

## CHAPITRE III – ZONES AU DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

### Rappel du caractère de la zone

Les zones AU dédiées aux activités économiques comprennent 2 secteurs :

- AUE correspondant à la future zone d'activités économiques de Château Blanc ;
- AU<sub>p</sub> dédié à l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

Le secteur AUE est soumis au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP de secteur n°4) qui précise les conditions de sa constructibilité.

Le secteur AUE est soumis au respect du Cahier des charges du Parc d'Activités de Château Blanc annexé au présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.2.

#### ARTICLE AU.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous conditions :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, conformément aux dispositions du présent chapitre ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- Les divisions foncières effectuées en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable, ce secteur nécessitant une protection particulière de son site et de son paysage en raison de son potentiel de densification ;

Dans le secteur AUE sont autorisées :

- Les constructions à usage d'activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires ;
- Les activités commerciales et de services complémentaires aux activités économiques développées dans la zone.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères du Parc d'Activités Economiques de Château blanc s'impose au secteur AUE. Celui-ci est annexé au présent règlement du PLU.

Pour les constructions existantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation légalement

autorisées de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans changement de leur destination, sans excéder 30% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise. L'extension doit être accolée à l'habitation principale ;

- L'extension mesurée des constructions à usage autre que l'habitation à condition de ne pas entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements à la charge de la collectivité publique et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les annexes aux habitations existantes, dans les conditions ci-dessus visées, à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues et qu'elles soient réalisées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- Les piscines liées à une construction existante à usage d'habitation, dans les conditions ci-dessus visées au premier alinéa du présent paragraphe, dans la limite d'une seule piscine par habitation. Les dépendances des piscines ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur AUp, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

- Les installations et constructions de toute nature, nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol, à l'exception des constructions à destination d'habitation.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol.
- Les clôtures.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de desserte, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, de brancardage, de sécurité des usagers, d'écoulement du trafic et des eaux et de ramassage des ordures ménagères. Ainsi ils doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
2. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

#### 3. Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par le biais d'une servitude de passage établie conformément au Code Civil.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en raison de leurs positions et de leurs nombres, ils doivent offrir une visibilité convenable.

Dans le cas de constructions comportant plusieurs activités, un seul accès unique à la propriété est autorisé depuis la voie.

4. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront interdits s'il existe une autre possibilité. Dans le cas contraire, l'accès devra être réalisé en un seul point.
6. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

## **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau**

En secteur AUE, toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable qui doit avoir une capacité suffisante.

Non réglementé en secteur AUp.

### **2- Assainissement**

#### **2-1- Eaux usées :**

En secteur AUE :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement ne peut se faire qu'après obtention de l'autorisation prévue à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### **2-2- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil et du SAGE du Bassin versant de l'Arc.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle ou en limite de celle-ci, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

### **3- Electricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques peuvent être exigés en souterrain.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

En secteur AUE, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

### **4- Télévision et télédistribution**

Chaque fois que possible les antennes de télévision et les antennes paraboliques seront intérieures.

A défaut, elles seront implantées de façon à s'intégrer dans le site.



## **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques du PLU.

### En secteur AUp :

A défaut d'indication au plan de marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cas d'emplacements réservés indiqués aux documents graphiques du PLU, la distance minimale d'implantation de 4 m est calculée par rapport au nouvel alignement défini par l'emplacement réservé.

### En secteur AUE :

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence et d'harmonie. Pour cela, les constructions principales (hors installation et structure technique particulière) devront s'implanter à 6 mètres des emprises publiques. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres (en tout point) des emprises publiques.

Les clôtures doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques.

## **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

## **ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### Pour les habitations existantes en zone AUE :

L'extension projetée d'une construction à usage d'habitation doit être obligatoirement réalisée en continuité avec l'habitation existante.

Les annexes à l'habitation complémentaires aux constructions à usage d'habitation existante doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

## **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur AUE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

En secteur AUp : non réglementé.

## ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur AUE, la hauteur totale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 11 m.

En secteur AUp, la hauteur totale à l'égout du toit des locaux techniques, mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 4 m.

Sur les secteurs AUE et AUp, des hauteurs supplémentaires pourront être admises pour les superstructures et autres édifices techniques ponctuels qui seraient nécessaires aux activités. Ce caractère de nécessité devra alors être démontré.

## ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être respectée dans les teintes et techniques traditionnellement utilisées dans la région (selon la palette de couleurs jointe en annexe du PLU).

En secteur AUp, les façades des bâtiments techniques (onduleurs) devront utiliser des matériaux et teintes des façades en cohérence avec le paysage et le bâti environnant. Les bâtiments préfabriqués sans aucun de traitement de façades seront interdits

En secteur AUE, l'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères précisés dans le Cahier des Charges du Parc d'Activités de Château Blanc.

- 2) Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la conservation des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- 3) Les toitures

En secteur AUp : non réglementé.

En secteur AUE :

- Les toitures devront être architecturalement traitées avec la même attention que le reste du bâtiment. Les édifices 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.)
- 4) Les capteurs solaires et les climatiseurs devront s'intégrer dans le site. Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) posés en toiture devront être inscrits dans la pente du toit.

- 5) Les clôtures :

5.1 Nature :

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de formes simples.

En secteur AUE : les clôtures devront se conformer aux prescriptions du Cahier des charges de la zone annexé au présent règlement du PLU.

En secteur AUp : les clôtures doivent être constituées par un simple grillage. Elles doivent

être hydrauliquement et écologiquement perméables, avec maille de minimum 15 cm x15 cm en partie basse ou passages à faune régulièrement installés de 15 cm x70 cm.

#### 5.2 Hauteur :

En secteur AUE, les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80m et devront être doublées de haies vives.

En secteur AUp, la hauteur maximale des clôtures ne doivent pas excéder 3 mètres.

#### 6) Eclairages

En secteur AUp, seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés. L'éclairage permanent du site est proscrit. L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° maximum par rapport à la verticale. Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant. L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.

Des dispositions différentes aux paragraphes 1 à 6 pourront être applicables dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, s'insérant dans l'environnement et remplissant les critères de performance énergétique. Ces constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### Dispositions particulières au secteur AUE :

Il est exigé :

- 1 place véhicule léger pour 3 personnes travaillant sur le site
- 1 place deux-roues pour 3 personnes travaillant sur le site. Chaque emplacement devra avoir une emprise minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

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 manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès, etc.).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois le nombre de places de stationnement pourra être modulé suivant la nature de l'activité envisagée.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Les travaux de restauration qui sont tributaires de la délivrance d'une autorisation administrative réglementaire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales sont soumis aux dispositions

précitées.

Si toutefois la réalisation d'aire de stationnement est impossible, il sera fait application de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières au secteur AUp :

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

### **ARTICLE AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés et plantés, ils doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales. Les essences locales autorisées dans le secteur AUE sont précisées dans le Cahier des Charges de la zone annexé au présent règlement.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. A ce titre il devra être planté un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

La délivrance des autorisations d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation ou au maintien d'espaces verts, eu égard à l'importance du projet.

En secteur AUE, pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces perméables.

En cas d'impossibilité technique, financière ou opérationnelle, une dérogation pourra être accordée sous réserve de mesures compensatoires de type rétention hydraulique à la parcelle paysager, enrobé drainant, toitures végétalisées.

En secteur AUp, maintenir ou replanter (si besoin) des espaces de garrigue au sein du parc photovoltaïque.

### **ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **ARTICLE AU.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

En secteur AUE :

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.







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 Economiques «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 Economiques «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

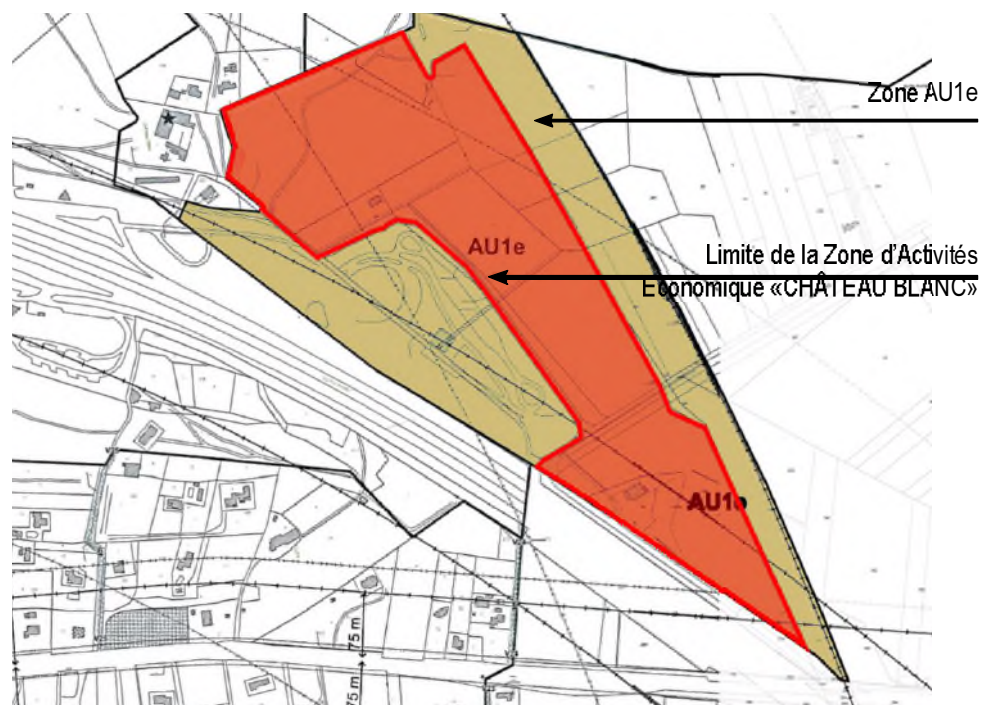
administrative. Il ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLU, il en complète le règlement.

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

Le projet du Parc d'Activités Economiques «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 Economiques «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.**

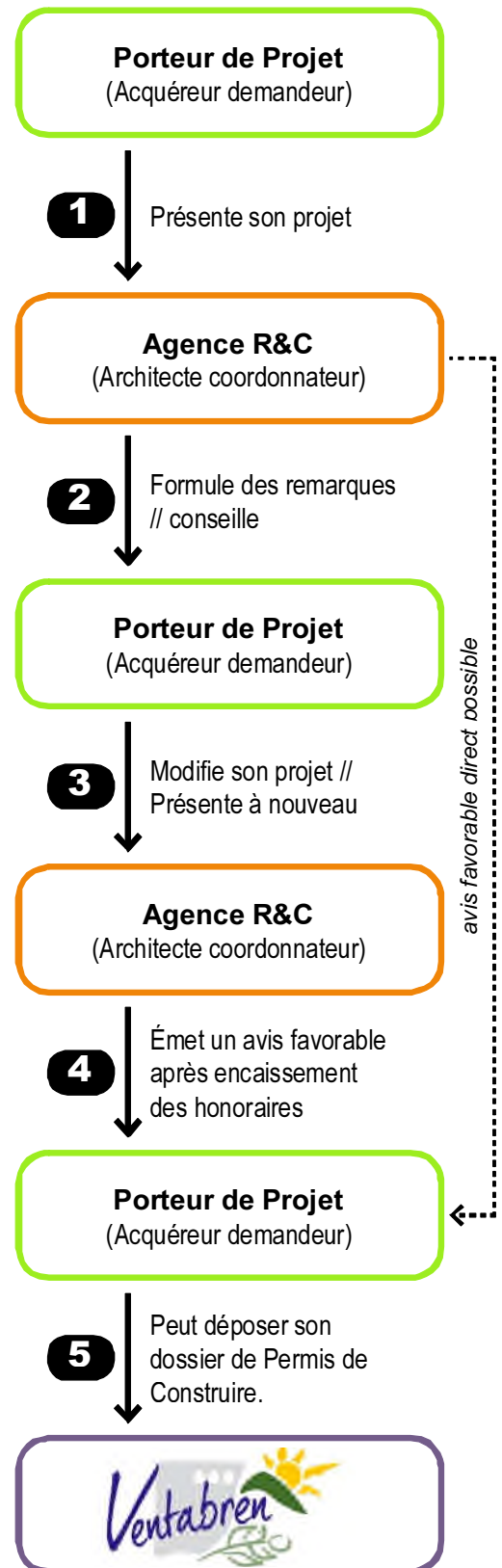
*Ces honoraires seront redevables pour tout projet de construction, d'extension ou de rénovation nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et seront à régler avant délivrance de l'avis favorable (après phases d'échanges et d'instruction préalable).*

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.



Délivre l'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 : pas de prescription supplémentaire du CPAUP.

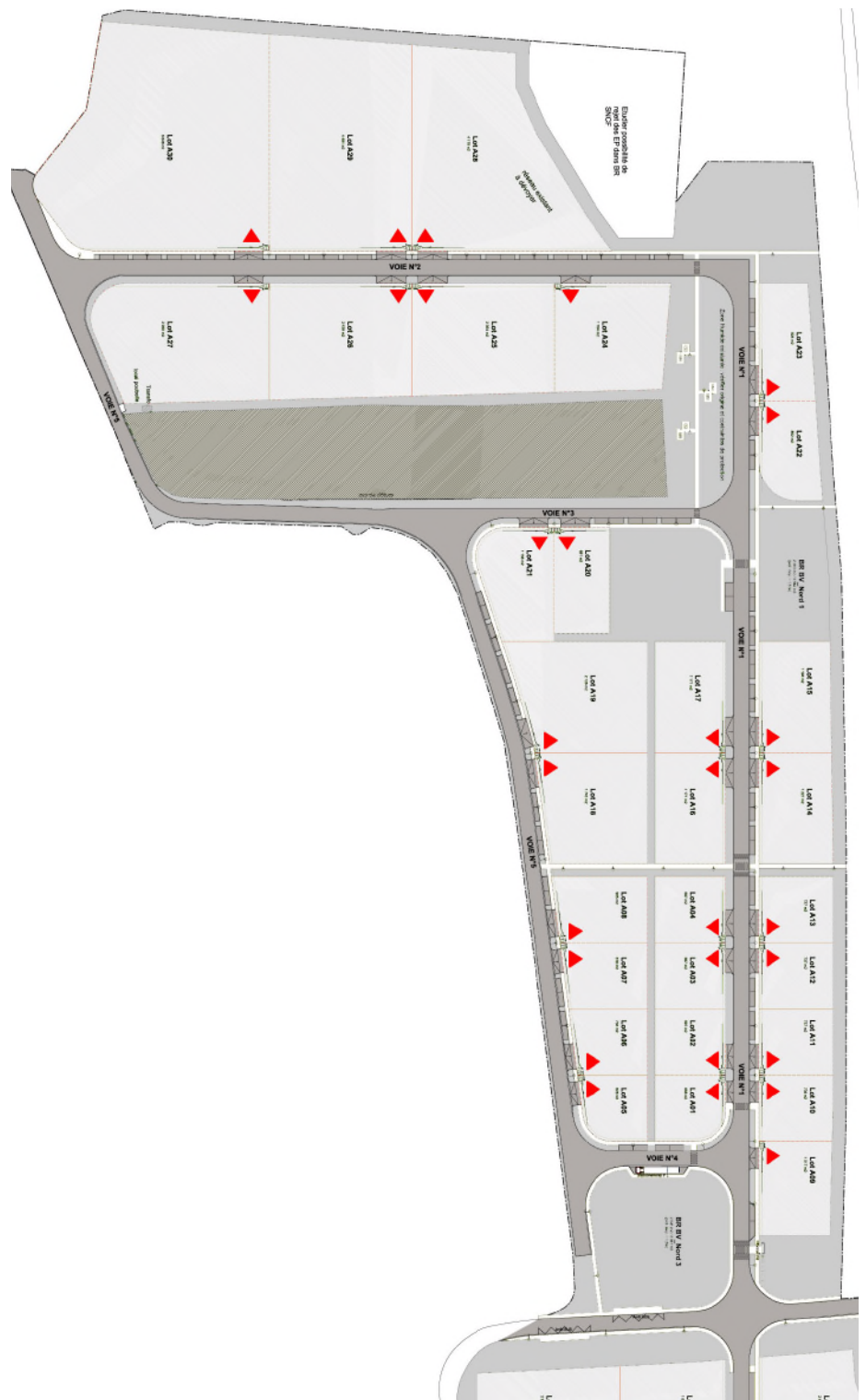
## P2 // Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions

Sans objet : se conformer aux règles du 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

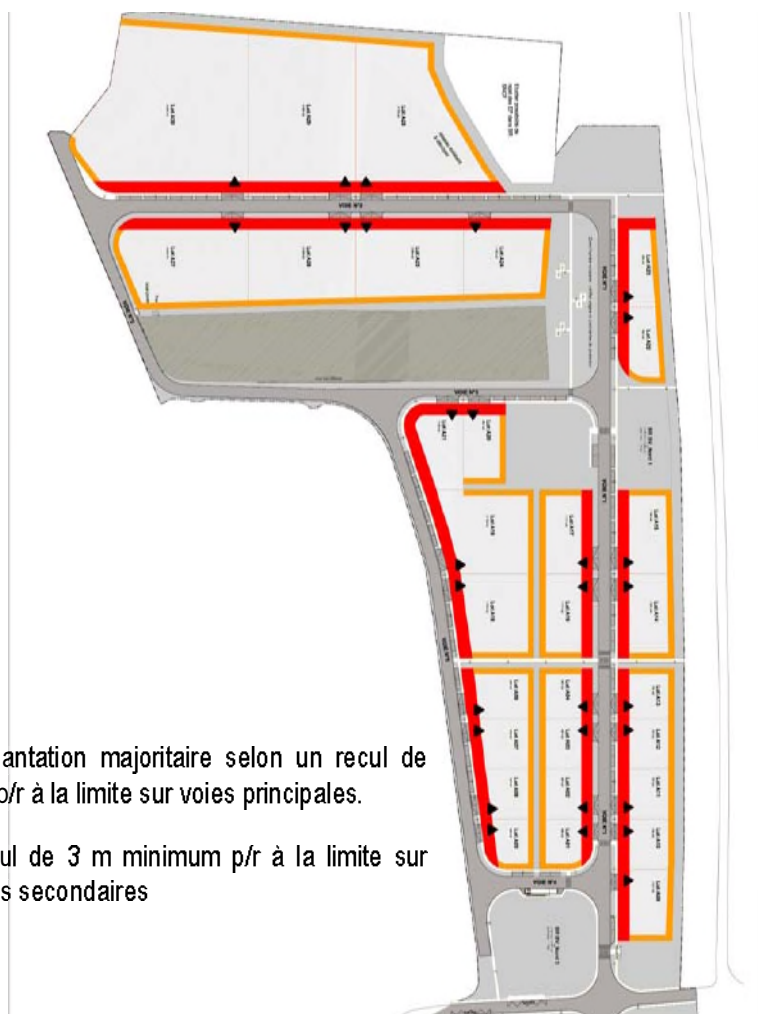
Les terrains (lots) ne pourront être divisés sauf autorisation contraire préalable de l'architecte coordonnateur.

## 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.



- Implantation majoritaire selon un recul de 6m p/r à la limite sur voies principales.
- Recul de 3 m minimum p/r à la limite sur voies secondaires

Plan de repérage des prescriptions d'implantations



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

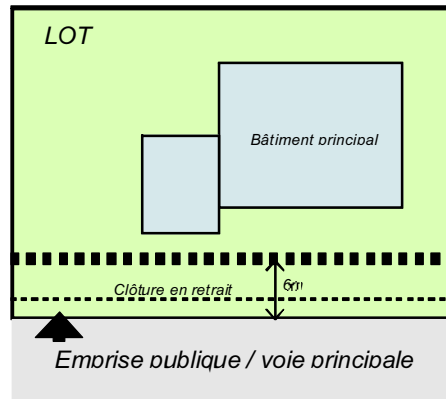
Les constructions devront s'implanter « en majorité » selon un alignement ne signifie que 100% du linéaire de façade doit être implanté selon l'alignement défini, bien que cela soit toutefois possible. En revanche, il faut que le plus de linéaire possible soit positionné sur l'alignement.

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.

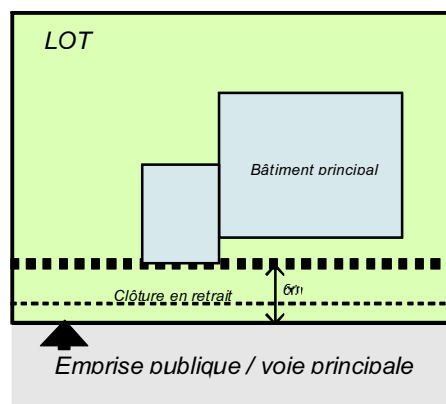
**L'implantation des bâtiments principaux doit aussi être réalisée à l'opposée de l'accès** (manoeuvre des véhicules libres).

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

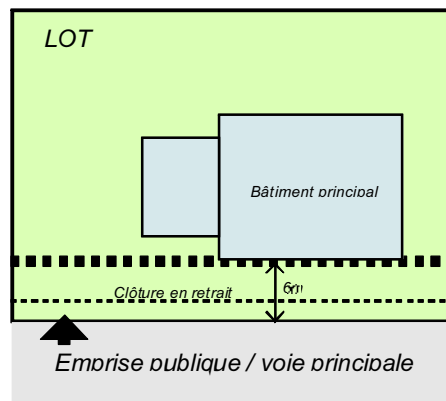
Toute implantation différente pourra ponctuellement être autorisée par l'architecte coordonnateur si elle est architecturalement, paysagèrement et/ou techniquement argumentée et motivée.



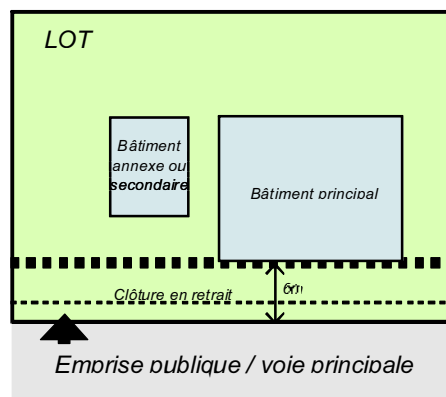
**X // Implantation interdite**



**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. Toutefois, 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.

## **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

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.

## 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»

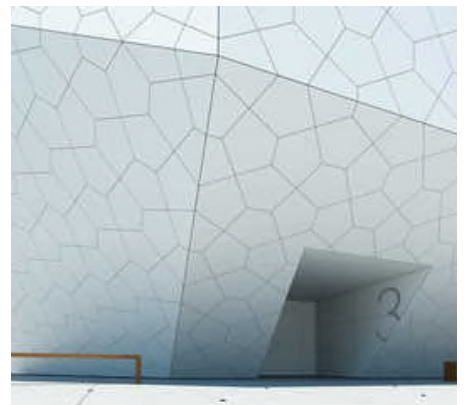
Dans la mesure où les teintes précédentes sont respectées et sous autorisation de l'architecte coordonnateur, tout effet de matière est autorisé : parement briquettes blanches, béton blanc et/ou matricé et/ou fibré, pierres, bardages bois (lames, effet planché), etc.

### EXEMPLES DE TRAITEMENTS AUTORISÉS :

#### Le Blanc :



*Briques blanches*



*Bardage composite blanc*



*Béton blanc*



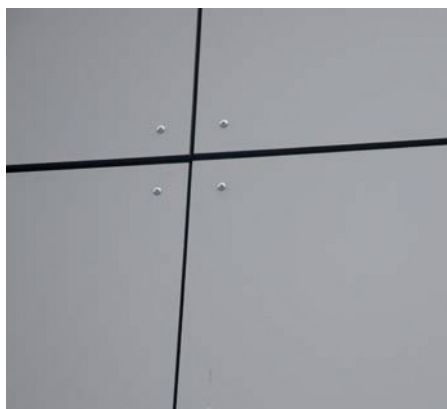
*Bardage blanc*

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 :



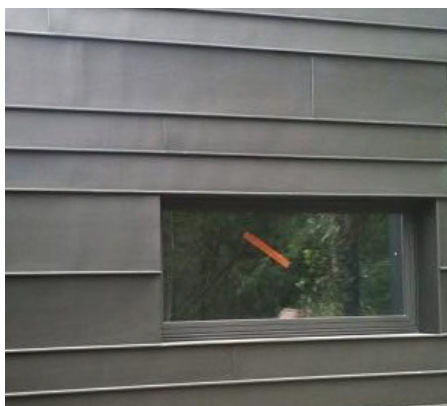
*Béton matricé*



*Bardage composite gris*



*Pierres naturelles*



*Bardage métal*



*Béton blanché, brut, banché, etc.*



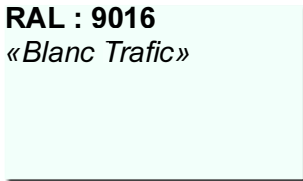
*Bois naturel*



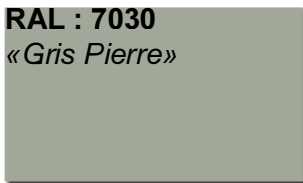
### 3 // Les menuiseries, ferronneries et éléments de serrurerie :

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 cue 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.

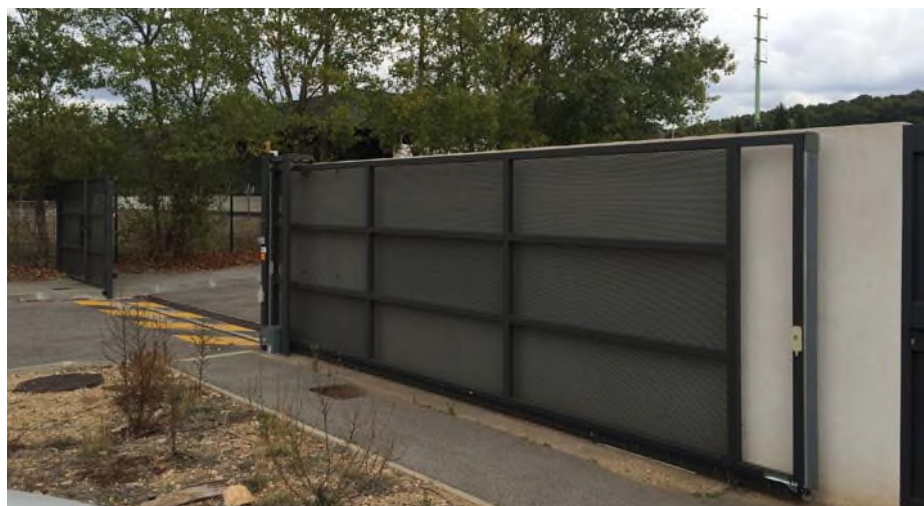
Les portails devront tous être identiques entre eux (et surtout sur le même modèle que le portillon piéton livré avec le lot) et respecter les prescriptions techniques de l'architectes coordonnateur. Ainsi, ils seront obligatoirement :

- D'une hauteur de 1,80m (tolérance minimale 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 :

#### OMBAGES :

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,

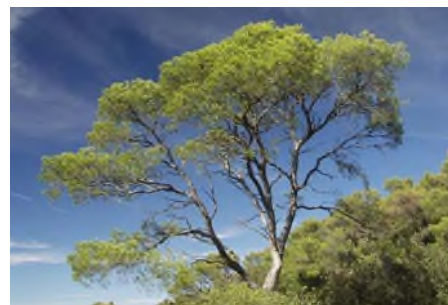
- Cuves de rétention pluviale enterrées si homologuées.

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**



## Secteur n°4 : Château Blanc

### Localisation

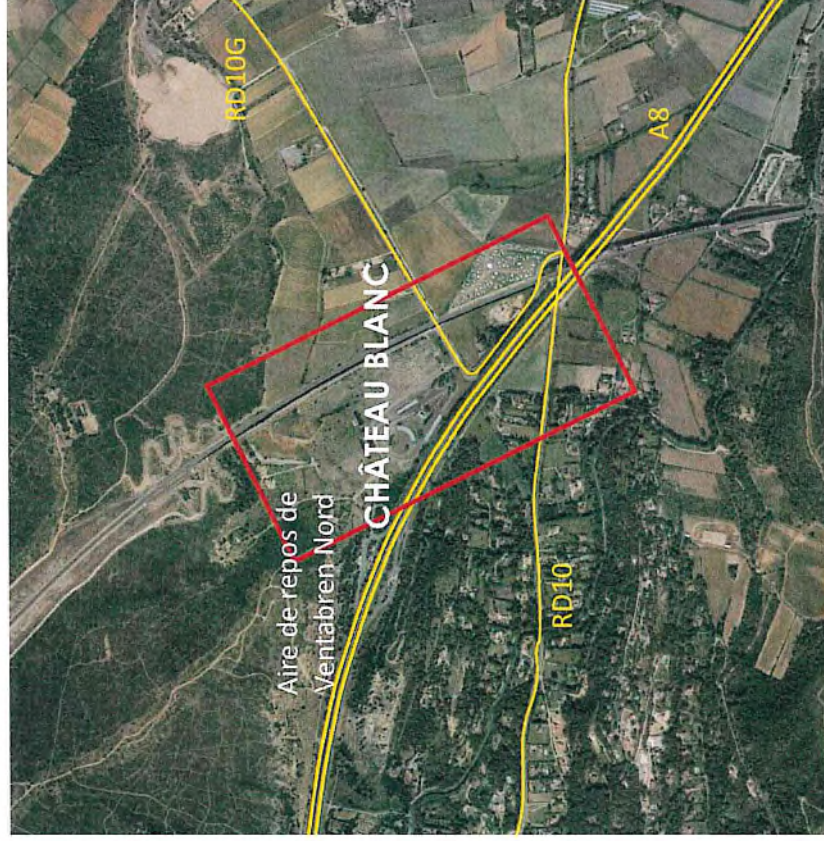
Le site de Château Blanc se situe à l'Est du territoire communal de Ventabren surplombé par l'imposant viaduc agricole des Pontails et blotti à l'extrémité occidentale de la plaine agricole d'Eguilles. A 2 km du centre-ville et à proximité directe des nappes d'habitations pavillonnaires, le site est en périphérie de l'autoroute A8 reliant Salon-de-Provence à Aix, au niveau de l'aire de repos de Ventabren, ainsi que de la RD10 reliant l'Ouest aixois à l'étang de Berre. Il a par conséquent de bonnes dispositions en termes de perception et d'accessibilité par les riverains et les automobilistes de passage (effet vitrine).

S'étendant sur deux emprises distinctes divisées par l'infrastructure de l'A9, il se situe aussi en appui de Centaure Provence-Méditerranée qui est installé à la hauteur de l'Aire de Ventabren Nord, en bordure de l'A8.

### Principaux enjeux sur le secteur

La zone d'activités de Château Blanc est le seul espace communal exclusivement dédié aux activités économiques. Elle existe depuis plus de 20 ans et a été déclarée zone d'intérêt communautaire en 2003. Son développement a été retardé par la construction du viaduc du TGV qui a grevé une partie importante de la zone.

Elle correspond ainsi pour Ventabren à un moyen de renforcer l'emploi et l'activité sur son territoire. De part sa position géographique, ce secteur correspond à un délaissé agricole en friche, impropre au développement agricole parce que ceinturé d'infrastructure qui impacte le potentiel exploitable à long terme, et impropre à l'habitation du fait des nuisances (en particulier acoustiques).





C'est donc dans une forme de logique territoriale et de complémentarité programmatique, que le PLU de Ventabren a programmé ce développement économique à cet endroit. Les points clés du projet économique retenu sont en corrélation avec les enjeux communaux identifiés :

- un territoire attractif économiquement mais un secteur concurrentiel fort,
- des besoins liés à la fonction résidentielle de l'ouest du Pays d'Aix,
- une difficulté à se positionner en complément des grands pôles industriels et tertiaires à proximité,
- une activité commerciale à localiser de façon préférentielle dans le centre et le quartier de l'Héritière,
- un marché des bureaux qui se tend, un stock qui s'accroît : produit à limiter très fortement,
- des besoins surtout en locaux d'activités et petits fonciers (en moyenne < 2 000 m<sup>2</sup>, une majorité entre 700 et 1 500 m<sup>2</sup>), des activités préférentielles ciblées : BTP et artisanat, Services aux entreprises, Automobile, Commerce de gros, Petites Industries dont agroalimentaire.

### Orientations d'aménagement

Planifié dans le cadre d'une Zone d'Activités Économique (ZAE) sur la partie nord, le site doit permettre de concilier les enjeux de fonctionnalité qu'impose un projet pour le développement économique, avec les enjeux environnementaux et paysagers.

### Bâti

La zone d'activités aura pour cibles prioritaires des petites et moyennes entreprises artisanales, du BTP, du secteur automobile, des services aux entreprises et de petites unités industrielles non polluantes (dont agroalimentaire). Seront exclues les activités commerciales, sauf le commerce de gros. La zone devra limiter le développement d'une offre tertiaire composée uniquement de bureaux.

La zone d'activités sera exclusivement dédiée à l'accueil d'entreprises. Le logement sera interdit.

Afin de prendre en compte les différents enjeux, des règles strictes d'implantation des constructions, de qualité architecturale et d'emprises au sol limitées seront privilégiées. Ainsi, l'emprise au sol sera limitée à 60% afin d'assurer une densification du site, et des marges de recul seront imposées à l'intérieur de la zone pour garantir un alignement sur voie et créer une harmonie paysagère et une homogénéité bâtie.

Les entreprises qui viendront s'installer devront remplir des critères tels que :

- assurer un traitement paysager à la parcelle,
- offrir une qualité des bâtiments en utilisant des éco-matériaux, avec des aménagements intégrant l'utilisation des énergies renouvelables,

- ▣ rechercher l'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements, utiliser une palette de couleurs imposée par le cahier des charges,
- ▣ prévoir une bonne insertion des bâtiments, dans une recherche de conception, d'orientation et d'implantation des bâtiments selon le modèle bioclimatique,
- ▣ gérer les eaux pluviales pour les bâtiments,
- ▣ gérer le stationnement à la parcelle en prévoyant des secteurs de parkings en arrière des bâtiments.

### Maillage viaire

Traversé par la RD10G, le site sera accessible par une seule « porte d'entrée » permettant une desserte unique des deux parties de la zone au Nord de l'A8. L'option retenue est de déplacer l'entrée actuelle, jugée dangereuse du fait de la proximité avec le virage, et difficilement exploitable pour la partie basse. Le projet s'articulera ensuite autour d'une voie centrale à double sens qui redessiner l'entrée du futur quartier économique. D'une largeur de 6 mètres, cet axe principal sera doublé par un espace vert comportant des arbres de hautes tiges et des buissons, du stationnement et des trottoirs. Des voies de desserte à sens unique utilisant au mieux les chemins et voies existantes, avec un bouclage complet (sauf sur la partie basse, pour ne pas créer un deuxième accès sur la RD) compléteront le maillage viaire.

En accroche de la RD10 qui traverse la commune selon un axe Est-Ouest, la zone au Sud de l'A8 sera desservie directement depuis cet axe.

Parallèlement à ces voies de desserte, des cheminements doux assureront la connexion de chaque lot d'activités vers les points de détente (zones humides et espace verts). La liaison de cette zone avec le centre-ville de Ventabren et les futurs pôles comme l'Héritière à la ZAE est également envisagée via des itinéraires de déplacement doux (pistes cyclables, trottoirs, circuits paysagers) et un fléchage adapté. Ces initiatives pourront être également étendues en direction des communes d'Eguilles et de Coudoux.

### Environnement/Paysage

Le projet intègre un traitement paysager qualitatif en profitant des boisements existants et des besoins de rétention pluviale. Les constructions existantes conservées dans la partie Nord devront être considérées comme des espaces de transition, des coupures vertes. Ainsi, l'insertion paysagère du projet reposera sur la création d'une trame verte et bleue se basant sur les réseaux existants, les canaux (dont le réseau du Canal de Provence) et les « vestiges » des anciens vergers, et aussi sur les actions suivantes :

- ▣ l'aménagement d'une interface boisée avec le paysage environnant,
- ▣ la conservation d'alignement de chênes existant,
- ▣ la valorisation du chemin technique longeant le viaduc de la voie TGV en itinéraire doux bordé
- ▣ la délimitation d'une aire de stationnement en entrée de zone,
- ▣ la planification d'un espace récréatif pour les usagers du site permettant aussi de laisser un espace tampon et d'assurer une transition de qualité entre la zone d'activités de Château Blanc, le viaduc et la plaine agricole.

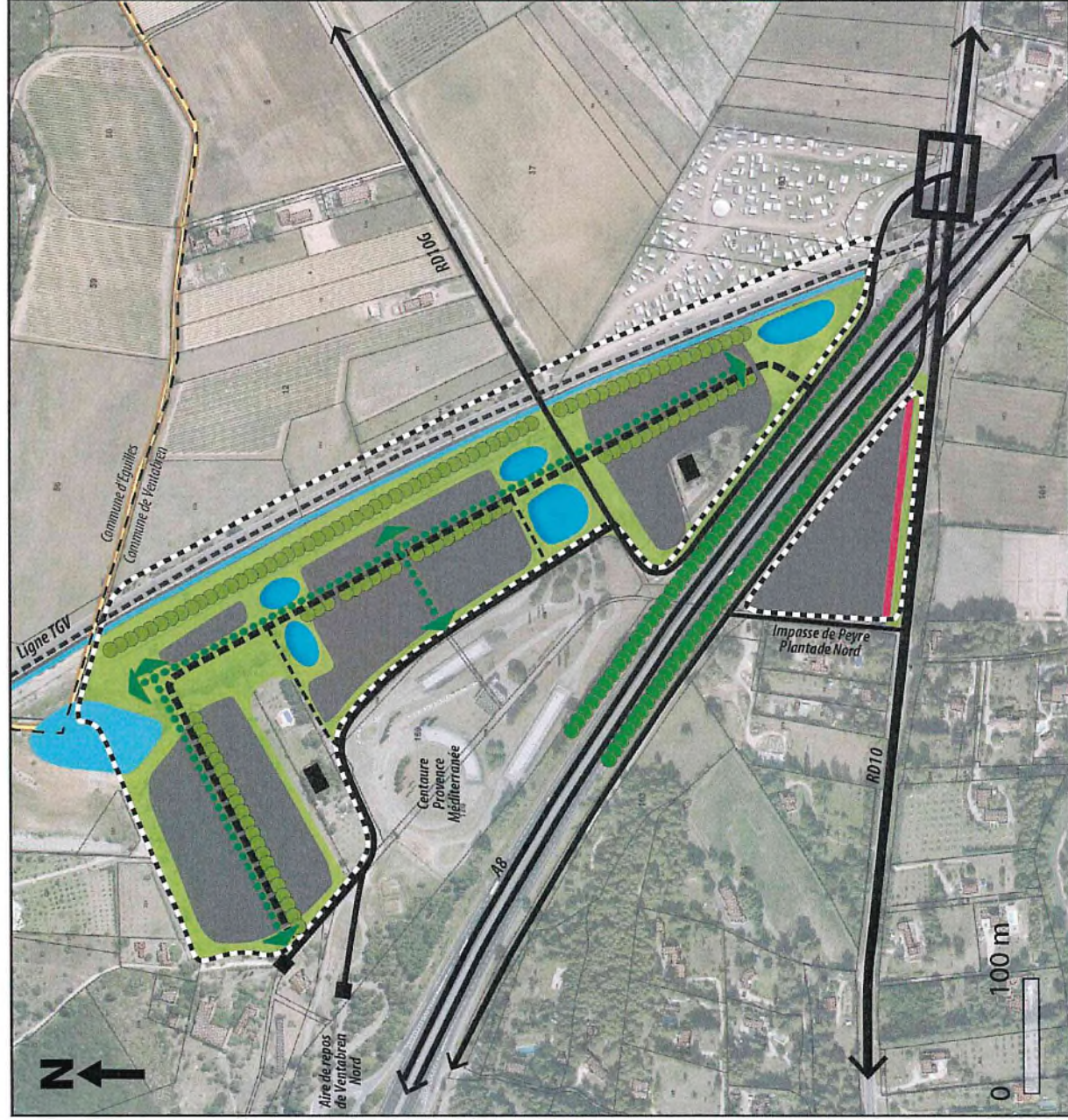


Face aux enjeux environnementaux multiples présents sur le sites (nuisances, risques, périmètres de protection, nécessité de continuités), l'aménagement sera réalisé en cohérence avec les milieux naturels et sera accompagné de plantation pour assurer à la fois une bonne qualité paysagère et d'usage. Dans cet objectif, des essences végétales locales seront privilégiées et plantées en bordure des voiries afin de créer des coupures visuelles et auditives. On peut citer notamment, l'intégration :

- des alignements de micocouliers (arbres emblématiques de la Provence),
- des bosquets de peupliers blancs,
- des massifs et des clôtures végétalisées de lauriers blancs en bordure de voies internes.

La gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle en favorisant l'infiltration et l'aménagement paysager des espaces de rétention. Une greffe des nouvelles installations hydrauliques sera également réalisée sur les systèmes existants mis en oeuvre par la SNCF dans le cadre de la construction de la LGV.





Périmètre OAP



Trame viaire principale existante



Trame viaire secondaire existante



Carrefour à traiter



Trame viaire principale à créer



Trame viaire secondaire à créer



Trame cheminements doux à créer



Bâtiment existant à conserver



Recul des bâtiments à 10 m par rapport à la voie à respecter



Secteur à vocation d'activités



Espaces verts à aménager



Alignement d'arbres existant à préserver



Alignement d'arbres à créer



Bassin de rétention existant



Bassin de décantation à créer



Canal existant