



DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DES BAUX-ALPILLES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

ANNEXE 1 :

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET
PAYSAGERES**

**EXTENSION n°2 DE LA ZONE D'ACTIVITÉ LES GRANDES TERRES
A Eygalières (13)**



CCCT /Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères- CCVBA

Extension n°2 ZA Les Grandes Terres

SOMMAIRE

<u>Prescription 1.</u> Volumétrie des constructions	Page 3
<u>Prescription 2 .</u> Architecture bioclimatique	Page 3
<u>Prescription 3.</u> Favoriser les énergies renouvelables	Page 4
<u>Prescription 4.</u> Matériaux	Page 4
<u>Prescription 5.</u> Façade	Page 6
<u>Prescription 6.</u> Couleur des façades	Page 6
<u>Prescription 7.</u> Toiture	Page 7
<u>Prescription 8.</u> Clôtures	Page 8
<u>Prescription 9.</u> Traitement paysager des stationnements	Page 10
<u>Prescription 10.</u> Espaces verts et intégration paysagère	Page 11
<u>Prescription 11.</u> Enseignes, signalétique et éclairage	Page 13
<u>Prescription 12.</u> Gestion des déchets	Page 15

1. Volumétrie des constructions :

Les constructions devront être composées de volumes très simples et identifiables exprimant leurs fonctions. A ce titre, ils devront éviter la juxtaposition de formes complexes et injustifiées. Le traitement volumétrique du bâti sera renforcé par un jeu de matériaux et de couleur.

Pour les bâtiments, les principes suivants seront respectés : harmonie des couleurs avec le site, les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Les façades, dans l'ensemble, seront traitées avec égale qualité.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets de raccordement aux réseaux, armoires, etc.) sont traités selon les principes énoncés pour l'aspect des constructions et préférentiellement intégrés au bâtiment.

Les espaces de stockage à l'air libre, dans le cas où l'activité implantée le nécessite, devront être gérés à l'arrière du bâtiment (sauf contrainte majeure). Afin d'assurer la bonne organisation de ces espaces, il est imposé de localiser les espaces de stockage sur les plans du permis de construire, complété d'un projet paysager. Si l'entreprise est productrice de déchets d'activités économiques, il est également imposé de localiser sur les plans du permis de construire, la zone réservée à cet effet et les éléments de sa composition. De manière identique aux zones de stockage, les espaces réservés aux déchets et à leur tri doivent être masqués visuellement par des haies végétales.



Exemple d'aires de stockage dissimulées derrière des haies

2. Architecture bioclimatique

Le résultat architectural sera l'expression d'une pensée bioclimatique en adaptant le bâti à son contexte climatique.

Idéalement le Sud est l'orientation à privilégier, mais compte tenu de la disposition des parcelles, **l'ouverture en façade Ouest sera à privilégier** lorsque le terrain, la proximité avec les autres bâtiments et la nécessité lumineuse et thermique le permettent selon les activités prévues. L'exposition principale d'une façade unique permet de protéger celle-ci plus facilement tout en profitant d'un apport thermique et lumineux optimal. La conception privilégiera **une répartition des pièces selon le degré de besoins lumineux et thermiques**. Par exemple, une pièce nécessitant un apport lumineux et thermique continu sera orientée au Sud ou à l'Ouest de préférence.

CCCT /Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères- CCVBA

Extension n°2 ZA Les Grandes Terres

La mise en place d'une **protection solaire** adaptée est indispensable dans la régulation thermique du bâtiment. Peu importe la solution, elle devra à la fois protéger du rayonnement solaire en été et le laisser passer en hiver. Sont conseillés : pergola, treille, haie haute, la plantation d'arbres à feuilles caduques, ...

L'emplacement et la hauteur du bâtiment devront être définis de manière à ne pas compromettre le confort thermique de l'édifice voisin en générant par exemple, une ombre portée importante empêchant l'ensoleillement en hiver. Il s'agit de limiter les masques solaires au maximum notamment sur les façades exposées au Sud.

Une meilleure **ventilation** sera possible lorsque les ouvertures du bâti sont traversantes.

Les ouvertures de façades seront étudiées de manière à permettre un éclairage maximal tout en réduisant au maximum les déperditions thermiques par l'usage de vitrage de contrôle solaire - *type "Cool lite" ou "Planitherm" de Saint Gobain*.

Il est conseillé de **limiter au maximum les ouvertures au Nord** afin de réguler l'impact du mistral sur le confort thermique.

3. Favoriser les énergies renouvelables

Il s'agit de promouvoir une architecture économe en énergie pour limiter les consommations :

- Application de la réglementation thermique en prévision de la future RT 2020 (conformité demandée),
- Approche bioclimatique de la construction (voir p. 8),
- Choix des procédés techniques adaptés (régulation du chauffage, ventilation, éclairage naturel, suppression des ponts thermiques, etc.),
- Utilisation de matériaux durables peu consommateurs d'énergie,
- Choix de solutions énergétiques renouvelables (solaire, chauffage bois, etc.),
- Optimisation des surfaces captantes solaires (solaire intégré) pour un apport solaire passif inscrit dans l'architecture.

4. Matériaux :

La mise en œuvre des matériaux contemporains, dans une utilisation brute sera privilégiée (le bois, le verre, le métal, le béton etc...) de façon à affirmer une image de bâtiments pérennes : l'emploi des matériaux de par leurs qualités intrinsèques, de modénature et de durabilité doit contribuer à la qualité de la zone d'activités.

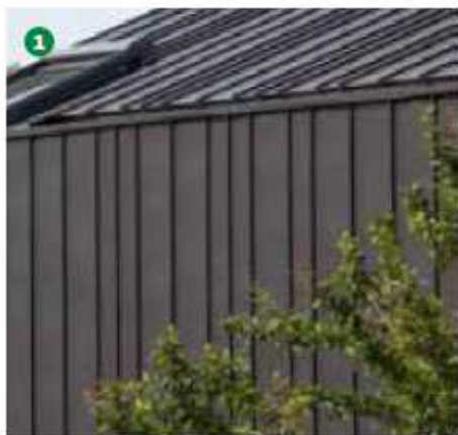
Les matériaux utilisés pour les constructions seront limités au nombre de trois :

- le bardage métallique : dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera apportée au choix du relief et du traitement (laquage, traitement inox, acier corten) afin d'éviter les effets de réfléchissements notamment.
- le bardage bois : le bois sera de facture contemporaine. Il sera évité tout effet rustique.
- béton ou maçonnerie enduite : Les parements en béton brut non revêtus sont préconisés.

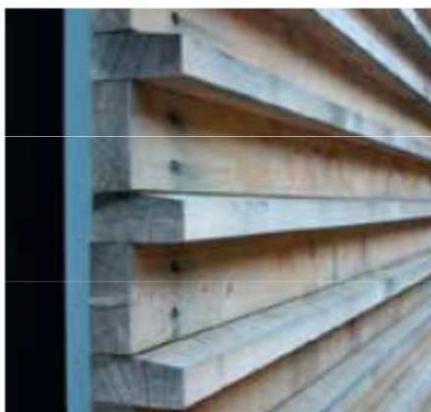
A défaut, de finition lisse ou avec des reliefs très discrets. S'il s'agit de maçonnerie enduite, l'enduit sera taloché, lissé ou gratté. Sont exclus les aspects rustiques et les effets de relief.

Les matériaux autorisés pour les menuiseries (fenêtres, portes, volets et portes de garage) sont le bois et l'aluminium. Le PVC est interdit. La teinte des menuiseries définie pour le quartier est le **gris anthracite RAL 7016**, tout autre couleur sera interdite. Toutefois, les menuiseries en bois teinte naturelle seront autorisées.

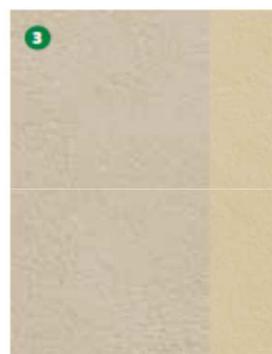
Bardage métallique : Exemples



Bardage bois : Exemples



Maçonnerie enduite : Exemples



Une unité des matériaux sera recherchée sur chaque façade. Toutefois, sur le même lot, les différentes affectations des bâtiments ne devront en aucun cas empêcher le choix de matériaux diversifiés, nobles et de qualité. L'usage de la pierre est admis en complémentarité. Les façades vitrées seront admises et devront être composées de

manière harmonieuse avec l'ensemble du bâtiment. Elles seront protégées des apports solaires d'été par des brises soleil, retrait de façade, etc....Les effets miroirs sont proscrits.

5. Façades :

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public pour favoriser l'effet vitrine.

En particulier, les éléments en saillie des façades seront proscrits. Les installations techniques devront être intégrées au bâtiment et sont interdites en façade visible du domaine public. Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation (vent, ensoleillement), leur implantation et leur accès.

Pour chaque nouveau projet, elles devront s'harmoniser avec les façades voisines existantes, soit en reprenant certains éléments, soit en utilisant des éléments de modénatures compatibles entre eux afin d'éviter une rupture de style.

Pour les bâtiments proposant de longs linéaires de façades (> à 30m) et pour les façades aveugles, l'introduction d'un rythme devra être proposé (composition de percements, jeu de matériaux, de couleurs, de calepinage).

Les ouvertures aux formes cintrées sont interdites.

Les ouvertures devront être rectangulaires.

6. Couleur des façades :

L'unité des couleurs est obligatoire.

Les façades en bardage et en bois comporteront trois couleurs au maximum de teinte sombre : gris anthracite, vert foncé, marron et bleu foncé. La couleur de la toiture sera identique à l'une de ces trois couleurs. Se référer au nuancier indicatif suivant :

RAL 5004	RAL 6006	RAL 6008	RAL 6012	RAL 6014	RAL 6015	RAL 6022		
RAL 7002	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7031	RAL 7039	RAL 7043
RAL 8014	RAL 8016	RAL 8019	RAL 8022	RAL 8025	RAL 8028			
RAL 9004	RAL 9005	RAL 9011	RAL 9017					

Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées, à l'exception d'éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (maximum 10 % de la totalité des façades). La variation de teintes d'une même couleur est autorisée.

- le bardage métallique : couleur choisie dans la gamme des gris
- le bardage bois : couleur choisie dans la gamme des teintes naturelles.
- béton ou maçonnerie enduite : Si c'est le seul matériau utilisé pour toutes les façades, la couleur se rapprochera du RAL suivant : Ton brun mat RAL 70006 beige gris.



Peinture pour l'ouvrage ton brun mat
RAL 7006 beige gris

Un échantillon des couleurs par matériau -avec la correspondance des RAL – sera à fournir au dossier de permis de construire.

7. Toiture :

Les couleurs très claires ou très vives sont interdites car trop visibles dans un paysage ouvert. La couleur des toitures des bâtiments doit s'intégrer harmonieusement dans le contexte paysager et bâti à proximité et identique à l'une de ces trois couleurs, visées ci-dessus.

Les toitures à 4 pans sont interdites.

Les débords de toitures sont autorisés mais déconseillés, ils devront être traité de façon contemporaine et qualitative. Les débords en génoises sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées avec soin, dans une écriture contemporaine.

Elles doivent être positionnées de façon à être non visibles depuis la rue, il est interdit de les positionner sur les façades sur rues.

Les descentes d'eaux pluviales devront respecter la teinte définie pour le projet de construction et autant que possible être dans la même teinte que la façade sur laquelle elles sont fixées

Exemples d'écritures architecturales autorisées :



Exemples d'écritures architecturales interdites :**8. Clôture :**

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage et à qualifier les espaces aussi bien publics que privés.

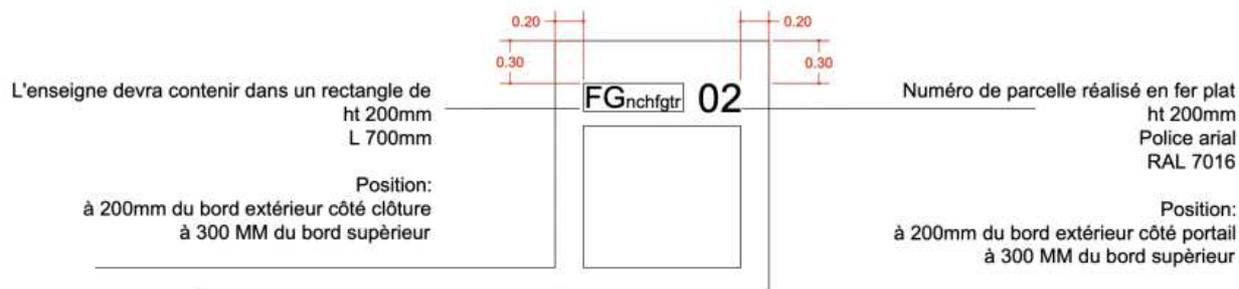
Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie. Elles seront donc hydrauliquement transparentes.

Elles seront constituées de panneaux rigides : grillage galvanisé à mailles de dimension 200 mm x 55 mm d'une hauteur de 1,80 mètres et de couleur identique aux clôtures séparant le domaine public du domaine privé, à savoir Gris anthracite **RAL 7016**.

Le dessin et la position de celles-ci devront obligatoirement figurer sur le permis de construire (y compris le détail de réalisation).

Dans tous les cas, elles doivent être doublées d'une végétation arbustive, d'essences régionales variées, dont la croissance doit permettre d'atteindre la hauteur de la clôture.

Dans l'alignement des clôtures, les murs abritant les coffrets techniques, permettront de signaler le lot et comporteront le numéro de parcelle ainsi que l'enseigne selon les prescriptions suivantes :



ELEVATION DE PRINCIPE

9. Traitement paysager des stationnements :

Afin d'encourager une démarche en faveur du développement durable, le projet pourra proposer des espaces de stationnement avec des ombrières photovoltaïques. Ces derniers permettent ainsi de protéger du soleil ou des intempéries les véhicules stationnés (poids-lourds, voitures, vélos) tout en offrant un confort optimal et en produisant de l'électricité. Ce dispositif a l'avantage de récupérer les eaux de pluies et alimenter les bornes de recharges pour véhicules électriques directement approvisionnées par l'énergie produite par les panneaux.



A défaut d'une telle démarche, tous les espaces de stationnement devront être accompagnés de plantations, tant pour l'ombrage que l'intégration paysagère, selon le nombre imposé par l'article UE-12 du PLU d'Eygalières à savoir :

« Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN (1) arbre au moins par CINQUANTE mètres carrés (50 m²) de terrain.»

Cet aménagement sera constitué soit de bosquets arborés soit d'arbres et devra s'inscrire dans la continuité paysagère de la parcelle.

Éviter les grands alignements de places de stationnement et d'arbres.

Pour être cohérent avec les principes de développement durable, il convient de privilégier l'usage de matériaux perméables éco végétaux tels qu'alvéoles minérales à usage intensif, ou tout autre procédé etc...afin d'éviter au maximum les surfaces imperméabilisées.



10. Espaces verts et intégration paysagère

Les plantations seront des arbres au port libre, en cépée ou troncs multiples. Cette typologie est connotée plus naturelle qu'urbaine ce qui permettra une meilleure intégration paysagère. Ces arbres pourront être accompagnés d'autres strates végétaives pour plus de densité et de diversité.

La zone d'activité des Grandes Terres étant située dans le Parc Naturel Régional des Alpilles, il est rappelé ici les principes de la charte, à savoir :

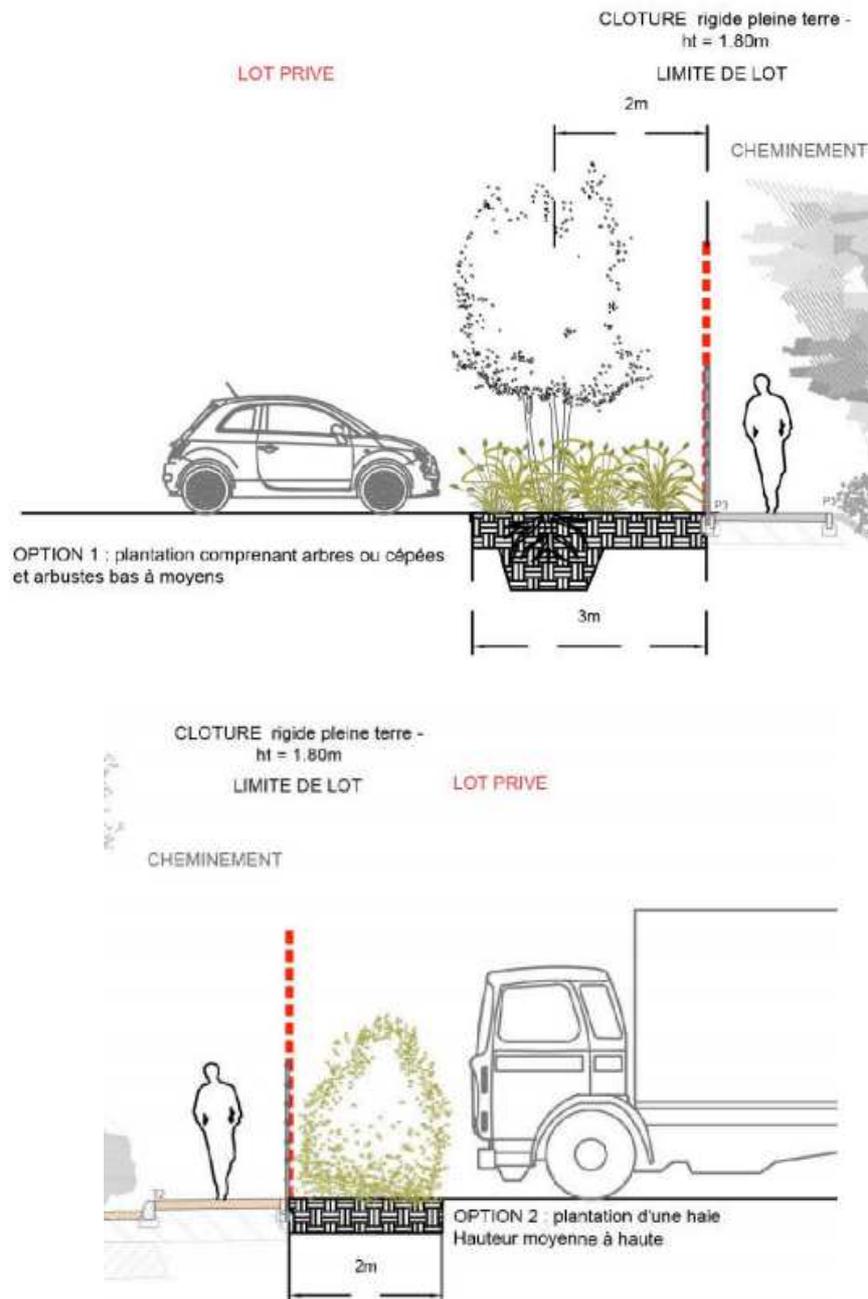
- Les limites du terrain sont plantées pour accompagner les clôtures (comme décrit ci-dessus)
- Les haies monospécifiques sont proscrites, de même que les tailles en rideau.
- Les traitements chimiques sont proscrits.
- Les tailles seront limitées au minimum et ne seront ni trop rigides ni trop formelles.
- A la plantation, sélectionner des végétaux aux ports libres et éviter les cultivars et hybrides (sauf fruitiers).
- Les espèces végétales seront méditerranéennes, peu gourmandes en eau et en entretien
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception de cyprès.
- Une gestion différenciée sera appliquée aux espaces verts. Ce mode de gestion consiste à pratiquer un entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit.

Par exemple, les bandes enherbées bénéficieront d'une fauche tardive au lieu d'une tonte régulière afin de favoriser la biodiversité (2 fauches : 1 avant le 1^{er} mai si besoin et 1 fauche tardive après le 1^{er} septembre). Les bandes enherbées pourront également être remplacées par des prairies fleuries, qui demandent très peu d'entretien et embellissent les espaces verts. La taille des arbres et arbustes se fera à la fin de l'hiver, ce qui permet de conserver le plus longtemps possible les baies des arbustes. La taille sera réalisée avant la nidification des oiseaux. La taille d'hiver sera réalisée pendant la période de dormance de l'arbre et en dehors des périodes de gel. Les produits phytosanitaires (herbicides, pesticides) sont proscrits. Le désherbage sera mécanique ou thermique. Si des engrais doivent être utilisés, ils seront de nature organique et non chimique. Les systèmes d'arrosage automatique sont déconseillés, sauf s'ils sont reliés à un système de récupération des eaux de toitures. Il sera choisi des espèces adaptées au risque de sécheresse.

- Conserver la végétation existante dès que possible. Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales plantées sur les espaces privatifs devront être sélectionnées parmi la palette végétale proposée ci-après. De même, la plantation des haies végétales le long des clôtures devra respecter les principes d'implantation proposés.

Principe de plantations				
	Typologie	Largeur massif Composition	Distance de plantation DP	Essences
Option 1	massif mixte comprenant arbres et/ou cépées + arbustes et/ou grimpants	3 m minimum	Arbres et cépées DP comprise entre 5-10m	Amandier - Prunus dulcis Abricotier - Prunus armeniaca Arbousier - Arbutus unedo Chêne kermès - Quercus coccifera Micocoulier - Celtis australis Murier blanc - Morus alba Olivier - Olea europaea Peuplier - Populus alba
		Arbres et cépées sont plantés à 2m de la clôture	Arbustes bas DP 50cm	Arbustes bas < 1m Ballote - Ballota hirsuta Ciste - Cistus albidus Germandrée - Teucrium x lucidrys Lavande - Lavandula officinalis Romarin - Rosmarinus officinalis Santoline - Santolina chamaecyparissus Sauge - Salvia spathacea
		Mélange arbustif 60% persistants 40% caducs Mélange grimpantes 80% persistants 20% caducs	Distance entre les grimpantes 3m	Bignone - Bignonia capreolata (persistant) Clématite de Noël - Clematis cirrhosa (caduc en été) Chèvrefeuille - Lonicera japonica (persistant) Jasmin - Trachelospermum jasminoides (persistant) Lierre - Hedera helix 'Alba' (persistant) Passiflore - Passiflora caerulea (semi-persistant)
Option 2	Haie arbustive haute >2m	60% persistants 40% caducs	Distance entre les arbustes 1m	Arbustes hauts > 1m Aubépine - Crataegus monogyna (caduc) Genêt d'Espagne - Spartium junceum (caduc) Grenadier - Punica granatum (caduc) Filaire à feuilles étroites - Phyllirea angustifolia (persistant) Myrthe - Myrtus communis (persistant) Nerprun alaterne - Rhamnus alaternus (persistant) Pistachier - Pistacia lentiscus (persistant) Prunellier - Prunus spinosa (caduc) Viorne tin - Viburnum tinus (persistant)

Principes d'implantation :**11. Enseignes, signalétique et éclairage**

La zone d'activité des Grandes Terres étant située dans le Parc Naturel Régional des Alpilles, les entreprises devront se référer au guide « Se signaler dans les Alpilles » (annexé au présent cahier des charges) dont l'objectif est de permettre aux opérateurs d'être identifiés efficacement, mais sobrement.

Il est ici rappelé les grands principes d'intégration paysagère :

Favoriser les volumes unitaires aux formes simples

- Garder la lecture du bâtiment,
- Pas d'ajout d'édicules contre ou autour du bâtiment,
- Pas de faux décors plaqués sur la façade d'entrée (type faux fronton...)
- Pas de forme complexe (s'inspirer de la simplicité des hangars agricoles),
- Utiliser des matériaux et des couleurs en adéquation avec l'environnement visuel proche.

Utiliser deux enseignes (maximum autorisé) bien visibles et au bon endroit

- l'enseigne sera le plus souvent appliquée et doit garder une échelle mesurée : elle sera très visible si sa couleur contraste avec celle du hangar et si elle est bien positionnée,
- pas d'enseignes supplémentaires au sol (ni calicots, ni totem) et pas de fausse façade rapportée.

Par ailleurs, les enseignes devront être traitées comme des éléments constitutifs de l'architecture générale du bâtiment et non pas comme des éléments rajoutés.

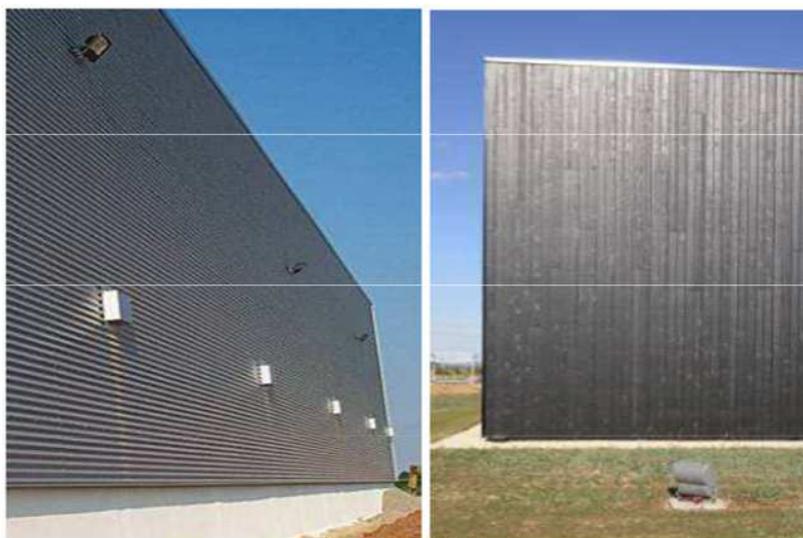
En aucun cas, les enseignes ne pourront se situer au-dessus des acrotères.

Toute enseigne lumineuse, pré-enseigne et panneau publicitaire est proscrit.

Les entreprises devront minimiser leurs éclairages. Les dispositifs d'éclairages des voies, parkings, aires de stockages diffuseront la lumière uniquement vers le sol. Les sources de scintillement sont interdites et le cône d'éclairage réduit. Seuls les éclairages nocturnes nécessaires à la sécurité, conformément à la législation en vigueur, sont autorisés.

Les appareils d'éclairage devront être robustes et discrets. Ils seront de préférence implantés sur les façades des bâtiments ou dans des zones protégées (espaces verts par exemple). De plus, il est recommandé l'utilisation de lampes adaptées (basse tension au sodium, diodes de couleur adaptée, LED ambrées), une extinction des éclairages pour une partie de la nuit ou une réduction de l'intensité ainsi que l'usage de détecteurs de mouvements.

Exemple d'éclairage :



12. Gestion des déchets

La gestion et surtout la limitation des déchets sont essentielles afin de garantir un lieu de travail propre et un environnement sain :

- Réduire la production des déchets,
- Utilisation d'écoproduits et de matériaux recyclés (isolation naturelle, peintures sans solvants, bois non traité chimiquement, etc.),
- Interdiction de l'utilisation de pesticides et insecticides pour les jardins, et les espaces verts
- Gestion différentielle des espaces verts,
- Valoriser la récupération des déchets,
- Tri sélectif des déchets de chantier,
- Si l'entreprise génère des déchets biodégradables, un point de compostage individuel devrait être envisagé.