite du terrain du lot intéressé, mais en aucune façon sur l'emprise de l'espace public, d'un tiers mitoyen ou des espaces verts aménagés par le vendeur.
- De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

ARTICLE 23 : AFFICHAGE

Il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception des panneaux d'identification de l'entreprise et conformément au règlement du PLU.

Tout acquéreur sera tenu en outre, de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tout signe ou plaque relatif au nom des voies, au numérotage ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre.

Les stipulations susmentionnées relatives à l'affichage ne seront pas applicables à l'apposition ou la pose des signalisations et autres installations publiques.

ARTICLE 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

1) Végétation existante

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,15 mètres ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du vendeur.

Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le vendeur concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres. Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 2 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur".

2) Espaces verts

L'acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement de la zone UE du PLU en vigueur.

3) Constructions

Chaque acquéreur sera tenu de conserver un aspect extérieur de ses constructions correct en faisant exécuter régulièrement des travaux d'entretien et plus spécialement des travaux de peinture sur les ouvrages de menuiseries métalliques ou bois ainsi que sur les habillages ou revêtements des murs de façades.

4) Réseaux

Le maintien en bon état du réseau de surface d'écoulement des eaux pluviales réalisé sur le lot est également du ressort de l'acquéreur ou de ses ayants droit. Celui-ci ne pourra en aucun cas se retourner vers la responsabilité du vendeur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

ARTICLE 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS.

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 accusée 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.

Le vendeur 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 26 : 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, 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.



TERRITOIRE
PAYS D'AIX
—



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

COMMUNE DE LA ROQUE D'ANTHÉRON

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

<u>MISE EN ETAT DES SOLS</u>	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
GÉNÉRAL		• Adaptation du terrain pour l'accessibilité depuis la voie publique de desserte et maintien des terres au droit de l'emprise publique	• Adaptation du terrain à la construction, conformément au plan de permis de construire, y compris démolitions de toutes sortes (dont fondations et ouvrages enterrés) à l'intérieur des lots vendus à l'acquéreur • Evacuation à la décharge de tous détritiques ou gravats, • Préservation et protection des arbres en limite de clôture (cf CCAUP)
PRECISIONS		La topographie ainsi que la nature des sols et sous-sols des emprises vendues, quelle que soit leur particularité, ne feront l'objet d'aucune réclamation de la part de l'acquéreur qui est considéré réputé les connaître (CCCT). Aucun dépôt de remblais et détritiques n'est autorisé sur le domaine public. Le vendeur se réserve le droit de faire exécuter par l'entreprise de son choix, et aux frais de l'acquéreur, l'enlèvement des matériaux et la remise en état éventuelle des sols	

<u>VOIRIE</u>			
GENERAL	Limite de propriété	• Travaux et entretien des voiries ainsi que des espaces verts situés à l'extérieur du lot cédé. • Réalisation du branchement d'accès au lot (y compris accès PMR) jusqu'à la limite du lot privé. • Réalise les accès pour toutes circulations, en dehors du lot, à usage public mais non privé dans un but de cohérence d'aménagement et de sécurité	• Travaux de voirie nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, situés à l'intérieur du lot cédé. • Toutes modifications des aménagements publics, à la demande de l'acquéreur, avec l'avis favorable préalable du vendeur, sont réalisées à la charge de l'acquéreur. Le plan, indiquant les nouvelles implantations et la dimension des accès devra être fourni au vendeur dans le cadre défini dans le CCCT.
PRECISIONS	Des précautions seront prises pour que lors de la construction des bâtiments et des ouvrages de clôture, les réseaux enterrés ne souffrent pas des travaux. Les éventuels travaux de remise en état des réseaux existants seront réalisés à la charge de l'acquéreur, responsable des dégradations constatées.		
<u>ASSAINISSEMENT EAUX USÉES</u>			
	Branchements en attente en limite des lots	• Les réseaux situés sous domaine public, ainsi que les branchements et les regards individuels situés en limite de lot. • Le branchement Eaux Usées en attente sera en PVC ou CR8 ou CR16, suivant la profondeur, et de diamètre 160mm	• Tous travaux nécessaires à l'assainissement du terrain et les raccordements aux installations de collecte publique existant en limite de lot

<u>EAUX PLUVIALES</u>	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
	Branchements en attente en limite des lots	• Les bassins de rétention des eaux pluviales, ainsi que les surverses • Les réseaux situés sous domaine public, ainsi que les branchements	• Tous travaux de canalisation et de terrassement de surface nécessaires à l'assainissement du lot. - Tous travaux de raccordements aux installations de collecte publique, mitoyens au lot ou sur le regard en limite de lot

		et les regards individuels situés en limite de lot. Les branchements seront de diamètre 300 mm pour l'ensemble des parcelles inférieures à 2000m2 et de diamètre 400 mm pour l'ensemble des parcelles supérieures à 2000 m2 sauf pour les lots suivants : Lot A : diamètre 500mm Lot B : diamètre 600mm Lot 25 : diamètre 800mm	
<u>ADDUCTION EAU POTABLE</u>			
	Coffret en attente en limite de lots	• les réseaux situés sous domaine public jusqu'en limite de lot et les coffrets pour compteur, (tuyau ø 63 pour l'ensemble des lots) • Stérilisation des conduites d'arrivée • Un seul branchement par lot est mis à disposition de l'acquéreur	• Tous travaux de canalisation nécessaires aux raccordements aux installations d'adduction - Equipement du compteur - Stérilisation de toute la desserte intérieure - Tous travaux de défense incendie à l'intérieur du lot, y compris les installations nécessaires pour assurer un niveau de défense incendie suffisant lié à la nature spécifique des activités ou constructions Le Service des eaux est propriétaire du compteur d'adduction d'eau potable qui est loué à l'acquéreur.
<u>ELECTRICITE</u>			
	Socle de coupure en limite de propriété	• Haute tension : tous travaux de câble et génie civil. • Basse tension : jusqu'en limite de propriété, coffret RMBT, y compris socle de fausse coupure. • 1 seul branchement par lot est mis à disposition de l'acquéreur pouvant être desservi en tarif bleu ou en tarif jaune (<250KVA) selon le lot.	• Tous travaux en aval du socle de coupure. • Tous travaux de basse ou moyenne tension pour des branchements supplémentaires éventuels. • Tarif vert pour puissance HT > à 250 KVA, éventuellement réalisation d'un poste privé.
<u>HAUT DEBIT INFORMATIQUE</u>			
	Chambre de tirage L.O.T en limite de lot, 2 TPC 42/45 2 PVC 33/40 + 1 TP 42/45	• Tous travaux de génie civil à l'extérieur des lots (conduites multiples, chambres de tirage).	• Tous travaux de liaison avec le réseau extérieur.
<u>ECLAIRAGE PUBLIC</u>			
		• Tous travaux de pose et de raccordement de câbles au départ des armoires d'éclairage public installés dans les postes de transformation. • Tous travaux de pose et de raccordement des appareils d'éclairage le long des voies publiques. • L'entretien est assuré par la collectivité locale.	• Tous travaux d'éclairage à caractère privé ou décoratif à l'intérieur du lot, alimentés à partir de commandes et comptages privés.

<u>ESPACES VERTS</u>	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
	Limite de propriété	• Plantation espaces verts publics, entretien et arrosage.	• Les espaces verts plantés à l'intérieur du lot devront être conformes au règlement du PLU et CCAUP. • L'arrosage et l'entretien de ses espaces verts.
<u>CLOTURE</u>			
	Limite de propriété	• Bornage du lot et remise du plan géomètre. • un rang d'agglomération en limite de propriété du côté de la voirie publique	• Réalisation de la clôture en limite de lot. • Construction d'un portail selon les prescriptions du CCAUP et l'article 11 du règlement du PLU permettant l'accès au service de ramassage de la collectivité. • Intégration des coffrets techniques dans le portail ou muret maçonné.

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

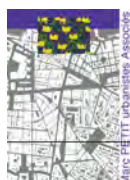
CAHIER DES CHARGES CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

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



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

Aout 2017



Marc Petit Urbaniste-Architecte DPLG - 72 Rue Benoit Malon 13 005 Marseille
Sylvie Lalot Paysagiste

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

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

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

I. INTRODUCTION

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

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

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

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

Du point de vue des exigences publiques :

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

Du point de vue des exigences privées :

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

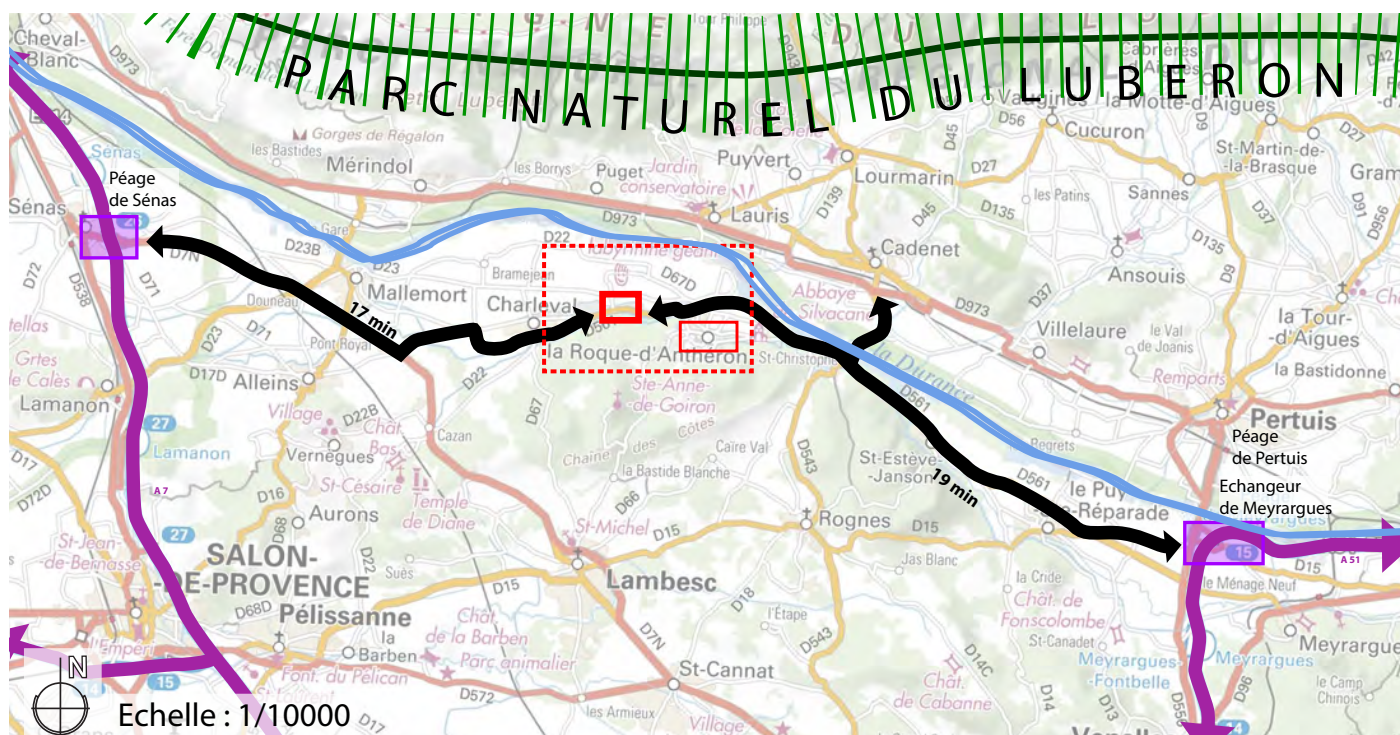
Comment aborder ce Cahier des Charges :

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

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

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

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



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



▲ Entrée sur le site

Périmètre de la ZAC dans son contexte environnemental

Situation et «perception» de l'opération

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

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

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

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

pour l'ensemble de l'opération :

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



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



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



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



Haie gérée à l'épaveuse, clôture très transparente



Lot sans clôture, entrée bien entretenue et façade en bois



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

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

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

pour les lots d'activités

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



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

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

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Enjeux patrimonial et paysager

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

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

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

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

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

Orientation

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

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



PLAN DE SIMULATION D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cette orientation permet :

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

Ancrage des constructions en déblais

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

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



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

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

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

ORGANISATION DES AIRES DE MANŒUVRES, STOCKAGE ET STATIONNEMENT**Implantation des aires de manœuvre et de stockage**

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

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

Le plan d'ensemble indique :

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

En complément de cette organisation, des prescrip-

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

Organisation des stationnements

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

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

Rappel et modalités d'application de la règle :

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

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



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

GÉRER LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



Façade végétale ZAE en arrière plan - Saint Cannat

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



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

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



Espace ouvert d'accueil

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



Voie d'entretien et bassin de rétention

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

III - SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES

I. SCHÉMA DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

de 2 hectares, restant propriété privée.

Ce zonage impose une **hauteur maximum limitée à la côte altimétrique 160 NGF** de façon à préserver la perception du grand paysage en entrée de ville (PADD) depuis la RD 561.

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

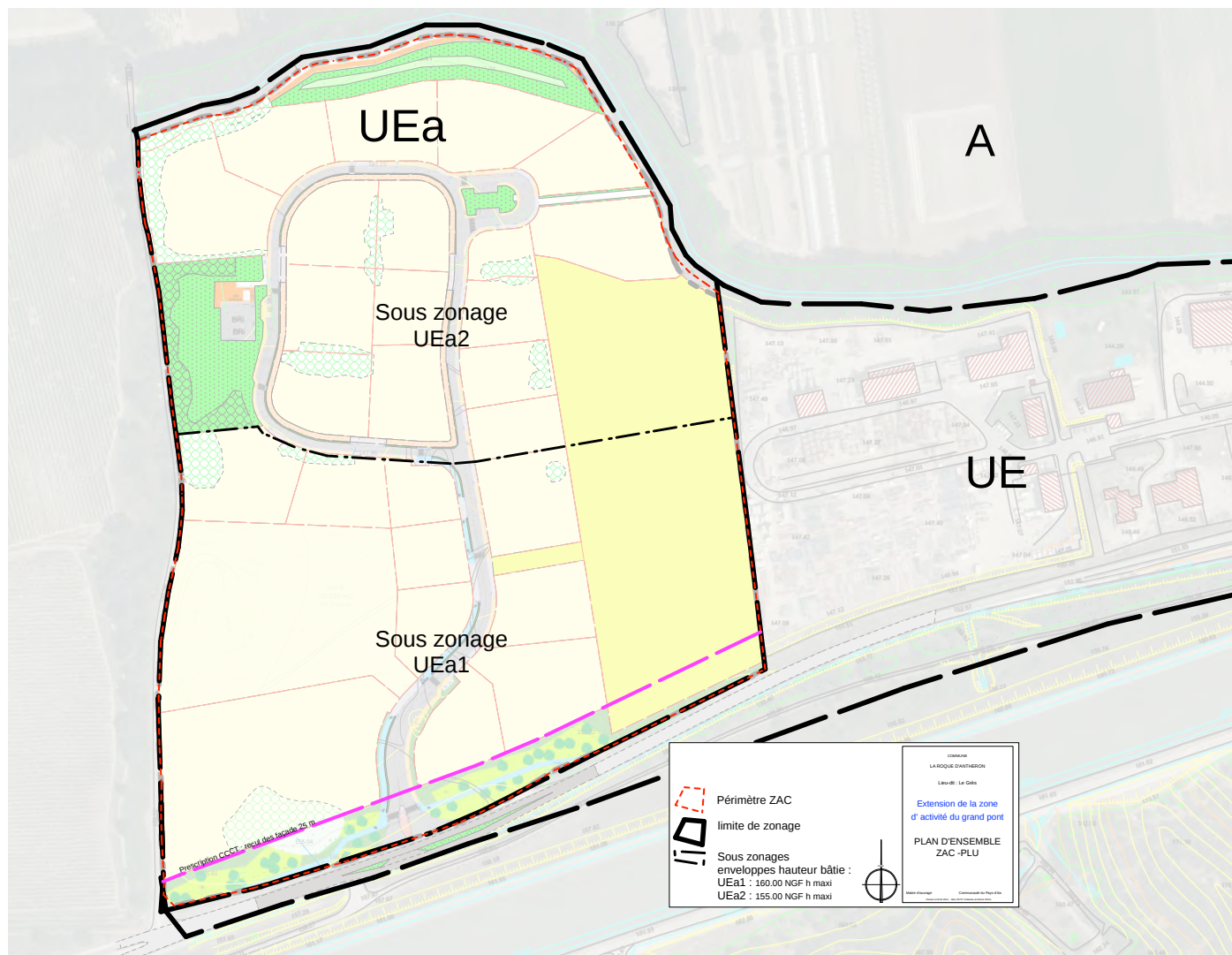
- le maintien des arbres et arbustes en place et le renforcement paysager par des plantations de type prairie sur une large bande d'environ 20 mètres,
- le recul d'alignement des façades des entreprises à 25 mètres de l'emprise de la RD 561,
- des façades d'entreprises soumises à des prescriptions architecturales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

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

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

Les surfaces des futurs lots sont comprises entre 1 000 m2 à 4 000 m2.

La hauteur des constructions est limitée à la référence altimétrique de 155,00 NGF, ne dépassant pas ainsi la végétation de la ripisylve de l'ancien canal au Nord de la ZAC et préservant l'unité paysagère du Val de Durance.



II. SCHÉMA DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Caractéristiques des bandes de plantations en «clôture» de lot

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

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

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

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

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

Plantation type 1

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

Plantation type 2

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

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



IV. FICHES DES PRESCRIPTIONS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

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

PRESRIPTIONS LIÉES AU «SCHÉMA DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES»

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

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

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

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

Ces structures arborées sont déclinées en deux qualités :

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

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

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

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

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

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

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



Des bosquets remarquables en périphérie de parcelles de la ZAC



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



PRESCRIPTIONS LIÉES AU SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

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

**À CONSERVER ABSOLUMENT OU
À RECOMPOSER:**

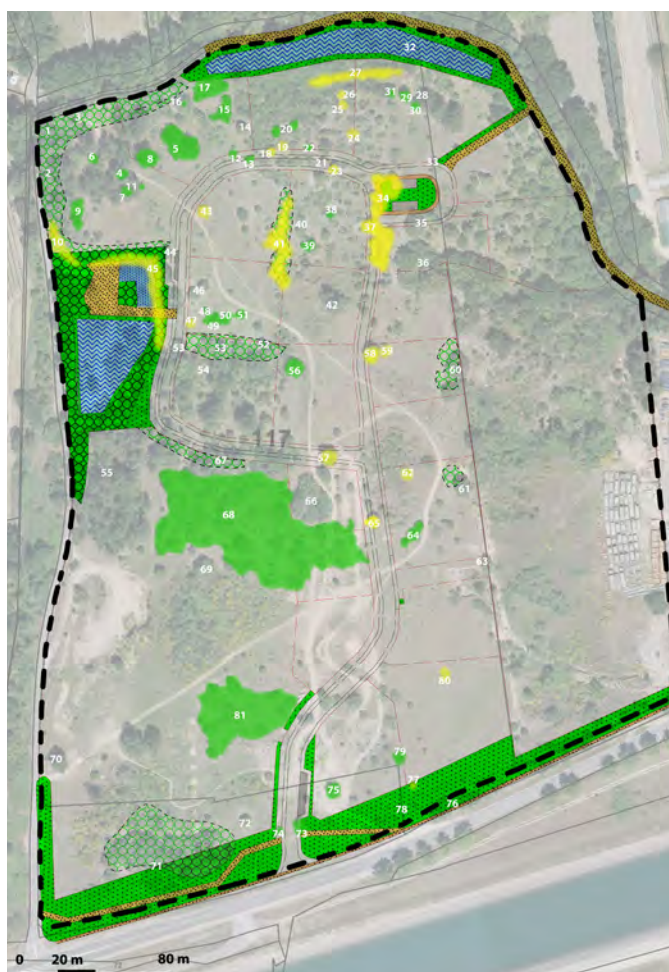
-  Ensembles arborés en périphérie :
 - Au Nord, ripisylve de l'ancien canal de Craponne.
 - A l'Ouest le cordon arboré qui accompagne les abords du chemin des Parties.
 - Au centre Ouest, deux cordons anciens ancrés sur des affleurements rocheux,
 - Au Sud les bosquets de chênes et d'amandiers qui composent une interface avec la RD.
-  Ensembles arborés au sein même du futur parc d'activités : cordons et bosquets arborés remarquables, repérés sous les numéros 54, 67, 66.

STRUCTURES ET PONCTUATIONS ARBORÉES AU SEIN DE
LA ZAC,

À ESSAYER DE PRÉSERVER

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

-  - Arbres inscrits dans une bande de 3 ou 5 m de large de part et d'autre des limites mitoyennes entre lots ou limites avec les emprises publiques
-  - Arbres inscrits dans des ensembles, cordons arborés, ou isolés, moins remarquables mais néanmoins intéressants pour le cadre verdoyant auquel ils contribuent, implantés en milieu ou en périphérie de parcelles.



PRÉSERVATION DES STRUCTURES ARBORÉES EXISTANTES EN LIMITE DES PARCELLES

OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

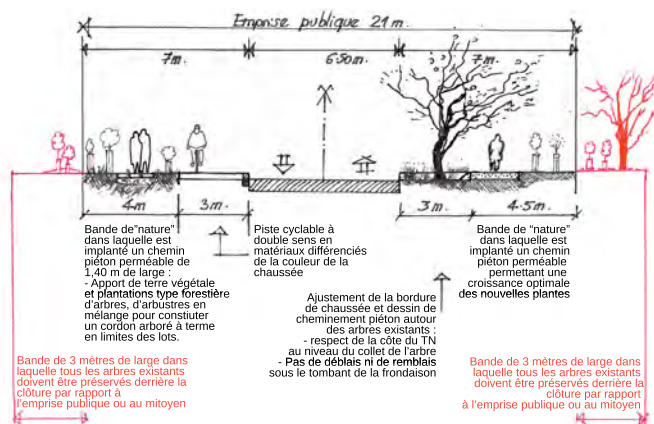
- Comment le patrimoine végétal en périphérie peut-il participer à la composition de ma parcelle ?
- Comment cette enveloppe arborée peut-elle participer à la mise en scène de mon entreprise ?
- Comment mon projet peut-il contribuer à la préservation de l'enveloppe arborée existante le long des emprises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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

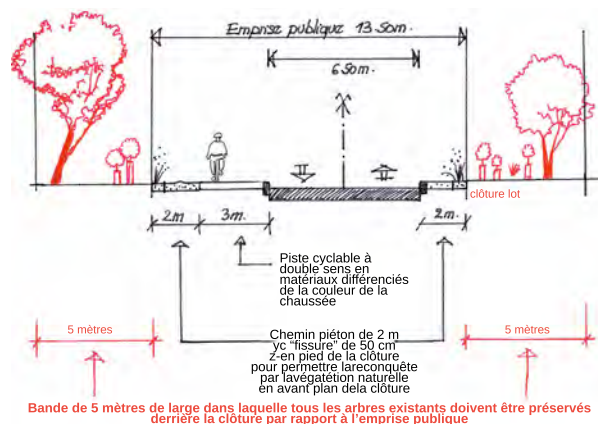
- **CAS 1: façade de parcelle en bordure de la voirie principale de 21 m (entrée de ZAC) ou en mitoyenneté de deux parcelles privées:**

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



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

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



RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

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

• Travaux

- Se référer à la fiche 5.

• Gestion

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

OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les clôtures doivent :

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

Sont interdits :

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

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

• Travaux

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

• Gestion

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



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



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



RAL 7038



RAL 6009



RAL 6007

Gamme de couleurs qui doit être utilisée pour les grillages



a/ effacement de la clôture



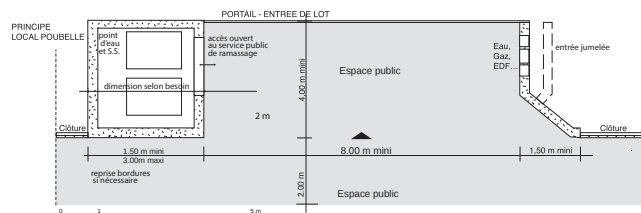
b/ grillage galvanisé



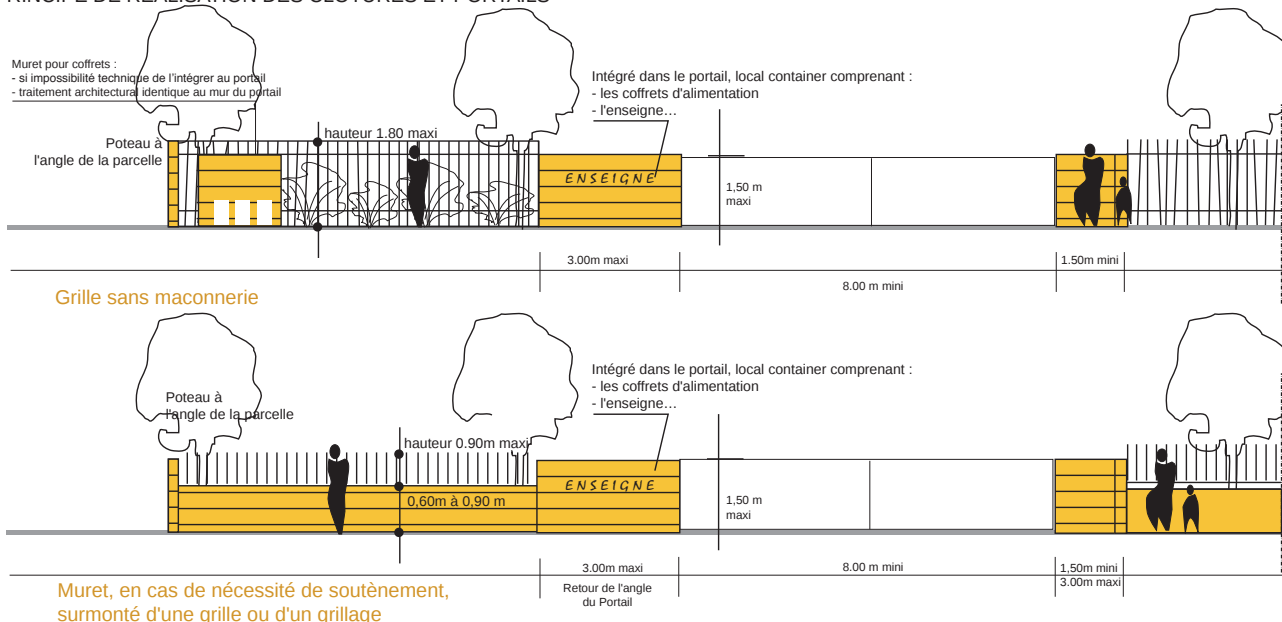
Portail en béton coulé en place avec modénature



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



PRINCIPE DE RÉALISATION DES CLOTURES ET PORTAILS



OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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

La hauteur est de 1.50 m.

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

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE
CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

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

TRAVAUX

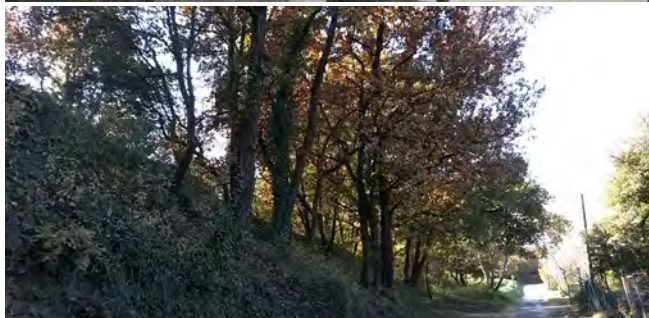
Prévoir l'arrivée des réseaux en pied de mur/fondations

GESTION

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



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



Cordons arborés accompagnant le grillage de délimitation

OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

D'autres plantations doivent être réalisées :

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

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

• Avec soin :

Assurer la reprise des végétaux :

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

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

Sont interdits :

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• Conception

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

• Travaux

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

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

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

• Gestion

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

MODALITÉS PRATIQUES DE PRÉSERVATION DE LA VÉGÉTATION EXISTANTE

OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES



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

• **Obligations avant le chantier:**

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

• **Obligations en cours de chantier:**

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

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

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

• **Conception**

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

• **Travaux**

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

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

• **Gestion**

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

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

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

OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

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

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

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

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

Sont interdits:

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

- **Conception**

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

- **Travaux**

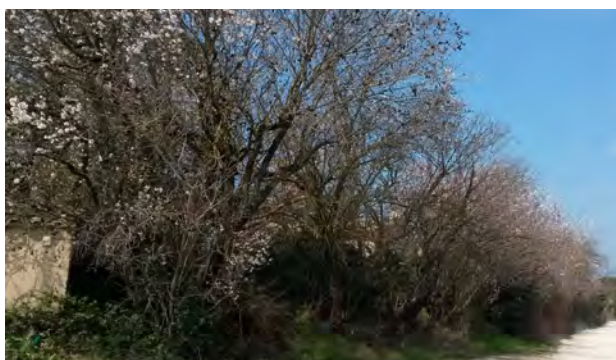
Limiter l'imperméabilisation des sols :

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

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



Une mise en scène de qualité pour le bâtiment



Traitement du dénivelé accompagné d'une haie arborée



Type de gabions permettant de traiter les différences de dénivelé



Stationnement de véhicules au sol perméable

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

Implantation de la construction

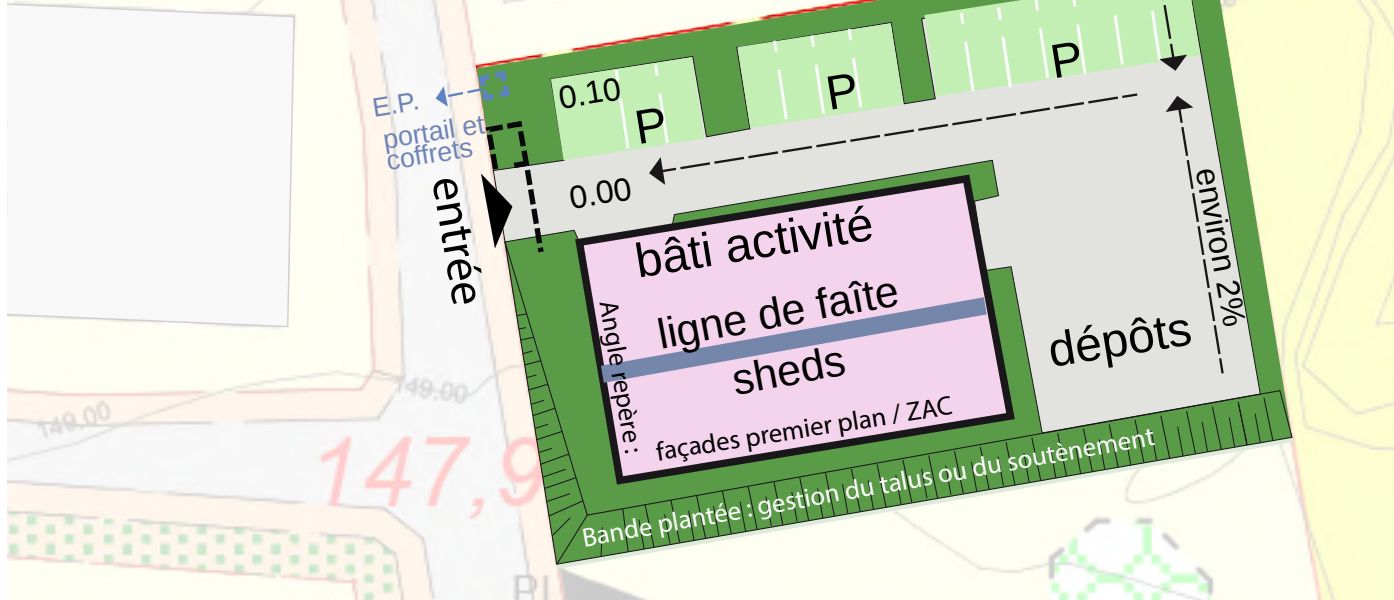
Afin de minimiser l'impact de la ZAC dans le grand paysage, la construction est implantée dans la partie terrassée en déblais, point haut du terrain. En partie basse sont programmés le portail d'accès au lot et le raccordement des réseaux en gravitaire.



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

PRINCIPES D'ORGANISATION DES LOTS

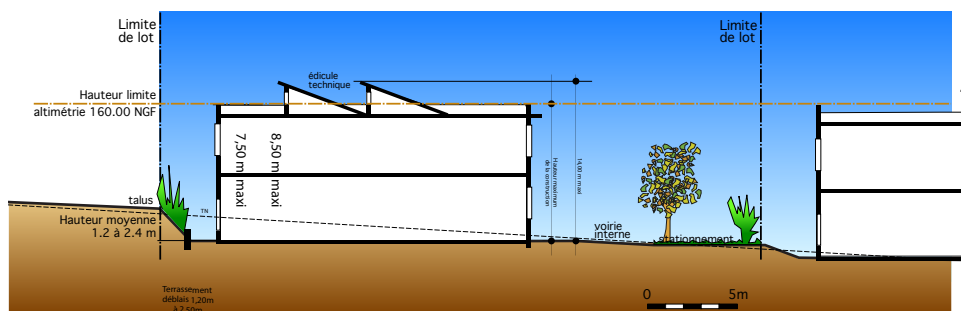
EXEMPLE : ACCÈS PAR LE BAS



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

Accès en partie basse du lot,

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





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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

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

TRAVAUX

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

GESTION

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



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



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

F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL



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



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



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

OBJECTIFS

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

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

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

TRAVAUX

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

GESTION

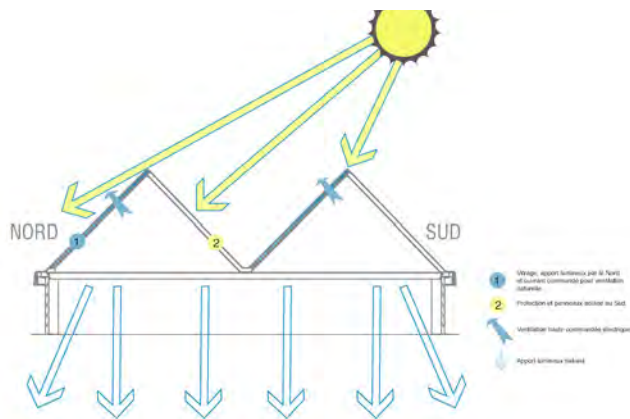
Adapter les matériaux de façade aux exigences de fonctionnement de l'activité (solidité, nettoyage...)



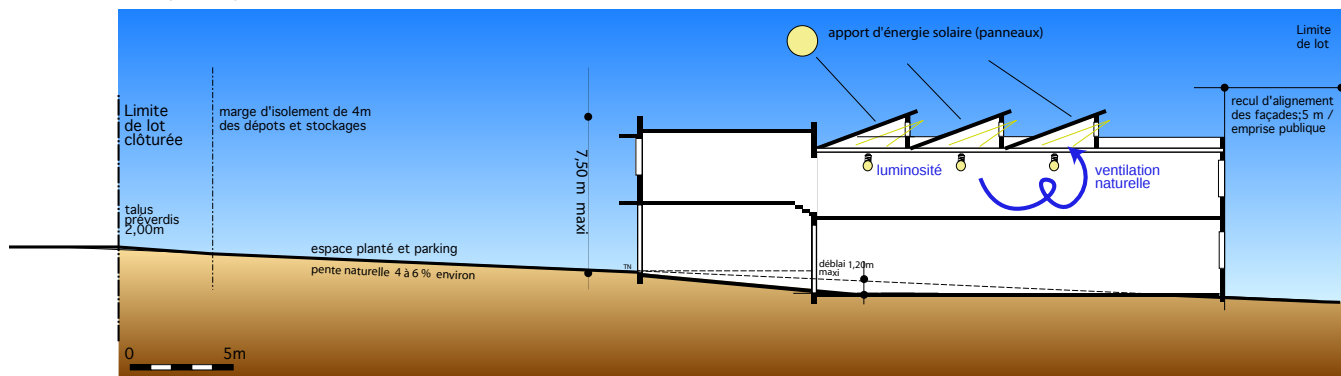
La toiture terrasse joue le rôle à la fois d'isolant thermique ou de rétention d'eau en cas de plantation semi-intensif ou intensif



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



Principe d'implantation et d'orientation des constructions



Des sheds orientés vers le nord de telle sorte que la lumière pénètre sans intrusion de la chaleur en été!
Une ventilation naturelle aussi vers le Nord pouvant profiter aussi du vent du Mistral dominant plutôt frais pour l'été,
Des parties de toiture en biais équipées de panneaux solaires...pour valoriser les nombreux jours d'ensoleillement annuels.

OBJECTIFS

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

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

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

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

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

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les toitures en tuiles ne sont pas autorisées .

RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

CONCEPTION

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

TRAVAUX

Sans objet.

GESTION

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