

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023

ID : 030-200034692-20230626-DEL90_2023-DE



442 rue Georges Besse - 30 000 NÎMES
Tél : 04 66 38 23 40 Fax : 04 66 38 09 67

AMENAGEMENT DE LA ZAC «PARC D'ACTIVITÉS DE TESAN - PLAN SUD» SUR LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DES-ARBRES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION
DE TERRAINS

ANNEXE 2
CAHIER DE RECOMMANDATIONS URBAINES,
ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Avril 2023



Créateurs de sites

135 av Pierre Sémard - 84000 AVIGNON
Tél : 04 90 16 93 58 Fax : 04 90 16 73 50



2 rue de la Raffinerie - 34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 92 41 60 www.ubak-montpellier.fr

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023

ID : 030-200034692-20230626-DEL90_2023-DE



Champ d'application du présent cahier

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023

ID : 030-200034692-20230626-DEL90_2023-DE



Le présent cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères s'applique à tout bâtiment implanté dans le périmètre de la ZAC de Tésan Plan Sud.

Le cahier ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune qu'il complète.

Les recommandations données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.

Elles permettent de garantir la cohérence d'ensemble de l'opération.

L'avis de l'architecte coordonnateur est donné au titre de la conformité du projet aux recommandations urbaines, architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort du maître d'ouvrage et de son maître d'oeuvre.

Rappel sur les intentions environnementales

> Construire des bâtiments sur plusieurs niveaux pour économiser la ressource foncière

La ressource foncière est à considérer comme un bien rare qu'il faut par conséquent économiser.

A l'échelle de la parcelle, il est recommandé d'utiliser dans la mesure du possible le potentiel de surface de plancher sur plusieurs niveaux. La hauteur maximale étant de 12 mètres au faitage, il est possible de réaliser un bâtiment sur plusieurs niveaux, et donc d'utiliser la surface de plancher maximale - induite par le COS de 0,5 - tout en limitant l'emprise au sol du bâtiment.

Par ailleurs l'imperméabilisation au sol doit être limitée de manière à limiter les volumes de rétention qui sont déjà importants - les bassins étant de faible profondeur, de manière à favoriser leur intégration paysagère.

Il est ainsi demandé au PLU que l'emprise au sol n'excède pas 60% de la superficie du terrain : *«l'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume des constructions ainsi que les surfaces imperméabilisées comme les terrasses, les accès et voiries, les aires de stationnement et de livraison, sauf si elles sont aménagées en espace vert ou evergreen»*.

Pour laisser un espace suffisant pour les accès, voiries et aires de livraison, le bâtiment doit donc avoir une emprise au sol limitée et les places de stationnement seront de préférence traitées en matériaux perméables.

> Planter les parcelles privées pour renforcer le rôle de la végétation dans le parc d'activités

Le rôle de la végétation va bien au-delà du simple aspect de la qualité des ambiances et du paysage du parc d'activités. Les masses végétales ont un pouvoir régulateur (fraicheur et protection contre le soleil). Elles contribuent à diminuer l'effet du vent. Enfin elles participent au maintien et au développement d'un écosystème vivant et riche au niveau de la commune et de la communauté de communes.

Toutes les rues du parc d'activités et les parcs de stationnement publics seront plantés d'arbres de haute tige, les bassins de rétention et les fossés seront végétalisés. Un espace vert public sera aménagé dans l'axe de la rue principale. Cette végétation sera complétée par les plantations sur les parcelles privées : haies vives de clôtures, arbres de haute tige sur les aires de stationnement, autres haies pouvant être utilisées soit comme brise-soleil, soit pour filtrer les vues vers les aires de stockage soit comme haies d'agrément.

I. Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments se fera selon les principes suivants :

- l'orientation nord-sud des façades principales sera recherchée de manière à bénéficier des apports solaires passifs
- l'implantation des bâtiments permettra de composer le paysage urbain du parc d'activités donc une façade sera systématiquement en rapport avec l'espace public
- l'implantation des bâtiments sera prévue de manière à dégager des espaces libres cohérents afin de limiter les effets de segmentation de l'espace.



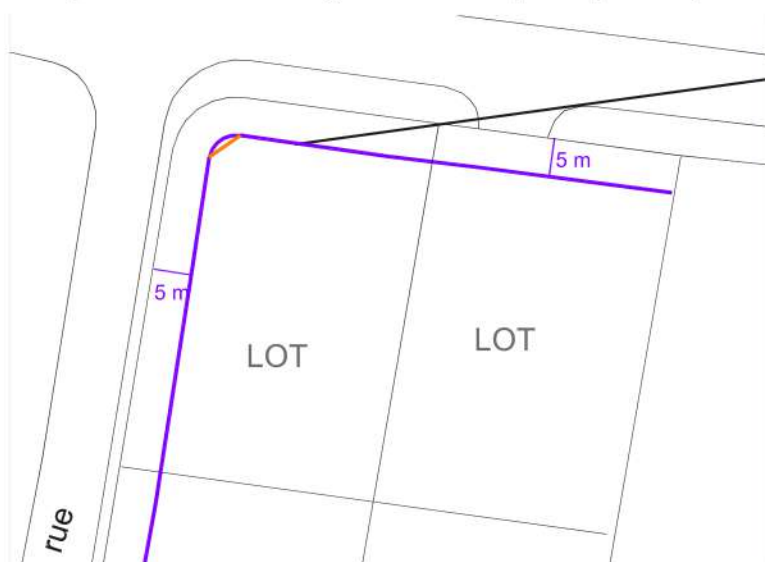
Exemple d'implantations

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

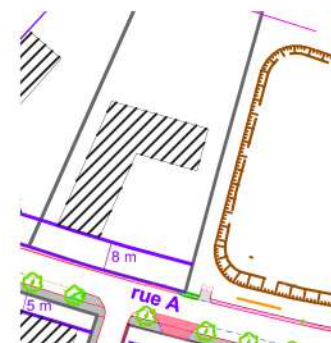
a. Implantation du bâti à l'alignement

Dans la plupart des rues du parc d'activités il est demandé une implantation du bâti à l'alignement : voir plan page 5. En cas de parcelle d'angle, un seul des deux alignements sur rue est obligatoire. Entre deux rues internes du parc d'activités, l'alignement sur la rue principale est prioritaire.

Il est possible de traiter l'angle du bâtiment par un pan coupé.



pour une parcelle d'angle, un seul des deux alignements est obligatoire : celui sur la rue principale étant prioritaire. Le bâtiment peut être traité par un pan coupé.



L'alignement est demandé sur une largeur minimale de 10 mètres.

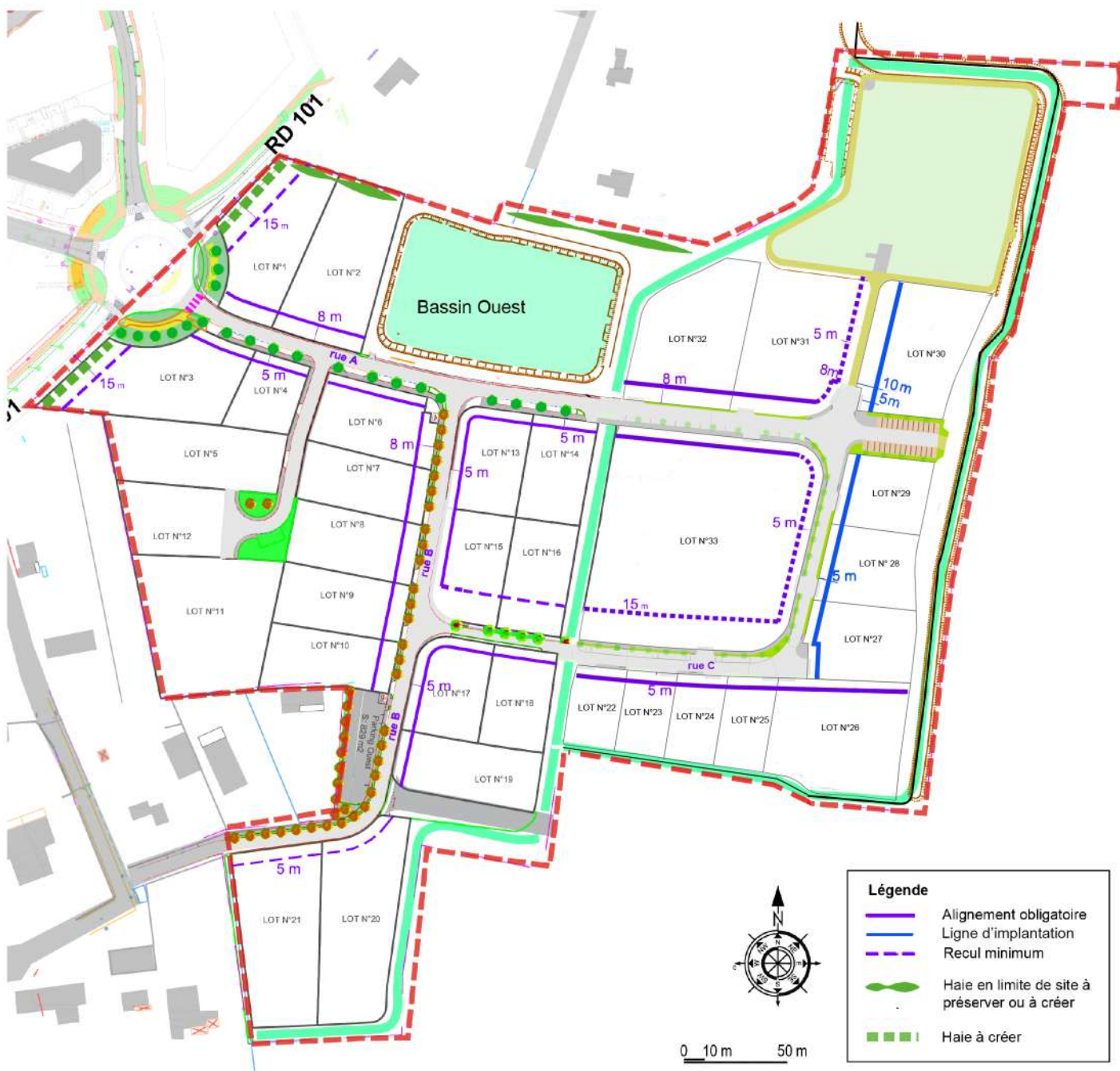
exemple : l'alignement obligatoire à 8 mètres de l'emprise publique est respecté.

L'implantation du bâti en forme de «L» permet de dégager une cour exposée sud. Une partie du stationnement et le stockage peuvent être localisés à l'arrière.

b. implantation en un point au moins sur la ligne d'implantation



Lorsqu'une ligne d'implantation est définie, le bâti doit s'implanter en un point, au moins, sur cette ligne d'implantation. Les façades latérales doivent alors s'implanter parallèlement aux limites latérales.

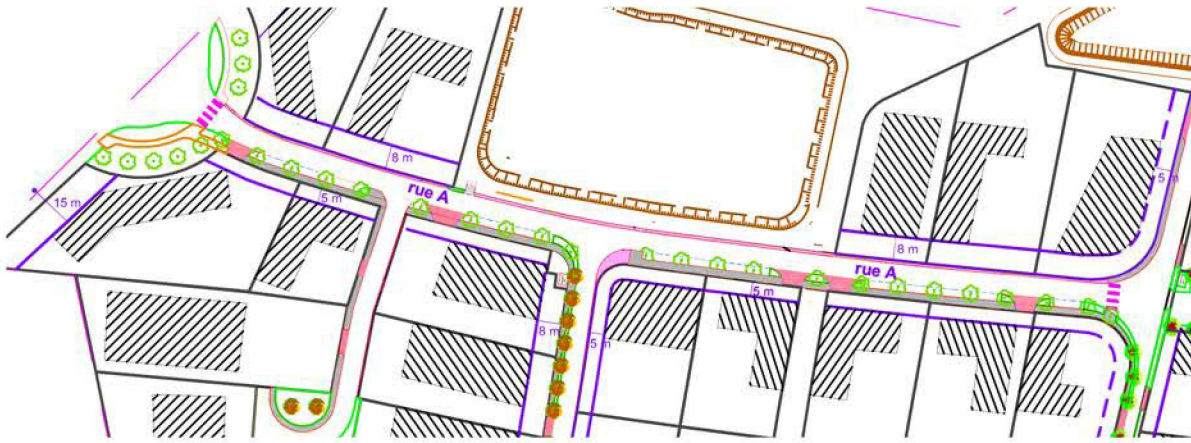


> La rue principale : rue A

Alignement obligatoire du bâti à 5 mètres de l'emprise publique côté Sud et à 8 mètres côté Nord.

Côté sud de la voie, les bâtiments seront de préférence implantés avec leur façade principale parallèle à la rue, de manière à avoir une orientation nord-sud.

Côté nord de la voie, les parcelles étant très longues, les bâtiments pourront être implantés par le pignon sur rue.



Exemple d'implantations

> La rue nord-sud rue B

Alignement obligatoire du bâti à 5 mètres de l'emprise publique côté Est et à 8 mètres côté Ouest.

De manière à favoriser une orientation nord-sud du bâti, les bâtiments seront de préférence implantés par le pignon sur rue.



Exemple d'implantations

> La RD 101

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 15,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 101.

> La rue en sens unique : rue C

Cette rue forme un coude.

Dans sa partie nord-sud, côté Est, il est demandé que le bâti soit implanté en un point au moins sur la ligne d'implantation et que les façades latérales soient parallèles aux limites latérales, de manière à favoriser une implantation nord-sud du bâti. Les bâtiments seront de préférence implantés par le pignon sur rue.

Dans sa partie Est-Ouest, l'implantation sera di-symétrique :

- en retrait pour les parcelles côté nord à 15 mètres minimum de recul par rapport à l'emprise publique de manière à dégager des espaces libres orientés au sud
- proche de la rue pour les parcelles côté sud : alignement à 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



Exemple d'implantations

> Pour la rue en impasse, les implantations sont libres.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone d'activités, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives sauf en limites du parc d'activités pour les secteurs limitrophes de constructions existantes - donc notamment pour les lots 1, 2, 3, 5, 10, 11, 12, 21, 32. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à 4 mètres.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à 4 mètres.

En limite séparative et dans la bande des 4 mètres, seules les nouvelles constructions de moins de 7 mètres de hauteur sont autorisées.

Pour les bâtiments de moins de 7 mètres de hauteur, la construction en limites séparatives est recommandée pour :

- favoriser une orientation nord-sud de la façade
- dégager des espaces libres d'un seul tenant

II. Traitement des limites de lots

1. Accès

Deux entrées par lot sont autorisées (soit entrées-sorties, soit VL PL).

Les entrées s'organisent entre deux arbres d'alignement de manière à ne déplacer aucun arbre et aucun candélabre.

La largeur de la voie d'accès et de l'entrée du lot ne peut en aucun cas être supérieure à 10 mètres.

2. Entrées

Les entrées principales (piétons et VL) seront marquées par des murs réalisés soit en pierre, soit en béton brut, soit en béton enduit de la même couleur que le bâtiment principal.

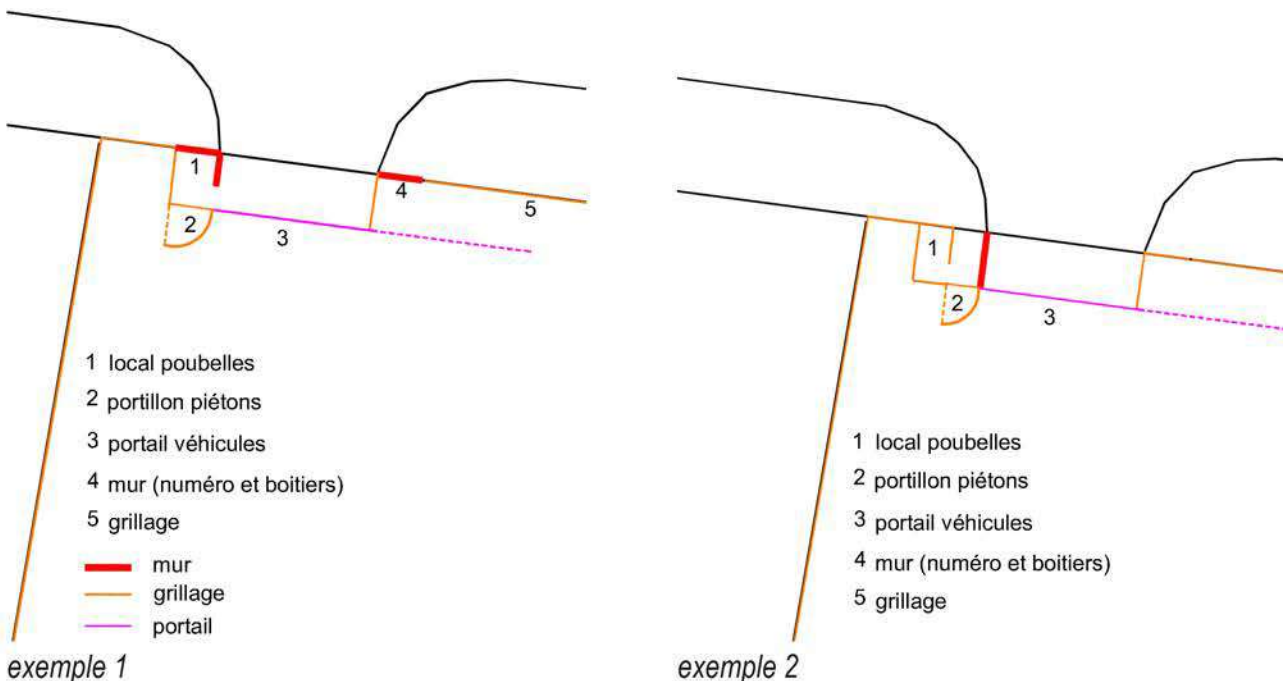
Au droit de chaque entrée principale, un ou plusieurs murs seront édifiés :

- pour marquer l'entrée principale ; ces murs seront supports de la signalétique (enseigne), du numéro de l'adresse et de la boîte aux lettres ;
- pour permettre l'intégration des poubelles ; le local poubelle sera positionné derrière ;
- si possible pour permettre également l'intégration des coffrets des concessionnaires de réseaux.

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres. La longueur sur rue sera au maximum de 6,00 mètres par entrée.

Pour rappel, il s'agit de marquer l'entrée et de masquer les éléments fonctionnels mais l'aspect recherché pour les clôtures doit être principalement végétal (voir point 3, page 9).

Quelques exemples en plans et en photos



mur parallèle à la rue (exemple 1) permettant l'intégration de la boîte aux lettres et des poubelles

3. Clôtures

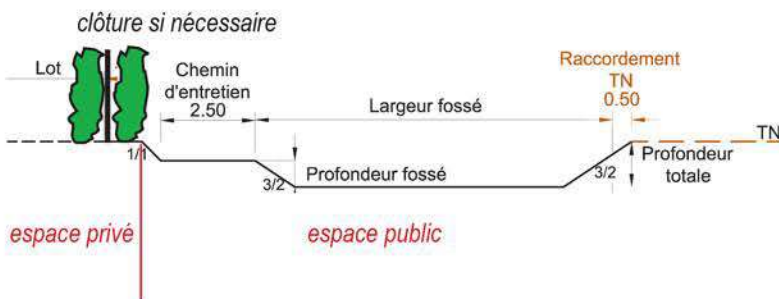
Les clôtures peuvent être évitées notamment entre le bâtiment et la rue ; l'espace devant le bâtiment peut, dans ce cas, recevoir un traitement paysager de qualité indiquant son statut privé.

Lorsque souhaité, les limites de lots seront matérialisées par une clôture de 1,80 mètres de hauteur maximale sur rue et en limites parcellaires. Cette clôture sera constituée de :

- une haie végétale composée d'essences variées (voir liste indicative en fin de cahier)
- si nécessaire un grillage de couleur verte composé de panneaux de treillis soudés en acier galvanisé, sans soubassement maçonné. Le modèle sera sans pli de préférence.

En limite des fossés, une haie végétale pourra être réalisée, de préférence sans grillage pour permettre aux fossés de jouer leur rôle de corridor écologique.

Configuration des limites pour les parcelles en bordure des fossés



4. Altimétrie du terrain /Talus

Le site d'implantation du parc d'activité est en pente douce ; **le permis devra faire apparaître l'altimétrie du terrain une fois aménagé.**

Des talus ou murs de soutènement seront parfois nécessaires pour gérer les différences de niveau entre deux parcelles contigües ou bien entre l'espace public et la parcelle privée.

Une attention particulière sera portée à l'aménagement de ces talus et murs :

- la pente des talus ne dépassera pas le rapport de 1 hauteur pour 2 longueurs. Les talus seront végétalisés de plantes adaptées limitant l'érosion.
- la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètres ; ils pourront être complétés par un talus planté.

III. Organisation de la parcelle privée

1. Organisation d'ensemble

Tout espace non bâti devra avoir une fonction : espace végétalisé, stationnement, aire de stockage.

2. Stationnement

Le nombre de places de stationnement à créer est réglementé par le PLU (article 13) en fonction de l'activité. Il sera demandé en outre, pour les entrepôts, une place de stationnement pour deux emplois fixes.

Les places de stationnement seront de préférence traitées avec des matériaux perméables, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du parc d'activités.

Toutes les aires de stationnement seront arborées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement au minimum.



places de stationnement traitées en matériaux perméables

3. Espaces verts

Le terrain devra être planté à raison d'au moins :

- 40% de sa surface totale
- 30% de sa surface totale en pleine terre.

Les espaces verts seront constitués des haies vives en limites parcellaires et si possible d'un espace vert d'un seul tenant qui pourra notamment mettre en valeur l'entrée du bâtiment.

Les haies seront constituées d'espèces adaptées aux conditions de milieu : voir point V page 12.

4. Stockage

Les aires de stockage seront organisées de préférence à l'arrière du bâtiment. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront masquées des vues depuis l'espace public par une haie végétale.

L'aménagement paysager de la parcelle devra être précisé sur les pièces constitutives du dossier de permis de construire.

IV. Traitement architectural du bâti

La conception des bâtiments devra permettre de limiter les besoins en énergie :

- privilégier une orientation du bâti nord-sud ; au sud, le soleil est haut et il est facile de s'en protéger. C'est la meilleure exposition en hiver et la plus favorable en été ;
- privilégier des bâtiments compacts, de manière à limiter les déperditions d'énergie ;
- prévoir une isolation renforcée des murs et des toitures notamment dans les espaces de bureaux et de réception ;
- optimiser les apports solaires passifs : isoler les surfaces vitrées ; placer les grands vitrages de préférence en façades sud ; prévoir des protections solaires : brise-soleil, pergolas, casquettes dès que nécessaire (sud, sud-est, sud-ouest, ouest et nord-ouest) ;
- optimiser la ventilation et notamment la ventilation naturelle.

Le recours à l'utilisation d'énergies renouvelables est recommandé, notamment de panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

1. Volumétrie du bâti

Une forme compacte sera recherchée de manière à réduire les déperditions d'énergie.

Les volumes seront simples et perpendiculaires. Les angles aigus et les formes libres sont à éviter.

2. Registre des façades

L'ensemble des façades vues depuis le domaine public devra bénéficier d'un traitement architectural de qualité égale.

3. Matériaux

Les matériaux bruts sont recommandés : béton brut, verre, bois.

En cas d'utilisation de matériaux destinés à être enduits, l'enduit sera lisse et de granulométrie fine.

Les bardages métalliques sont également autorisés sauf à l'entrée du parc d'activités pour les lots 1 et 3 pour ce qui concerne les façades visibles depuis le rond-point.

Une attention particulière sera portée au choix des couleurs en accord avec l'environnement du parc d'activités. Les couleurs trop vives seront refusées.

Le choix des couleurs devra être validé en amont du projet avec l'architecte conseil de la ZAC. Les services instructeurs des permis de construire porteront également une attention particulière au respect des présentes prescriptions.

Les toitures en tuile sont interdites.



4. Intégration des organes techniques dans les constructions

Le recours aux dispositifs permettant la production et l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaité.

Les édicules techniques seront positionnés de préférence de manière à ne pas être vus depuis l'espace public.

5. Enseignes

L'enseigne commerciale devra être posée sur le mur d'entrée de la parcelle. Si une autre enseigne est souhaitée, alors celle-ci devra obligatoirement être posée en façade du bâtiment. La pose d'enseigne en superstructure n'est pas autorisée.

Les éléments de signalétique ainsi que les couleurs devront être précisés sur les pièces constitutives du dossier de permis de construire.

V. Palette végétale pour les plantations

1. Principes de constitution des haies

Le long des parcelles privées, des haies vives seront constituées d'essences méditerranéennes caduques et persistantes : au moins 3 essences, sujets de force 40/60 à raison d'un plant tous les mètres au minimum. Elles apporteront une diversité écologique et paysagère avec étalement des floraisons, des fructifications et variété des feuillages.

Les haies auront une hauteur inférieure à 1,80 mètres en limites parcellaires - sur rue, elles seront de préférence inférieures à 1,50 mètres.

Le grillage sera de préférence posé derrière ou au milieu de la haie, de manière à ne pas être vu depuis l'espace public.

En limite des fossés, on évitera de poser des grillages de manière à préserver les continuités écologiques.

Un soin particulier sera apporté au traitement des haies en limite de parc d'activités : avec la RD 101, avec la zone d'activités existantes au sud, avec les habitations au nord, avec les vignes à l'Est et au sud-est.

En limite nord du parc d'activités, des arbres de haute tige existants constituent la base d'une haie haute et vive permettant de créer une transition avec les habitations au nord. Ces arbres seront conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des sujets équivalents. De manière à constituer une haie vive et haute, des arbres seront plantés en complément.

Sur la RD101 les haies seront de préférence plus basses, de manière à ne pas masquer les vues vers les façades des bâtiments.

2. Le choix d'essences méditerranéennes

De manière à permettre une gestion durable des plantations, il s'agit de privilégier les espèces adaptées aux conditions de milieu du parc d'activités - des espèces nécessitant peu d'arrosage et peu d'entretien.

Les haies seront composées d'arbustes caduques et persistants en mélange.

Arbustes caducs : lilas (*seringa vulgaris*), pistachier térébinthe (*pistacia terebintus*), gattilier (*vitex agnus castus*), abelia (*chinensis*, *grandifolia*), photinia (*photinia fraseri*)

Arbustes persistants : chalef (*eleagnus ebbingei*), laurier tin (*viburnum tinus*), néprun alaterne (*rhamnus alaterne*), genévrier cade (*juniperus oxycedrus*), oranger du Mexique (*choisya ternata*), coronille (*coronilla glauca*), pistachier lentisque (*pistachia lentiscus*), filaire à feuilles larges, arbousier (*arbutus unedo*), cistes (*cistus*)

Arbres tige : mélia azedarach, frêne à fleurs (*fraxinus ornus*), frêne oxyphille, zelkova serrata, érable de Montpellier, févier d'Amérique, peuplier de Simon (*populus simonii*), etc.

Pour les arbres qui ponctuent le stationnement, on choisira de préférence des arbres caducs qui font de l'ombrage en été mais pas en hiver.

3. Principes de plantations

Taille minimale des arbres de haute tige : 10/12

Taille minimale d'une fosse de plantation pour les arbres tige : 2 x 2 x 1,30 m (de profondeur) ou autres dimensions avec un minimum de 5 m³.