

Pôle d'activités économiques St Joseph

Commune du Thor

Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT)

Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères



Communauté de Communes
PAYS DES SORGUES
MONTS DE VAUCLUSE



Sommaire

I. Préambule	1
1.1. La ZAC Saint Joseph	1
1.2. Le plan et le parti d'aménagement.....	3
1.3. La charte Ecoparc.....	6
1.4. Les objectifs du CPAUP	6
1.5. Le PLU	6
II. Prescriptions.....	8
2.1. Redécoupage des lots	8
2.2. Accès et stationnement.....	9
2.3. Aspect architectural.....	11
2.4. Implantations, retraits et alignements	15
2.5. Traitement extérieur	16
2.6. Enseignes et signalétique	20
2.7. Développement durable	24





Maitrise d'œuvre



I. Préambule

1.1. La ZAC Saint Joseph

► Contexte

La Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, CCPSMV, appartient à la **première couronne du Grand Avignon**, et bénéficie d'une localisation en sortie d'autoroute qui lui confère une forte attractivité. Cependant, aujourd'hui, le dynamisme économique du secteur est freiné par un **déficit de foncier à vocation économique** immédiatement disponible.

C'est en réponse à ces enjeux de développement urbain, économique et social que la Communauté de Communes a décidé de créer un nouveau pôle économique sur le quartier de St Joseph sur la commune du Thor dans la continuité urbaine, sociale et économique des zones d'activités existantes (la Cigalière, Petite Marine etc.) du Thor et de l'Isle sur la Sorgue. Ce secteur peut **répondre aux besoins d'une nouvelle offre de foncier d'activités et conforter ainsi l'attractivité économique de ce territoire en renforçant le secteur en un seul grand pôle économique de qualité**. Cette valorisation économique permettra à terme la création d'emplois pouvant répondre à la demande locale.

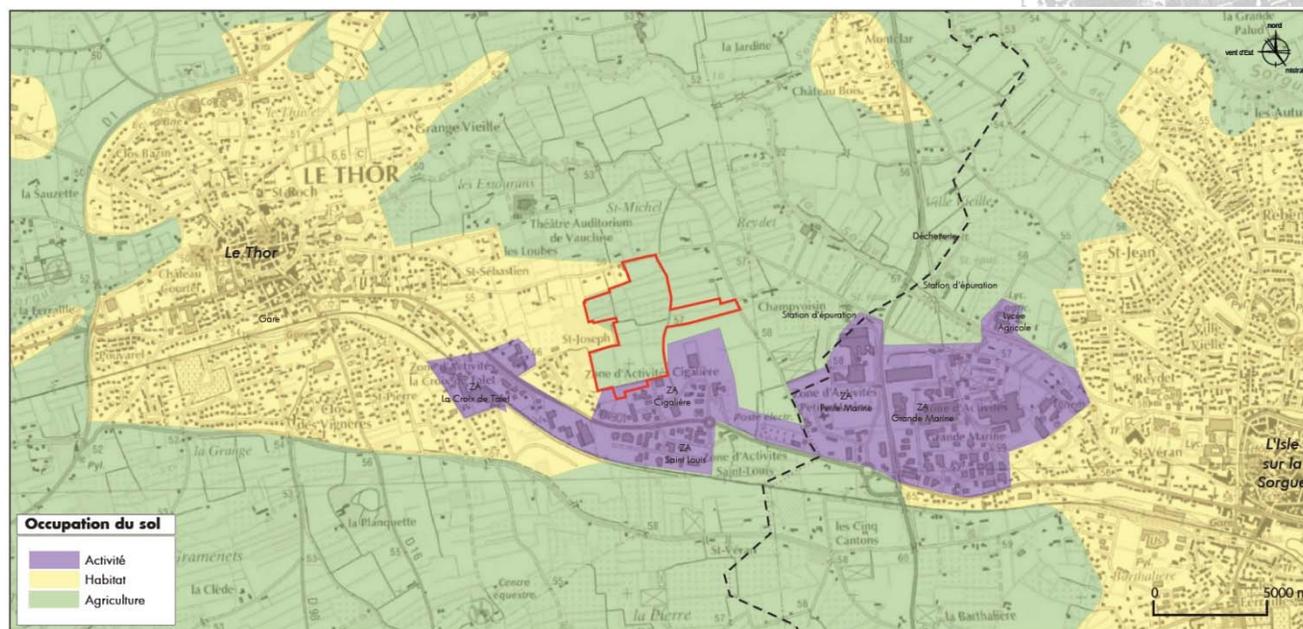
Il s'agit d'une **opération publique**, mise en œuvre à travers une **procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC)**. Sa conduite est menée par la CCPSMV, qui en a confié la réalisation à la SPL Territoire 84.

► Site

L'Isle-sur-la-Sorgue et Le Thor se sont développées **le long de la RD 901**. L'urbanisation s'est peu à peu étendue sur les espaces agricoles, entraînant un phénomène de « mitage » des terrains agricoles et d'étalement urbain, consommateur d'espace et de terres agricoles.

Les deux communes se rejoignent dans leur urbanisation à travers des zones d'activité articulées autour de la RD 901 et de la voie ferrée, permettant désormais de les considérer comme une agglomération unique.

Le site de St Joseph s'inscrit en charnière de ces zones d'activités du Thor et de l'Isle-sur-la-Sorgue, de poches d'habitat individuel récent et de la plaine agricole. Il se situe donc en continuité avec le tissu urbain actuel à l'ouest et au sud.





► Enjeux et objectifs de l'opération

Il s'agit de répondre aux besoins de développement économique et d'intégration au site. En effet, **le pôle d'activités** St Joseph est à relier avec les zones d'activités existantes et notamment la Cigalière afin de ne former qu'un seul pôle économique performant à l'échelle communautaire.

Ensuite, la zone doit **s'intégrer au tissu et à l'environnement existant** dans lequel elle s'insère. Son aménagement s'appuie donc sur l'environnement bâti et sur ses composantes paysagères pour concevoir un projet cohérent avec son environnement et éviter les conflits d'usage.

► Programme

La programmation de la zone découle à la fois de ces objectifs qualitatifs et des besoins économiques. Le pôle d'activité a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales ainsi qu'un pôle tertiaire. Les fonctions commerciales non nécessaires aux besoins des activités de la zone en sont exclues.

Les **deux secteurs Ouest** de la zone (au nord et au sud) accueillent des **villages artisans** compatibles avec l'occupation résidentielle à proximité. Les hauteurs seront faibles, et les aménagements de parcelles assureront l'intégration urbaine de la zone tout en garantissant peu de nuisances pour les riverains.

Le reste du site (nord-est) est consacré à des **activités industrielles** (agroalimentaire, stockage, transport...).

L'entrée du pôle est quant à elle consacrée à de **l'activité tertiaire.**

1.2. Le plan et le parti d'aménagement

Pour correspondre aux enjeux d'intégration et d'un développement durable, le pôle utilise l'espace de manière la plus rationnelle possible par une organisation réfléchie.

► Desserte et circulation

Afin d'accrocher la zone créée aux existantes, son entrée est en continuité de la zone d'activités de la Cigalière située au sud. Un maillage interne sous forme de boucle est créé afin de desservir l'ensemble des lots d'activités. La liaison au nord avec le chemin de Reydet n'est qu'un accès modes doux et pompiers afin de garantir la sécurité mais également la quiétude du quartier.

Deux **parkings mutualisés** sont implantés dans la zone à des secteurs stratégiques tels que l'entrée du pôle puis au nord à proximité des villages d'artisans soit dans des emplacements centraux de la zone.

► Traitement paysager

Le plan d'aménagement **intègre les éléments paysagers du site**. Il s'organise autour de la **trame parcellaire structurée par les haies**. Celles-ci sont préservées dans le cadre de l'aménagement du site lorsqu'elles le permettent. Elles permettent ainsi de garantir les fonctions qu'elles assurent aujourd'hui : protection du vent, continuités écologiques et en assureront de nouvelles : écran des aménagements peu valorisants (parkings, entrepôts...)

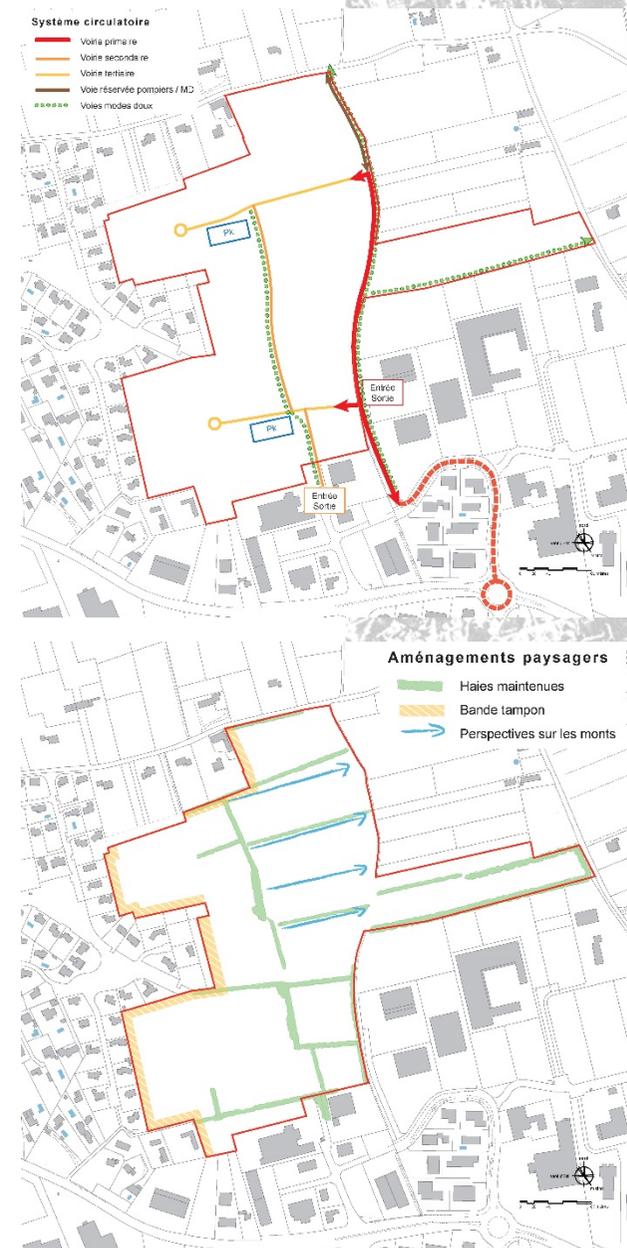
Un **espace tampon** constituant un écran visuel est l'une des composantes fortes du projet dans son ambition d'intégration et d'interface avec la zone d'habitat à proximité immédiate à l'Ouest. Cette zone tampon de 10m est incluse dans l'espace public afin de garantir une gestion qualitative en interface avec le quartier résidentiel.

Une gestion douce et intégrée des eaux pluviales constituée autour d'un réseau de noue ramenant les eaux dans des bassins d'infiltrations. Cette hypothèse a été notamment envisagée afin de diversifier les milieux écologiques à l'échelle de la zone.

► Programmation et intégration à l'environnement

La programmation de la zone découle des objectifs qualitatifs précédemment énoncés. Le développement des activités économiques a pour but de conforter le tissu existant et développer de nouveaux segments. Le pôle d'activités a vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales ou de service. Les fonctions commerciales en sont exclues.

L'entrée du site accueille un pôle tertiaire de services, bureaux ou pépinières d'entreprises afin de créer une centralité attractive et marquer cette entrée ainsi que l'accroche urbaine.

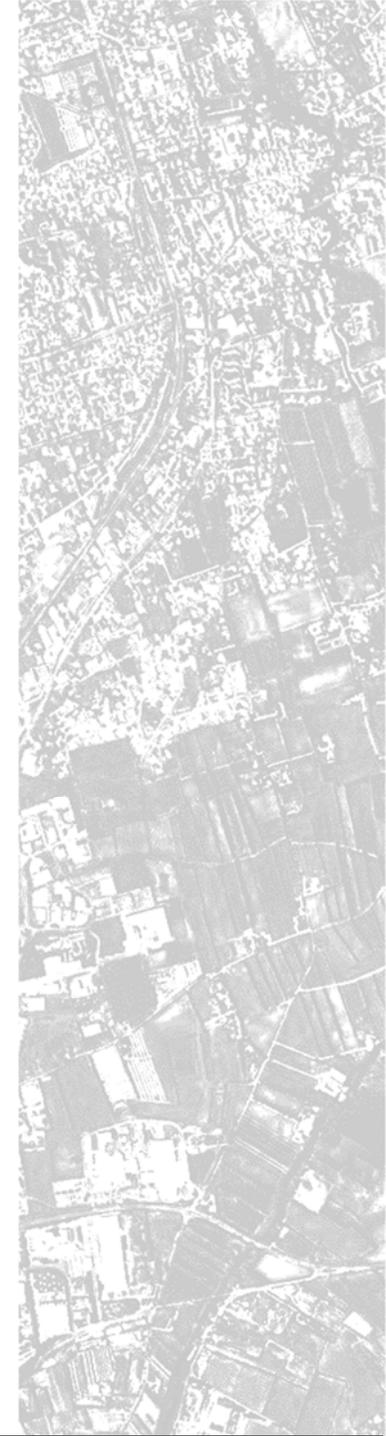
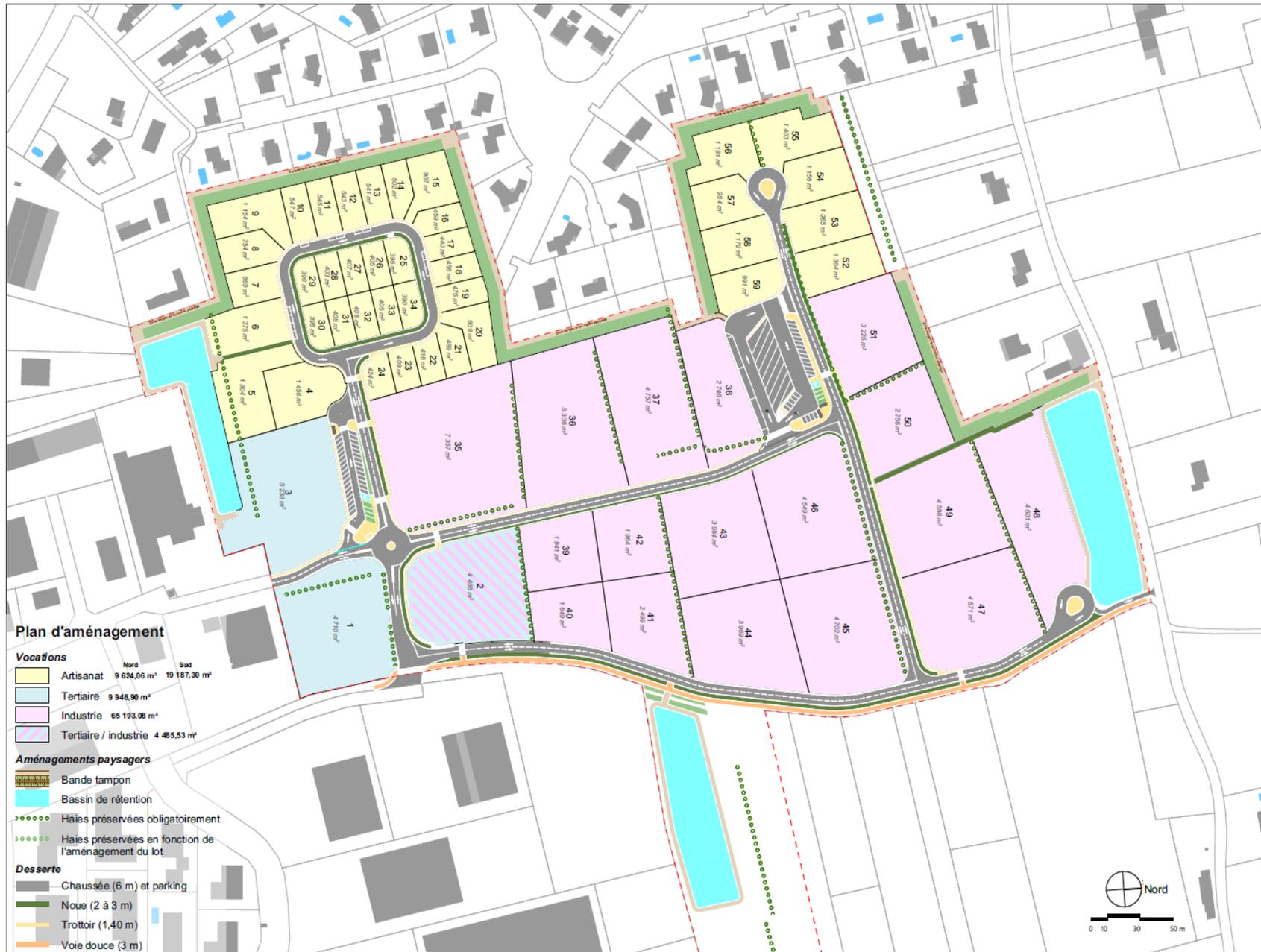


Illustrations issues des études préalables



Les deux secteurs Ouest de la zone (au nord et au sud) accueillent des activités compatibles avec l'occupation résidentielle à proximité. Le parti a donc été pris d'implanter **deux villages d'artisans** sur ces zones. En outre, les typologies de bâti et la bande de recul paysager de 10 à 15 mètres assurent l'intégration urbaine de la zone tout en garantissant peu de nuisances pour les riverains.

Le reste du site (nord-est) est consacré à des **activités industrielles** avec la création de grands lots qui peuvent être soit divisés soit regroupés. Cette position des activités industrielles bénéficie de la contiguïté des terres agricoles à l'est et offrira une plus-value aux entreprises agro-alimentaires qui pourraient s'implanter (activité de transformation, conditionnement des produits bio : image d'un circuit court).



1.3. La charte Ecoparc

La CCPSMV a une véritable **ambition d'image de marque** pour le pôle St Joseph, retranscrite dans un aménagement qualitatif garanti par la procédure de ZAC mais également par l'intégration des ambitions du Label Ecoparc.

Ainsi, le pôle a été conçu de manière à correspondre aux objectifs de la **Charte Qualité des Parcs et Quartiers d'activité en Vaucluse** élaborée par le Conseil Départemental de Vaucluse.

En parallèle, la Communauté de Communes a inscrit le pôle St Joseph sous la démarche **Ecoparc**. Il s'agit d'une **démarche de qualité** des zones d'activités économiques sur le département de Vaucluse, pour « définir des stratégies de développement économique ambitieuses et respectueuses du cadre de vie et de l'environnement de qualité et de l'identité » des territoires vauclusiens.

La note de présentation du dossier écoparc détaillant tous les critères à respecter dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sera à respecter par les entreprises.

1.4. Les objectifs du CPAUP

Afin de correspondre aux attentes de développement durable et à la richesse du contexte naturel et paysager dans lequel il s'inscrit, le projet de développement économique est sensibilisé à la qualité durable et environnementale.

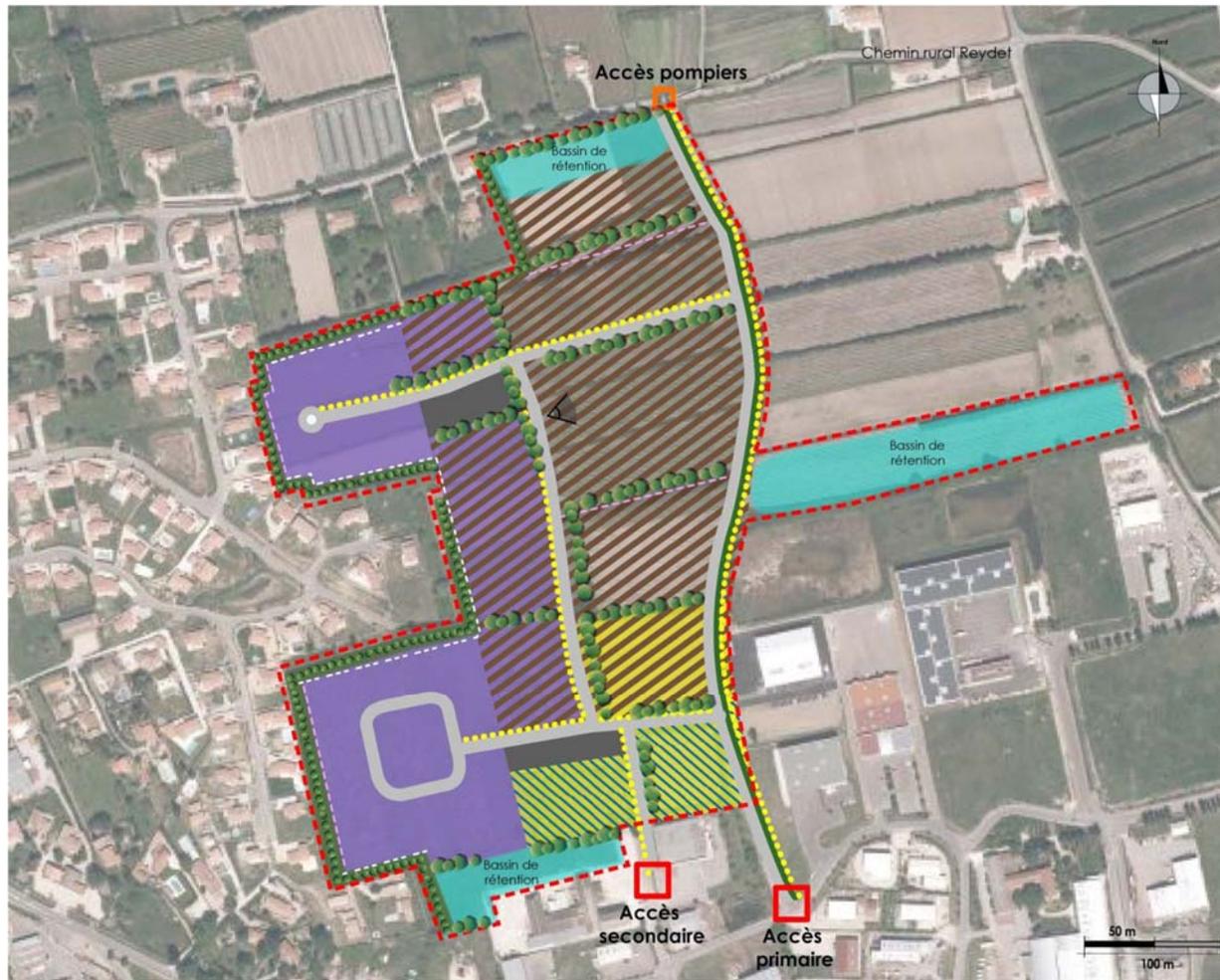
Le futur pôle St Joseph affiche dans son plan d'aménagement public de fortes ambitions de qualité.

Ces ambitions devront être respectées au sein des lots privés afin que ces derniers participent à la qualité globale du projet. Ainsi, des prescriptions urbaines, architecturales et fonctionnelles sont édictées pour les lots privés. C'est l'objet de ce Cahier de Prescriptions. Il est rappelé qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'écoparc St Joseph, et une déclaration de travaux pour la réalisation de clôtures.

1.5. Le PLU

Dans le cadre de la procédure de ZAC, le projet a été fortement concerté et l'un des souhaits a été d'encadrer les grands principes d'aménagement au sein du projet de ZAC mais également au sein du document de planification de la Commune.

C'est pourquoi, le projet de la zone d'activités Saint Joseph fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** au sein du PLU et d'un règlement précis de la **zone 1AUe** qui intègre les premières prescriptions concernant l'aménagement de la zone. Ainsi, le présent cahier s'inscrit dans la continuité du règlement du PLU, en le complétant.



Extrait de l'OAP du PLU de la commune du Thor

PERIMETRE ET LIMITES

- - - Périmètre du site d'étude
≈ 16 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Vocation artisanale
- Vocation industrielle
- Commerces/bureaux/services
- Possibilité d'hébergement hôtelier
- Bassin de rétention

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Parking public

PAYSAGE

- Haie à préserver
- Espace vert d'interface
- Bande verte à créer
- Point de vue paysagé vers le mont du Vaucluse à conserver

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- Alignement / Implantation du bâti
- Implantation en fond de parcelle

II. Prescriptions

2.1. Redécoupage des lots

Le parc comportera 64 lots maximum.

Cela signifie que si plusieurs lots étaient amenés à être regroupés pour n'en former qu'un seul, leur redécoupage ultérieur devrait alors se faire selon les limites figurées ci-contre, hormis pour les lots d'activité tertiaire (1, 2 et 3) au nombre de 3 actuellement. Ils pourraient en effet se diviser en 8 lots.



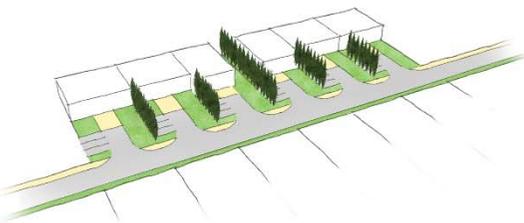
2.2. Accès et stationnement

► Accès

Les accès aux lots artisanaux seront autant que possible mutualisés, en particulier pour les lots artisanaux, permettant d'éviter des entrées trop nombreuses et trop proches, et réduire l'imperméabilisation des sols. Les possibilités seront étudiées au cas par cas lors de la commercialisation des lots pour optimiser les accès en anticipation du permis de construire. Sauf cas particulier étudié avec les services de la CCPSMV et l'architecte-urbaniste conseil de la ZAC, un seul accès par lot est autorisé.

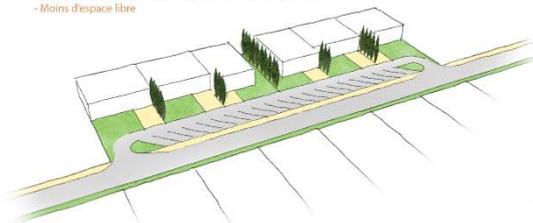
STATIONNEMENTS PRIVÉS INDIVIDUELS

- Fonctionnement en poches permettant une perception plus qualitative du lot depuis la voie publique
- Pas de problème dans la délimitation des propriétés
- Plus de raccords sur la voie publique : 1 par lot
- Trottoir trop interrompu pour être utile



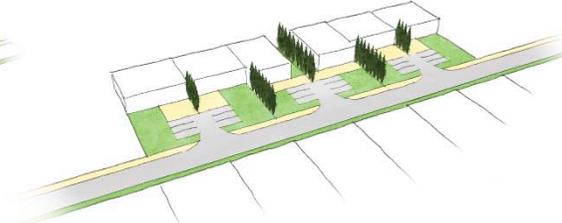
STATIONNEMENTS PRIVÉS EN COMMUN

- Seulement 2 accès sur la voie publique quel que soit le nombre de lots connectés
- Trottoir ininterrompu sur une longue distance
- Livraisons PL facilitées si besoin
- Perception importante du parking depuis la voie publique
- Linaire de chaussée important pour ne desservir qu'un côté
- Moins d'espace libre



STATIONNEMENTS PRIVÉS MUTUALISÉS SUR DEUX LOTS

- 1 190 m² d'espace libre (hors parkings et bâtiments)
- Fonctionnement en poches permettant une perception plus qualitative du lot depuis la voie publique
- Nombre d'accès sur la voie publique divisé par 2



Illustrations permettant de comparer les solutions de mutualisations de parking

L'accès devra prévoir un rayon suffisant pour les camions et engins qui seront liés à l'activité de l'entreprise.

► Stationnement

L'intégration paysagère et urbaine des aires de stationnements doit faire l'objet d'une attention particulière. Les places de stationnement VL devront être masquées afin d'éviter tout désordre visuel depuis l'espace public. Des dispositifs d'ombrage sont à privilégier tels que des pergolas végétalisées ou l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Le revêtement des aires de stationnement VL devra être le plus perméable possible afin d'assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie : structure alvéolaire (type nidagravel), evergreen, pavés drainants, béton ou enrobé poreux...





NB : le stationnement sur espace public (en dehors des parkings ou emplacements prévus à cet effet) est strictement interdit.

► Bornes de recharge pour véhicules électriques

Les entreprises prévoient des fourreaux pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques des salariés.



► Covoiturage

Les entreprises se rapprocheront de la CCPSMV pour déterminer les modalités de mise en place de points de covoiturage.

2.3. Aspect architectural

Rappel du PLU :

Aspect extérieur des constructions :

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volumes**, une **unité d'aspect et de matériaux** compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment **interdit tout pastiche** d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier...).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les **couleurs** des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les **garde-corps** en toiture seront préférentiellement ajourés.

Les sorties de type cheminées, exutoires, édicules etc. seront implantées préférentiellement en partie Nord afin de préserver le bon ensoleillement des toitures.

L'intégration des panneaux solaires photovoltaïques se fera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Afin de limiter leur impact visuel les **éléments techniques** ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) et interdits sur les façades ouest des bâtiments. Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Dans l'ensemble de la zone les **groupes froids** doivent être positionnés à l'Est des constructions et insonorisés.

► Traitement architectural

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Le parti d'organisation des bâtiments s'imprègne de la typologie et de la morphologie environnante.

L'architecture des bâtiments construits sur la ZAC doit être sobre et contemporaine. Toutes les façades et la toiture devront être traitées avec la même attention.

Les petits volumes devront être simples. Les grands volumes doivent être rythmés, par des ouvertures en façade par exemple. Sinon, ils sont accompagnés d'arbres en façade pour casser les longueurs.

Les accès aux bâtiments et installations techniques sont traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de la ZAC et de ses espaces publics. Les installations techniques ne doivent pas être positionnées en saillie des façades, elles seront intégrées dans le volume du bâtiment, de préférence au nord, pour optimiser la performance énergétique du bâtiment.

Sur les lots 36 et 37, les ouvertures et accès des bâtiments côté ouest sont interdits pour garantir la tranquillité des habitations avoisinantes.

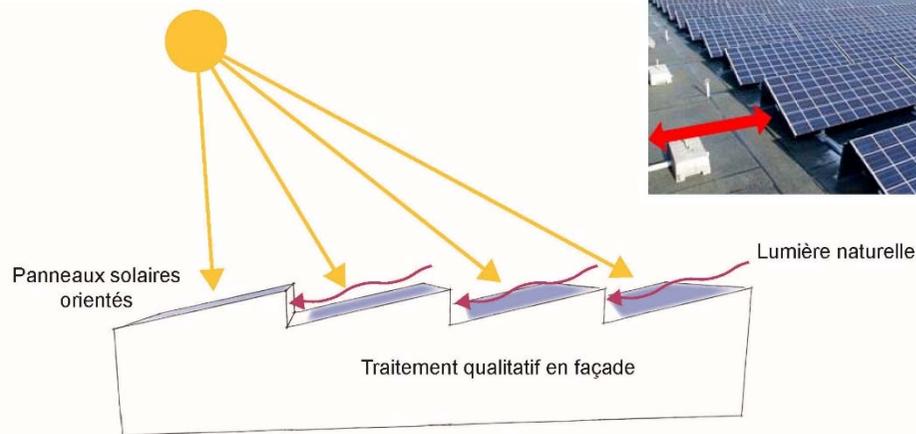
Toitures :

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les toitures en pente sont interdites, sauf en cas d'installations photovoltaïques. Sinon, il est conseillé l'aménagement de toitures terrasses plantées.

L'installation de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables est encouragée. Ils doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Ils seront intégrés à la toiture ou masqués depuis la voie publique. La toiture pourra par exemple se faire en sheds, permettant à la fois de faire rentrer la lumière et d'intégrer des installations photovoltaïques.

Il conviendra de se rapprocher suffisamment en amont de l'architecte-urbaniste conseil de la ZAC qui veillera à la bonne intégration des éléments en toiture.



► Coloris et matériaux



Photographies du site avant aménagement sur plusieurs saisons permettant de visualiser les couleurs du paysage actuel

La définition des matériaux est laissée à l'appréciation des architectes. Cependant, ils contribuent à la qualité architecturale des bâtiments et doivent ainsi garantir leur bonne insertion dans le site (aspect, couleur).

La qualité environnementale et durable sera prépondérante dans le choix des matériaux. Il est recommandé par le PLU d'utiliser au moins 50% d'éco matériaux. La déconstruction des bâtiments devra également être étudiée en amont, en privilégiant des matériaux réutilisables.

Les matériaux mis en œuvre sur chaque projet devront être en nombre limité. Chaque enveloppe doit comporter un seul matériau principal et éventuellement deux matériaux accessoires qui s'accorderont au premier. Le choix des coloris doit également permettre une intégration harmonieuse de la construction dans le site. Enfin, les matériaux sobres sont à privilégier.

En cas de bardage métallique ou de maçonneries : le coloris devra correspondre à la gamme choisie ci-après

RAL 7032
Gris silex

RAL 1015
Ivoire clair

RAL 1013
Blanc perlé

Les enduits éventuellement utilisés devront être lissés voire talochés.

En cas de bardage bois : le bois sera laissé dans sa couleur naturelle.

Ponctuellement, un traitement différent pourra souligner un élément particulier du bâtiment pour le mettre en valeur, choisi dans la gamme ci-après :

RAL 3032
Rouge rubis nacré

RAL 3002
Rouge carmin

RAL 2002
Orangé sang

RAL 2008
Orangé rouge clair

RAL 1007
jaune narcisse

RAL 1003
Jaune de sécurité

Pour garantir une uniformité dans le pôle, les menuiseries seront de couleur gris anthracite

RAL 7016
Gris anthracite

► Locaux techniques

Les locaux techniques qui ne seraient pas situés en entrée du lot (coffrets réseaux, locaux poubelles, cf. paragraphe 2.5 ci-après, section *Clôtures et portails*) devront être intégrés au volume de la construction.

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

2.4. Implantations, retraits et alignements

Les bâtiments doivent s'implanter dans le respect des alignements graphiques figurés ci-contre (plan annexé à l'échelle 1/1000).

Une étude de sol a été réalisée en mai 2017. Elle préconisait un retrait de 5 mètres du talus de la bande tampon pour éviter des désordres sur les constructions. La structure du talus qui conditionnait cette contrainte ayant été modifiée entre temps, celle-ci devrait être améliorée. Les entreprises devront mener des études de sols préalablement à la réalisation de leur construction sur leurs lots pour déterminer les conditions d'implantation à proximité de cet ouvrage.

Sur les lots artisanaux, les alignements figurés sont donc positionnés à 3m, sous réserve des études de sol favorables. Dans le cas contraire, les bâtiments devront respecter l'alignement à une distance de 5m.

L'idée est que le fonctionnement du lot (voirie, stationnement, déchargement, etc.) se fasse à l'entrée du lot, pour minimiser les nuisances sonores. Pour les lots 55 et 56, cela ne sera possible que sous réserve d'accès mutualisés (entrée commune lots 54 et 55 et entrée commune lots 56 et 57)

Les bâtiments des lots industriels s'implanteront au nord de la parcelle. Les accès au lot se feront donc depuis le sud.



2.5. Traitement extérieur

Rappel du PLU :

Aménagement des abords

L'**implantation** des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain. Les bâtiments devront être **orientés Est/Ouest** dans leur longueur, pour permettre au mieux le maintien des vues sur les Monts de Vaucluse.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire dans une hauteur maximale de 2 mètres.

Les **clôtures** ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront constituées de grilles à mailles soudées de couleur gris anthracite. Les clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques seront de plus doublées d'une haie vive.

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les **murs de clôture** maçonnés sont autorisés sur une distance maximum de 2m de part et d'autre du portail.

Les **haies** figurant à l'OAP doivent être conservées et entretenues par le propriétaire du lot. Un retrait de 5 mètres de leur base devra être respecté. Seuls les accès strictement nécessaires peuvent permettre de leur porter atteinte, sur un linéaire maximal de 8,5 mètres.

► Clôtures et portails

Coloris :

Les clôtures seront de couleur gris anthracite (RAL 7016).

RAL 7016
Gris anthracite

Les portails et murs de clôture seront de la couleur choisie pour le bâtiment dans la gamme autorisée :

RAL 7032
Gris silex

RAL 1015
Ivoire clair

RAL 1013
Blanc perlé

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf en limite de voirie pour les lots à vocation industrielle.

Pour garantir une harmonie de traitement depuis l'espace public, elles seront obligatoirement d'une hauteur de 2 mètres, à mailles soudées rectangulaires sur des soubassements en béton de 10 cm de haut maximum.

Portails :

Les portails devront être autoportants ou coulissants, à barreaux, d'une hauteur de 2 mètres pour s'accorder à la clôture. Ils devront être implantés en retrait suffisant pour éviter aux camions et engins d'effectuer plusieurs manœuvres sur la voie publique.



Murs de clôture :

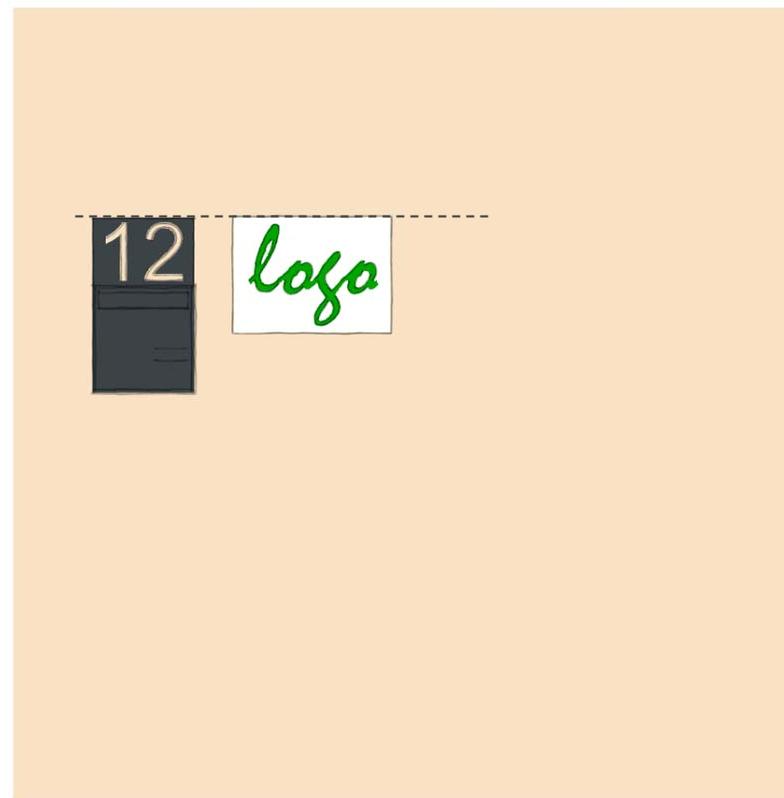
Les lots devront disposer d'un mur de clôture de 2 mètres de long et 2 mètres de haut à l'entrée, y compris ceux n'étant pas clôturés. Lorsque les lots sont clôturés, il est possible de créer deux murs dans les mêmes dimensions de part et d'autre du portail.

Le mur permettra d'encastrer les coffrets de raccordement aux réseaux, les boîtes aux lettres, et d'afficher le numéro de rue et l'enseigne de l'entreprise. Il sera enduit (finition lisse ou talochée), de la même couleur que le bâtiment.

Les boîtes aux lettres seront normalisées et accessibles, gris anthracite (RAL 7016). Le numéro de voirie sera positionné directement au-dessus de la boîte aux lettres. Il sera en métal évidé gris anthracite (RAL 7016), de 17 cm de haut.

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

Les coffrets techniques seront intégrés au mur et peints de la couleur du mur.



► Paysage

La suppression des haies figurant au plan d'aménagement devra être justifiée par le porteur de projet.

Ces **haies préservées doivent être entretenues** par les entreprises en place, et recomposées si leur état actuel est dégradé. Leur entretien sera régulier (à minima 2 fois par an) et doux, toute taille sévère pouvant être préjudiciable notamment pour les conifères qui ne fournissent pas de feuillage sur bois nu.

En outre, des **haies nouvelles devront être implantées sur les limites séparatives** Est / Ouest comme figuré sur le schéma ci-contre dans le cas où les lots concernés ne seraient pas regroupés, de manière à recréer le fonctionnement paysager actuel du site.

Les haies seront accompagnées de bandes engazonnées ou arbustives couvre-sol sur une épaisseur de minimum 1 m de chaque côté afin de maintenir des pieds de haies naturels.

Les surfaces engazonnées prendront la forme de prairies naturelles fleuries sur un minima de 1/3 des surfaces engazonnées afin de favoriser les continuités écologiques et la biodiversité. Une stratégie de fauche tardive et de fauche alternée permettra de prendre en compte la dynamique écologique des prairies.

Tout espace libre devra être traité de manière paysagère. Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront faire l'objet d'un aménagement paysager conforme aux ambitions générales de la ZAC et dans le respect du paysage vernaculaire du secteur. Les surfaces arbustives seront entretenues de manière à ce que le réseau de surfaces paysagées soit qualitatif et pérenne.

NB : il est strictement interdit d'utiliser des produits phytosanitaires chimiques sur l'ensemble de l'écoparc



Haies nouvelles en limites de lots

Les haies vives d'accompagnement des clôtures sur rue seront nécessairement constituées comme suit :

- Les haies vives d'accompagnement des clôtures sur rue seront nécessairement constituées, en mélange, de :



Argousier (*Hippophae rhamnoides*) / Lauriers Tin (*Viburnum tinus*) / Troènes communs (*Ligustrum vulgare*) / Filaires à feuilles étroites (*Phillyrea angustifolia*) / (photinia / eleagnus)

- Des massifs de plantes vivaces et couvre sols accompagneront les abords de bâtiment, dans ce cas, ces massifs pourraient être composés de :



Hedera algeriensis (Lierre panaché) / Iris blanc ou bleu / Vinca minor 'alba' (Pervenche blanche) / Lavandula grosso

- Des arbres seront installés sur les parcelles. Le choix des arbres sera adapté à leur développement.



Grand développement : *Fraxinus oxycarpa* / *Quercus pubescens* / *Quercus ilex* // Développement moyen : *Prunus dulcis* / *Prunus avium* / *Cercis silicestrum*

2.6. Enseignes et signalétique

Les enseignes ne devront pas dépasser l'enveloppe du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites. Les coloris devront être en nombre limités.

Le jalonnement des entreprises se fera à leur charge, en relation avec la CCPSMV pour respecter la charte existante. Seul le jalonnement prévu dans ce cadre est autorisé.

Les publicités sont interdites.

► Lots artisanaux :

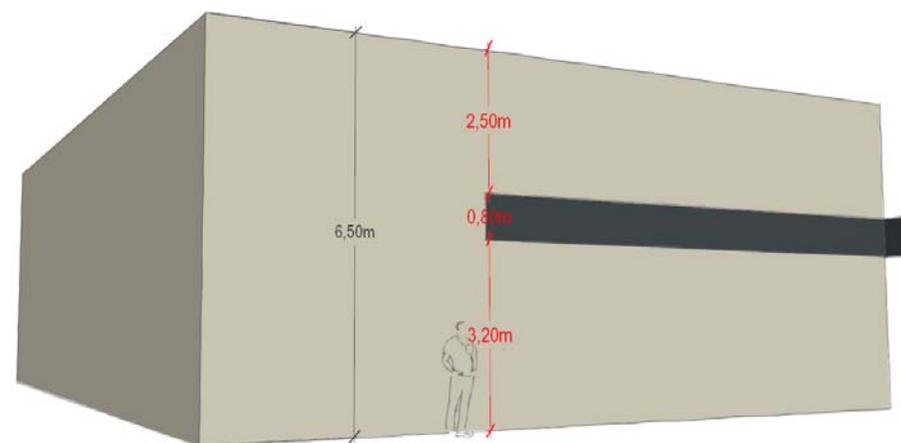
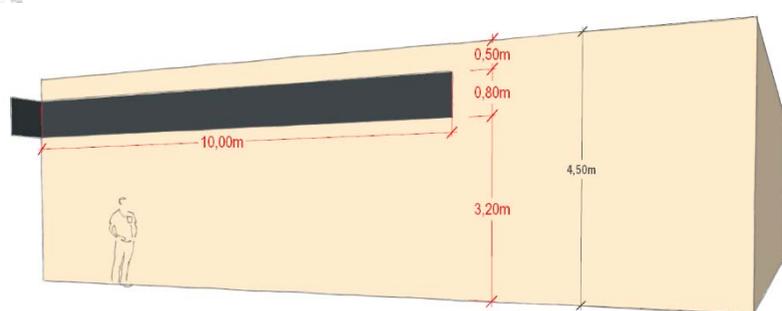
Enseignes bandeau parallèles

- Elles seront positionnées en limite de façade (droite ou gauche).
- Elles mesureront 10 m de long maximum et 80 cm de haut.
- Elles devront s'implanter à 3,20m du sol.
- Sur l'angle où elles s'implantent, une enseigne drapeau de 80x80cm pourra porter le logo de l'entreprise (ou son nom).
- Coloris de fond : gris anthracite (RAL 7016), ou éventuellement dans les tons autorisés pour les bâtiments si le logo n'est pas visible sur fond foncé :

RAL 7032
Gris silex

RAL 1015
Ivoire clair

RAL 1013
Blanc perlé



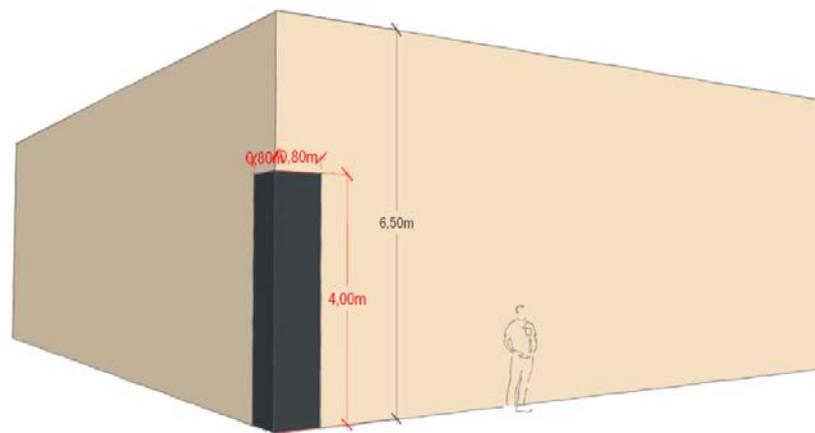
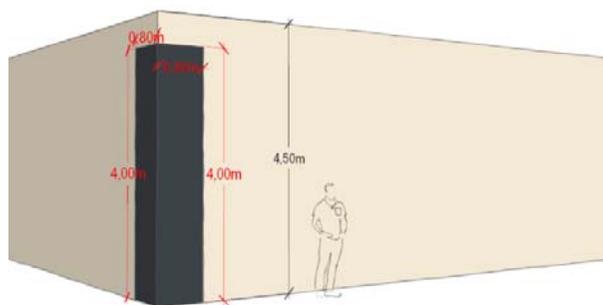
Enseignes bandeau perpendiculaires

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

RAL 7032
Gris silex

RAL 1015
Ivoire clair

RAL 1013
Blanc perlé



L'orientation du texte devra être horizontale ou de 90°



► Lots industriels :

Les enseignes drapeaux sont interdites.

Formes, matériaux et couleurs :

- Soit en métal gravé : fond gris anthracite et logo de l'entreprise avec ses couleurs
- Soit lettres boîtier en plexiglas opaque / PVC / dibond : typographie libre et couleur gris anthracite (RAL 7016) ou couleur de la gamme autorisée ci-après (celle qui aura été choisie éventuellement pour mettre en valeur un élément du bâtiment).

RAL 3032
Rouge rubis nacré

RAL 3002
Rouge carmin

RAL 2002
Orangé sang

RAL 2008
Orangé rouge clair

RAL 1007
jaune narcisse

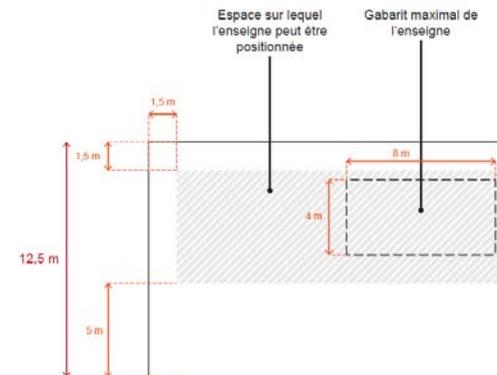
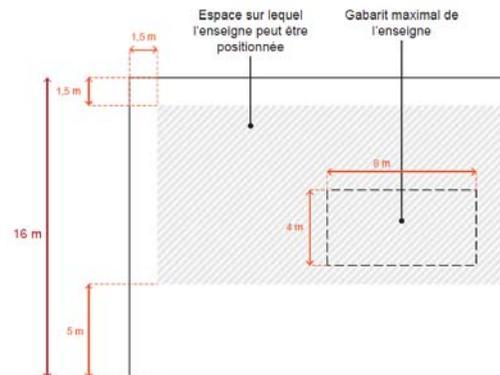
RAL 1003
Jaune de sécurité



Positionnement et gabarits :

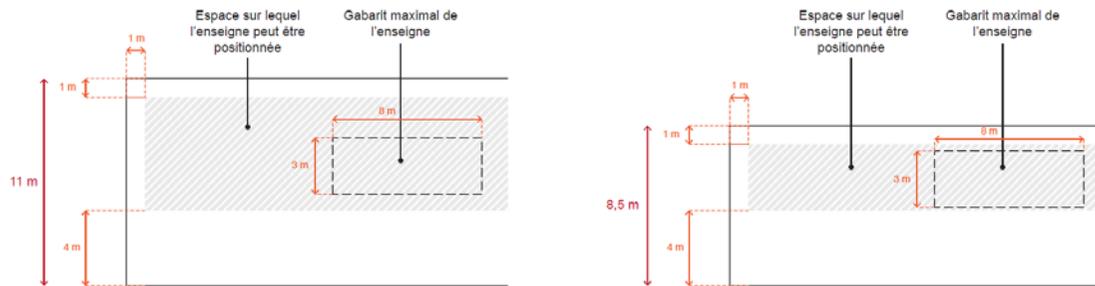
Bâtiments au-delà de 12 m de hauteur latérale :

- Position : à 1,5 mètres de retrait minimum en haut et de côté, et 5 mètres minimum depuis le sol.
- Gabarit : les enseignes et logos devront s'inscrire dans un gabarit maximum de 4 m de haut x 8 m de long.



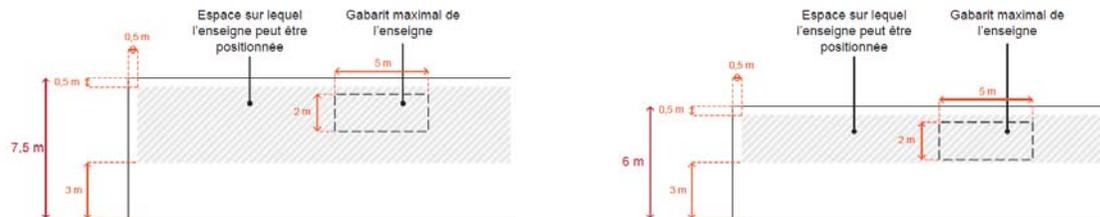
Bâtiments de 8 à 12 m de hauteur latérale :

- Position : à 1 mètre de retrait minimum en haut et de côté, et 4 mètres minimum depuis le sol.
- Gabarit : les enseignes et logos devront s'inscrire dans un gabarit maximum de 3 m de haut x 8 m de long.



Bâtiments de moins de 8 m de hauteur latérale :

- Position : à 0,5 mètre de retrait minimum en haut et de côté, et 3 mètres minimum depuis le sol.
- Gabarit : les enseignes et logos devront s'inscrire dans un gabarit maximum de 2 m de haut x 5 m de long.



2.7. Développement durable

► Consommation énergétique & mutualisation

La consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements devra être optimisée. L'architecte conseil veillera particulièrement à ce point lors de l'analyse des permis de construire.

Les entreprises sont encouragées à mettre en place des systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire. Au moins 20 % des besoins en énergie proviendront de sources renouvelables.

La mutualisation des moyens techniques énergétiques est encouragée, pour réaliser une économie circulaire.

Par exemple, en fonction de leurs productions de chaleur, les entreprises seront incitées à installer des échangeurs thermiques lors de leur implantation en concertation avec la CC et la SPL.

► Récupérateurs d'eau de pluie

Les entreprises sont encouragées à installer des systèmes de récupération d'eau de pluie, en particulier pour l'entretien des espaces verts.

► Eclairage

L'éclairage extérieur dans les lots privés n'est autorisé qu'au moyen de technologies LED

► Gestion collective des déchets

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

Le tri des déchets se fera au moyen de containers individuels, dont la collecte sera réalisée par la CCPSMV. Un point d'apport volontaire est installé sur le parking public sud, à proximité de l'entrée.

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

► Rejets aqueux

Chaque entreprise devra remplir le questionnaire d'identification des rejets aqueux à renvoyer à la CCPSMV.



► Charte chantier vert

Tous les travaux effectués dans la ZAC devront respecter la charte chantier vert.

CHANTIER PROPRE

ADOPTONS LES BONS GESTES !

Protégeons la nature

- Protection des troncs contre les chocs
- Aucun stockage de matériels proche des espaces verts
- Attention aux racines et aux branches
- Respect des espèces protégées

Gérons les déchets

- Tri des déchets selon signalétique et consignes
- Utilisation de bordereaux de suivi
- Bennes couvertes pour éviter les envois
- Aucun brûlage ni enfouissement de déchets

Limitons le bruit

- Utilisation de talles-walkies
- Respect des plages horaires pour les tâches bruyantes
- Information des riverains

Evitons le gaspillage des ressources

- Gare aux fuites d'eau
- Arrêt des moteurs dès que possible
- Limitation de la vitesse des engins
- Extinction des lumières et des équipements en l'absence de personnel

Donnons une belle image du chantier

- Entretien des palissades
- Nettoyage régulier du chantier et de ses abords
- Lavage des roues des engins
- Respect des voies de circulation et des zones de livraison

Réduisons les émissions dans l'air

- Humidification des matériaux et voies de circulation par temps sec
- Bennes et camions bâchés pour éviter les envois
- Entretien des matériels et véhicules
- Coupeure des moteurs en cas d'arrêt prolongé

Prévenons les pollutions de l'eau et du sol

- Stockage des produits dangereux sur bacs de rétention
- Vérification de l'étiquetage des produits
- Utilisation de bacs de décantation pour le nettoyage des cuves et bennes à béton
- Aucun déversement de produit toxique dans les réseaux publics
- Utilisation d'un kit antipollution en cas de rejet accidentel

La FFB vous accompagne dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales.



Contactez
votre fédération
locale !

www.ffbatiment.fr