



Département des Bouches du  
Rhône  
Commune de  
Ventabren

# Plan Local d'Urbanisme

## 4.2. Règlement écrit

### Annexe n°2 : Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères du Parc d'activités économiques Château Blanc

#### PROCEDURES

|                                  |                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Plan d'Occupation des Sols (POS) | Approbation par DCM le 23 septembre 1983            |
| Révision POS                     | Approbation par DCM le 29 mai 2000                  |
| Plan Local d'Urbanisme (PLU)     | Approbation par DCM le 1 <sup>er</sup> Juillet 2009 |
| Modification PLU n°1             | Approbation par DCM le 27 juillet 2011              |
| Révision du PLU                  | Arrêt par DCM le 31 janvier 2017                    |
|                                  | Approbation par DCM le 11 décembre 2017             |



Département des Bouches Du Rhône  
Commune de **VENTABREN**

## Parc d'Activités Économiques **CHÂTEAU BLANC**



### **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES**

Document du 04/01/2017

# SOMMAIRE //

## **Préambule**

**p3**

Valoriser le cadre de vie au travail  
Créer un véritable quartier  
Objectifs du CPAUP  
Champ d'application du règlement (CPAUP)  
Insertion du CPAUP dans le Plan Local d'Urbanisme

## **Coordination**

**p5**

Principe de la coordination  
L'architecte coordonnateur  
Prix de la coordination  
Portée de la coordination

## **Dispositions générales**

**p6**

DG1 // Objet du présent règlement  
DG2 // Règles & servitudes  
DG3 // Nature du règlement  
FG4 // Portée du règlement  
DG5 // Servitudes diverses

## **Prescriptions**

**p 7**

P1 // Occupations & utilisation du sol interdites  
P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions  
P3 // Accès & voirie  
P4 // Desserte par les réseaux  
P5 // Caractéristiques des terrains  
P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies & emprises publiques  
P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété  
P9 // Emprise au sol  
P10 // Hauteur maximum des constructions  
P11 // Aspect extérieur des constructions  
P12 // Stationnement  
P13 // Espaces libres et plantations.

# PRÉAMBULE //

## Valoriser le cadre de vie au travail

«Au même titre qu'un centre ville ou un quartier d'habitation, le lieu d'activités doit pouvoir répondre à des exigences de qualité. Il participe à la ville et au territoire. Il est vécu par des individus qui ont en commun l'usage d'un même lieu :

- Intérêt personnel pour les salariés, les chefs d'entreprises, les clients, les fournisseurs, les habitants du territoire ;
- Intérêt collectif pour les entreprises et les collectivités locales.

Un cadre attractif pour les espaces d'activités façonne un cadre de vie pour l'ensemble de la commune. Il est le complément essentiel de l'attractivité économique...

La prise en compte des spécificités des entreprises dans le cadre de vie, va permettre de composer des secteurs, dédiés si nécessaire, plus ou moins denses, et de hiérarchiser des espaces publics de qualité, pour de nouvelles pratiques partagées avec l'ensemble des habitants de la commune.»

## Créer un véritable Quartier :

Le quartier d'activités participe à la vie du territoire. Sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples. Le quartier se compose avec son territoire autour d'espaces publics qui relient

les différents secteurs dédiés à d'autres usages. Son image devient alors plus attractive pour les différents usagers. La zone peut devenir quartier, image de référence de qualité de la commune, dans lequel les entreprises sont réunies, et où l'on peut aussi trouver des services, des équipements, des loisirs...

L'évolution constante de la dénomination des « zones » d'activités dans notre vocabulaire montre la difficulté à l'intégrer à notre environnement quotidien... Le mot « parc » souligne, par exemple, la volonté d'intégrer les espaces économiques à leur environnement géographique afin de répondre aux besoins des entreprises et de générer des espaces publics de qualité... Au-delà du vocabulaire utilisé, c'est la connexion à son environnement naturel, urbain et social qui fera de la zone un quartier d'activités assumé par tous ses acteurs. Sa propre composition, avec ses dessertes, sa diversité d'espaces publics, ses ambiances et ses densités variées, ainsi que la qualité de ses aménagements lui conféreront sa véritable image de quartier...

**Tel est le principal objectif du présent CPAUP : produire un espace dédié aux activités en l'intégrant dans une véritable logique urbaine de création de lieu de vie, de qualité environnementale et d'insertion paysagère.**

Source : CAUE 44 // Réinventer la zone d'activités // 2011.



Perspective sur l'entrée du Parc d'Activités

## Objectifs du CPAUP

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) régit le projet d'aménagement du Parc d'Activités Économiques «CHATEAU BLANC», ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux architecturaux, urbains et paysagers définies par les différents acteurs du projet (urbanistes, collectivité).

Il présente les prescriptions qui feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte Coordonnateur avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

## Champ d'application du règlement (CPAUP)

Le présent règlement s'applique à toute construction implantée dans le Parc d'Activités Économiques «CHATEAU BLANC» de la commune de Ventabren (13 122).

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

Ce document a une valeur contractuelle (puisque annexé aux actes de vente) et

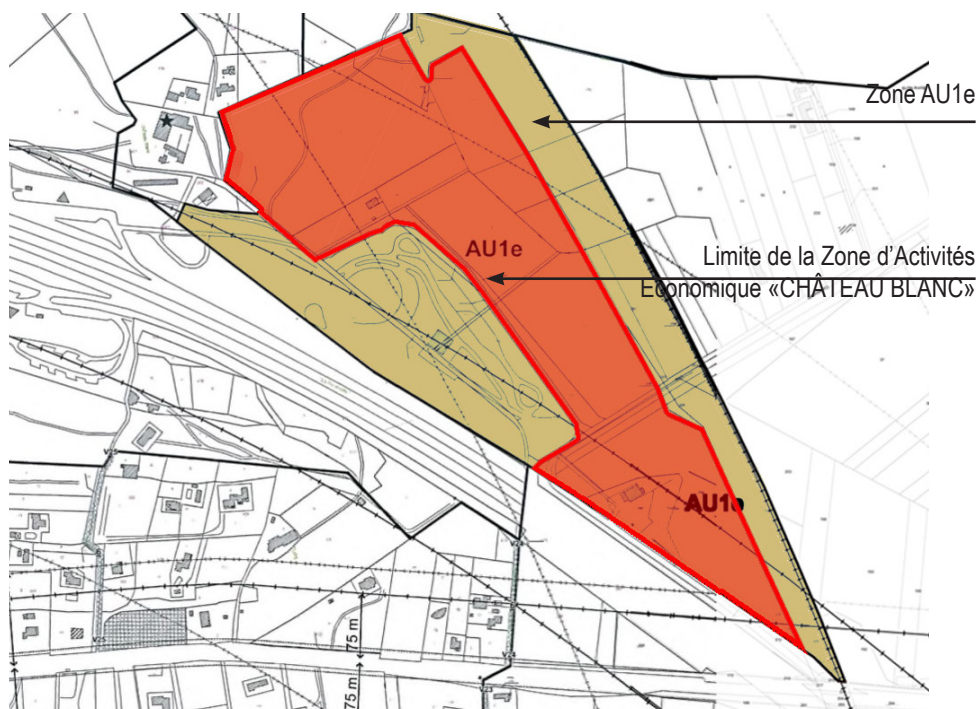
administrative. Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLU, il en complète le règlement.

## Insertion du CPAUP dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le projet du Parc d'Activités Économiques «CHATEAU BLANC», dans sa composition, sa programmation et sa réglementation doit être conforme aux dispositions du PLU qui reste le document réglementaire opposable à tout projet de construction lors de l'instruction de chaque demande de construire.

Un PLU subit dans le temps des évolutions, il convient de se renseigner au préalable auprès de la Mairie pour obtenir la dernière version applicable.

A ce jour, dans le cadre de la dernière version à jour étant celle de la Modification n°1 approuvée par DCM le 27 juillet 2011, le PLU indique que le projet du Parc d'Activités Économiques «CHATEAU BLANC» s'intègre dans la zone AU1e. Les constructions futures faisant l'objet du présent règlement seront donc soumises au règlement de la zone AU1e.



Extrait du Plan de zonage du PLU

# COORDINATION //

## Principe de la coordination

La coordination architecturale est une phase très importante qui fait le lien entre la conception du projet d'ensemble et celle de chaque projet individuel. L'objectif recherché est d'accompagner chaque porteur de projet dans une volonté de cohérence d'ensemble et de recherche d'harmonie sur l'ensemble de la zone.

## L'architecte coordonnateur

Le rôle de l'architecte coordonnateur est de garantir la cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la zone tout en apportant une expertise et des conseils à chaque porteur de projet.

Tout projet de construction devra recueillir son avis favorable avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'architecte coordonnateur est désigné comme suit :

### Agence ROBIN & CARBONNEAU

urbanisme & architecture  
 8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier  
 09 51 27 25 17  
 contact@robin-carbonneau.fr  
 (responsable : Raphaël CARBONNEAU).

**agence Robin & Carbonneau**  
 ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

## Prix de la coordination

La coordination sera facturée de façon forfaitaire à tout acquéreur / porteur de projet et au bénéfice de l'Architecte Coordonnateur :

- 800 € HT
- TVA 20% (160 €)
- soit : **960 € TTC.**

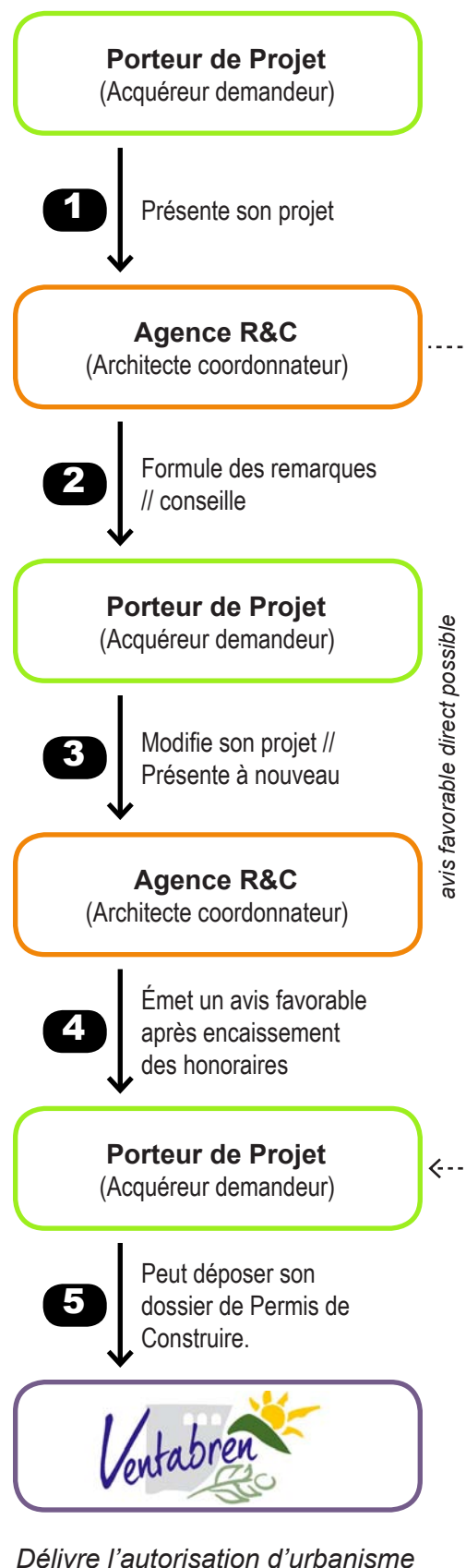
*Ces honoraires seront redevables pour tout projet de construction, d'extension ou de rénovation nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et seront à régler avant délivrance de l'avis favorable (après phases d'échanges et d'instruction préalable).*

En cas de nécessité d'obtention de Permis Modificatif, l'acquéreur / porteur de projet devra aussi se prévaloir de l'avis favorable de l'architecte coordonnateur pour un montant de :

- 300 € HT
- TVA 20% (60 €)
- soit : **360 € TTC.**

## Portée de la coordination

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



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES //

## DG1 // Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour but de fixer les règles de construction applicables dans le Parc d'Activités Economiques «CHATEAU BLANC».

Les superficies de chaque lot sont indiquées sur les fiches de lots et dans le présent cahier à titre indicatif, et les superficies définitives seront données après piquetage sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre du Parc d'Activités.

Les surfaces constructibles quant à elles, sont prescrites de façon définitive, non calculées par rapport à un COS applicable sur chaque lot, mais déterminées pour l'ensemble du Parc d'Activités. La superficie totale a été ainsi répartie par lot de manière équitable.

Le Parc d'Activités Economiques «CHATEAU BLANC» sera réalisée par la commune de Ventabren :  
Mairie de Ventabren  
17 Grand Rue  
13 122 VENTABREN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre du Parc d'Activités Economiques «CHATEAU BLANC», quelque soit la tranche / le phasage des travaux.

## DG2 // Règles et servitudes

En application aux textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans la globalité de l'assiette foncière du Parc d'Activités Economiques «CHATEAU BLANC».

## DG3 // Nature du règlement

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable aux tiers et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de Droit Public ou Privé qui détiennent, ou occupent à quel titre que ce soit un terrain faisant partie du Parc d'Activités Economiques «CHATEAU BLANC». Il doit être rappelé et intégralement reproduit dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot.

## DG4 // Portée du règlement

Toute construction de quelle nature et importance que ce soit, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente et ayant fait au préalable l'objet d'un avis favorable de l'architecte coordonnateur, dans le respect des dispositions du présent règlement et de

toutes les autres prescriptions législatives ou réglementaires applicables, en vigueur à la date de dépôt de la demande d'obtention de cette autorisation d'urbanisme, et en particulier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les autorisations d'urbanisme sus-visées concernent :

- Les Permis d'Aménager
- Les Permis d'Aménager Modificatifs
- Les Permis de Construire,
- Les Permis de Construire Modificatifs,
- Les Déclarations Préalables,
- Les autorisations de travaux.

## DG5 // Servitudes diverses

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage de canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteraient.

S'il existe des servitudes, elles seront mentionnées sur les plans de vente ou fiches de lots de la zone. Les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer aux raccordements de la voirie et des réseaux de lots futurs réalisés ultérieurement sur les terrains contigus.

# PRESCRIPTIONS //

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas aux règles du PLU, elles viennent, ponctuellement les compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le Parc d'Activités Économiques «CHÂTEAU BLANC».

## P1 // Occupations & utilisations du sol interdites

Sans objet : se conformer aux règles du PLU  
 PLU : pas de prescription supplémentaire du CPAUP.

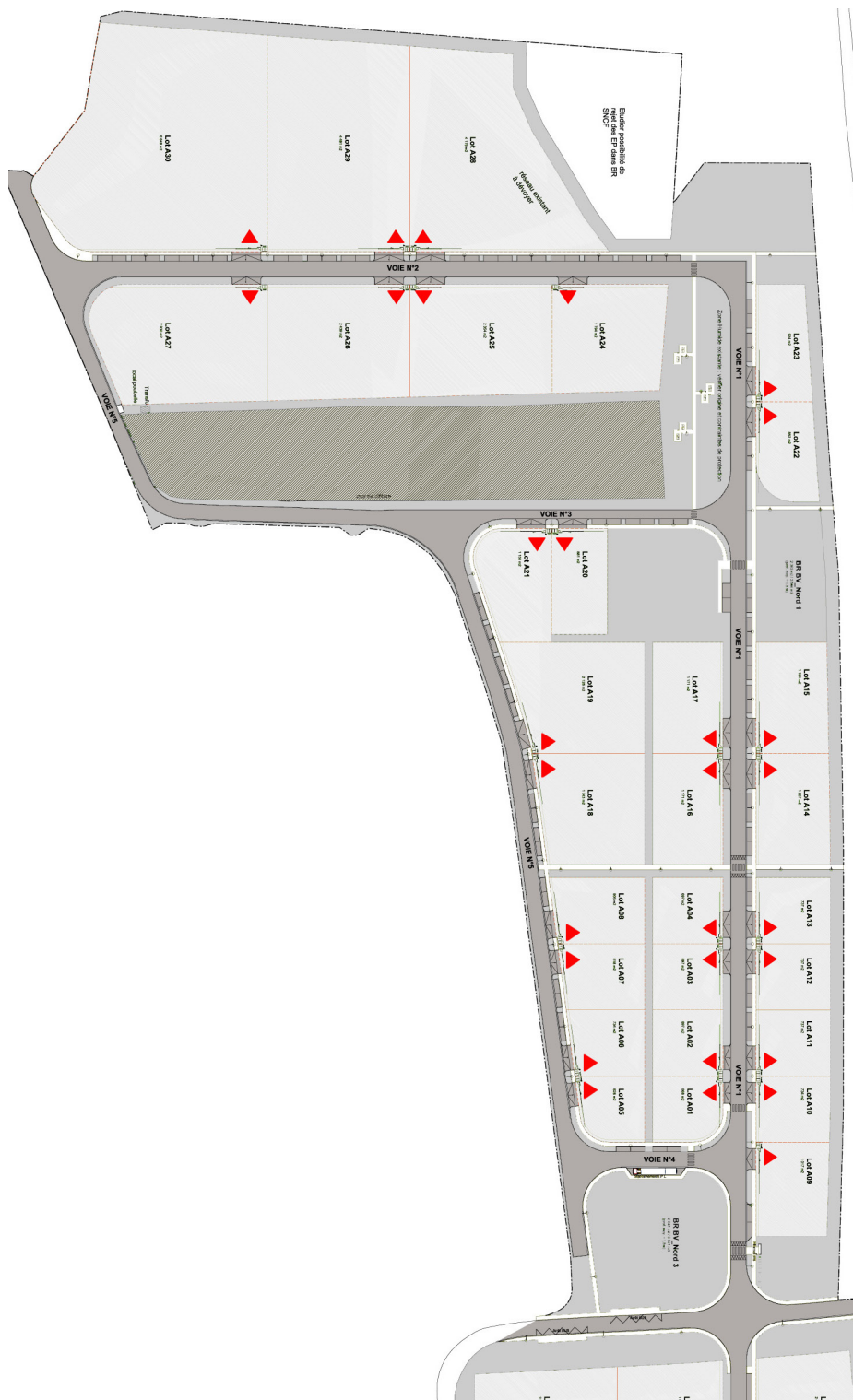
## P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

Sans objet : se conformer aux règles du PLU  
 PLU : pas de prescription supplémentaire du CPAUP.

## P3 // Accès & voirie

Les accès à chaque lot ont été définis dans le plan d'ensemble du Parc, et sont matérialisés sur le schéma ci-contre par les flèches rouges.

Tout autre / nouvel accès ne pourra être autorisé, à part demande expresse de la ville, argumentation motivée du porteur de projet et avis préalable de l'architecte coordonnateur.



Plan de repérage des accès aux lots.

## P4 // Dessertes par les réseaux

Tout réseau devra demeurer non visible depuis les espaces extérieurs, et sera intégrés aux constructions et/ou enfoui en souterrain. Cette disposition s'applique au sein de chaque lot.

L'aménagement global a prévu la possibilité de développement de la fibre optique (fourreaux en attentes sous voiries), qui permettra à terme un raccordement potentiel de chaque lot.

Certains lots seront donc concernés par l'intégration dans les coffrets techniques permettant le développement et la mesure des consommations «fibre optique». Tout acquéreur ne pourra s'opposer aux branchements, installations et raccordement sur son lot qui seront décidés par la ville et/ou la maîtrise d'oeuvre de l'opération d'ensemble. Ils seront le cas échéant intégrés aux blocs techniques inclus dans les éléments maçonnés d'entrées de lots.

Les implantations des coffrets et réseaux communs sont précisées sur les fiches de lots individuelles.

## P5 // Caractéristiques des terrains

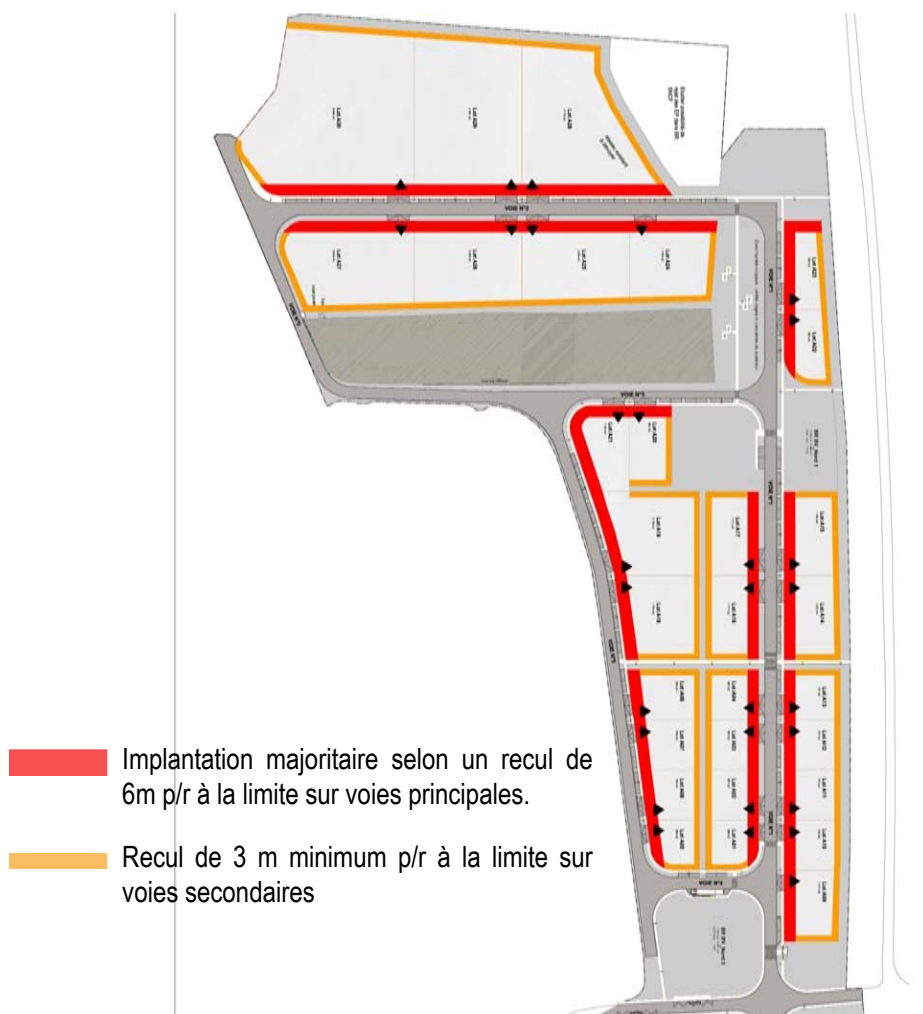
Les terrains (lots) ne pourront être divisés sauf autorisation contraire préalable de l'architecte coordonnateur.

## P6 // Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence d'ensemble et d'harmonie. Pour cela, toute construction (hors installation et structure technique particulière) devra s'implanter sur un **alignement «majoritaire» en recul de 6m de la limite parcellaire**, soit à 5m des clôtures sur voies qui sont implantées à 1m à l'intérieur des lots.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 3m (et en tout point) des autres limites parcellaire sur emprises publiques.

Les emprises constructibles sont détaillées sur chaque fiche de lot.



Plan de repérage des prescriptions d'implantations

## EXPLICATION DE LA NOTION D'IMPLANTATION «EN MAJORITÉ»

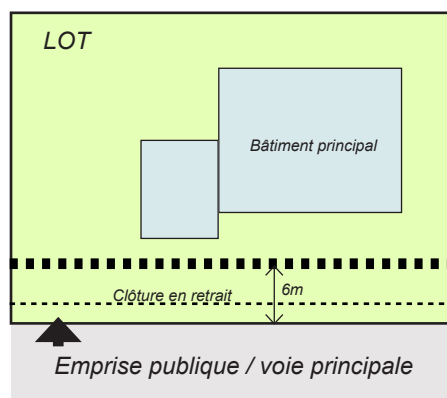
Les constructions devront s'implanter «en majorité» selon un alignement ne signifie que 100% du linéaire de façade doit être implanté selon l'alignement défini, bien que cela soit toutefois possible. En revanche, il faut que le plus de linéaire possible soit positionné sur l'alignement.

Cette disposition s'applique à la construction principale. En cas de plusieurs constructions sur un même lot, les autres bâtiments (sous-entendu d'échelle moindre) peuvent être implantés librement dès lors qu'au moins un bâtiment respecte la règle et qu'il s'agisse du plus important.

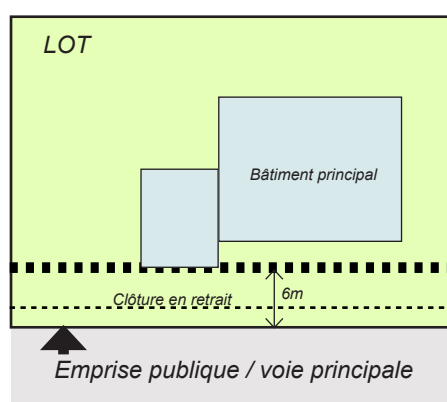
**L'implantation des bâtiments principaux doit aussi être réalisée à l'opposée de l'accès** (manoeuvre des véhicules libres).

Les schémas ci-contre illustrent les possibilités d'implantation.

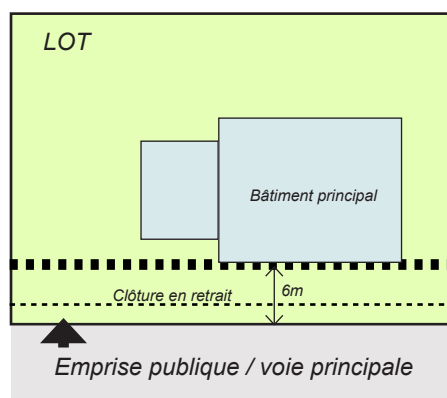
Toute implantation différente pourra ponctuellement être autorisée par l'architecte coordonnateur si elle est architecturalement, paysagèrement et/ou techniquement argumentée et motivée.



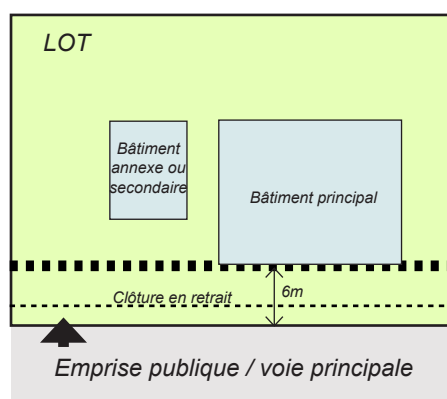
**X // Implantation interdite**



**X // Implantation interdite**



**O // Implantation autorisée**



**O // Implantation autorisée**

## **P7 // Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra, en règle générale, observer un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute fois et dans certains cas, des dispositions différentes pourront être accordées :

- Selon accord des voisins pour une implantation en limite,
- Si des dispositions autres (mitoyenneté par exemple) sont stipulées sur les documents graphiques des plans de composition du lotissement et/ou des fiches de lots (quelques cas particuliers sont prévus).

Dans tous les cas, les implantations devront recevoir l'avis favorable de l'architecte coordonnateur.

## **P8 // Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ne fait pas l'objet de règles particulières, elle devra être appréciée en fonction des critères architecturaux et techniques et sera soumise à l'avis préalable de l'architecte coordonnateur, et devra respecter l'emprise constructible globale définie sur le lot.

## **P9 // Emprise au sol**

### **1 // Définition :**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toute-fois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

### **2 // Emprise au sol maximum :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,60 = Les emprises au sol des constructions **ne devront pas représenter une surface supérieure à 60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

sont exclus du calcul de la hauteur du bâtiment.

### **3 // Exceptions :**

Des hauteurs supplémentaires peuvent être admises, et sous réserve de l'accord préalable de l'architecte coordonnateur sur la base d'un dossier technique et paysager motivé, pour les superstructures et autres édifices techniques ponctuels qui seraient nécessaires à l'activité. Ce caractère de nécessité devra alors être démontré.

## **P10 // Hauteur maximum des constructions**

### **1 // Définition :**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

### **2 // Hauteur maximum au sommet :**

Toute construction ou installation ne peut excéder **11 mètres** de « hauteur maximum ».

Les garde-corps et autres dispositifs devant assurer la sécurité des toitures

## P11 // Aspect extérieur des constructions

### 1 // Approche générale :

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur tout le Parc d'Activités «Château Blanc».

L'écriture de toute construction (bâtiments principaux, annexes, clôtures, etc.) devra être contemporaine et sobre, composée de volumes simples pouvant jouer d'effet d'imbrications, emboîtements, etc.

### 2 // Couleurs et matériaux :

Toute construction devra décliner des assemblages de blanc et de gris. Toute autre couleur est proscrite, mise à part dans le cas d'emploi de bois et/ou de pierres gardant leur aspect naturel.

Ainsi, tout élément extérieur composant la construction (mur, paroi, bardage, menuiserie, etc.) devra respecter le nuancier suivant :

**BLANC :** **RAL : 9016**  
«Blanc Trafic»

**GRIS :** **RAL : 7030**  
«Gris Pierre»

Dans la mesure où les teintes précédentes sont respectées et sous autorisation de l'architecte coordonnateur, tout effet de matière est autorisé : parement briquettes blanches, béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc.

### EXEMPLES DE TRAITEMENTS AUTORISÉS :

#### Le Blanc :



*Briques blanches*



*Bardage composite blanc*



*Béton blanc*



*Bardage blanc*

De façon ponctuelle et/ou pour souligner des jeux de volumes, l'emploi de matériaux naturels comme la pierre et/ou le bois peuvent être autorisés après avis préalable de l'architecte coordonnateur.

#### Le Gris :



*Béton matricé*



*Bardage composite gris*



*Pierres naturelles*



*Bardage métal*



*Béton planché, brut, banché, etc.*



*Bois naturel*

### 3 // Les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie :

Toutes les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront, quel que soit le matériaux employé, être soit blanches, soit grises, selon le nuancier suivant :

**BLANC :** **RAL : 9016**  
 «Blanc Trafic»

**GRIS :** **RAL : 7030**  
 «Gris Pierre»

#### NB :

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie qui ne sera pas associé directement à la façade du bâtiment (exemple portails, clôtures, barrières et potelets, candélabres, etc.), ne pourra être que de teinte grise RAL 7030.

### 4 // Les toitures :

Les toitures devront être architecturalement traitées avec la même attention que le reste du bâtiment. Les édicules techniques hors antennes et superstructures (ventilation, etc.) devront être non visibles depuis l'extérieur (intégrés sous-toitures ou dissimulés dans des enclos appropriés).

Les toitures seront de type «toiture plate» ou observeront une pente faible.

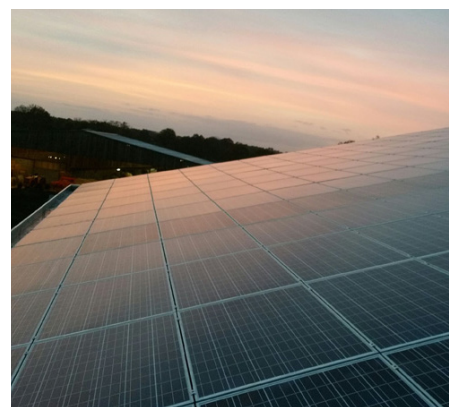
Les couvertures en tuiles sont interdites.

Tout autre type de matériaux de toitures est autorisé (toitures zinc, végétalisées, terrasses, verrières, photovoltaïque, polycarbonate, etc.)

#### EXEMPLES DE TRAITEMENTS AUTORISÉS :



*Verrière ou polycarbonate*



*Toiture solaire / photovoltaïque*



*Toiture végétalisée*



*Toiture zinc*

## 5 // Variantes, interprétations et exemples de réalisations :

Après accord de l'architecte coordonnateur, des variantes et adaptations du concept «bichromique» blanc / gris pourront être autorisées dans le cadre d'une démarche paysagère et architecturalement motivée.

Ainsi, des effets de pixellisation, de camaïeux de gris, de percements ou de parois poreuses, ou autres, peuvent enrichir la gamme.

Les exemples suivants proposent des type de traitements qui pourraient être admis sous réserve de l'avis de l'architecte coordonnateur.



*Accueil du Camping Le Garden à La Grande Motte (34) // ROBIN & CARBONNEAU architectes.*



*Gymnase Patrice Centaro à Coudoux (13)*



*Groupe scolaire à Coudoux (13)*



*Bureaux «Fermob» à Thoissey (01) // ARCHITEC architectes.*



*Rénovation à Sao Polo (Brésil), Superlimao Studio architecte.*



*Casino de Montréal (Canada) // Provencher Roy architecte.*

Les prescriptions ont pour objectif de garantir une harmonie et une cohérence architecturale et paysagère qualitative sur l'ensemble du Parc d'activités «Château Blanc».

La perspective ci-dessous illustre l'effet attendu.



*Perspective sur avenue centrale.*

## 6 // Blocs d'entrées, enseignes

### Clôtures & portails :

Les Clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 1,80m et devront être doublées de haies vives.

Les clôtures sur voies et emprises publiques sont aménagés par la ville dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités. Toute intervention dessus devra garantir une remise en l'état, à l'identique et devra être soumise à l'avis de l'architecte coordonnateur.

Les portails devront tous être identiques entre eux (et surtout sur le même modèle que le portillon piéton livré avec le lot) et respecter les prescriptions techniques de l'architectes coordonnateur. Ainsi, ils seront obligatoirement :

- D'une hauteur de 1,80m (tolérance minime admise pour adaptation à la pente du sol),
- Composés d'une ossature métallique laquée avec 2 traverses horizontales intermédiaires et d'un remplissage en tôle perforée laquée,
- D'une teinte RAL 7030.

Les enseignes devront respecter les prescriptions techniques et graphiques de l'architecte coordonnateur et des cahiers de détails du Parc d'Activités Château Blanc. Dans un souci de cohérence esthétique et paysagère, chaque entreprise devra inscrire sa dénomination / marque sur les blocs maçonnés d'entrées de lots, et uniquement à cet endroit, dans le lettrage blanc sur fond gris RAL 7030 prescrit. Seul un logo personnalisé pourra être

autorisé à côté du nom.

La réalisation des portails et des enseignes devra être obligatoirement assurée par les entreprises choisies par l'architecte coordonnateur. Les coordonnées et prescriptions techniques seront à demander avant toute phase d'instruction et de coordination et surtout avant toute mise en oeuvre.



*Exemple de traitement des portails*



*Perspective sur blocs d'entrée et portails*

## P12 // Stationnements

### 1 // Approche générale :

Toute aire de stationnements collective pour voitures devra être dimensionnée à raison de 25 m<sup>2</sup>/emplacement y compris les accès et aires de manoeuvre.

Les dimensions minimales des places devra être d'au moins :

- 2,5m \* 5m pour des places en « bataille »,
- 2,5m de large pour des places en « épis »,
- 2,2 m \* 5,5m pour des places longitudinales,
- 3,3 \* 5m ou 3,3 \* 5,5m pour des places « Handicapés ».

### 2 // Approche quantitative :

Le nombre d'emplacements de stationnements n'a pas besoin d'être surdimensionné sur chaque parcelle au vu des nombreuses places aménagées de façon mutualisées sur voirie.

Ainsi, il sera exigée : **1 place minimum pour 3 personnes** travaillant sur le site.

Toute activité sur le Parc de Château Blanc devra aménager des **stationnements sécurisés pour les 2 roues à raison d'au minimum 1 emplacement pour 3 personnes** travaillant sur le site. Chaque emplacement devra avoir une emprise minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

### 3 // Approche qualitative :

#### OMBRAGES :

Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif

d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places (voir choix des essences dans article P13), soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants.

Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf. article P11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +4,5m par rapport au terrain naturel.

#### PERMÉABILITÉ DES SOLS :

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manoeuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès, etc.).

#### RECHARGES ÉLECTRIQUES DES VÉHICULES :

Pour chaque lot, il est en outre exigé le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la re-charge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.



*Traitement de sol par graviers  
(places hors circulation)*



*Traitement de sol enherbé (places  
hors circulation)*

## P13 // Espaces libres et plantations

### 1 // Approche générale :

Pour des raisons de fortes contraintes hydrauliques sur l'ensemble du bassin versant et sur le site du parc d'Activités Château Blanc, les espaces imperméabilisés devront être réduits au minimum possible.

Les aménagements des lots devront rester conformes aux dispositions du Dossier Loi sur l'Eau du Parc d'Activités Château Blanc.

### 2 // Approche quantitative :

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libres de toute utilisation et artificialisation constituant de l'imperméabilisation sur l'unité foncière (c'est à dire par exemple, hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement, aires de manoeuvre de poids lourds, etc.) **doivent être au minimum de 40%**

En cas d'impossibilité technique, financière ou opérationnelle, des une dérogation pourrait être accordée par l'architecte coordonnateur si des mesures compensatoires sont mises en oeuvre. Elles peuvent être de différentes nature :

- Systèmes de rétention hydraulique à la parcelle et de préférence paysagers,
- Système de chaussée réservoir avec enrobé drainant,
- Système de toitures végétalisées ayant une capacité suffisante de rétention,

- Cuves de rétention pluviale enterrées si homologuées.

Dans tous les cas, ces mesures et installations compensatoires devront permettre de respecter les critères du Dossier Loi sur l'Eau, et devront équivaloir à une imperméabilisation maximum de 60% de l'assiette foncière. Ces mesures devront faire l'objet de notices techniques et d'argumentation chiffrée pour démonstration des capacités de rétention pluviale et seront sous la seule responsabilité du porteur du projet.

### 3 // Approche qualitative :

Dans un souci de cohérence environnementale et paysagère de l'ensemble, seules les essences suivantes seront autorisées :

#### ARBRES DE HAUTES TIGES :



*Pin d'alep*



*Pin parasol*



*Micocoulier*



*Chêne vert*



*Peuplier blanc*



*Eucalyptus*

## ORNEMENTATION, MASSIFS, HAIES



*Eléagnus*



*Laurier Blanc*



*Laurier Thym*



*Olivier*

## GRIMPANTS



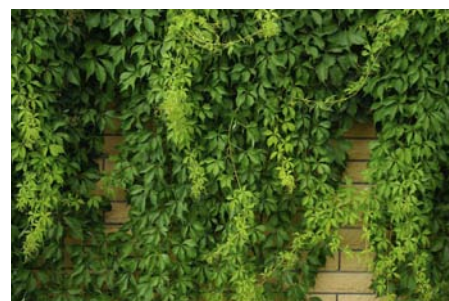
*Chèvrefeuille*



*Jasmin étoilé*



*Clématite blanche*



*Vigne vierge*

**Fin du CPAUP**