

ÉCOPARC DE SAINT-AUNES AMÉNAGEMENT TRANCHE 4 «PIOCH PALAT» PA10 - PROJET DE RÈGLEMENT

28 juillet 2026



SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	04
1. Contexte et localisation	
2. Enjeux et objectifs du projet	
3. Caractéristiques du site et contraintes majeures	
4. Parti d'aménagement et organisation du projet	
5. Ambition architecturale et paysagère	
6. Rôle du Projet de Règlement	
7. Portée des prescriptions	
8. Procédure à suivre pour la coordination des projets	
2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES	12
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
4. Emprise au sol des constructions	
5. Hauteur maximale des constructions	
6. Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords	
7. Aires de stationnement	
8. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	
3. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES	40
ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTS	47

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE



Présentation du projet – Écoparc de Saint-Aunès

Tranche 4 « Pioch Palat »

1. Contexte et localisation

Le projet « Pioch Palat » constitue la quatrième et dernière tranche d'aménagement de l'Écoparc de Saint-Aunès, zone d'activités économiques créée en 1987 et développée sur une superficie totale d'environ 44,5 hectares. Situé dans la partie sud-ouest de l'Écoparc, le secteur de Pioch Palat représente une emprise d'environ 5 hectares, aujourd'hui enclavée, en interface directe avec des quartiers existants et les infrastructures majeures du territoire.

Le site bénéficie d'une accessibilité stratégique grâce à la proximité immédiate de l'échangeur de Baillargues sur l'A709, de la RN113 et de la RD613, tout en offrant des vues remarquables sur le grand paysage, notamment vers le Pic Saint-Loup, les Cévennes, le château et l'aqueduc de Castries ainsi que la commune de Saint-Aunès.



2. Enjeux et objectifs du projet

Le projet de la tranche 4 répond à un double enjeu :

- Acheter le développement économique de l'Écoparc, en proposant de nouveaux lots destinés à l'accueil d'activités économiques (artisanat, services aux entreprises, petite production, tertiaire),
- Préserver et valoriser un site à forte sensibilité paysagère, marqué par une topographie prononcée et la présence d'éléments naturels remarquables.

À ce titre, le projet vise à concilier développement économique, qualité architecturale et ambition paysagère, en proposant un aménagement exemplaire à l'échelle du parc d'activités.

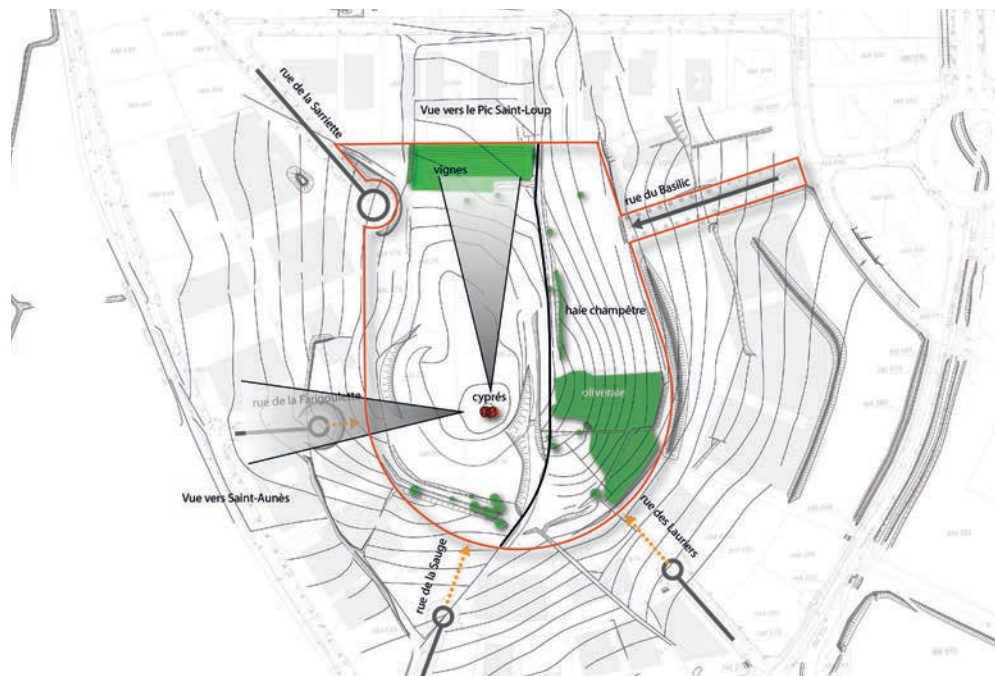


3. Caractéristiques du site et contraintes majeures

Le site de Pioch Palat se distingue par plusieurs caractéristiques structurantes :

- une topographie marquée, avec des différences de niveaux pouvant atteindre 16 mètres, organisée autour d'une colline centrale ;
- la présence de deux cyprès remarquables, repères paysagers forts du territoire, dont la cote altimétrique (+55,50 m NGF) constitue une limite maximale de hauteur pour les constructions ;
- un patrimoine végétal existant à préserver et valoriser : oliveraie, vigne, bosquet d'azéroliers, amandiers et strates herbacées diversifiées ;
- des perceptions lointaines et rapprochées sensibles, depuis le grand paysage comme depuis les quartiers riverains.

Ces contraintes ont guidé l'ensemble du parti d'aménagement et justifient la mise en place de prescriptions architecturales et paysagères renforcées.



4. Parti d'aménagement et organisation du projet

Le projet repose sur une organisation du site autour d'un grand parc paysager central, d'environ 2 hectares, structuré autour des deux cyprès remarquables. Ce parc constitue à la fois un espace de respiration, un support de biodiversité et un élément fédérateur du projet.

L'aménagement prévoit :

- la création de cinq lots économiques, représentant environ 1,8 hectare de foncier constructible, pour une surface de plancher totale d'environ 1,2 hectare ;
- une voirie de bouclage reliant la rue des Lauriers et la rue du Basilic, améliorant la desserte et la lisibilité du secteur ;
- la réalisation de parkings publics paysagers, intégrés à la topographie afin de limiter l'impact visuel des véhicules ;
- des cheminements piétons et des liaisons douces traversant le parc, favorisant les usages quotidiens et les continuités paysagères.

Les bâtiments sont implantés de manière à s'inscrire dans la pente, en limitant les mouvements de terre, en respectant les lignes de niveau et en préservant les vues vers le grand paysage.





Hypothèse d'implantation



Perspective d'ambiance vers les deux cyprès et le lot 05

5. Ambition architecturale et paysagère

Le secteur Pioch Palat est identifié comme un secteur à forte sensibilité paysagère, justifiant une exigence particulière en matière d'architecture et de traitement des espaces extérieurs.

Les constructions devront présenter une architecture contemporaine sobre et pérenne, fondée sur des volumes simples, lisibles et bien proportionnés, et sur l'emploi de matériaux durables et qualitatifs.

La toiture, considérée comme une cinquième façade, fait l'objet d'un traitement spécifique avec l'obligation de toitures terrasses végétalisées, contribuant à l'insertion paysagère, au confort thermique et à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces non bâtis, les talus, les limites de parcelles et les entrées de lots participent pleinement à la qualité d'ensemble du projet et sont traités comme des éléments structurants du paysage de l'Écoparc.

6. Rôle du Projet de Règlement

Le présent Projet de Règlement a pour objectif de :

- garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle du secteur Pioch Palat ;
- encadrer les projets de construction afin d'assurer leur bonne insertion dans le site et le paysage ;
- accompagner les porteurs de projets dans la conception de bâtiments et d'aménagements qualitatifs, durables et adaptés aux spécificités du site.

Il constitue un document de référence complémentaire au règlement du PLU et à l'OAP actuels, et s'impose à toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le périmètre du projet.

7. Portée des prescriptions

Le projet de règlement ne se substitue pas au règlement du PLU actuel de la commune. Il le complète et sera accompagné de la Fiche de Lot.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble du quartier « Pioch Palat ».

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque acquéreur et/ou Maître d'œuvre pourra développer son propre projet. Chaque projet de construction sera soumis à l'avis de l'architecte en chef AJA Architecture - Urbanisme.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet au règlement des prescriptions 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 en chef, sur le projet architectural qui reste de la seule compétence de l'Acquéreur et de son Maître d'œuvre.

Dans un souci d'harmonie de l'ensemble du quartier, toutes les demandes de « Permis de Construire » devront être visées avant leur dépôt en Mairie par l'architecte coordonnateur.

L'architecte coordonnateur auquel l'aménageur a confié cette mission est :



AJA Architecture - Urbanisme
30 rue de l'Aiguillerie
34 000 Montpellier
tél standard : 09.81.86.79.42
email: contact@atelier-aja.fr

Son avis sera obligatoirement joint au dossier de demande de PC. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du PC.

8. Procédure à suivre pour la coordination des projets

Phase 1 : Esquisse du projet de construction

Transmettre à l'architecte en chef par mail une esquisse du projet :

Un plan de masse côté établi sur la base du Plan de vente et de la Fiche De Lot.

Une esquisse des façades côtéées en 3 dimensions,

Une coupe,

L'architecte en chef réalisera un premier avis provisoire permettant à l'acquéreur d'affiner son projet.

Phase 2 : Demande d'avis pour dépôt en mairie :

Transmettre à l'architecte en chef de la ZAC par mail (recommandé) le dossier complet :

- PCMI 1 Plan de situation du terrain
- PCMI 2 Plan de masse des constructions à éditer
- PCMI 3 Coupe du terrain et de la construction
- PCMI 4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PCMI 5 Plan des façades et des toitures
- PCMI 6 Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PCMI 7 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PCMI 8 Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- La Fiche de Lot

L'architecte en chef réalisera un avis définitif permettant à l'acquéreur de déposer son permis de construire en mairie. L'architecte en chef visera et signera la totalité des pièces du permis.

2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES



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

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc.) qui leurs sont associés.

Implantation des constructions :

Il est fixé une marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou de l'alignement imposé.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone AUZ, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute. Dans le secteur AUZe, toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute.

Dans ces bandes respectivement de 75 et 50 mètres, les aménagements de voirie à caractère public et privé et les ouvrages destinés à la collecte et à la rétention des eaux pluviales sont autorisés.

Dans le sous-secteur AUZa, il est fixé une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou de l'alignement imposé.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

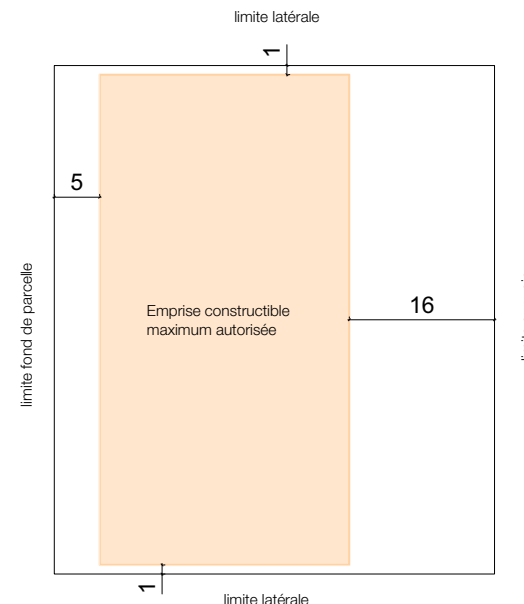
En rapport avec l'Art. AUz - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de créer une cohérence générale tout en offrant une variété d'implantation nous imposons 4 types d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques suivant les lots :

- **Les limites sur voie** : il est fixé une marge de recul de 16m minimum pour les lots 2 et 3.
- **Les limites latérales** : il est fixé une marge de recul de 1m minimum pour l'ensemble des lots.
- **Les limites fond de parcelle** : il est fixé une marge de recul de 5m minimum pour l'ensemble des lots.
- **Les limites variables** : il est fixé une marge de recul variable de 15m à 5m pour le lot 4.

Une implantation différente est acceptée pour les constructions et installations nécessaires pour les locaux OM et murets techniques. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Exemple d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



- Les limites sur voie : recul de 16m minimum
- Les limites latérales : recul de 1m minimum
- Les limites fond de parcelle : recul de 5m minimum
- Les limites variables : recul variable de 15m à 5m minimum



2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de cette limite.

Les constructions implantées en retrait de la limite séparative respectent une distance d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives ne sera pas inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $L \geq 5\text{m}$ avec $L \geq H/2$.

Dans le sous-secteur AUza, le regroupement de lots est autorisé.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de créer une cohérence générale tout en offrant une variété d'implantation nous imposons 4 types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives suivant les lots :

Les limites séparatives extérieures au Permis d'Aménager (Lots 1 et 5) :

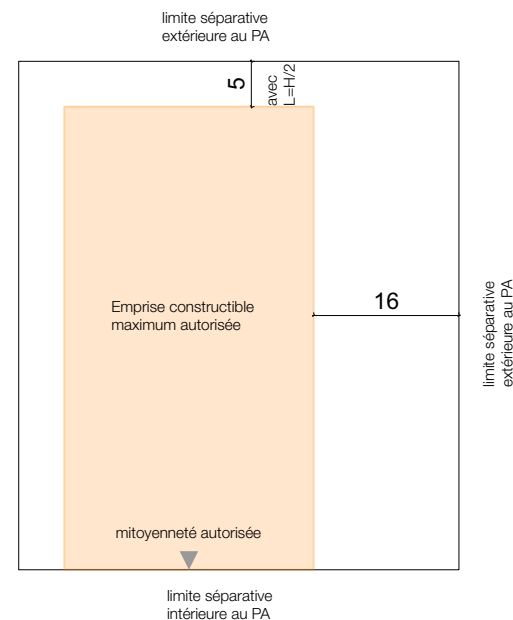
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative devront respecter une distance d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite avec $L \geq H/2$.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative devront respecter une distance d'au moins 16 mètres par rapport à cette limite.

Les limites séparatives intérieures au Permis d'Aménager (Lots 2 et 3) :

- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative devront respecter une distance d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite avec $L \geq H/2$.
- Les constructions pourront être mitoyennes sur toute la hauteur autorisée.

Pour les lots 2 et 3 leur regroupement en un seul lot est autorisé.

Exemple d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les limites extérieures au PA :

- recul de 16m minimum
- recul de 5m minimum avec $L=H/2$

Les limites intérieures au PA :

- recul de 5m minimum avec $L=H/2$ ou mitoyenneté autorisée



3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le sous-secteur AUZa, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

4. Emprise au sol des constructions

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 9 : Emprise au sol des constructions

Emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin d'enrichir la qualité architecturale du quartier et pour éviter les linéaires de façade trop importants il est recommandé de créer des rythmes dans la volumétrie. Par exemple :

- Scinder les bâtiments par des « failles ». Dans ce cas, les constructions devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m avec $L=H/2$.
- Réaliser des saillies et des retraits dont les proportions seront généreuses.
- Travailler des porte-à-faux et des décalages volumétriques entre niveaux.



Exemple de façade rythmée

En rapport avec l'Art. AUz - 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

5. Hauteur maximale des constructions

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur totale :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Ponctuellement et pour des raisons techniques ou de fonctionnement, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

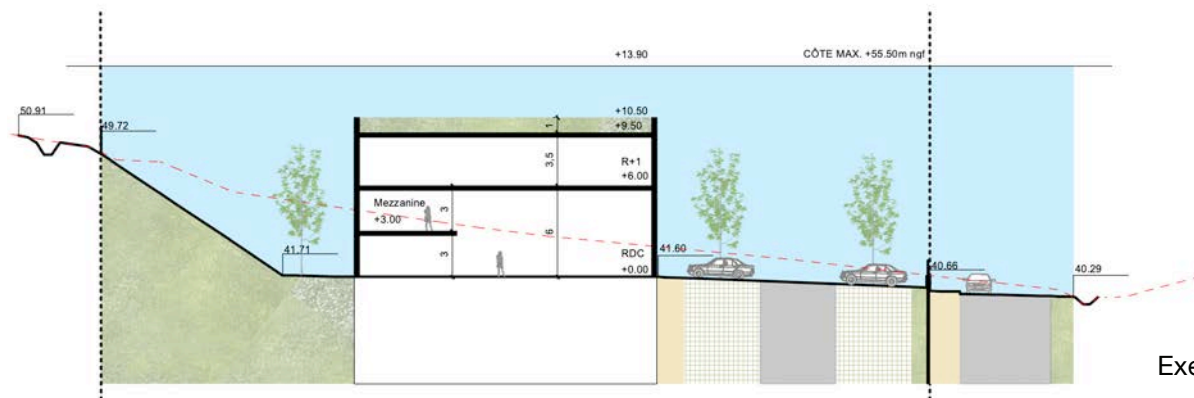
Dans le sous-secteur AUza, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m et ne peut dépasser la cote NGF +55,50m, hors tout. Ponctuellement et pour des raisons techniques et de fonctionnement, une hauteur supérieure pourra être autorisée sans toutefois que la hauteur hors tout du bâtiment ne dépasse la cote de 55,50 m NGF. Le permis de construire indiquera clairement sur façades et coupes les niveaux rapportés aux côtes NGF.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les 3 facteurs suivants :

- La côte maximum des constructions ne doit pas dépasser +55,50m ngf, soit la côte des deux cyprès.
- La côte de principe des différentes plateformes pour chaque lot.



Exemple coupe de principe

6. Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.

L'implantation du bâti respectera la topographie du terrain. Les mouvements de terres seront compatibles avec le respect du site et limités au strict nécessaire.

Les dépôts de combustible nécessaires à l'alimentation des bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies d'accès du lotissement ou qu'ils soient protégés par des ouvrages bâtis ou plantés.

Les couvertures pourront être exécutées en terrasses, en coques autoportantes, en bac acier pré laqué, inclinés jusqu'à 35%. L'usage de la tuile est déconseillé pour des superficies importantes.

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surface de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés.

Les stocks de pondéreux en vrac seront soustraits à l'action du vent, de manière à éviter toute gêne pour les riverains.

En outre, toute nouvelle aire de stockage est interdite dans une bande 50 mètres établie par rapport à l'axe de l'autoroute ainsi qu'au-devant des façades bâties confrontant sensiblement l'autoroute.

Règles spécifiques au sous-secteur AUZa

Dans le sous-secteur AUZa, le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Murs de soutènement

Ils sont autorisés sur l'ensemble du sous-secteur et seront obligatoirement doublés d'une bande végétale plantée.

Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Les constructions du secteur Pioch Palat devront présenter une architecture sobre, contemporaine et pérenne, fondée sur des volumes simples et lisibles, favorisant une insertion harmonieuse dans le site paysager et la topographie marquée du secteur. Le traitement des façades privilégiera une écriture architecturale homogène, reposant sur l'association de matériaux durables et qualitatifs, tels que le béton apparent, le bois ou le métal, mis en œuvre de manière soignée et sans pastiche.

La toiture est considérée comme une véritable « cinquième façade », pleinement intégrée à la composition architecturale et paysagère du projet. À ce titre, les toitures terrasses devront être systématiquement végétalisées, afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage, d'améliorer l'insertion environnementale des bâtiments et de participer à la gestion des eaux pluviales et au confort thermique. La végétalisation des toitures contribue également à la continuité écologique du site et au renforcement des îlots de fraîcheur, en cohérence avec les ambitions environnementales de l'écoparc.

L'ensemble des projets devra ainsi rechercher un équilibre entre expression architecturale contemporaine, intégration paysagère et performance environnementale, dans le respect de l'identité du site et de ses vues lointaines.



Toitures

La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5e façade », elle devra, outre ses fonctions sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction. Les toitures terrasses sont imposées.

Les dispositifs de production d'énergie solaire ainsi que les équipements techniques (pompes à chaleur, unités de climatisation, gaines, etc.) doivent être intégrés au plan de la toiture-terrasse ou dissimulés derrière les acrotères de manière à ne pas créer d'effet d'écran visuel continu ou de rupture dans les silhouettes bâties perçues depuis le parc paysager ou les perceptions éloignées. L'implantation de ces équipements devra faire partie intégrante de la conception architecturale initiale du bâtiment pour garantir leur parfaite dissimulation.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit. Une seule enseigne est autorisée par façade. L'enseigne est intégrée dans le plan de façade, et ne dépasse pas la hauteur du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les constructions doivent être conçues avec qualité.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUZ - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Matérialité et mise en œuvre des constructions

La matérialité des constructions constitue un élément fondamental de la qualité architecturale du secteur Pioch Palat. Les bâtiments devront affirmer une écriture contemporaine sobre et pérenne, reposant sur l'emploi de matériaux durables, expressifs et mis en œuvre de manière qualitative.

L'usage des enduits est interdit, qu'ils soient projetés, talochés ou lissés. Les façades devront être traitées à partir de matériaux laissés apparents ou exprimant clairement leur nature constructive. Sont notamment autorisés :

- le **béton** apparent, matricé ou lisse, coulé en place ou en éléments préfabriqués ;
- la **pierre naturelle**, mise en œuvre en parement ou en éléments massifs, dans des teintes en harmonie avec le site ;
- le **bois**, utilisé en bardage, claire-voie ou panneaux, issu d'essences adaptées au climat méditerranéen et mis en œuvre de façon à garantir sa durabilité ;
- les **panneaux stratifiés** compacts de type HPL (Trespa ou équivalent), utilisés en bardage ou en habillage de façade, dans des teintes sobres et mates ;
- les **éléments métalliques**, et notamment l'aluminium, utilisés pour les menuiseries, protections solaires, habillages de façade ou éléments de serrurerie, dans des teintes sobres et non réfléchissantes.
- Le **verre**, transparent ou translucide, est autorisé en façade dès lors qu'il participe à la lisibilité des volumes, à l'apport de lumière naturelle et à la qualité d'usage des bâtiments ; son emploi devra rester maîtrisé, sans effet miroir ni surbrillance excessive, et privilégier des dispositifs limitant les phénomènes de réflexion et de transparence totale.

L'association de plusieurs matériaux est autorisée, à condition qu'elle participe à une lecture claire des volumes, des fonctions et des pleins et vides, et qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale cohérente et homogène à l'échelle du bâtiment.

Les toitures sont obligatoirement réalisées sous forme de toitures terrasses. Elles devront être conçues comme des éléments architecturaux à part entière, intégrés au dessin général du bâtiment. Les acrotères, relevés et équipements techniques seront intégrés de manière discrète. Les évacuations des eaux pluviales devront être réalisées par des chéneaux encaissés, sans débord apparent ni descentes visibles en façade.

Les matériaux, leurs teintes, leurs textures et leurs détails de mise en œuvre devront être précisément justifiés dans le dossier de demande d'autorisation, afin de garantir une qualité architecturale durable et une insertion harmonieuse dans le paysage du site.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Toitures végétalisées – principes et prescriptions

Les toitures des constructions constituent un élément essentiel de l'insertion architecturale et paysagère du secteur. À ce titre, les toitures sont obligatoirement réalisées sous forme de toitures terrasses et font l'objet d'un traitement qualitatif au même titre que les façades. Elles sont considérées comme une véritable « cinquième façade », visible depuis le grand paysage, les espaces publics et les points hauts environnants.

Les toitures terrasses devront être majoritairement végétalisées. La végétalisation vise à limiter l'impact visuel des bâtiments, à renforcer leur intégration dans le site, à améliorer le confort thermique des constructions et à contribuer à la gestion des eaux pluviales. Elle participe également à la création d'îlots de fraîcheur et au renforcement de la continuité écologique du secteur.

Les systèmes de toitures végétalisées retenus devront être adaptés au climat méditerranéen, favoriser la biodiversité locale et limiter les besoins en arrosage et en entretien. Les dispositifs extensifs monospécifiques sont à éviter au profit de compositions végétales diversifiées, intégrant des strates herbacées adaptées aux conditions locales.

Les toitures pourront accueillir, de manière combinée et cohérente, des dispositifs techniques ou environnementaux tels que des panneaux photovoltaïques, sous réserve que ceux-ci soient intégrés de façon ordonnée et compatibles avec la végétalisation. Les équipements techniques, émergences, acrotères et garde-corps devront être intégrés au dessin architectural de la toiture et rester les moins visibles possibles depuis l'espace public et le paysage lointain.

La collecte des eaux pluviales sera assurée par des chéneaux encaissés. Toute descente apparente en façade est proscrite. Les dispositifs d'évacuation devront être intégrés au volume bâti et participer à la

sobriété de l'écriture architecturale.

Le traitement des toitures devra être précisément décrit et justifié dans le dossier de demande d'autorisation, notamment en ce qui concerne la composition des substrats, les choix végétaux, la gestion de l'eau et l'intégration des équipements, afin de garantir la pérennité et la qualité environnementale du projet.

Les toitures sont obligatoirement réalisées sous forme de toitures terrasses.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Enseignes – principes et prescriptions

Les enseignes participent à l'identité des entreprises implantées sur le site tout en contribuant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du secteur. À ce titre, elles doivent faire l'objet d'un traitement sobre, discret et intégré à l'architecture des bâtiments, sans constituer un élément dominant de la façade.

Les enseignes sont autorisées uniquement sous forme d'enseignes apposées à plat sur les façades. Les dispositifs en drapeau, les totems, les enseignes en toiture ou en acrotère sont interdits. Une seule enseigne par façade visible depuis l'espace public est autorisée. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les enseignes devront être composées de lettres découpées ou en relief, posées individuellement, sans panneau de fond, et intégrées au calepinage général de la façade. Les dimensions des lettres devront être proportionnées à la taille du bâtiment et ne pas excéder une lecture à l'échelle piétonne et automobile proche.

Les matériaux autorisés pour les enseignes sont le métal, l'aluminium, l'acier peint ou le bois, dans des teintes sobres et non réfléchissantes. Les couleurs vives, les effets brillants, les fonds colorés ou rétroéclairés de grande surface sont proscrits.

L'éclairage des enseignes, lorsqu'il est nécessaire, devra être discret, indirect ou intégré aux lettres elles-mêmes. Les éclairages clignotants, animés ou à forte intensité sont interdits. L'extinction des enseignes lumineuses devra être assurée en dehors des horaires d'activité.

Les enseignes devront être intégrées dès la conception architecturale du projet et figurer sur les plans de façades joints à la demande d'autorisation, afin de garantir leur cohérence avec l'architecture du bâtiment.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Ouvertures et menuiseries – principes et prescriptions

Les ouvertures et menuiseries participent pleinement à l'écriture architecturale des bâtiments et à la qualité de leur insertion dans le site. Leur traitement devra être sobre, cohérent avec la volumétrie et la matérialité des façades, et adapté aux usages des bâtiments d'activités et tertiaires.

Les percements devront résulter d'une composition architecturale lisible, fondée sur des trames régulières, des alignements maîtrisés et une hiérarchisation claire entre façades principales, secondaires et façades techniques. Les ouvertures aléatoires, de tailles hétérogènes ou sans relation avec la structure du bâtiment sont proscrites.

Les menuiseries seront réalisées majoritairement en aluminium ou en acier thermolaqué, dans des teintes sobres, mates et non réfléchissantes (gammes de gris, noir, brun, teintes naturelles). Les menuiseries en PVC sont interdites.

Le verre transparent ou translucide est autorisé, dès lors qu'il participe à l'apport de lumière naturelle, à la lisibilité des usages et à la qualité d'ambiance intérieure. Les vitrages fortement réfléchissants, teintés ou à effet miroir sont interdits. Le recours à des vitrages translucides (verre opalescent, polycarbonate, verre sérigraphié) est encouragé pour les façades techniques ou les espaces ne nécessitant pas de transparence directe.

Les dispositifs de protection solaire (brise-soleil, lames, cadres rapportés, stores intégrés) devront être intégrés à la composition des façades et conçus comme des éléments architecturaux à part entière.

Les ouvertures de grande dimension (portes sectionnelles, vitrages d'ateliers, halls) devront être traitées avec le même niveau d'exigence que les façades, et intégrées au dessin général du bâtiment.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Traitement des talus en arrière de lots

Les talus situés en arrière de lots constituent une interface paysagère sensible (perception depuis les vues lointaines, continuités écologiques, gestion du ruissellement). Leur traitement doit rechercher : stabilité, limitation de l'érosion, intégration végétale, pérennité d'entretien.

Le choix de la solution dépend notamment de la hauteur du talus, de sa pente, de la nature des sols et des contraintes hydrauliques ; une note de stabilité/drainage pourra être demandée selon les cas.

Option 1 — Talus planté (pente douce)

Le talus est traité en modelé planté, avec une couverture végétale continue (mélange arbustif + couvre-sols), permettant d'assurer la tenue des terres, de limiter l'érosion et de renforcer l'insertion paysagère.

Prescriptions :

- Stabilisation par couvert végétal permanent (couvre-sols + arbustes adaptés au climat).
- Mise en œuvre possible de nappes de stabilisation / paillage minéral ou organique en phase d'installation.
- Traitement des eaux de ruissellement (dispositifs de ralentissement/infiltration en pied ou en ligne de rupture de pente si nécessaire).
- Entretien extensif (objectif : talus robuste, sans arrosage pérenne, hors phase d'installation).

Option 2 — Talus en “bancel/restanque” (murets successifs)

Lorsque la pente est plus forte ou la hauteur plus importante, le talus peut être traité en terrasses successives (type restanques/bancels), permettant un profil plus maîtrisé et une insertion qualitative.

Prescriptions :

- Mise en œuvre de murets de soutènement successifs (pierre sèche, pierre appareillée, gabion qualitatif, ou béton habillé selon intention).
- Traitement drainant impératif derrière mur (drain + barbacanes/évacuations intégrées selon système).

- Plantations en ligne de couronnement et/ou sur banquettes (arbustes/couvre-sols), pour “adoucir” le minéral.
- Les hauteurs unitaires de muret sont à calibrer pour éviter l'effet de “grand mur” continu.

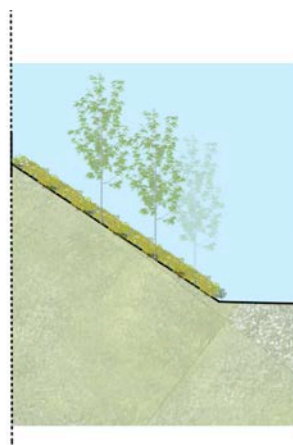
Option 3 — Mur de soutènement végétalisé par plantes grimpantes (registre vertical)

Quand un soutènement est nécessaire (contraintes foncières/techniques), le mur doit être conçu comme un support de végétalisation afin de réduire l'impact visuel et d'améliorer l'insertion.

Afin de limiter l'impact visuel de ces murs de soutènement la hauteur maximum est de 4 mètres.

Prescriptions :

- Mur de soutènement (béton, gabion, pierre, etc.) accompagné d'un dispositif de support : treillis/câbles inox, cadres secondaires, ou trame intégrée.
- Plantation de grimpantes en pied (en pleine terre) et gestion des arrosages uniquement en phase d'installation (système économe recommandé).
- Éviter les effets “mur nu” : objectif d'un recouvrement progressif et maîtrisé (pas de surcharge anarchique).
- Dispositifs de drainage et collecte des eaux intégrés (barbacanes, caniveau de pied, etc.), pour éviter coulures et désordres.



Option 1 : Talus planté



Option 2 : Murets successifs



Option 3 : Murs de soutènement

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Les clôtures :

Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures entre terrain privé et espace public :

- De part et d'autre des portails et portillons d'entrée : il pourra être réalisé des murs bahuts en béton architectonique, ou agglos enduits, d'une hauteur 2 mètres maximum et d'une longueur de 3m50 maximum avec incorporation d'abris compteurs, boîtes aux lettres, parlophone, etc.
- Le long du domaine public les clôtures seront constituées de grillages semi rigides d'une hauteur de 1.80m.
- Portes, portails : en acier laqué, plein ou à barreaudage vertical ou incliné, de forme simple, sans saillie.

Les haies végétales ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1.80 m.

Dans le sous-secteur AUZa, le traitement des limites sur l'espace public se divise entre les limites ouvertes à la circulation (trottoir, voirie, parking, cheminement piéton) et les limites ouvertes sur les espaces verts.

Le traitement des limites sur l'espace public ouvertes à la circulation :

- Ces limites seront composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera au maximum de 0,5m surmonté d'une clôture en serrurerie en bardage vertical dont la hauteur totale maximum sera de 1,80m.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.

Le traitement des limites sur l'espace public ouvertes les espaces verts :

- Ces limites pourront être composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera au maximum de 0,5m au-dessus du Terrain Naturel surmonté d'une clôture en serrurerie en bardage vertical ou d'une clôture à maille rigide dont la hauteur totale maximum sera de 1,80m.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.

Le traitement des limites séparatives :

- Ces limites pourront être composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera maximum de 0,5m au-dessus du Terrain Naturel surmonté d'une clôture en serrurerie en bardage vertical ou d'une clôture à maille rigide de 1,80m de hauteur maximum.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.

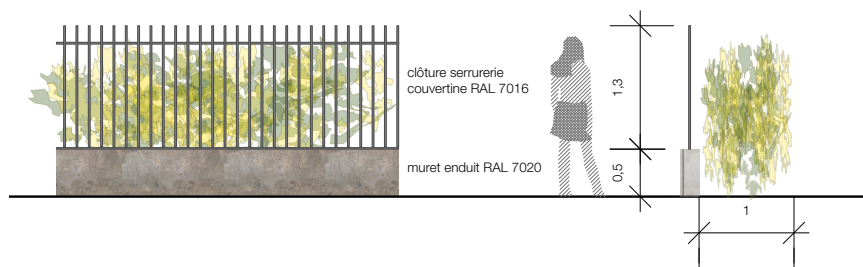
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Les clôtures :

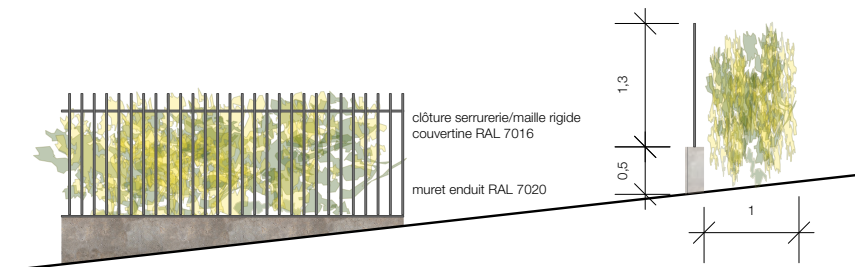
Le traitement des limites sur l'espace public ouvertes à la circulation :

- Ces limites seront composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera au maximum de 0,5m surmonté d'une clôture en serrurerie en barreaudage vertical dont la hauteur totale maximum sera de 1,80m.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.



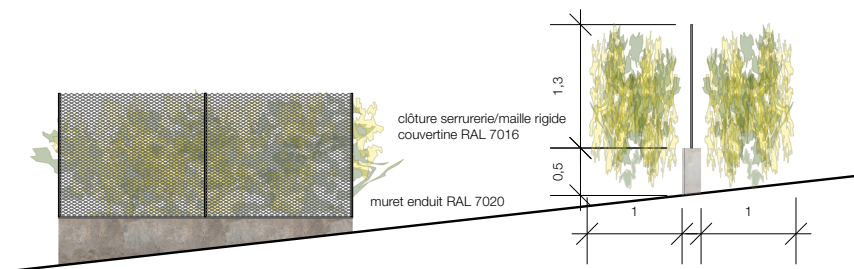
Le traitement des limites sur l'espace public ouvertes sur les espaces verts :

- Ces limites pourront être composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera au maximum de 0,5m au-dessus du Terrain Naturel surmonté d'une clôture en serrurerie en barreaudage vertical ou d'une clôture à maille rigide dont la hauteur totale maximum sera de 1,80m.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.



Le traitement des limites séparatives :

- Ces limites pourront être composées d'un muret enduit sur toutes les faces dont la hauteur sera maximum de 0,5m au-dessus du Terrain Naturel surmonté d'une clôture en serrurerie en barreaudage vertical ou d'une clôture à maille rigide de 1,80m de hauteur maximum.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes de 1m de profondeur.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Entrées de lots – principes et prescriptions

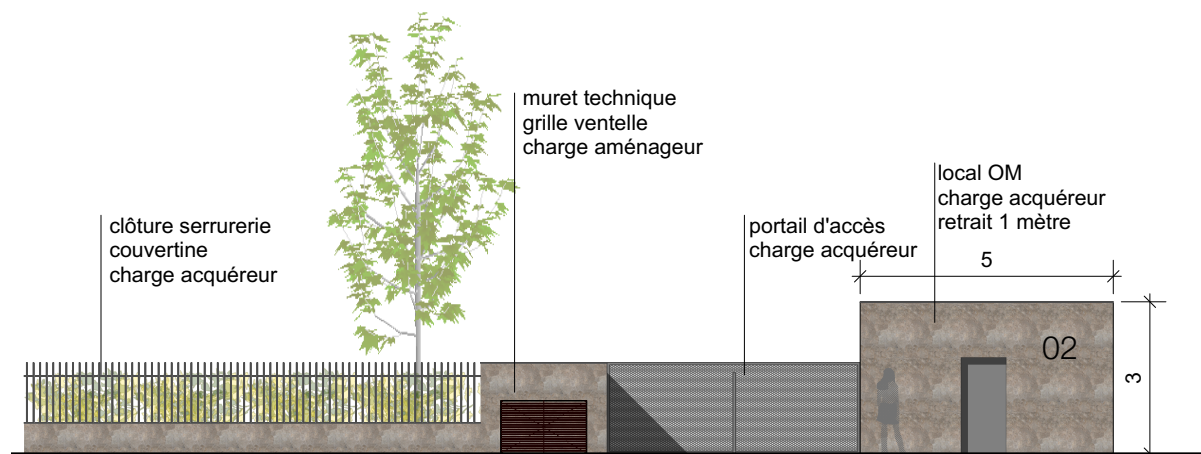
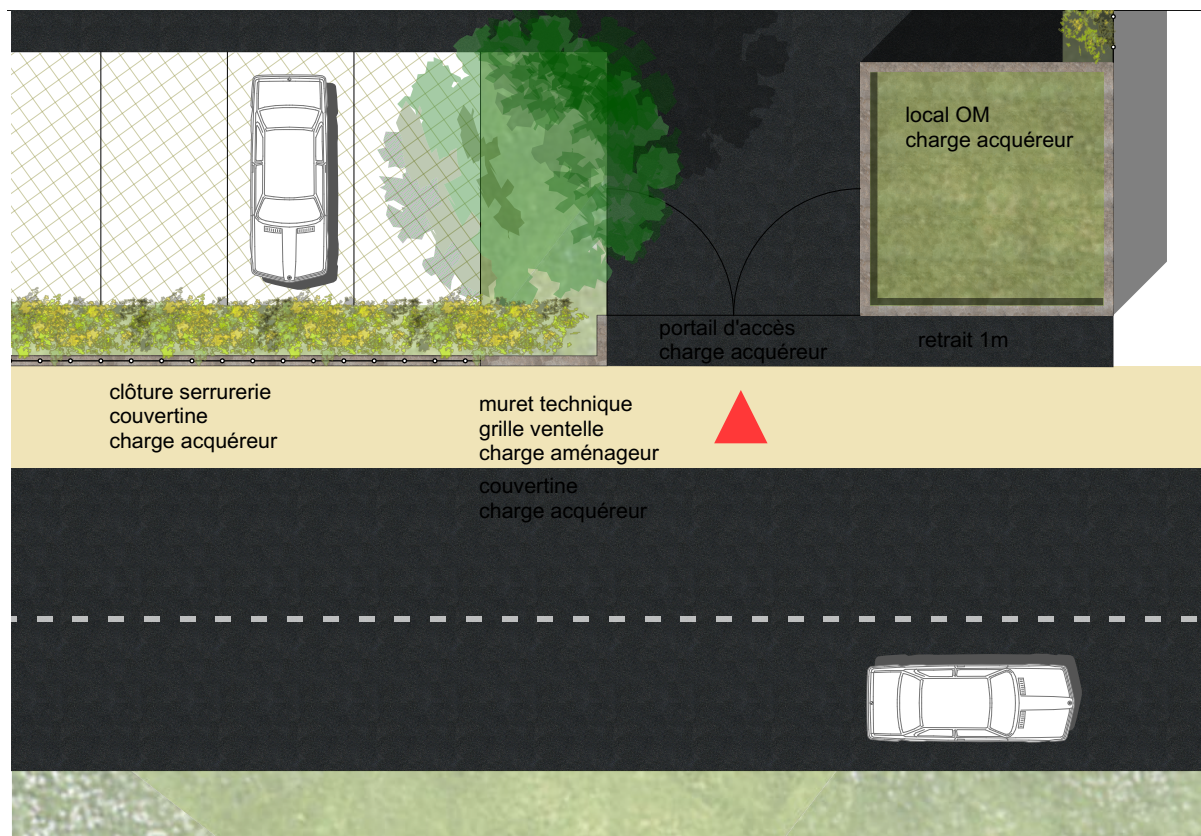
Les entrées de lots constituent une séquence architecturale et paysagère structurante de l'interface entre l'espace public et les parcelles privées. Elles doivent faire l'objet d'un traitement homogène et qualitatif, garantissant à la fois la lisibilité des accès, l'intégration des éléments techniques et la sécurité des usages.

Les portails d'accès aux lots devront être implantés en retrait d'1 mètre par rapport à l'alignement de la voie publique. La hauteur des portails est fixée à 1,80 m. Leur dessin devra être sobre et coordonné avec celui des clôtures. Ils seront ajourés, constitués d'un barreaudage vertical identique aux clôtures sur voirie. Ils seront en aluminium RAL 7016.

Les murets techniques implantés en limite avec l'emprise publique, réalisés à la charge de l'aménageur, permettent l'intégration des coffrets techniques (électricité, télécommunications, eau potable, boîte aux lettres) et participent à l'unité architecturale des entrées de lots. Ils seront cachés par une grille à ventelle ajourée RAL 7016.

Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères seront implantés en retrait 1 mètre par rapport à la limite avec l'espace public. Leur emplacement est imposé et leur traitement devra être en cohérence avec le projet de construction général. Sur l'emprise public la largeur sera de 5 mètres et sa hauteur sera de 3 mètres. Il sera en toiture terrasse avec une couvertine en aluminium RAL 7016.

L'ensemble des éléments composant l'entrée de lot (portail, clôtures, muret technique, local déchets, plantations) devra être regroupé et conçu de manière cohérente afin d'éviter la dispersion des dispositifs et de garantir une image qualitative et lisible à l'échelle du parc d'activités.



7. Aires de stationnement

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Constructions à usage de bureau : 1 emplacement par tranche de 20m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de surface de vente ou exposition : 1 emplacement par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat : 1 emplacement par tranches de 80 m² de surface de plancher pour les constructions inférieures à 5 000 m² de surface de plancher ; 1 emplacement par tranches de 120 m² de surface de plancher pour les constructions entre 5 000 m² et 15 000 m² de surface de plancher ; 1 emplacement par tranches de 160 m² de surface de plancher pour les constructions égales ou supérieures à 15 000 m² de surface de plancher.

Dans le sous-secteur AUza :

- Constructions à usage de bureau : 1 emplacement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat : 1 emplacement par tranches de 60 m² de surface de plancher
- Constructions à usage de surface de vente ou exposition : 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 12 : Aires de stationnement

Stationnement véhicules :

- **Constructions à usage de bureau** : 1 emplacement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- **Constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat** : 1 emplacement par tranches de 60 m² de surface de plancher.

Un soin particulier devra être envisagé pour le revêtement de sol des parkings privatifs dont les places de stationnement devront être obligatoirement en pavés enherbés. Ces pavés seront de teinte gris moyen.

Des pergolas viendront compléter ces aires de stationnement. Elles seront en aluminium gris anthracite. Ces pergolas pourront soutenir des plantes grimpantes.

Stationnement des cycles :

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures doit réaliser un espace destiné au stationnement des vélos d'une surface d'au moins 5 m², dont les caractéristiques sont les suivantes :

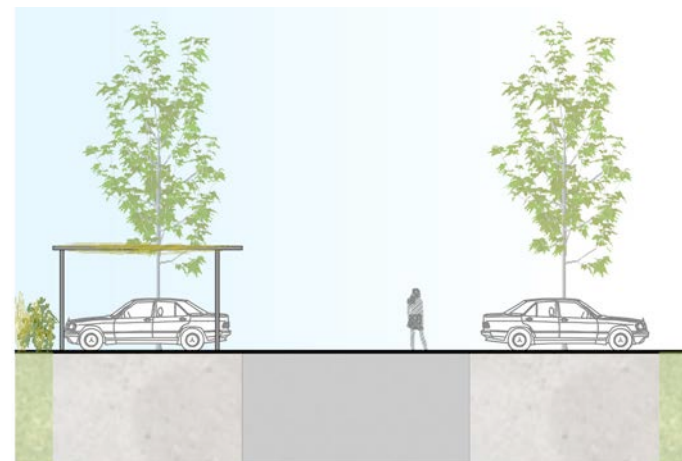
- accessible depuis et vers l'espace public, sans marche à franchir
- facilement accessible depuis et vers l'intérieur des constructions
- équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques
- d'une surface de 1,20 m² par place de stationnement (hors espace de manœuvre)
- conçu d'un seul tenant ou non
- intégré dans un volume construit ou non
- un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peut être réalisé en utilisant un dispositif en hauteur
- chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche sécurisé

Il est exigé :

- **Pour les constructions de bureaux** : Il est exigé 1 place de stationnement vélo par tranche de 50m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions d'entrepôt et d'artisanat** : Il est exigé 1 place de stationnement vélo par tranche de 80m² de surface de plancher.



plan «parking privatif»



coupe «parking privatif»

8. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

L'aménageur a prévu de planter sur les espaces publics des arbres et arbustes dont les emplacements sont précisés au schéma d'aménagement. Les plantations constituant tout ou partie des clôtures, seront sélectionnées parmi des essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales.

La composition des espaces plantés sur les lots accompagnera l'implantation des bâtiments de manière à préserver des îlots plantés.

Les aires de stationnement seront plantées en raison de 1 arbre pour quatre places en double alignement de parking et deux places en simple alignement de parking.

Les plantations et éléments de végétation répertoriés sur le plan de zonage « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur.

Dans le sous-secteur AUza :

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Elles reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée.

Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Pour les aires de stationnement :

Il est exigé un arbre de haute tige toutes les 4 places. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Ces plantations peuvent être remplacées par des treilles permettant de soutenir des plantes grimpantes.

Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Pour les espaces libres :

Ils doivent correspondre à 40 % de la superficie totale de la parcelle dont 10% en pleine terre.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

Un plan des aménagements paysagers doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Toute démarche vertueuse dans le sens de la réduction des déchets est appréciée.

Préservation des vues :

Les aménagements paysagers et les plantations situés sur les lots privés devront préserver les vues panoramiques vers le grand paysage depuis le pied des deux cyprès. À ce titre, ils ne pourront former un écran visuel continu de nature à compromettre la perception de ces vues.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

En rapport avec l'Art. AUz - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Afin de créer une cohérence générale et une forte présence d'espace paysager, il est imposé des bandes d'espace vert comprises entre 1m et 5 mètres (voir Plan de Composition).

- 5 mètres : en limite de fond de parcelle
- 1 mètre : en limite latérale

Les espaces libres doivent correspondre à 40 % de la superficie totale de la parcelle dont 10% en pleine terre.

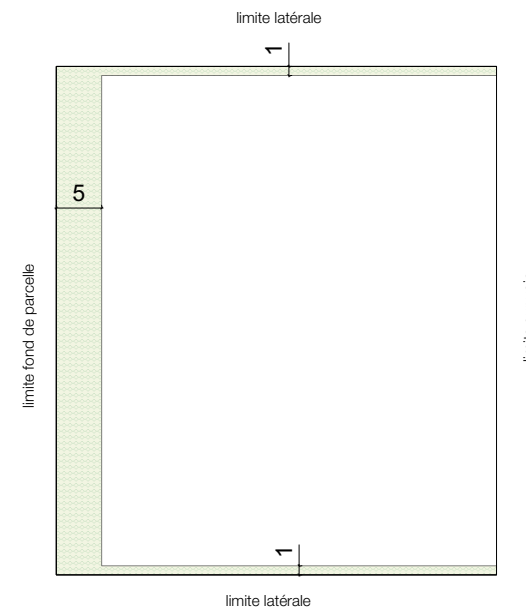
Ces espaces verts seront largement plantés et bordés en limite séparative et en limite d'emprise publique par des haies d'essences méditerranéennes.

RAPPEL :

Il est strictement interdit d'entreposer de quasi-décharges sauvages de matériaux et de véhicules à l'air libre sur les terrains.

Traitement des biodéchets :

Une aire de compostage collectif doit être aménagée sur un espace vert réservé à cet effet. La surface au sol utile réservée devra être de 6m² (3x2).



RAPPEL DU PLU

Art. AUz - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Installation d'un coefficient de biotope par surface pour la zone AUza

Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre à minima le CBS suivant :

- CBS de 0,3 ;
- Ou CBS de 0,2 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de 60 % pour une toiture terrasse.

Dans le cas d'une extension, y compris s'il s'agit d'une extension limitée, le projet doit intégrer des surfaces éco aménagées permettant d'atteindre le CBS suivant :

- CBS* de 0,2 ;
- Ou CBS de 0,1 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de 60 % pour une toiture terrasse.

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et au PLT.

Calcul du COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) et SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont calculés à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones.

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface :

Le CBS est le résultat de la somme des surfaces éco aménagées pondérées par un ratio, divisée par la surface du terrain d'assiette.

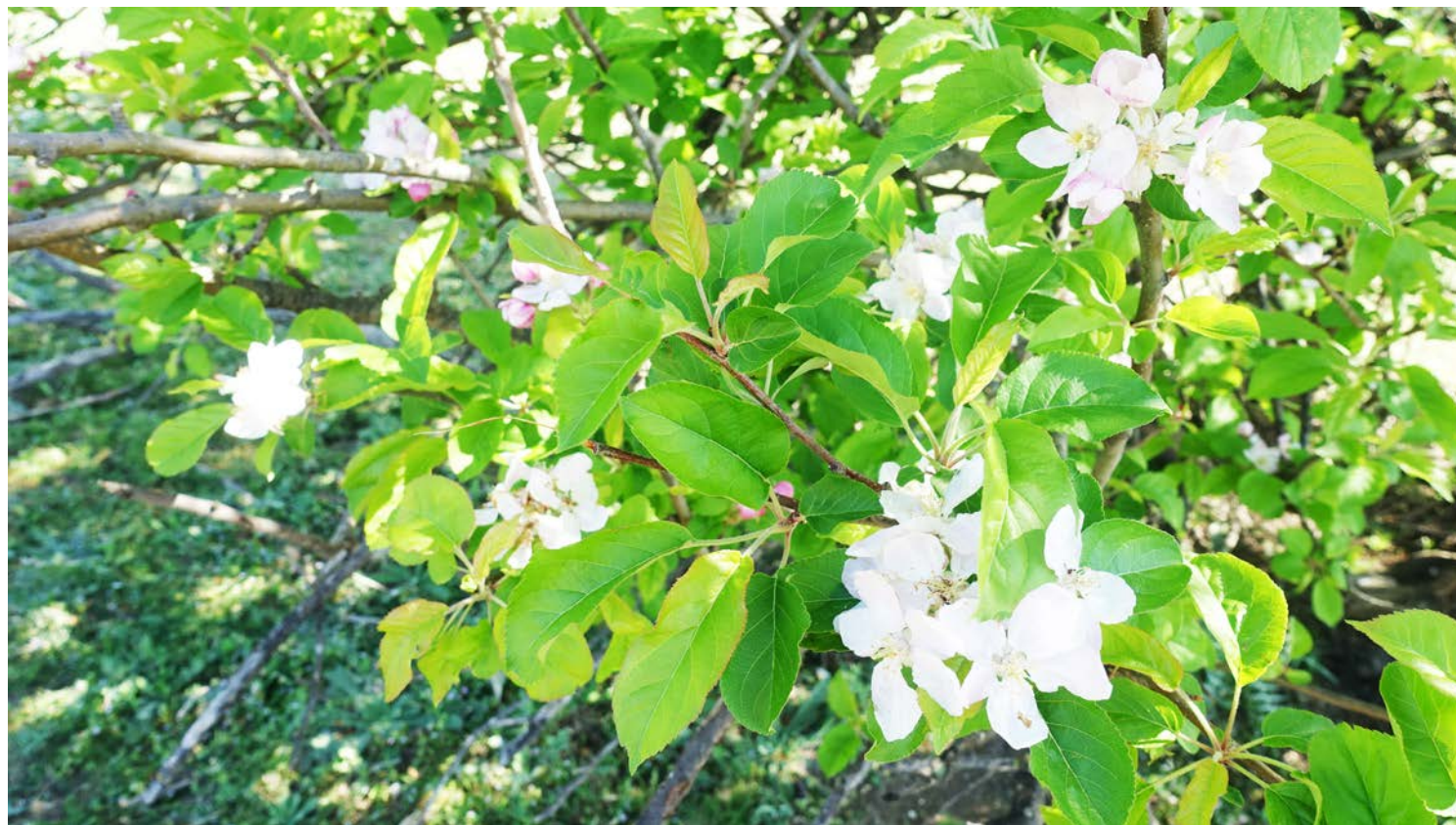
$$\text{CBS} = \frac{(\text{surface de type 1} \times \text{ratio 1}) + (\text{surface de type 2} \times \text{ratio 2}) + \dots}{\text{Surface du Terrain d'assiette du projet}}$$

Les différents types de surfaces sont pondérés par les ratios suivants :

Type de surface	Ratio	Descriptif	Exemple illustratifs
1.Surface imperméables	R1 = 0	Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation	Voies et aires de parking en enrobé, asphalte, allées en béton, dallage ou pavés jointillés au ciment, toitures en tuile, etc.
2.Surfaces semi-imperméables ou perméables non végétalisées	R2 = 0.2	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation	Graviers, pavés avec joints sablés, stabilisés, etc.
3.Surfaces semi-perméables ou perméables végétalisées	R3 = 0.4	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation	Dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé, pavés avec joints végétalisés, etc.
4. Espaces verts sur dalle 1	R4 = 0.3	Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 20 cm. Si la surface éco-ménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m ² , le ratio est ramené à 0.1. Si l'épaisseur de substrat est inférieure à 5 cm, le ratio est ramené à 0.	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.
5. Espaces verts sur dalle 2	R5 = 0.5	Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale comprise entre 20 et 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5m ² , le ratio est ramené à 0.3	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.

6. Espaces verts sur dalle 3	R6 = 0.8	Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5m ² , le ratio est ramené à 0.5	Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.
7. Espaces verts en pleine terre	R7 = 1	Terre végétale en relation directe avec les strates de pleine terre. Sont également comptabilisés les espaces en eau (en lien direct avec le sol naturel) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement	Prairie, jardins d'ornement, jardins maraîchers ou horticoles, mare, noue, etc.
8. Façades et treilles végétalisées	R8 = 0.3	Réalisation de dispositifs assurant la croissance des plantes, depuis le sol ou depuis des espaces verts sur dalle, le long d'une surface verticale (façades ou treilles) et/ou horizontale (treilles). La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface concernée par la végétalisation. Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieurs à 2 mètres ne sont pas pris en cpte dans le calcul du CBS	Façades végétalisées à partir du sol et accompagnées par une treille plantée ou des guides pour la végétalisation
Arbres de première ou deuxième grandeur	Bonus = +0.02	La plantation ou conservation d'arbres de première ou deuxième grandeur donne droit à une majoration du CBS par arbre planté ou conservé. Le bonus ainsi obtenu augmente d'autant le ratio de la surface dans laquelle sont plantés les arbres.	

3. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES



PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

En rapport avec l'Art. AUz - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

LES OBJECTIFS

Il s'agit de participer à la composition paysagère du quartier «Pioch Palat» dernière tranche de l'Écoparc de Saint-Aunès et d'inscrire les différentes activités dans un cadre végétal maîtrisé ceinturant les deux cyprés.

L'aménagement des espaces extérieurs visera aussi à limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Les plantations proposées sur les lots contribuent également à la biodiversité du quartier, en étant propices à la faune, l'avifaune et aux insectes dont les abeilles. Elles peuvent dans une certaine mesure atténuer les nuisances sonores de l'A9 et l'A709.

Dans les espaces extérieurs attenants aux bâtiments, en fonction de son implantation, la végétation peut avoir des effets sur le comportement thermique des bâtiments, le confort thermique et agir sur trois facteurs du climat :

- le rayonnement solaire, en particulier pour les façades exposées à l'ouest et au sud ;
- le vent, vent du nord ouest : tramontane et vent du sud ;
- l'humidité de l'air.

Par exemple, l'hiver, la végétation doit permettre le captage solaire (feuillage caduc) et peut aussi jouer un rôle d'enveloppe thermique complémentaire (plantes grimpantes) ou de brise vent. En été, la protection solaire, l'ombrage du sol et des parois (plantation d'arbre, de plantes grimpantes...) seront recherchés pour limiter les échauffements dus au rayonnement solaire.

Le choix des matériaux et des revêtements de sols utilisés dans l'aménagement des espaces extérieurs est également important en terme de perméabilité et couleurs.

Les éléments développés ci-après sont en rapport avec l'Art. AUz - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

LES PRINCIPES DE PLANTATION

L'époque de plantation et la qualité de la plantation sont les premiers facteurs de réussite pour le bon développement des végétaux. Une plantation comprend différentes étapes :

- la préparation du sol : prendre en compte la qualité du sol existant avant la plantation et l'amender si nécessaire (apport de compost...)
- le paillage du sol : après la plantation, mettre en place un paillage organique (feuillages, broyat de branchages ou d'écorces...) sur les massifs, permet de réduire l'évaporation, limiter les «mauvaises» herbes, réguler la température du sol en amortissant les chocs thermiques tout en favorisant le développement de la microfaune et en nourrissant le sol. Le paillage peut aussi être minéral (galets, concassés calcaires...) selon l'effet souhaité.
- l'entretien des aménagements paysagers : cette phase est importante pour garantir le bon développement des végétaux et la qualité de l'espace commun.

LE CHOIX DES VÉGÉTAUX

Les essences choisies sont adaptées au climat méditerranéen (périodes de sécheresses, hygrométrie estivale peu élevée, ensoleillement et vent violents) et sont peu consommatrices en eau après leur implantation et après une bonne première année de développement ; elles ne sont ni allergènes ni piquantes.

Le secteur des Portes du Dardaillon étant en limite de la plaine agricole, une attention sera portée sur le fait de ne pas planter certaines plantes interdites ou déconseillées du fait de leur tendance ou facilité à coloniser l'espace «naturel».

LA PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE

Les principales essences préconisées pour les espaces paysagers et les espaces communs sont développées selon les différentes strates de végétation et les effets souhaités :

- les arbres de taille plus importante en repère ou comme arbre d'intérêt particulier ;
- les arbres de moyenne et petite taille pour les bandes boisées, parking et en isolé ;
- les arbustes ainsi que les plantes grimpantes pour les haies vives en limite avec l'emprise publique ou les limites séparatives ;
- les vivaces, iris et plantes tapissantes pour agrémenter les entourages d'arbres et pied des bâtiments d'activités ;
- les plantes annuelles et aromatiques en fonction des usages et demandes des usagers.

- **LES ARBRES DE PREMIERE GRANDEUR : en repère ou comme arbre d'intérêt particulier**

Un arbre de première grandeur peut être situé dans la bande des 6 mètres en lien avec l'emprise publique, **comme un «arbre à palabres»**. Il participe pleinement de la composition de cet espace. Sont conseillés :

- Ginkgo biloba
- Tilleul argenté, Tilia tomentosa
- Figuier, ficus carica
- Micocoulier de Virginie, Celtis occidentalis
- Micocoulier de Provence, Celtis australis



Ginkgo biloba



Figuier, ficus carica

- **LES ARBRES DE MOYENNE ET PETITE TAILLE : pour les bandes boisées, l'ombrage des parkings et en sujet isolé**

Ils permettent de ponctuer et composer les bandes boisées en limite de ZAC ou entres les différents lots. Ils peuvent apporter du **confort thermique** aux bâtiments. Ils ombragent les stationnements et peuvent être mis en sujet isolé en limite avec l'emprise publique en complément des arbres de première grandeur.

Ils ont un caractère ornemental, parfumé, florifère ou fructifère intéressant (pour l'avifaune et les abeilles).

Les bandes boisées sont constitutives de l'espace vert privatif obligatoire indiqué sur le plan de composition générale avec les haies vives.

Sont recommandés :

- Acacia de Constantinople , Albizzia
- Tilleul à feuilles en coeur Tilia Cordata
- Frêne à fleurs Fraxinus ornus
- Arbre de Judée, Cercis siliquastrum
- Euodia danielli, Arbre à miel
- Troène du Japon, Ligustrum lucidum
- Erable champêtre Acer campestre
- Arbre de Judée, Cercis siliquastrum
- Amandier, Prunus dulcis



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Ligustrum lucidum -
Troène du Japon



Tilleul à feuilles en coeur
Tilia Cordata



Acer campestre - Erable
champêtre



Cercis siliquastrum -
Arbre de Judée



Amandier -
Prunus dulcis

• LES ARBUSTES POUR LES HAIES VIVES ET ECOLOGIQUES :
pour un secteur d'activités intégré dans le paysage de l'Écoparc
et des limites entre «activités» végétales

Des haies écologiques seront plantées afin de créer **une épaisseur végétale** et un filtre visuel en limite séparative et publique. Elles sont en complément ou associées aux bandes boisées pour créer un rythme sur tout le linéaire et des «fenêtres paysagères», soient des ouvertures dans les bandes boisées.

Ces haies sont intéressantes à la fois pour la faune, elles peuvent nourrir, et abriter insectes et oiseaux et correspondent aux ambiances champêtres souhaitées pour ce nouveau secteur de développement économique.

Elles sont constitutives de l'espace vert privatif obligatoire indiqué sur le plan de composition générale et sont laissées libres. Si nécessaire, elles peuvent recevoir une taille raisonnée.

En pratique :

Les haies vives sont plantées avec des arbustes d'essences caduques (1/3) et persistantes (2/3) en mélange, favorables à l'avifaune et aux insectes, en particulier aux abeilles. Les plantations seront obligatoirement plantées en quinconce. Les haies sont composées de 5 essences minimum. Les mêmes essences sont groupées par trois et répétées sur le linéaire de la haie. Il est important d'avoir une haie avec des essences très mélangées à la fois pour la diversité des feuillages, floraisons, et aussi pour éviter la propagation des maladies. Si une essence est attaquée, meurt, le relais est pris par les autres et la haie ne se trouve pas entièrement décomposée.

Pour ces mêmes raisons et pour éviter la banalisation du paysage, la plantation de **haies monospécifiques (une seule essence) est interdite.**

Les essences conseillées sont les suivantes :

Essences caduques :

- Gatillier, Vitex agnus castus
- Lilas commun, Syringa vulgaris
- Cotinus, Cotinus coggygria
- Grenadier, Punica granatum
- Coronille des jardins, Coronilla emerus
- Eglantier, Rosa canina
- Seringat, Philadelphus coronarius
- Tamaris, Tamarix gallica

Essences persistantes :

- Phyllaie, Phillyrea angustifolia
- Oranger du Mexique, Choisya ternata
- Myrte commune, Myrtus communis
- Pistachier lentisque, Pistacia lentiscus
- Laurier tin, Viburnum tinus
- Eleagnus, Eleagnus ebbengei
- Romarin, Rosmarinus officinalis
- Laurier sauce, Laurus nobilis



Gatillier,
Vitex agnus castus



Lilas commun,
Syringa vulgaris



Cotinus,
Cotinus coggygria



Grenadier
Punica granatum



Phyllaie à feuilles étroites,
Phillyrea angustifolia



Oranger du Mexique,
Choisya ternata



Myrte commune,
Myrtus communis



Pistachier lentisque,
Pistacia lentiscus



Laurier tin,
Viburnum tinus

- LES PLANTES GRIMPANTES : en pied de façade, sur les treilles des places de stationnement, en limite parcellaire

Elles **offrent une diversité de feuillages et floraisons**. Elles permettent de créer des ambiances végétales particulières et de couvrir les treilles des espaces de stationnement, les clôtures en limite parcellaire et aussi d'agrémenter les façades.

Pour réaliser une composition de plantes grimpantes et vivaces, sur les seuils en limite avec l'espace public ou en pied de façade, 3 essences de plantes grimpantes minimum sont plantées en mélange.

Leur support est à choisir en fonction de leur mode de développement et d'accrochage.

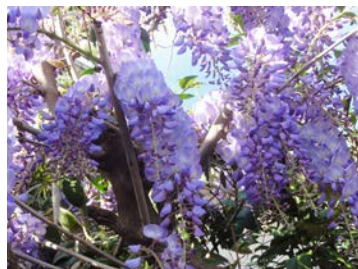
Sur les façades ouest et nord, les plantes grimpantes persistantes peuvent offrir une isolation thermique en hiver et en été.

Pour une exposition au sud, la plantation de plantes grimpantes caduques est conseillée pour permettre le captage solaire d'hiver et la protection solaire d'été.

Des plantes annuelles (capucine, ipomée...) peuvent être plantées en mélange aux grimpantes vivaces pour un effet plus rapide.

Parmi les essences recommandées :

- Glycine, Wisteria
- Rosier de Banks, Rosa banksiae
- Plumbago du cap, Plumbago auriculata
- Solanum, Solanum jasminoides
- Bignone rose, Podranea ricasoliana
- Capucine, Tropaeolum majus
- Clematite d'Armand, Clematis armandii
- Jasmin étoilé, Trachelospermum jasminoides
- Clématite flamette, Clematis flammula
- Ipomée, Ipomoea indica
- jasmin officinal, Jasminum officinale



Glycine,
Wisteria



Rosier de Banks,
Rosa banksiae



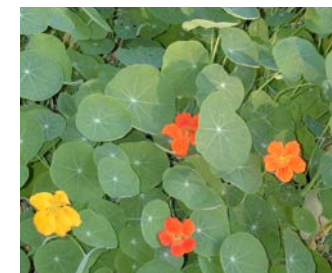
Plumbago du cap,
Plumbago auriculata



Solanum,
Solanum jasminoides



Bignone rose
Podranea ricasoliana



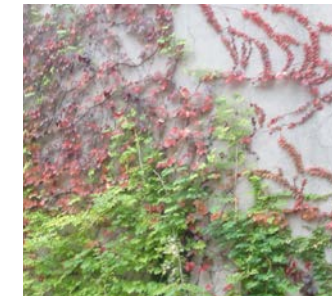
Capucine,
Tropaeolum majus



Clematite d'Armand,
Clematis armandii



Jasmin étoilé,
Trachelospermum
jasminoides



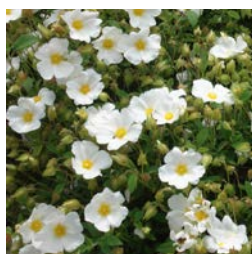
Vigne vierge,
Parthenocissus

LES VIVACES, IRIS ET PLANTES TAPISSANTES et AROMATIQUES : en pied des bâtiments et dans les entourages d'arbres

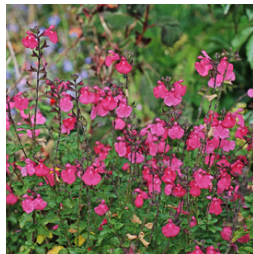
Cette strate de végétation apporte **les floraisons étalées et une strate basse de végétation**. Elles donnent un côté jardin au pied des bâtiments d'activités.

Leur gamme est très étendue. La préférence ira aux essences peu consommatrices en eau : iris, sauges, lavandes, cistes etc...qui pourront être complétées, en moindre proportion, par des essences nécessitant davantage d'arrosage, dont les plantes potagères. Les plantes aromatiques et potagères peuvent être plantées en fonction des usages à venir envisagés. C'est à dire si la demande se fait d'un petit espace de jardin partagé. Les jardins partagés sont conseillés au sein des différentes activités de la ZAC.

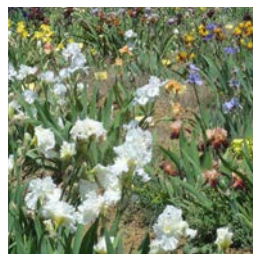
Ces plantes à fleur sont également vues comme nourrissante pour la faune dont notamment les insectes et l'avifaune.



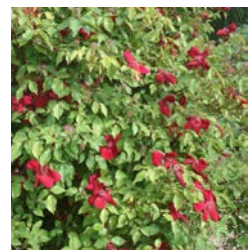
Cistes



Sauges



Iris



Rosiers



Lavandes



Plantes aromatiques et
potagères



Plantes couvre sols :
Lierre commun,
Hedera helix



Plumbago rampant
Cerastostigma
plumbaginoides



