

Maîtrise d'Oeuvre pour la Zone d'Activités Économiques
CHÂTEAU BLANC



phase **PRO // Approche architecturale**
Document provisoire du 27/06/2016

Maîtrise d'Oeuvre :

Agence ROBIN & CARBONNEAU > urbanisme & architecture (mandataires) // 8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier // contact@robin-carboneau.fr // 09 51 27 25 17
AVEVIA ingénierie > VRD estimation, chantier
CT EAU & ENVIRONNEMENT > hydraulique, Loi sur l'Eau
ENTRE BÉTON & NUAGES > Environnement

PRÉAMBULE // AMBIANCES RECHERCHÉES

La commune de Ventabren possède une identité provençale marquée. Les paysages communaux alternent entre des plaines agricoles et des reliefs calcaires boisés de pinèdes et partiellement habités. Le village hisbrique est en accroche sur un relief dominant, offrant des vues remarquables pour son environnement proche ainsi qu'au lointain sur l'étang de Berre, ce qui confère aux habitants et usagers de la commune, une grande qualité de vie.

Tout aménagement qui complète l'urbanisation communale s'insère comme une pièce supplémentaire de ce puzzle, et dans ce sens, une grande attention doit être portée à l'insertion du projet, que ce soit pour de l'habitat ou de l'activité économique.

La commune est aussi riche d'un certain patrimoine architectural à la fois bâti ou infrastructurel, au travers duquel une forme constante de minéralité domine.

Minéralité // rythmes



Notre réflexion sur ce projet d'espace économique repose donc sur les éléments emblématiques qui forgent la qualité architecturale et paysagère de Ventabren, et que nous souhaitons injecter dans ces nouveaux espaces. Il ne s'agit pas simplement d'ajouter de la surface urbanisée ou d'offrir aux entreprises les possibilités de développer leurs activités, il s'agit aussi et avec autant d'importance, d'urbaniser une frange en plus de ce village particulier. En ce sens, ce qui marque comme point de repère l'identité architecturale de la commune (minéralité, rapport au paysage, Provence), doit se retrouver dans le projet.

Nous avons cherché à concilier les enjeux de fonctionnalité qu'impose un projet pour le développement économique, avec les enjeux environnementaux et paysagers, à l'image de la grande qualité de vie dont on peut bénéficier sur la commune.

Paysages



Identité provençale // qualité de vie



AMÉNAGEMENT // PLAN DE MASSE

L'aménagement reprend les grandes lignes esquissées dans les études préalables en optimisant toutefois les linéaires des voiries (partie Nord) et en dimensionnant de manière plus précise les systèmes de rétentions hydrauliques.

Le projet s'articule autour d'une voie centrale qui permet de re-dessiner l'entrée du futur quartier économique. Profitant de boisement existant et de besoin de rétention pluviale important en aval de la partie Nord (tranche 1), le projet permet un traitement paysager et qualitatif de cette nouvelle entrée.

Les espaces existants le long du chemin qui passe en pied de viaduc permet de laisser, comme suggéré dans les études préalables, un espace récréatif pour les usagers du site.

L'aménagement n'est pas vu comme une fin de l'urbanisation, bien qu'on se situe là en rive de ville, mais permet au contraire la greffe sur du long terme de nouvelles voies, affirmant un statut évolutif au projet. (Evolution vers l'Est)

Le projet propose de greffer les nouvelles installations hydraulique sur les systèmes existants et en place (BR SNCF) qui avaient été mis en oeuvre par la SNCF dans le cadre de la construction de la LGV. Cela nécessitera une autorisation spéciale. A défaut, les emprises des systèmes qui devront être mis en oeuvre devront être revues à la hausse, pénalisant la faisabilité spatiale et économique de l'opération.

Enfin, une zone humide est présente sur le site (partie Nord) et demeure maintenue dans un premier temps. Un réseau d'eau brute passant juste en dessous, laisse penser qu'il ne s'agit peut-être pas d'une zone humide d'origine naturelle, mais artificielle (possibilité de fuite du réseau d'eau brute). L'étude devra donc démontrer la pertinence de maintien de cette zone humide, contraignant par ailleurs le projet.

Les enjeux environnementaux sont cependant multiples : nuisances, risques, périmètres de protection, nécessité de continuités, etc, et auront un impact sur le projet (et réciproquement). Nous avons pensé un aménagement en cohérence avec les milieux naturels, et fortement planté pour assurer à la fois une bonne qualité paysagère et d'usage, et à la fois amoindrir l'impact environnemental de l'opération.

Des règles strictes d'implantation des constructions, de qualité architecturale, d'emprises au sol limitées, renforceront ces dispositifs.



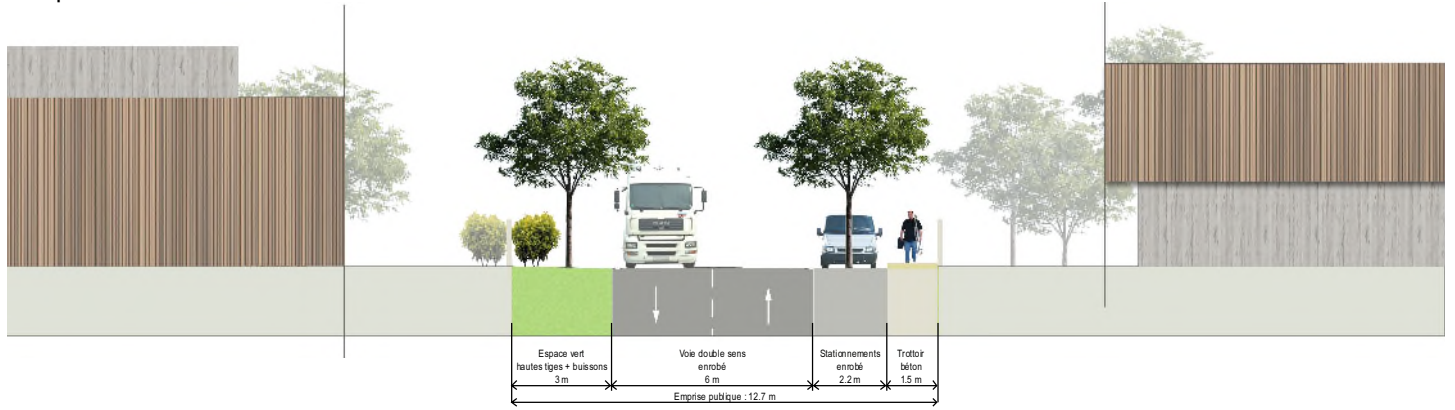
PLAN de MASSE



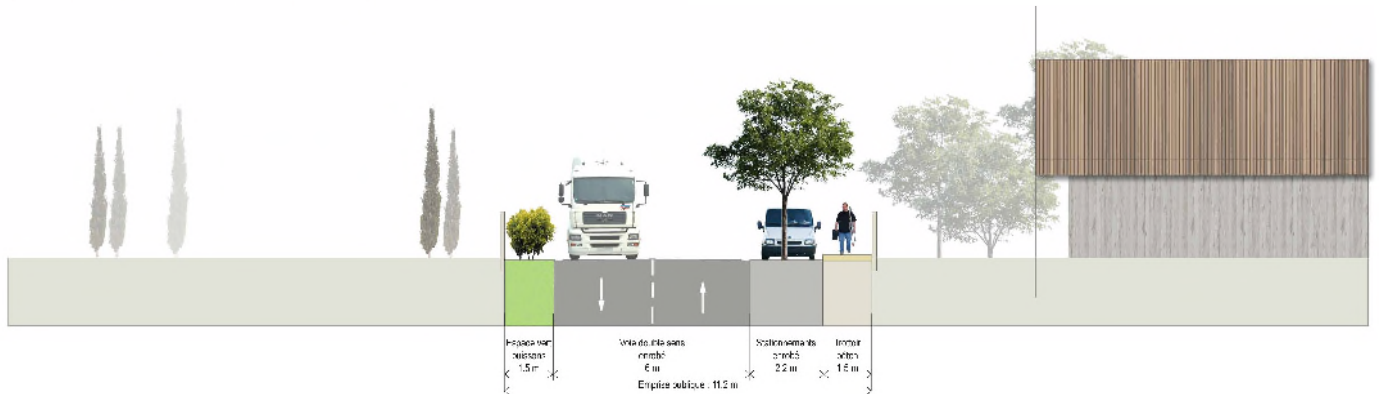
PLAN de MASSEAVP // Tranche ferme, partie Nord

AMÉNAGEMENT // COUPES

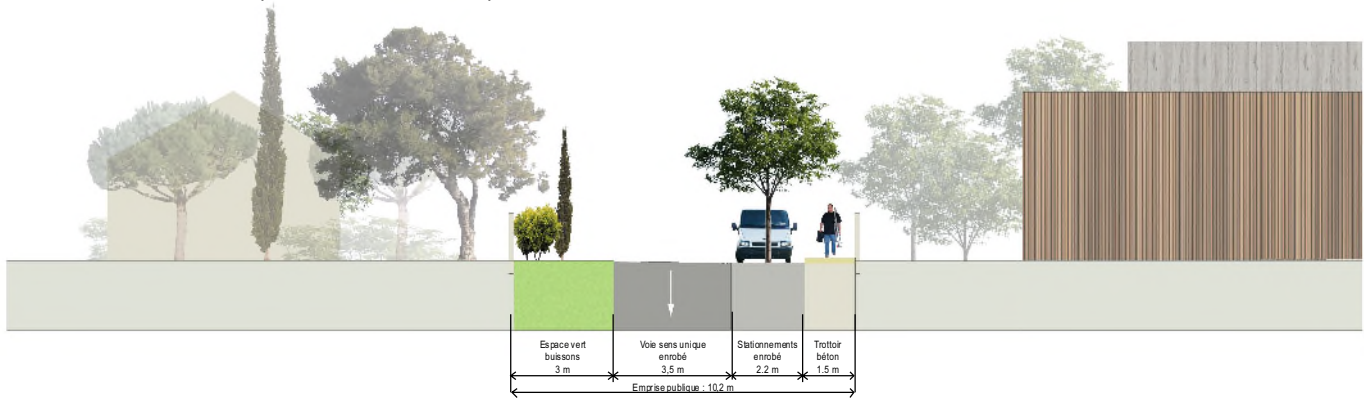
Coupe AA // Rue Nord-Sud centrale



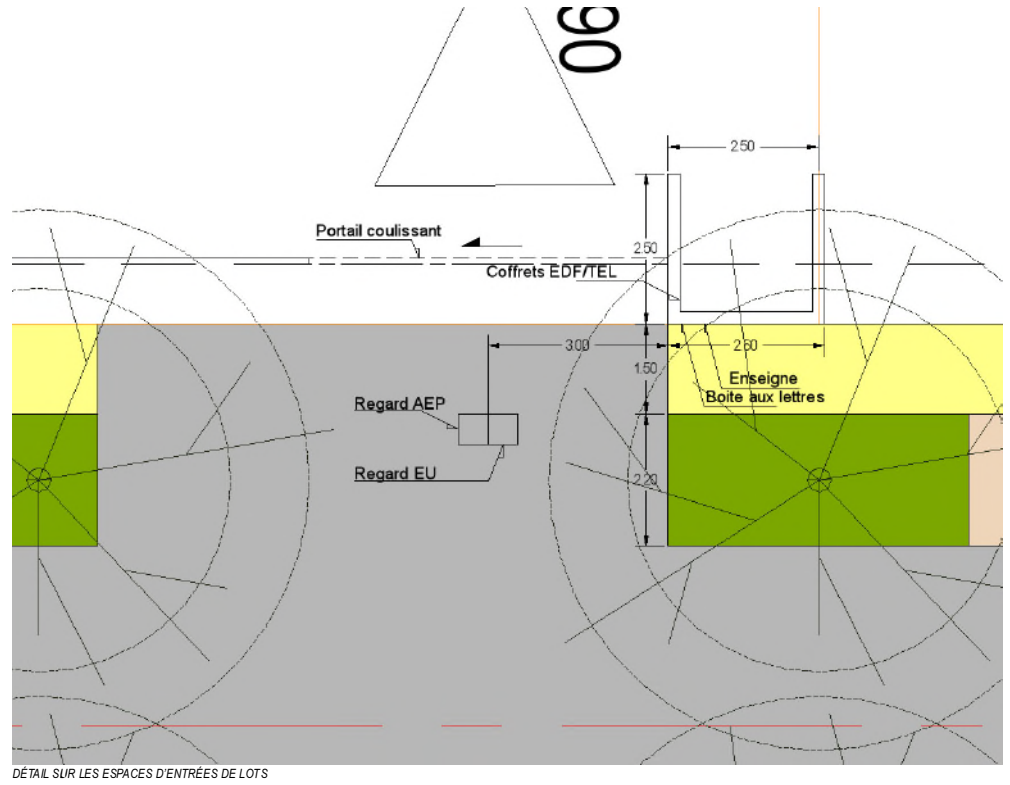
Coupe BB // Rue Nord-Sud en frange Ouest



Coupe CC // Rue Est-Ouest (maisons existantes)



AMÉNAGEMENT // ENTRÉES DES LOTS



L'aménagement prévoit l'édification de petits éléments maçonnés identiques sur chaque lot afin de créer une harmonie de traitement des entrées.

L'objectif recherché est d'intégrer les blocs et éléments techniques nécessaires : boîtes aux lettres, compteurs, branchements réseaux, etc., tout en offrant un traitement architectural qualitatif et uniforme de l'ensemble.

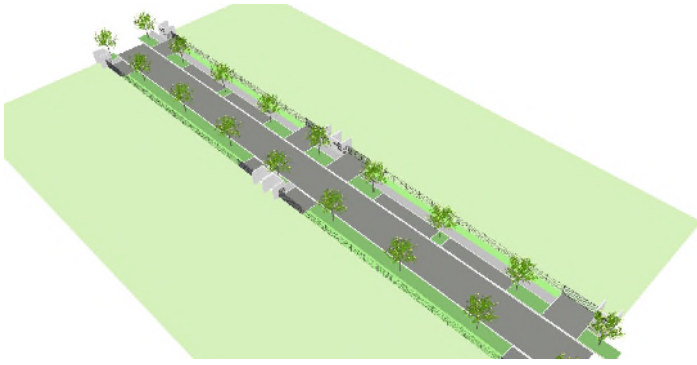
Les éléments maçonnés permettent de gérer les accroches de portails, et intègrent également les enseignes qui seront toutes sur un même graphisme afin d'éviter les effets de signalétiques bariolés et de surenchères de visibilité, largement inutiles de nos jours.

En forme de « U », ils permettront également d'offrir un recoin visuellement abrité à l'intérieur de chaque lot qui permettra l'intégration des conteneurs déchets, ou de locaux vélos selon les besoins de chaque entreprise.

Le traitement architectural répond aux objectifs de minéralité et de sobriété qui seront recherchés sur l'ensemble de la zone au travers d'un parti bi-chromique reposant sur des maçonneries blanches et des éléments de lettrages ou de serrurerie grises.

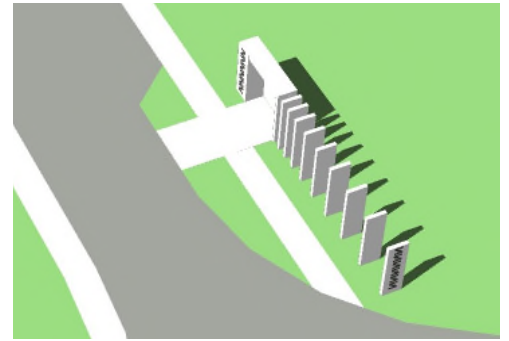
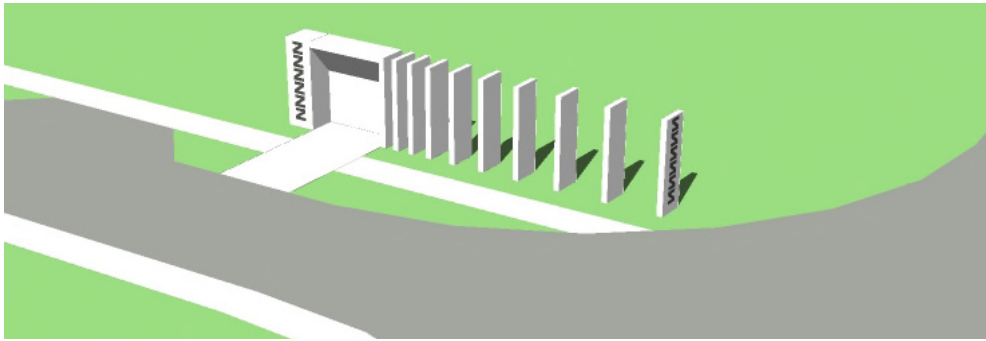
Les teintes de gris, communes sur l'ensemble de la zone seront de référence **RAL 7030 (gris pierre)**.

DÉTAIL SUR LES ESPACES D'ENTRÉES DE LOTS

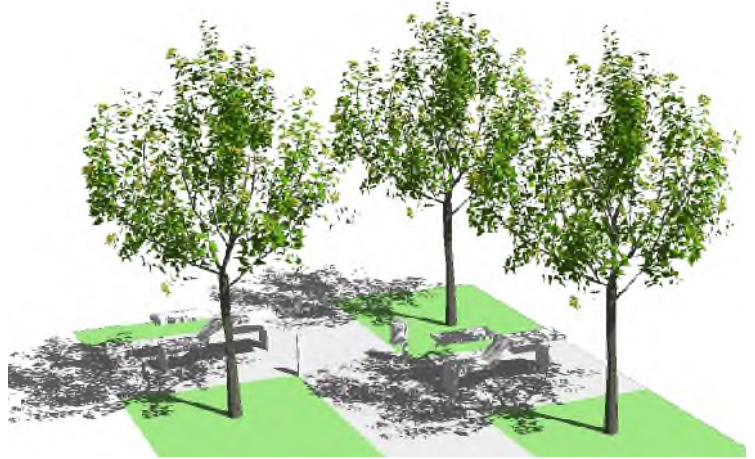
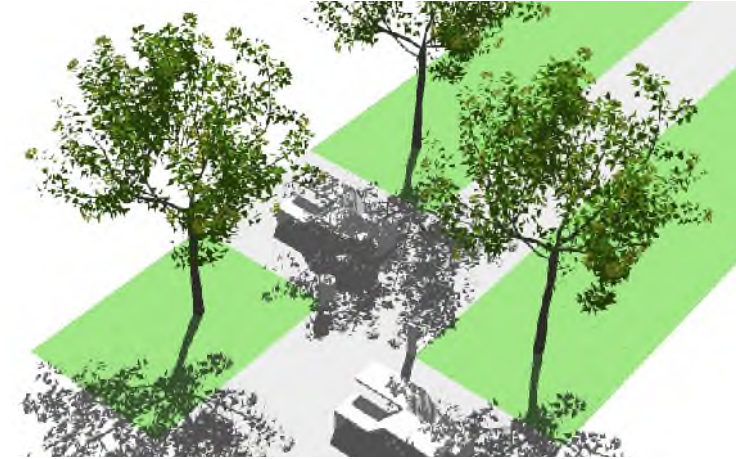


AXONOMÉTRIES SUR LE TRAITEMENT DES ENTRÉES / CLOTURES

AMÉNAGEMENT // POINTS SINGULIERS



DÉTAIL SUR L'ENTRÉE DU PARC D'ACTIVITÉS // SIGNALÉTIQUE, INFORMATIONS



LES PLACETTES PAYSAGÈRES // REPOS

TRAITEMENTS PAYSAGERS // PALETTE VÉGÉTALE

ALIGNEMENTS // MICOCOULIERS

Les micocouliers sont des arbres emblématiques de la Provence, souvent utilisés en alignements le long des avenues ou pour ombrager des places.
Ils arborent un port généreux et suffisant pour cadrer l'espace et apporter une ombre fraîche.



BOSQUETS // PEUPLIERS BLANCS

Les peupliers blancs se distinguent par leur couleur d'écorce caractéristique et claire et développent un port végétal tout en légèreté, adapté aux plantations en bosquets.
On retrouve les peupliers blancs dans les zones du Sud de la France dont les sols contiennent aussi un peu d'eau, ce qui est le cas à Ventabren (hauteur de nape).



MASSIFS ET CLÔTURES // LAURIERS BLANCS

Les lauriers blancs sont adaptés au climat et permettront d'offrir de généreux massifs florissants renforçant le parti paysager sobre de l'ensemble basé sur des alternances de verts et de blanc.
Ils seront utilisés le long des clôtures bordant les voies intérieures.



TRAITEMENTS URBAINS // MOBILIERS & ÉQUIPEMENTS



2016, février 17
Les données sont sujettes à changement

CitySoul² – Créateur d'identité

CitySoul gen2 LED Mini

CitySoul² est une des familles d'éclairages de la voie publique les plus polyvalentes et suggestives jamais conçues par Philips. La gamme extrêmement efficace offre d'excellents niveaux d'éclairage tout en instaurant l'ambiance adéquate pour tous les domaines d'application, de la banlieue jusqu'au centre-ville. En faisant évoluer la modularité de la famille CitySoul et en ajoutant de nouvelles innovations telles que la crosse Lyre et Accent, Philips a fait de cette gamme la boîte à outils idéale pour tout type de contexte urbain. La conception est plus plate et complètement ronde, et les transitions avec l'ergot et la crosse totalement affleurant, conférant à votre paysage urbain une identité élégante et discrète. Conçu en fonction de son moteur LED, CitySoul gen2 est hautement efficace et sa maintenance est aisée. Il est livré en deux tailles et convient pour le montage en latéral, en top de mât, caténaire et suspendu.

Avantages

- Une boîte à outils intégrée pour l'éclairage UrbanStyling, conçue pour une foule d'applications urbaines
- Les luminaires, crosses et poteaux ont été créés en tant que concept intégré par souci d'uniformité
- À l'épreuve du temps grâce aux performances d'éclairage et à la qualité du produit excellentes

PROGRAMME // ESTIMATION

PROGRAMMATION ET SURFACES :

L'emprise de la Zone d'Activités Économique s'étend sur environ 9 ha pour une première tranche (partie Nord) et 3,2 ha sur une deuxième tranche (partie Sud).

TRANCHE FERME // PARTIE NORD - A

Emprise globale : 9 ha
 Réention pluviale : 5 249 m², soit 0,5 ha, soit 5,5%
 Nombre de lots : 29 lots
 Surface cessible totale (lots) : 48 556 m², soit 4,8 ha, soit 53%
 Surface moyenne des lots : 1 674 m²
 Surface minimale de lot : 644 m²
 Surface maximale de lot : 6 151 m² (soit 0,6 ha)
 Répartition par type de lots : PETITS : 14 lots de 644 à 1 000 m², soit 48 %
 MOYENS : 7 lots de 1 000 à 2 000 m², soit 24 %
 GRANDS : 8 lots de 2 000 m² à 6 151 m²; soit 28 %.

TRANCHE CONDITIONNELLE // PARTIE SUD - B

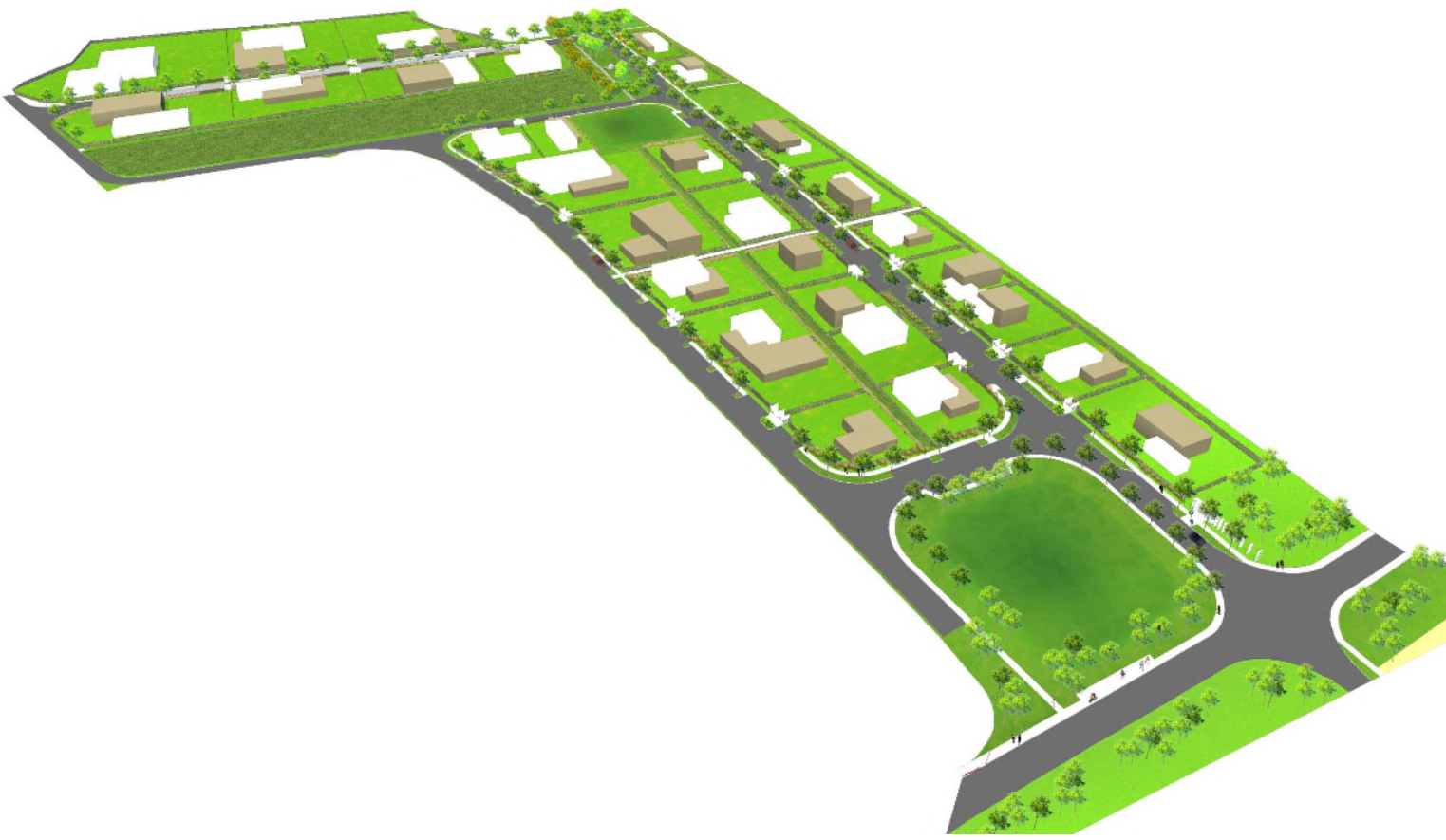
Emprise globale : 3,2 ha
 Réention pluviale : 2 050 m², soit 0,2 ha, soit 6,2%
 Nombre de lots : 9 lots
 Surface cessible totale (lots) : 15 424 m², soit 1,5 ha, soit 47 %
 Surface moyenne des lots : 1 714 m²
 Surface minimale de lot : 989 m²
 Surface maximale de lot : 2 882 m²
 Répartition par type de lots : PETITS : 1 lots de 644 à 1 000 m², soit 11 %
 MOYENS : 6 lots de 1 000 à 2 000 m², soit 66 %
 GRANDS : 2 lots de 2 000 m² à 6 151 m²; soit 23 %.

TOTAL ZAE // A+B

Emprise globale : 12,2 ha
 Réention pluviale : 7 299 m², soit 0,7 ha, soit 5,7%
 Nombre de lots : 38 lots
 Surface cessible totale (lots) : 63 980 m², soit 6,4 ha, soit 52 %
 Surface moyenne des lots : 1 684 m²
 Surface minimale de lot : 644 m²
 Surface maximale de lot : 6 151 m² (soit 0,6 ha)
 Répartition par type de lots : PETITS : 15 lots de 644 à 1 000 m², soit 39,5 %
 MOYENS : 13 lots de 1 000 à 2 000 m², soit 34 %
 GRANDS : 10 lots de 2 000 m² à 6 151 m²; soit 26,5 %.

ESTIMATION PROVISORE

	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total
Installations - Clotures - autorisations - études d'exécutions - signalisation et travaux préparatoires	F	1	100 000,00 €	100 000,00 €
Terrassement	F	1	400 000,00 €	400 000,00 €
Structure voirie	m2	8500	70,00 €	595 000,00 €
Structure trottoir	m2	3200	50,00 €	160 000,00 €
Bordures	ml	8778	38,00 €	333 564,00 €
Signalisation	F	1	20 000,00 €	20 000,00 €
Réseau eau pluviale	ml	1500	250,00 €	375 000,00 €
Réseau eaux usées	ml	1500	158,00 €	237 000,00 €
Réseau eau potable	ml	1500	150,00 €	225 000,00 €
Dévoisement réseau SCP	ml	500	120,00 €	60 000,00 €
Réseaux électrique basse tension	ml	2000	80,00 €	160 000,00 €
Poste transfo	F	2	50 000,00 €	100 000,00 €
Réseau éclairage public	ml	1500	50,00 €	75 000,00 €
Candélabres	U	50	2 000,00 €	100 000,00 €
Réseaux Télécom et fibre optique	ml	1500	145,00 €	217 500,00 €
Branchements par lot	U	39	3 200,00 €	124 800,00 €
Espaces verts	F	1	100 000,00 €	100 000,00 €
Bassins eau pluviale	F	1	400 000,00 €	400 000,00 €
Raccordements concessionnaires (AEP-EU-SCP)	F	1	50 000,00 €	50 000,00 €
			Total HT :	3 832 864,00 €
			TVA :	766 572,80 €
			Total des travaux TTC :	4 599 436,80 €



Commune de VENTABREN

MOE pour l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques **CHATEAU BLANC**

MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de VENTABREN
17 Grand Rue - 31222 VENTABREN

MAITRE D'OEUVRE :

Mandataires :
Agence **ROBIN & CARBONNEAU** (urbanisme & architecture)
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

AMEVIA INGENIERIE (VRD, estimations, chantier)
Philippe TALAGRAND
10 rue de la Bergerie - 30 100 ALES
04 88 30 60 28 - ptalagrand@amevia.fr

CABINET ODM (Réseaux secs)
Olivier DIE
103 rue Jean-Baptiste Calvignac - 34 670 BALLARGUES
06 15 07 16 50 - odm@orange.fr

CITEO (hydraulique, Loi sur l'Eau)
David ESCARZAGA
Centre d'activités le Gué - 3 rue de l'Industrie - 34 880 LAVERUNE
09 77 78 80 86 - d.escarzaga@citeo-ingenierie.fr

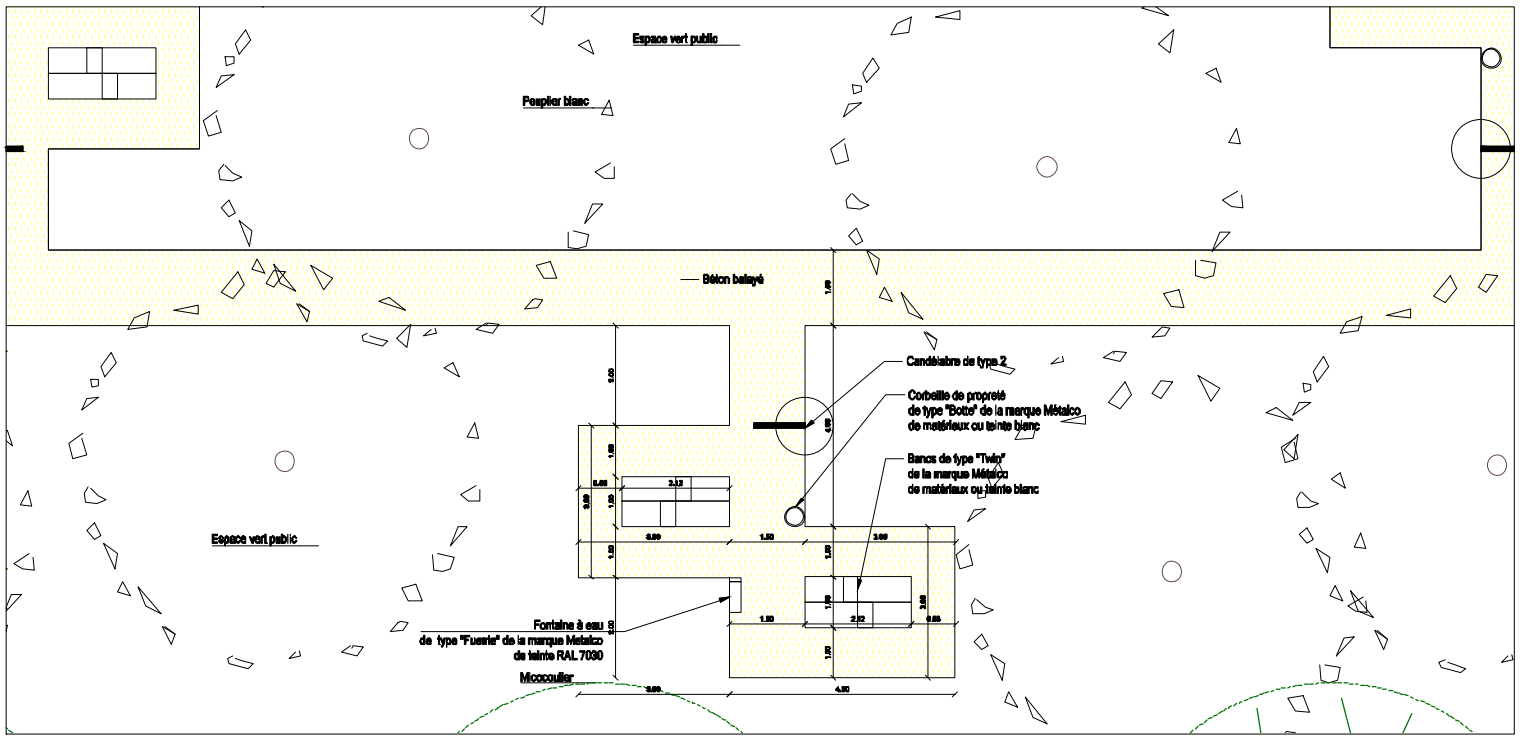
CT Eau-Environnement
Christine TORIEL
39 Boulevard Félix Giraud - 34 150 ANIANE
06 95 72 61 73 - christinetoriel@gmail.com

ENTRE BETON & MUAGE (environnement)
Virginie SPADAFORA
17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH
09 58 58 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

Phase : PRO

Février 2017

n° de plan	désignation	échelle
A 11	CARNET DE DETAILS DES AIRES DE PIQUE-NIQUES	1/75



phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 11 - 1	CARNET DE DETAILS DES AIRES DE PIQUE-NIQUES - PLAN D'UNE AIRE DE PIQUE-NIQUES	Février 2017	1/75

Commune de VENTABREN

MOE pour l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques **CHATEAU BLANC**

MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de VENTABREN
17 Grand Rue - 31222 VENTABREN

MAITRE D'OEUVRE :

Mandataires :
Agence **ROBIN & CARBONNEAU** (urbanisme & architecture)
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

AMEVIA INGENIERIE (VRD, estimations, chantier)
Philippe TALAGRAND
10 rue de la Bergerie - 30 100 ALES
04 88 30 60 28 - ptalagrand@amevia.fr

CABINET ODM (Réseaux secs)
Olivier DIE
103 rue Jean-Baptiste Calvignac - 34 670 BALLARGUES
06 15 07 16 50 - odm@orange.fr

CITEO (hydraulique, Loi sur l'Eau)
David ESCARZAGA
Centre d'activités le Gua - 3 rue de l'Industrie - 34 880 LAVERUNE
09 77 78 80 96 - d.escarzaga@citeo-ingenierie.fr

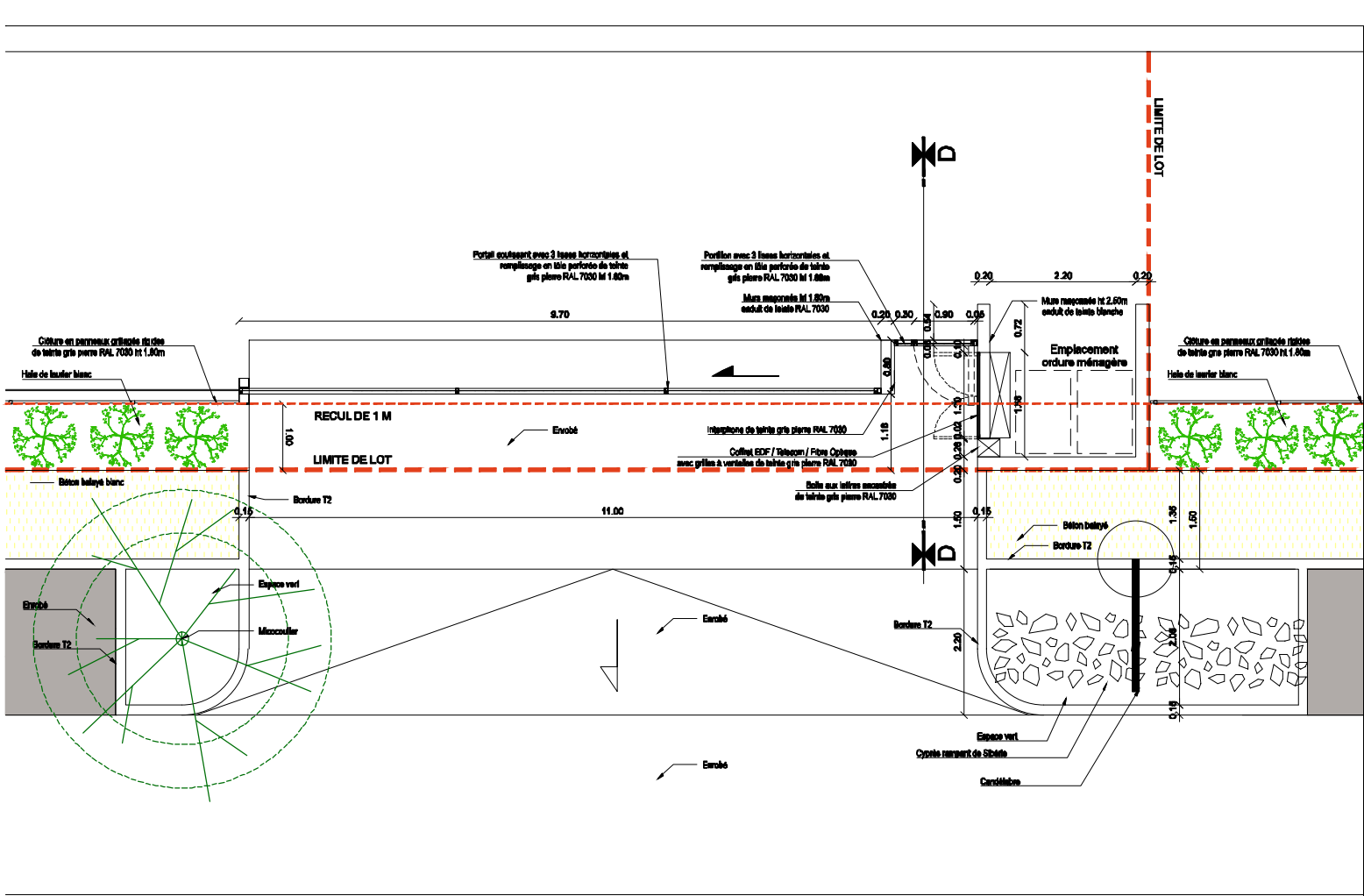
CT Eau-Environnement
Christine TORIEL
39 Boulevard Félix Giraud - 34 150 ANIANE
06 96 72 61 73 - christinetoriel@gmail.com

ENTRE BETON & MURAGE (environnement)
Virginie SPADAFORA
17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH
09 58 68 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

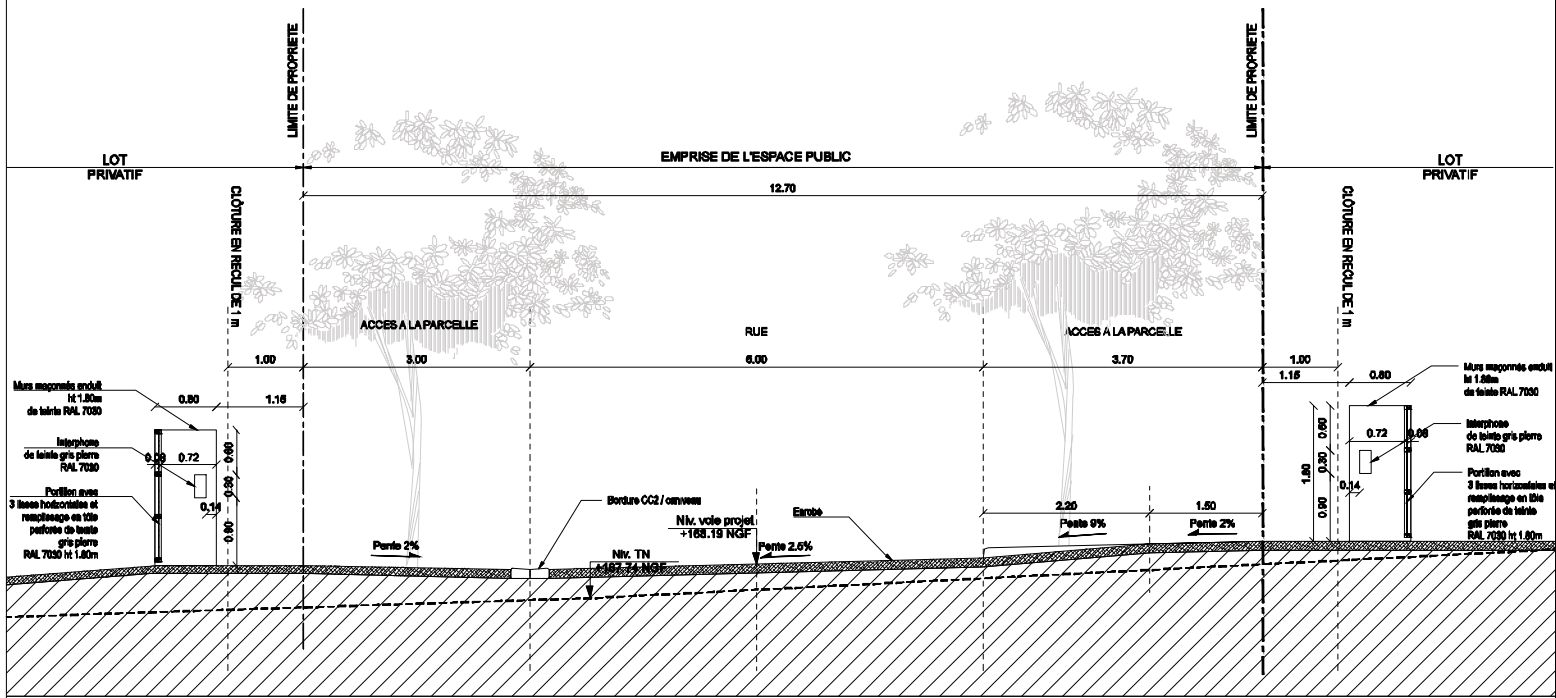
Phase : PRO

Février 2017

n° de plan	désignation	échelle
A 09	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS	1/50

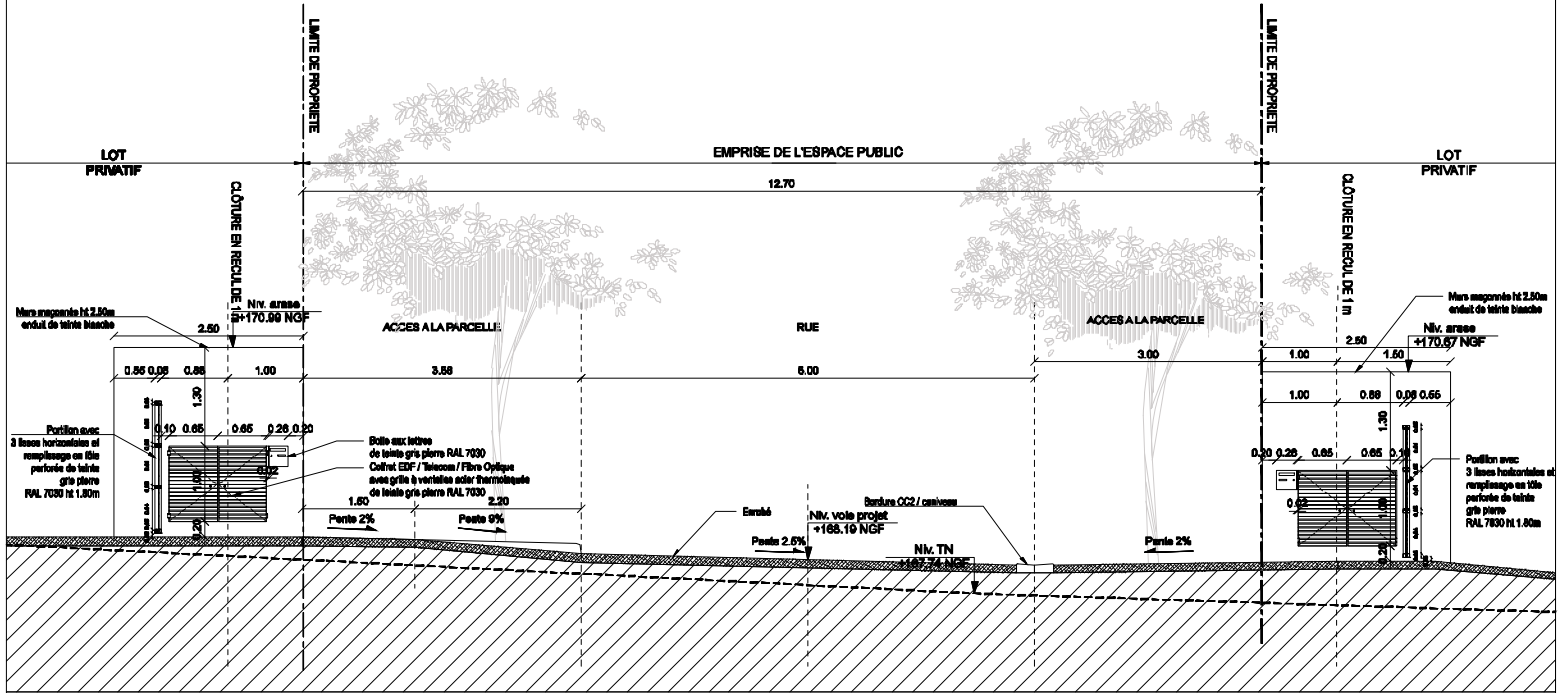


phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 2	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - PLAN DES ACCES AUX LOTS (Exemples accès lot A30)	Février 2017	1/50



COUPE TRANSVERSALE DD

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 3	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - PRINCIPE DE COUPE TRANSVERSALE DD (Exemples accès lots A28 / A29)	Février 2017	1/50



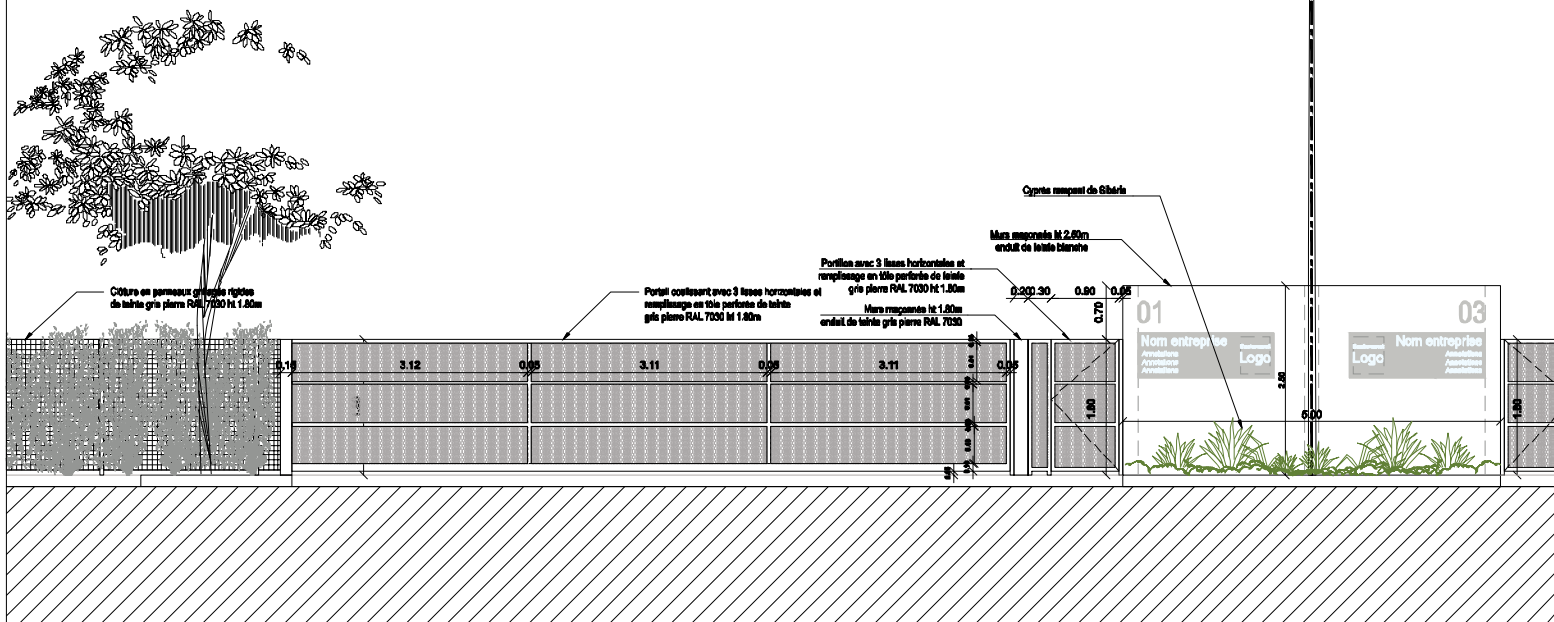
COUPE TRANSVERSALE DD

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 4	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - PRINCIPE DE COUPE TRANSVERSALE DD (Exemples accès lots A28 / A29)	Février 2017	1/50

LOT PRIVATIF
A28

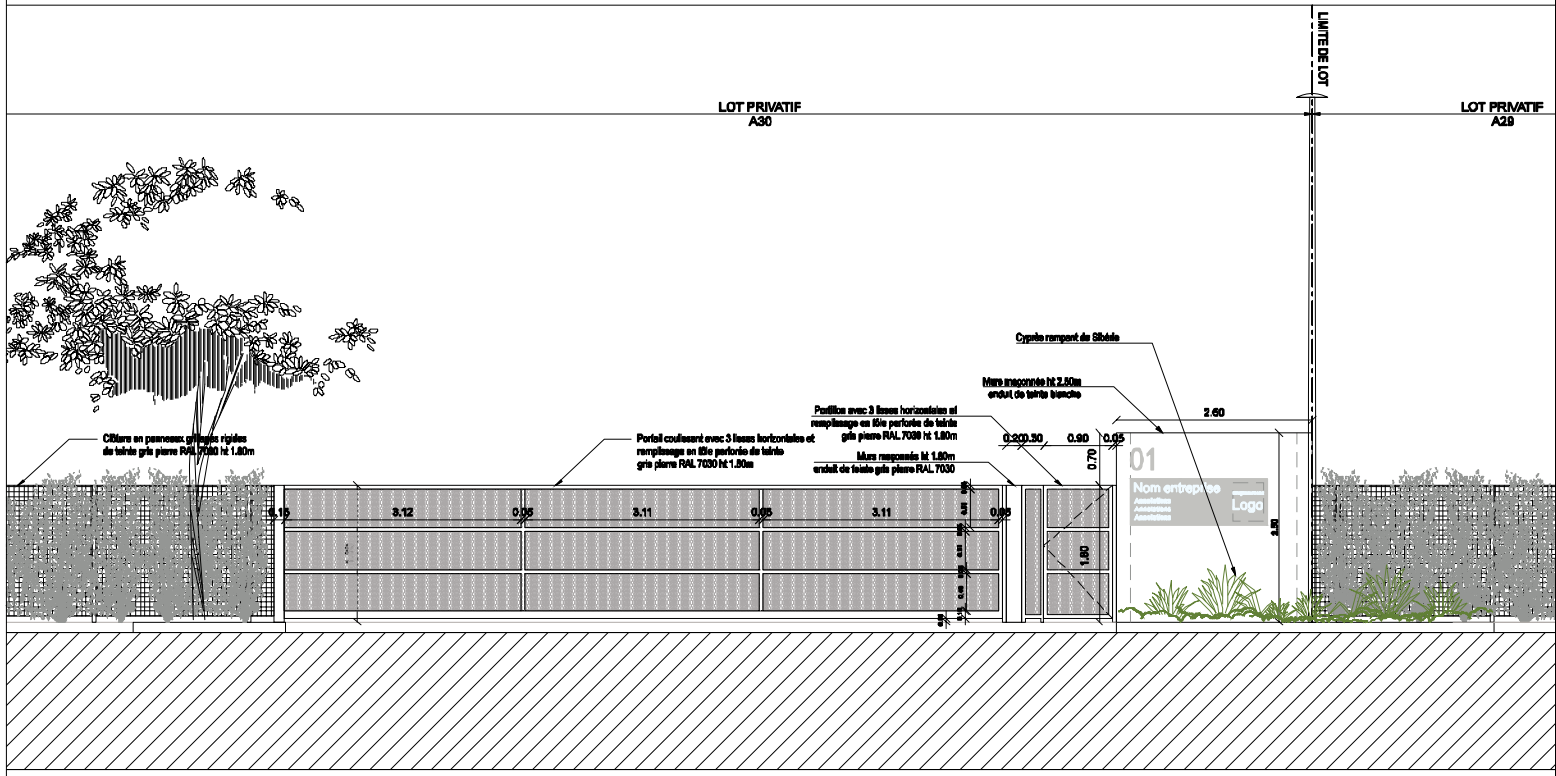
LOT PRIVATIF
A28

Limite de lot



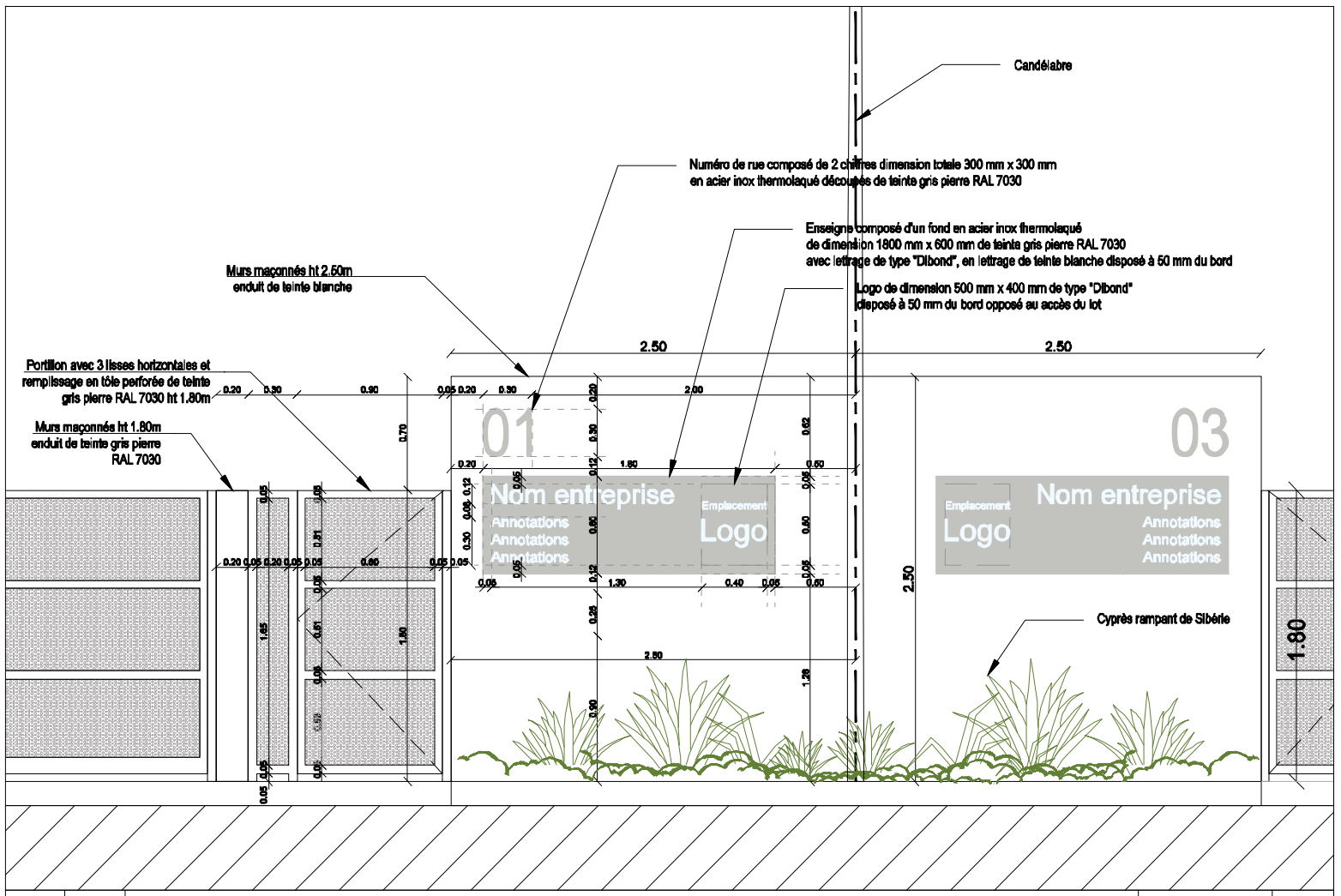
ELEVATION DEPUIS LA RUE SUR LES ACCES AUX LOTS

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 5	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - ELEVATION DEPUIS LA RUE SUR LES ACCES AUX LOTS (Exemples accès lots A28 / A 29)	Février 2017	1/50

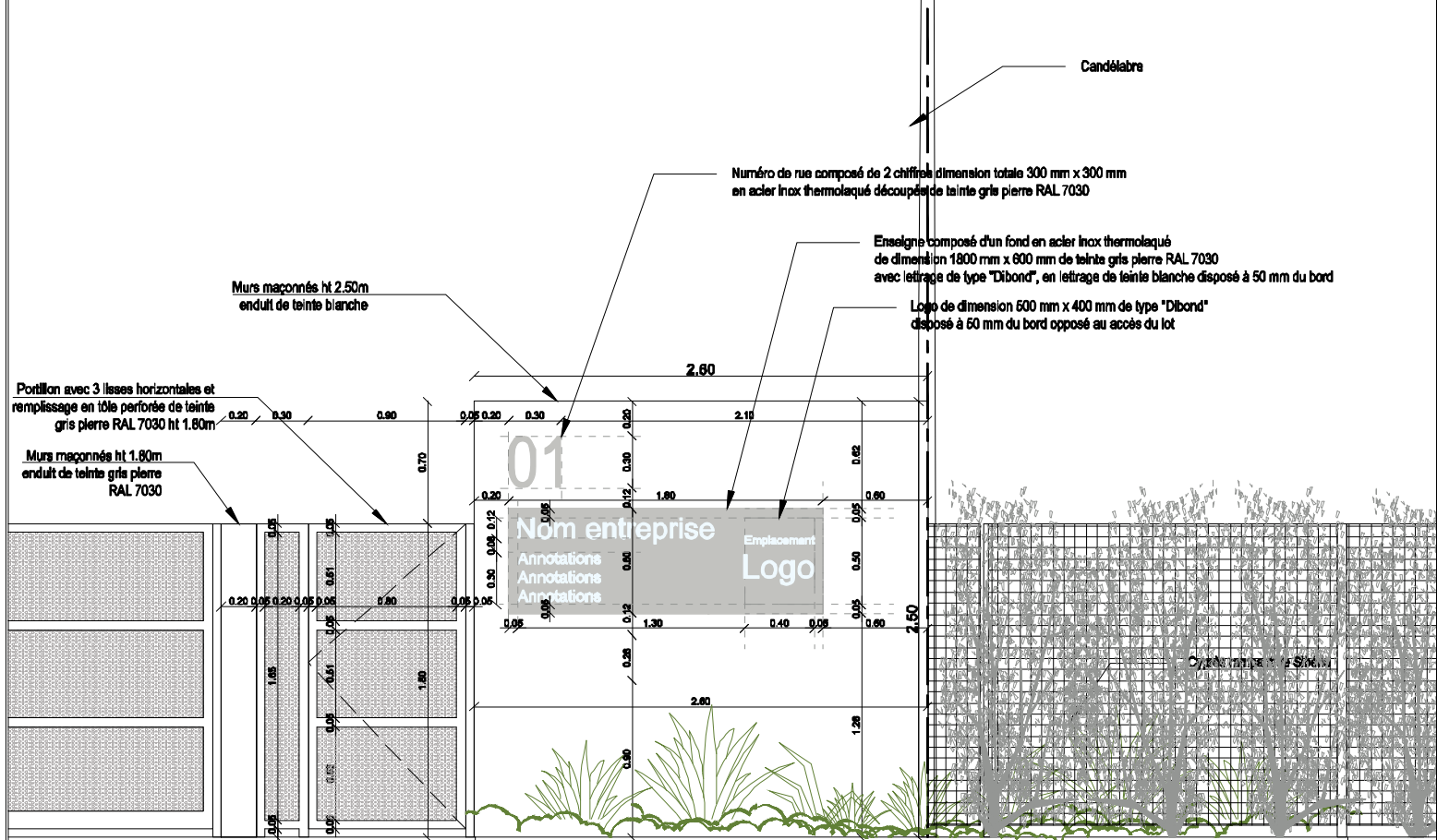


ELEVATION DEPUIS LA RUE SUR LES ACCES AUX LOTS

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 6	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - ELEVATION DEPUIS LA RUE SUR LES ACCES AUX LOTS (Exemples accès lots A30)	Février 2017	1/50



phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 7	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - DETAIL DE L'ELEVATION DEPUIS LA RUE SUR LES ACCES AUX LOTS (Exemples accès lots A2B / A2B)	Février 2017	1/50



phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 09 - 8	CARNET DE DETAILS DES ACCES AUX LOTS - DETAIL DE L'ELEVATION DEPUIS LA RUE SUR LES ACCES AUX LOTS (Exemples accès lots A30)	Février 2017	1/50

Commune de VENTABREN

MOE pour l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques **CHATEAU BLANC**

MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de VENTABREN
17 Grand Rue - 34122 VENTABREN

MAITRE D'OEUVRE :

Mandataires :
Agence **ROBIN & CARBONNEAU** (urbanisme & architecture)
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

AMEVIA INGENIERIE (VRD, estimations, chantier)
Philippe TALAGRAND
10 rue de la Bergerie - 30 100 ALES
04 88 30 60 28 - ptalagrand@amevia.fr

CABINET ODM (Réseaux secs)
Olivier DIE
103 rue Jean-Baptiste Calvignac - 34 670 BALLARGUES
06 15 07 16 50 - odm@orange.fr

CITEO (hydraulique, Loi sur l'Eau)
David ESCARZAGA
Centre d'affaires le Gué - 3 rue de l'Industrie - 34 880 LAVERUNE
09 77 78 80 86 - d.escarzaga@citeo-ingenierie.fr

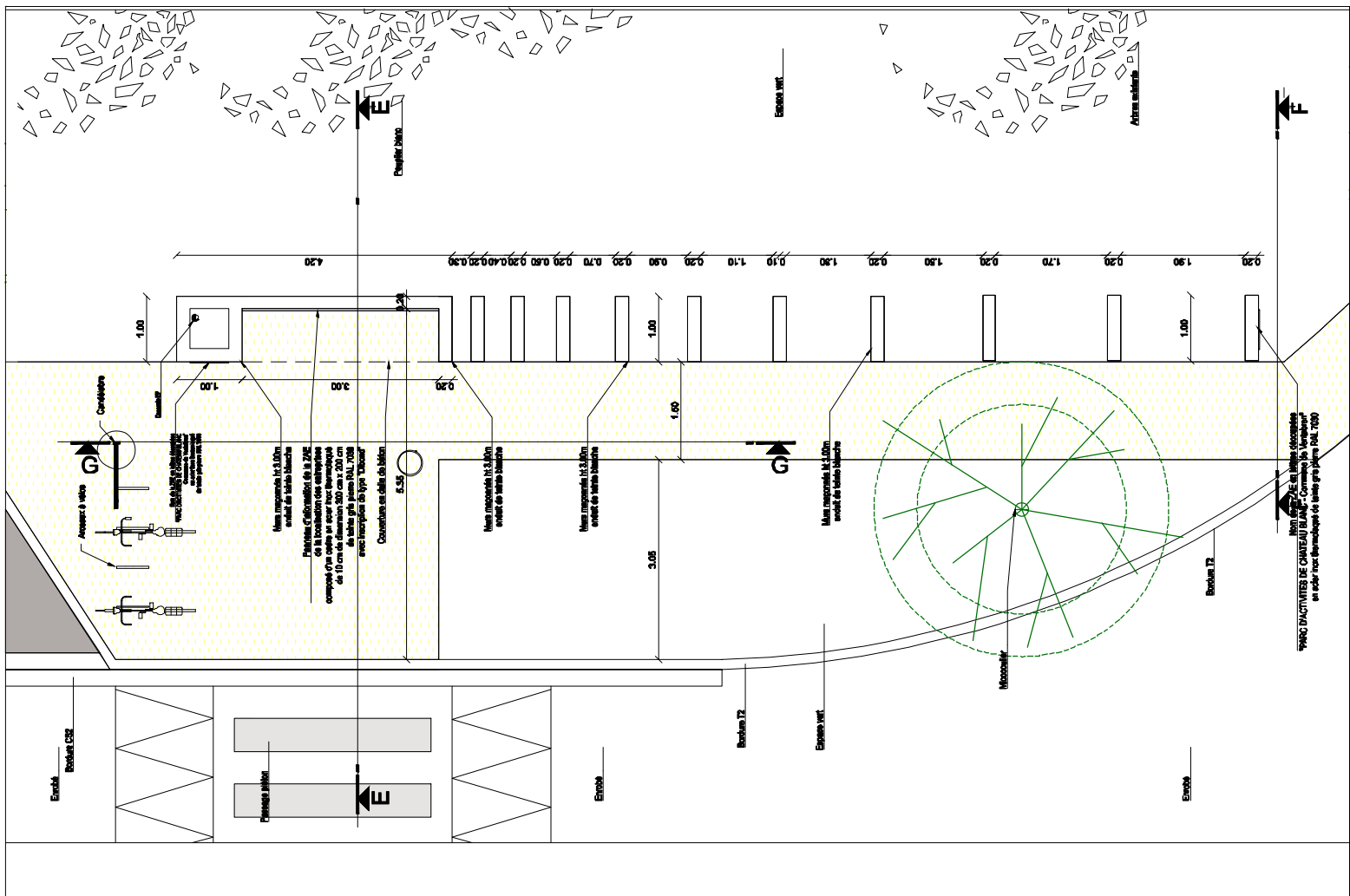
CT Eau-Environnement
Christine TORIEL
39 Boulevard Félix Giraud - 34 150 ANIANE
06 95 72 61 73 - christinetoriel@gmail.com

ENTRE BETON & MURAGE (environnement)
Virginie SPADAFORA
17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH
09 58 58 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

Phase : PRO

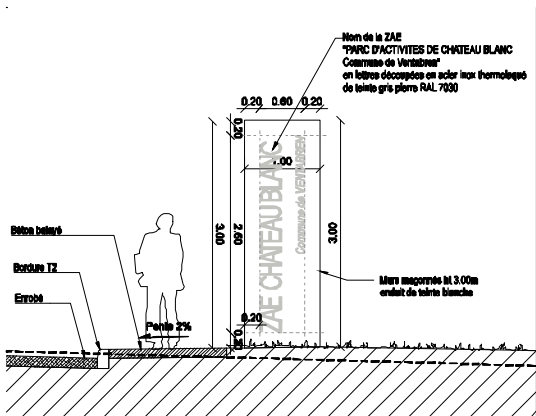
Février 2017

n° de plan	désignation	échelle
A 10	CARNET DE DETAILS DE L'ENTREE DE LA ZAE	1/50

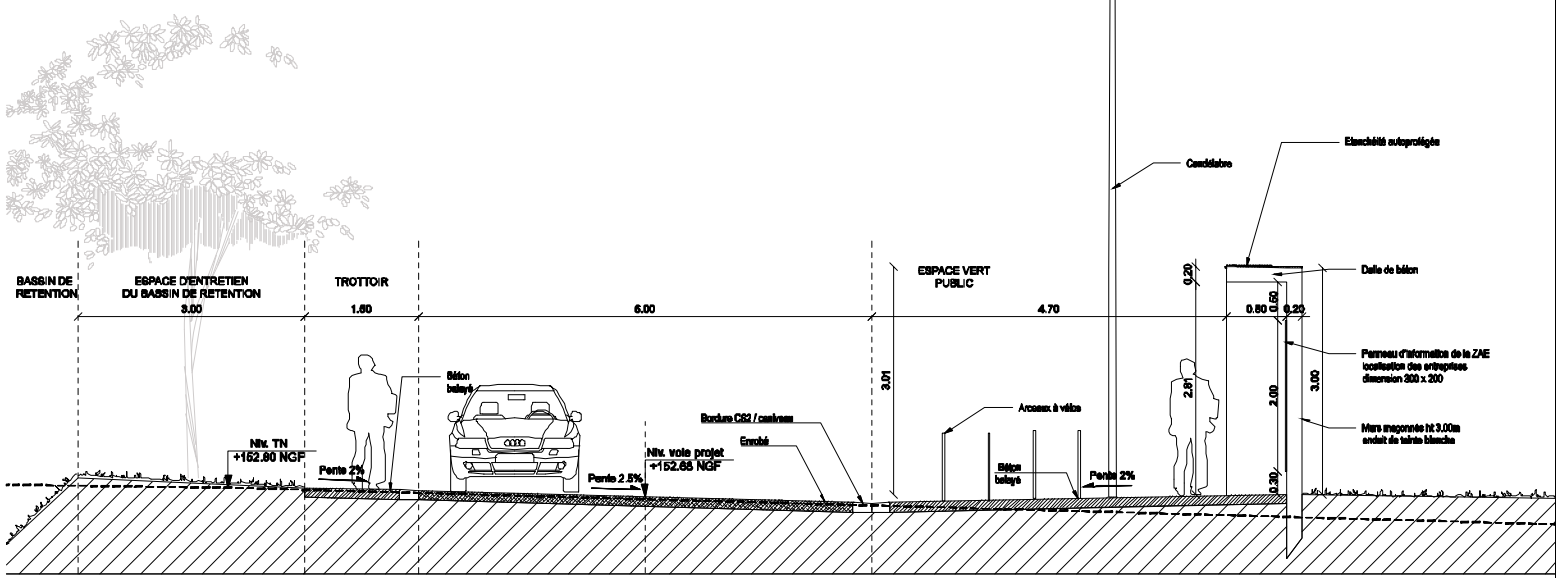


Murs maçonnés en béton de ciment de résistance caractéristique de 25 MPa et mortier de ciment de résistance caractéristique de 10 MPa. Les murs sont réalisés en béton de ciment de résistance caractéristique de 25 MPa et mortier de ciment de résistance caractéristique de 10 MPa.

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 10 - 1	CARNET DE DETAILS DE L'ENTREE DE LAZAE - PLAN DE L'ENTREE DE LAZAE	Février 2017	1/50

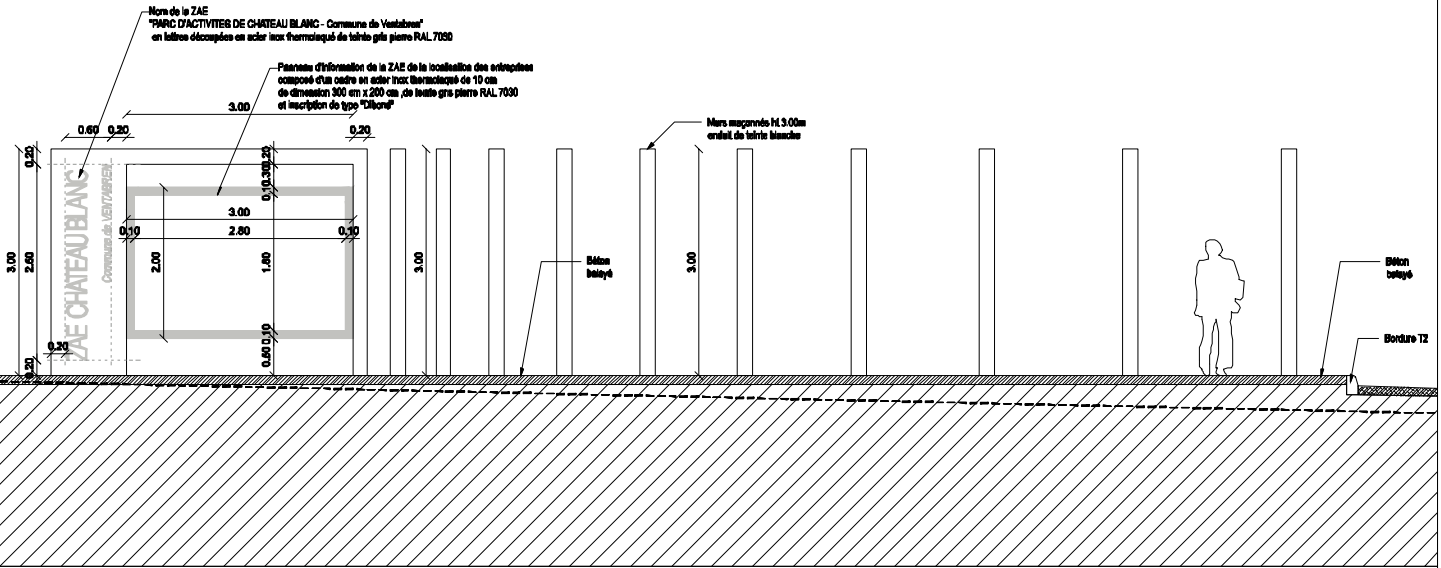


COUPE TRANSVERSALE FF



COUPE TRANSVERSALE EE

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 10 - 2	CARNET DE DETAILS DE L'ENTREE DE LAZAE - PRINCIPE DE COUPES TRANSVERSALES EE ET FF	Février 2017	1/50



COUPE TRANSVERSALE GG

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 10 - 3	CARNET DE DETAILS DE L'ENTREE DE LA ZAE - COUPE TRANSVERSALE GG	Février 2017	1/50

Commune de VENTABREN

MOE pour l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques **CHATEAU BLANC**

MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de VENTABREN
17 Grand Rue - 31222 VENTABREN

MAITRE D'OEUVRE :

Mandataires :
Agence **ROBIN & CARBONNEAU** (urbanisme & architecture)
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

AMEVIA INGENIERIE (VRD, estimations, chantier)
Philippe TALAGRAND
10 rue de la Bergerie - 30 100 ALES
04 88 30 60 28 - ptaigrand@amevia.fr

CABINET ODM (Réseaux secs)
Olivier DIE
103 rue Jean-Baptiste Calvignac - 34 670 BALLARGUES
06 15 07 16 50 - odm@orange.fr

CITEO (hydraulique, Loi sur l'Eau)
David ESCARZAGA
Centre d'activités le Gué - 3 rue de l'Industrie - 34 880 LAVERGNE
09 77 78 80 86 - d.escarzaga@citeo-ingenierie.fr

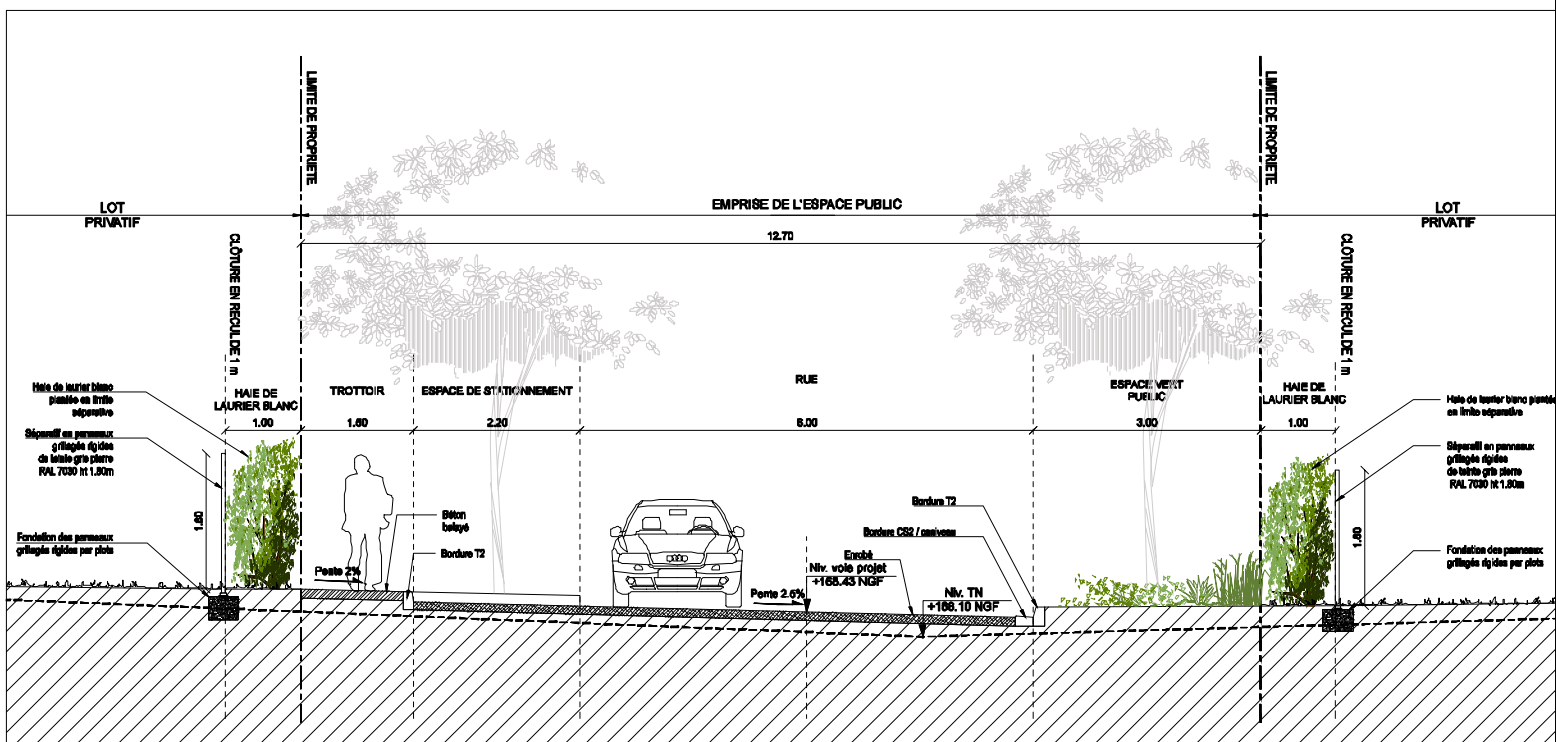
CT Eau-Environnement
Christine TORIEL
39 Boulevard Félix Giraud - 34 150 ANIANE
06 95 72 61 73 - christinetoriel@gmail.com

ENTRE BETON & MUAGE (environnement)
Virginie SPADAFORA
17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH
09 58 58 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

Phase : PRO

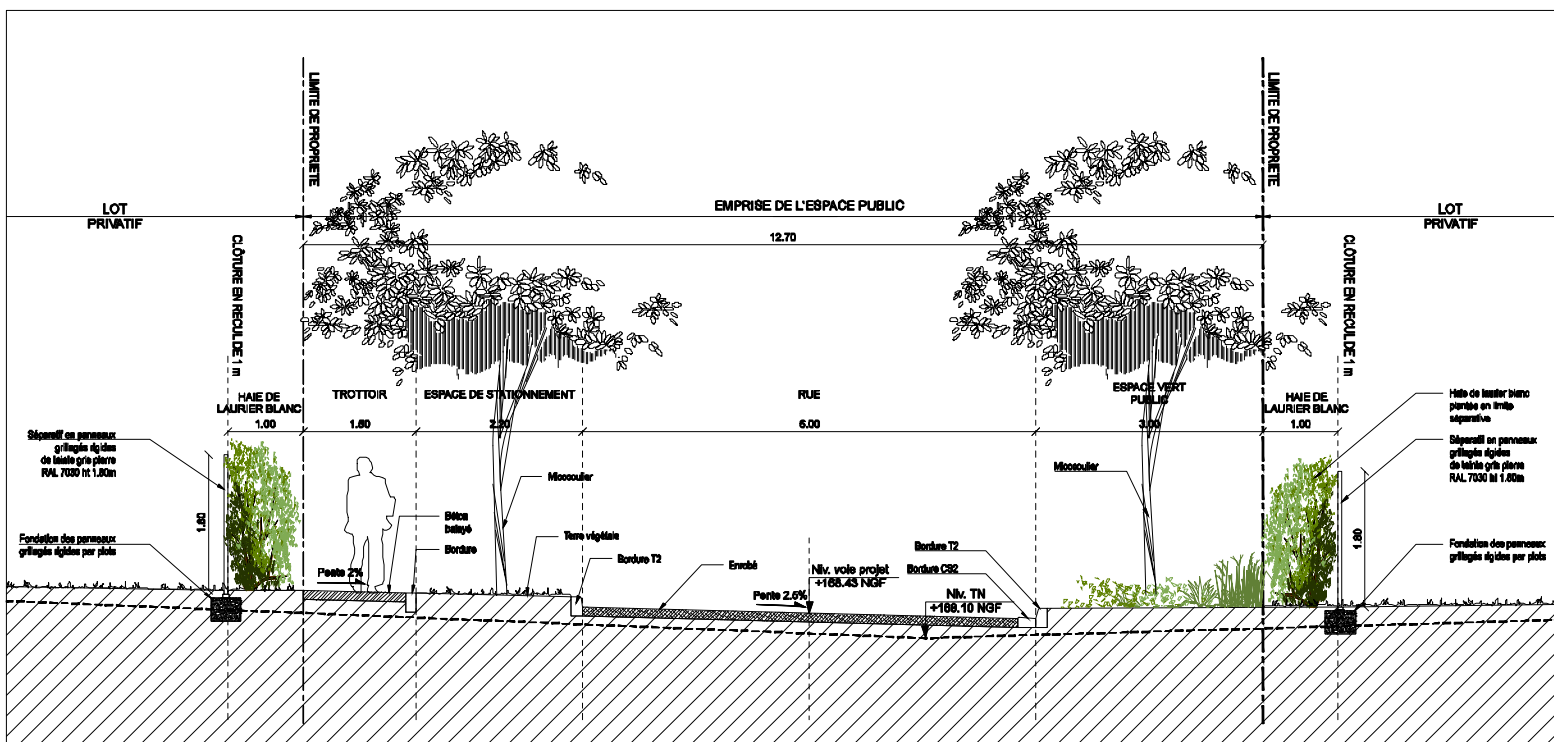
Février 2017

n° de plan	désignation	échelle
A 08	CARNET DE DETAILS DES VOIRIES	1/50



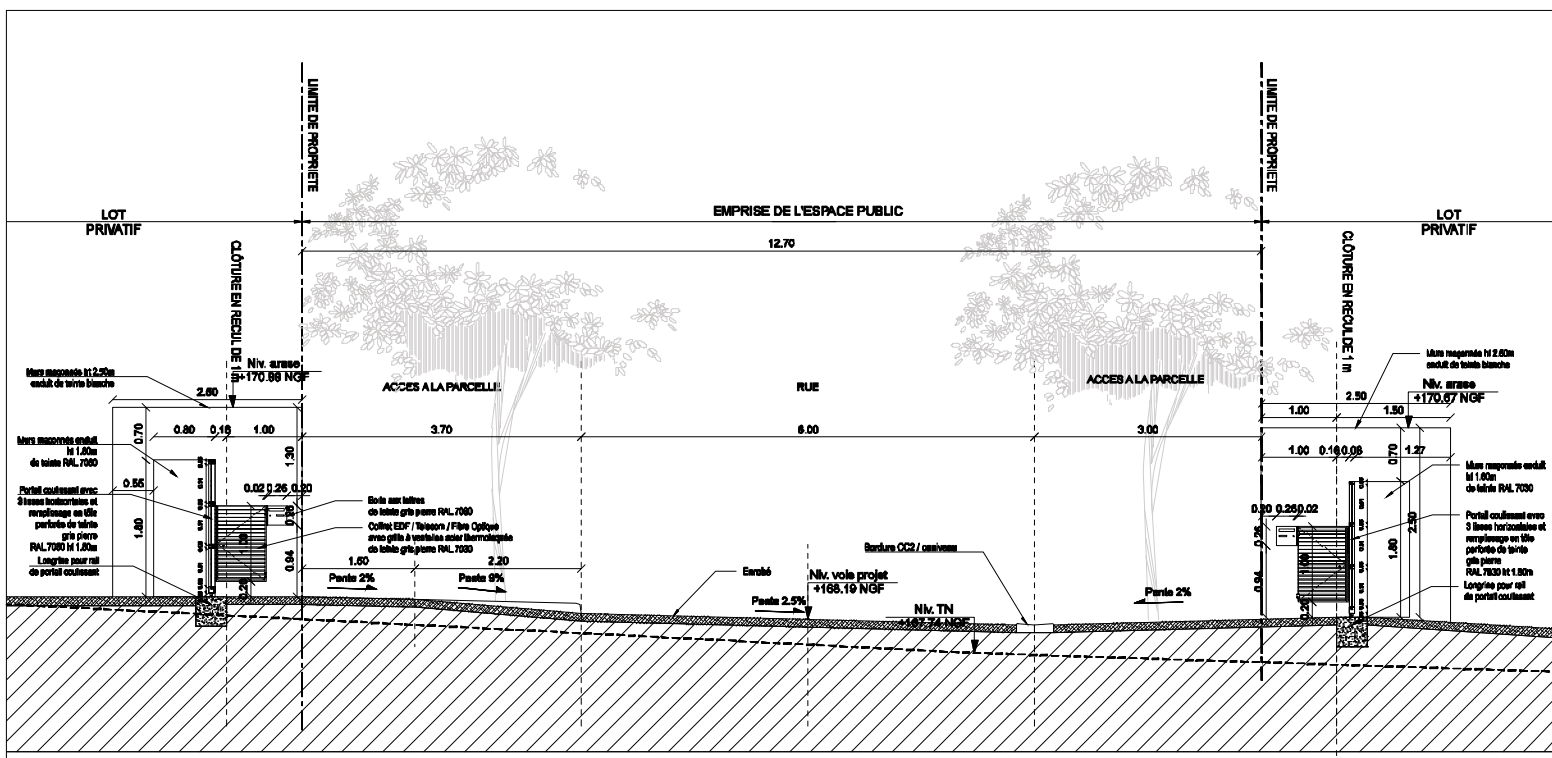
COUPE TRANSVERSALE AA

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 08 - 1	CARNET DE DETAILS DES VOIRIES - PRINCIPE DE COUPE TRANSVERSALE AA	Février 2017	1/50



COUPE TRANSVERSALE BB

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 08 - 2	CARNET DE DETAILS DES VOIRIES - PRINCIPE DE COUPE TRANSVERSALE BB	Février 2017	1/50



COUPE TRANSVERSALE CC

phase	n° de plan	désignation	date	échelle
PRO	A 08 - 3	CARNET DE DETAILS DES VOIRIES - PRINCIPE DE COUPE TRANSVERSALE CC	Février 2017	1/50