



## Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

---

### Appel à Manifestation d'Intérêt Commercialisation de foncier économique

---

Commune d'**Ambérieu-en-Bugey** : ZAE en Pragnat Nord et ZAE le Triangle d'Activités  
Commune d'**Ambronay** : ZAE les Piques  
Commune de **Meximieux** : ZAE les Granges

Remise des offres

Date limite de réception : **mercredi 5 août 2026 à 18h**

## Table des matières

<b>1 – Objet de l’AMI .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – Présentation du territoire .....</b>	<b>3</b>
<b>3 – Description des lots commercialisés .....</b>	<b>4</b>
<i>LOT 1 – ZAE en Pragnat Nord – AMBERIEU-EN-BUGEY.....</i>	<i>5</i>
<i>LOT 2 – ZAE le Triangle d’Activités à AMBERIEU-EN-BUGEY.....</i>	<i>7</i>
<i>LOT 3 – ZAE les Piques à AMBRONAY.....</i>	<i>9</i>
<i>LOTS 4 et 5 – ZAE les Granges à MEXIMIEUX.....</i>	<i>10</i>
<b>4 – Conditions de cession .....</b>	<b>12</b>
<b>5 – Critères de sélection des projets .....</b>	<b>12</b>
<i>5.1. Cohérence avec la stratégie économique du territoire (critère prioritaire).....</i>	<i>12</i>
<i>5.2. Retombées économiques et sociales pour le territoire.....</i>	<i>13</i>
<i>5.3. Solidité financière et faisabilité du projet.....</i>	<i>13</i>
<i>5.4. Qualité d’intégration et performance environnementale .....</i>	<i>13</i>
<i>5.5. Conditions économiques de la cession.....</i>	<i>13</i>
<b>6 – La procédure de sélection des candidatures :.....</b>	<b>13</b>
<b>7 – Contenu du dossier de candidature .....</b>	<b>14</b>
<b>8 – Planning de l’AMI .....</b>	<b>14</b>
<b>9 – Condition de remise de la candidature .....</b>	<b>14</b>

Annexes :

Annexe 1 – Pièces à fournir par les candidats en présélection

Annexe 2 – Pièces à fournir par les candidats auditionnés

Annexe 3 – Cahier de prescriptions architecturales

## 1 – Objet de l’AMI

La Communauté de communes de la Plaine de l’Ain (CCPA) lance un Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI) visant à sélectionner un ou plusieurs opérateurs économiques pour l’acquisition et l’implantation d’activités sur **5 parcelles** situées dans les Zones d’Activités Economiques (ZAE) suivantes :

- ZAE en Pragnat Nord à Ambérieu-en-Bugey
- ZAE le Triangle d’Activités à Ambérieu-en-Bugey
- ZAE les Piques à Ambronay
- ZAE les Granges à Meximieux (2 parcelles)

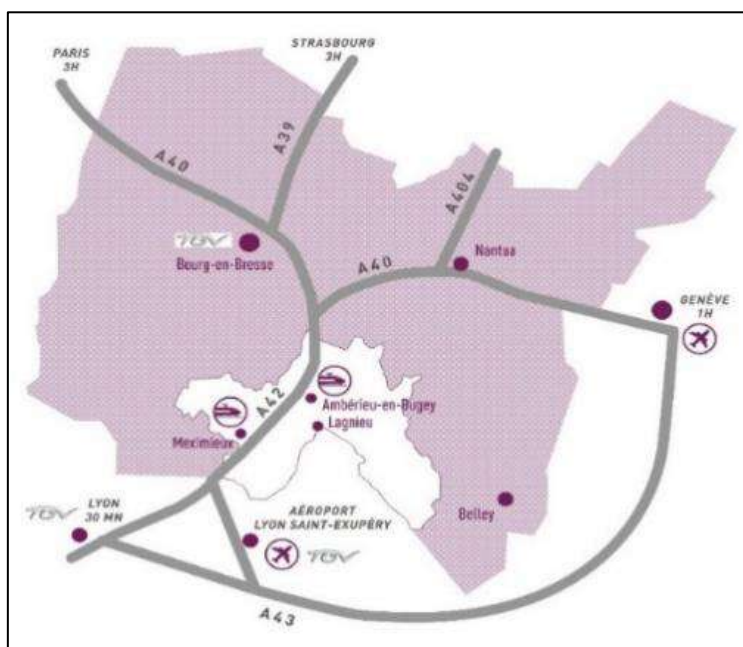
Dans ce contexte de rareté foncière et de forte attractivité, la CCPA, consciente des enjeux liés à la consommation foncière, souhaite valoriser au mieux les disponibilités foncières restantes en zones d’activités. Elle souhaite se donner l’opportunité de choisir les meilleurs projets, en cohérence avec ses exigences, dans le cadre du présent AMI.

L’objectif est de favoriser l’implantation de projets créateurs de valeur et cohérents avec la stratégie de développement économique du territoire.

## 2 – Présentation du territoire

Située aux portes de Lyon, la CCPA bénéficie d’un **positionnement stratégique** au carrefour des axes Lyon–Genève et Rhône–Méditerranée.

Le territoire s’appuie sur des infrastructures performantes garantissant une **excellente accessibilité** : deux gares TER reliant Lyon Part-Dieu en 25 minutes et Genève en 1 heure, deux échangeurs sur l’Autoroute A42 et la proximité immédiate de l’Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry (moins de 30 minutes).



La CCPA regroupe **53 communes** et **83 857 habitants** (*populations légales millésimées 2023*).

Elle concentre plus de **32 000 emplois**, dont 24 000 salariés du secteur privé, répartis sur 32 zones d'activités économiques et un site industriel majeur, le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (1 000 hectares, plus de 8 200 emplois), l'un des plus grands parcs industriels de France.

Avec plus de **6 580 établissements**, le territoire s'appuie sur un écosystème économique solide et diversifié, associant grands groupes internationaux — Plastic Omnium, Barilla, Ligne Roset, bioMérieux, Verallia — et un réseau dense de TPE-PME innovantes dans des secteurs à forte valeur ajoutée : plasturgie, chimie-environnement, mécanique, électronique, logistique, textile ou agroalimentaire.

### **La stratégie de développement économique de la CCPA**

**Offre foncière et immobilière** — La CCPA met à disposition des entreprises du foncier (via AMI) et des bâtiments en location, en ciblant prioritairement les activités industrielles, productives et innovantes. Elle accompagne également l'installation des artisans en zones de proximité et des commerces et services à la personne dans les centres urbains, pour un développement économique équilibré et durable sur l'ensemble du territoire.

**Soutien à l'innovation** — La CCPA accompagne des initiatives innovantes d'envergure : Transpolis, ville-laboratoire unique en Europe dédiée à la mobilité urbaine durable ; le Lab01, tiers-lieu d'expérimentation numérique ; et le concours d'innovation AinPuls porté par la Cpme. Elle propose en parallèle des dispositifs de financement pour les entreprises souhaitant innover, facilitant l'accès à des expertises externes et les partenariats avec l'enseignement supérieur et la recherche.

**Aides financières à l'investissement** — La CCPA soutient financièrement les entreprises productives et innovantes dans leurs projets immobiliers et la modernisation de leurs outils de production. Des aides dédiées aux commerçants et artisans d'art avec vitrine couvrent également les investissements matériels et les travaux d'aménagement.

**Lieux d'accompagnement structurants** — Le territoire s'appuie sur des équipements dédiés au suivi des entreprises et de leurs projets, dont le Quartier des Affaires et des Savoirs, pôle d'innovation, de formation et de transfert de compétences.

## **3 – Description des lots commercialisés**

---

- LOT 1 – ZAE en Pragnat Nord à AMBERIEU-EN-BUGEY
- LOT 2 – ZAE le Triangle d'Activités à AMBERIEU-EN-BUGEY
- LOT 3 – ZAE les Piques à AMBRONAY
- LOT 4 – ZAE les Granges à MEXIMIEUX
- LOT 5 – ZAE les Granges à MEXIMIEUX

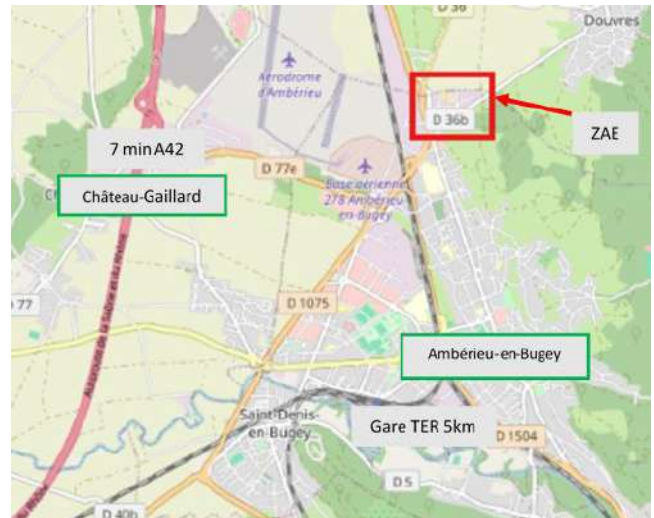
## LOT 1 – ZAE en Pragnat Nord – AMBERIEU-EN-BUGEY

### Situation

La ZAE en Pragnat Nord est située au nord d'Ambérieu-en-Bugey, dans un environnement économique structuré autour d'activités de santé et du tertiaire.

### Accessibilité

- Autoroute A42 à 5 minutes (Sortie 8)
- Transports urbains (arrêt TAM dans la zone)
- Gare TER à 5 km
- Services de proximité (restaurants et hôtels)



### Informations

- Référence cadastrale : AR 518
- Superficie : 3 002 m<sup>2</sup>
- Zonage PLU : UX ([Lien vers le PLU](#))
- Viabilisation : terrain vendu viabilisé jusqu'à l'entrée du lot
- Eaux pluviales : toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle

### Destinations privilégiées

Dans un objectif de cohérence et de complémentarité avec les activités déjà implantées, la CCPA souhaite privilégier l'implantation de structures ou d'entreprises relevant des secteurs suivants :

- de la santé (médical et paramédical, médico-social),
- du bien-être & prévention,
- du tertiaire (avec une priorité donnée au tertiaire Spécialisé Santé).

Cette orientation vise à renforcer l'attractivité du site et à favoriser les synergies entre les différents acteurs, au bénéfice des habitants et du territoire.

### Prix de vente

Le prix de réserve est établi à **45 € HT/m<sup>2</sup>**.

Ce montant constitue un seuil incompressible : aucune offre ne pourra être inférieure à ce prix. Les candidats intéressés doivent donc soumettre une proposition respectant ce minimum, tout en ayant la possibilité de proposer un prix supérieur.

### Capacité constructive

- Division possible du terrain pour accueillir 2 projets (1 000 et 2 002 m<sup>2</sup>)
- Emprise au sol : non réglementé
- CBS minimale de 0.4 : 1 200 m<sup>2</sup> minimum de surfaces écologiques
- Pleine terre minimale de 30% : 900 m<sup>2</sup> minimum en pleine terre
- Hauteur maximale : 12 m

Ce secteur fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales (*Cf. Annexe 3*)

### Prescriptions paysagères et plantations

Pour rappel, un coefficient de biotope surfacique (CBS) minimal de **0,40** ainsi qu'un coefficient de pleine terre minimal de **30 %** devront être respectés.

Les aires de stationnement extérieures devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour **3 places de stationnement** conformément aux prescriptions de la CCPA. Les arbres à haute tige pourront être remplacés par des arbustes ou bosquets s'il est prévu dans le projet l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les arbres existants devront être conservés (*plan topographique en DWG à demander*).

Les surfaces de stationnement végétalisées seront comptabilisées dans les surfaces d'espaces libres végétalisés.

Un guide de plantation sera transmis aux entreprises retenues lors de la phase suivante.

### Atouts du site

- Accessibilité stratégique
- Zone paysagée et qualitative
- Écosystème santé structuré
- Environnement tertiaire dynamique

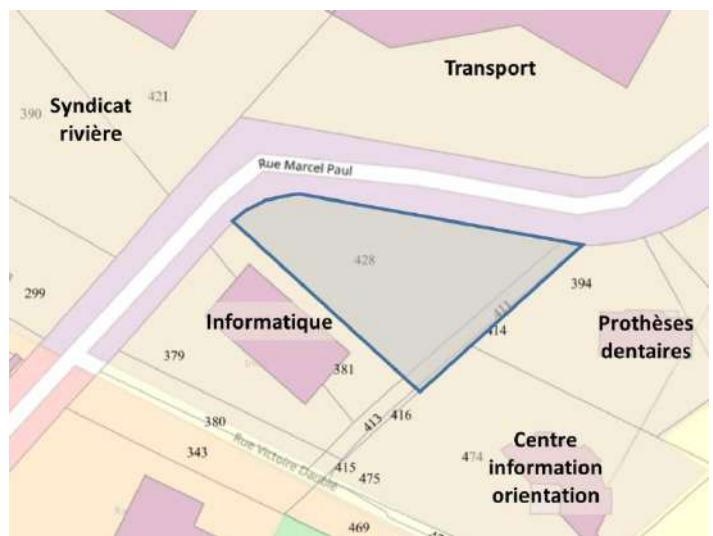
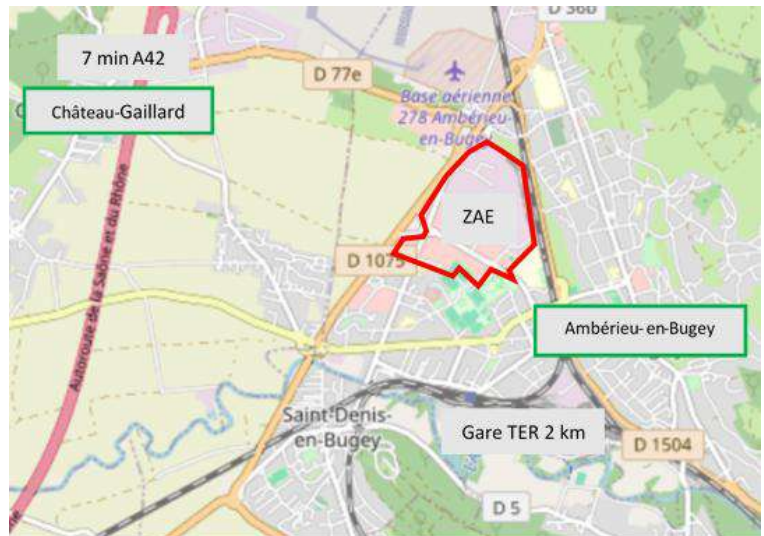
## LOT 2 – ZAE le Triangle d'Activités à AMBERIEU-EN-BUGEY

### Situation

La ZAE le Triangle d'Activités bénéficie d'un emplacement stratégique en plein centre du tissu urbanisé de la ville d'Ambérieu-en-Bugey. Elle accueille un tissu économique dynamique hétérogène (commerces, services, artisans, industriels et logisticiens) mais aussi de nombreux équipements tels que l'Espace 1500, le lycée de la Plaine de l'Ain ainsi que plusieurs équipements sportifs.

### Accessibilité

- Autoroute A42 à 7 minutes (Sortie 8)
- Transports urbains arrêt TAM dans la zone
- Gare TER à 2 km
- Services et commerces à proximité



### Informations

- Référence cadastrale : AM 428-411-414
- Superficie : 1 369 m<sup>2</sup> environ
- Zonage PLU : UAj ([Lien vers le PLU](#)) + OAP ([Lien vers l'OAP](#))
- Destination : artisanat, commerce de détail, service ou bureaux
- Non autorisés : industrie, entrepôt et commerce de gros
- Viabilisation : terrain vendu viabilisé jusqu'à l'entrée du lot
- Eaux pluviales : toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle

### Prix de vente

Le prix de réserve est établi à **40 € HT/m<sup>2</sup>**.

Ce montant constitue un seuil incompressible : aucune offre ne pourra être inférieure à ce prix. Les candidats intéressés doivent donc soumettre une proposition respectant ce minimum, tout en ayant la possibilité de proposer un prix supérieur.

### Capacité constructive

- Emprise au sol maximale : 684 m<sup>2</sup> (50%)
- CBS minimale de 0.6 : 821 m<sup>2</sup> mini de surfaces écologiques
- Pleine terre minimale de 40% : 547 m<sup>2</sup> mini en pleine terre
- Hauteur maximale : 12 m

Ce secteur fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales (Cf. Annexe 3)

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation « OAP - Léon Blum – Nouveau Centre » (cf. ci-avant)



### Cas particulier de cette ZAE qui déroge au cahier des charges :

*Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certaines dispositions applicables à la zone UA usages peuvent être intégrés au calcul du Coefficient de Biotope (CBS). Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle :*

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de la parcelle} - \text{Surface des espaces partagés}}$$

### Prescriptions paysagères et plantations

Les aires de stationnement extérieures devront être plantées d'arbres à raison d'un sujet pour **3 places de stationnement** conformément aux prescriptions de la CCPA.

Les arbres existants devront être conservés (plan topographique en DWG à demander).

Les surfaces de stationnement végétalisées seront comptabilisées dans les surfaces d'espaces libres végétalisés.

Un guide de plantation sera transmis aux entreprises retenues lors de la phase suivante.

### Atouts du site

- Emplacement central à Ambérieu-en-Bugey
- Accessibilité optimale : proximité A42, gare TER et transports urbains.
- Environnement économique et urbain dynamique.
- Parcelle rare en zone d'activité

## LOT 3 – ZAE les Piques à AMBRONAY

### Situation

La ZAE Les Piques est située à Ambronay, à proximité immédiate d'Ambérieu-en-Bugey. Elle s'inscrit dans un environnement à dominante artisanale et industrielle, et bénéficie d'un cadre attractif. Sa localisation permet un accès rapide aux principaux axes de circulation, facilitant les déplacements et les échanges à l'échelle du territoire.

### Accessibilité

- Autoroute A42 à 10 minutes (Sortie 8)
- Services et commerces à proximité



### Informations

- Référence cadastrale : ZM 303
- Superficie : 1 959 m<sup>2</sup>
- Zonage PLU : UXa ([Lien du PLU](#))
- Non autorisés : construction à usage industriel
- Viabilisation : terrain vendu viabilisé à l'entrée du lot
- Eaux pluviales : toute opération devra assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle



### Prix de vente

Le prix de réserve est établi à **40 € HT/m<sup>2</sup>**.

Ce montant constitue un seuil incompressible : aucune offre ne pourra être inférieure à ce prix. Les candidats intéressés doivent donc soumettre une proposition respectant ce minimum, tout en ayant la possibilité de proposer un prix supérieur.

### Capacité constructive :

- Emprise au sol maximale : 1 175 m<sup>2</sup> (60%)
- CBS minimale de 0.4
- Hauteur maximale : 9 m
- Division possible pour accueillir deux projets
- Les places de stationnement créées devront limiter l'imperméabilisation des sols
- 20 % minimum des surfaces non bâties devront être aménagées en espaces verts, hors voies de desserte et circulations douces

Ce secteur fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales ([Cf. Annexe 3](#))

### Prescriptions paysagères et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un sujet pour **3 places de stationnement** (prescriptions de la CCPA). Les surfaces de stationnement végétalisées seront comptabilisées dans les surfaces d'espaces libres végétalisés.

Un guide de plantation sera transmis aux entreprises retenues lors de la phase suivante.

## LOTS 4 et 5 – ZAE les Granges à MEXIMIEUX

### Situation

La ZAE Les Granges à Meximieux bénéficie d'un emplacement stratégique en bordure de la RD 1084, à proximité de l'A42 (Lyon-Genève), de la gare TER et du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain. Elle accueille entreprises technologiques et industrielles, un pôle santé structurant, ainsi que commerces et services. Située à deux pas du futur Lycée de Meximieux, la zone offre un environnement économique complet, dynamique et attractif ainsi que de nombreux services (restauration, commerces de bouche, salle de sport).

### Accessibilité

- Autoroute A42 à 6 minutes (Sortie 7)
- Gare TER à 1.5 km (Ligne Lyon-Ambérieu)
- PIPA à 12 km
- Services et commerces à proximité



### Informations

- Nombre de lots : 2 lots distincts
  - Lot 4 : 1 521 m<sup>2</sup> - F 1071
  - Lot 5 : 2 819 m<sup>2</sup> - F 1072 et 1073
- Zonage PLU : UX ([Lien du PLU](#))
- Destination : activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services
- Viabilisation : terrain vendu viabilisé jusqu'à l'entrée du lot
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle



### Prix de vente

Le prix de réserve est établi à **45 € HT/m<sup>2</sup>**.

Ce montant constitue un seuil incompressible : aucune offre ne pourra être inférieure à ce prix. Les candidats intéressés doivent donc soumettre une proposition respectant ce minimum, tout en ayant la possibilité de proposer un prix supérieur.

### Capacité constructive

- Espace libre planté : 564m<sup>2</sup> (20%)
- CBS minimale de 0.4
- Hauteur maximale : 15 m

Ce secteur fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales ([Cf. Annexe 3](#))

### Prescriptions paysagères et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un sujet pour **3 places de stationnement** (prescriptions de la CCPA). Les surfaces de stationnement végétalisées seront comptabilisées dans les surfaces d'espaces libres végétalisés.

Un guide de plantation sera transmis aux entreprises retenues lors de la phase suivante.

### Atouts du site

- Accès rapide à l'Autoroute A42 et proximité du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.
- Gare TER, services et commerces à pied pour le confort de vos équipes.
- Environnement économique dynamique.

## 4 – Conditions de cession

---

### 4.1. Modalités de fixation du prix

Pour rappel, la CCPA a établi un prix de réserve pour chacune des cinq parcelles proposées à la vente :

- ZAE en Pragnat Nord, Ambérieu : 45 € HT/m<sup>2</sup>
- ZAE le Triangle d'Activités, Ambérieu : 40 € HT/m<sup>2</sup>
- ZAE les Piques, Ambronay : 40 € HT/m<sup>2</sup>
- ZAE les Granges, Meximieux : 45 € HT/m<sup>2</sup>

Ces montants constituent des seuils incompressibles en dessous desquels aucune offre d'acquisition ne pourra être acceptée.

### 4.2. Clauses particulières (anti-spéculation, engagement de construction)

**Délais de réalisation** : l'acquéreur s'engage à démarrer les travaux dans un délai de 8 mois à compter de la signature de l'acte de vente et à les achever dans un délai de 24 mois après ouverture du chantier.

**Maintien de l'affectation** : le projet doit rester conforme à l'activité initialement prévue ; toute modification doit être déclarée et validée par la CCPA.

**Clause anti-spéculative** : toute revente est encadrée, avec information préalable et possibilité pour la CCPA d'imposer un repreneur ou de racheter le terrain.

**Pacte de préférence** : pendant 10 ans, la CCPA dispose d'un droit prioritaire d'acquisition en cas de revente.

### 4.3. Nature de l'occupation

Les projets portés par des investisseurs s'inscrivant dans une démarche exclusivement locative ne seront pas retenus.

L'acquéreur devra justifier de l'existence d'un lien direct avec l'entreprise destinée à exploiter l'activité sur le site (notamment lien capitalistique, identité ou communauté de direction, ou toute autre relation juridique ou économique démontrant une implication effective dans le projet).

Lorsque l'acquéreur n'est pas l'exploitant direct, les modalités d'occupation devront être précisées, notamment par la production d'un bail ou de tout document contractuel définissant la nature des engagements entre les parties et les conditions d'exploitation du site.

## 5 – Critères de sélection des projets

---

Les projets seront analysés au regard des critères suivants. La CCPA se réserve la possibilité de pondérer ces critères dans la grille d'évaluation.

### 5.1. Cohérence avec la stratégie économique du territoire (critère prioritaire)

Le projet devra contribuer au développement économique du territoire et s'inscrire dans les orientations stratégiques de la CCPA.

Seront notamment appréciés :

- L'adéquation avec les filières prioritaires du territoire (activités industrielles, à forte valeur ajoutée, entreprises à impact économique ou technologique...)
- La réponse à un besoin identifié du territoire ou à un enjeu stratégique national
- La complémentarité avec l'écosystème économique existant (sous-traitance, chaînes de valeur, partenariats)

- Le caractère innovant ou structurant du projet
- L'acceptabilité territoriale

Ne sont pas éligibles :

- Activités de logistique ou de messagerie
- Projets exclusivement destinés au stockage

### 5.2. Retombées économiques et sociales pour le territoire

Seront évaluées les retombées directes et indirectes du projet, notamment :

- Le nombre d'emplois créés à court et moyen terme
- La qualité et la pérennité des emplois
- L'intensité d'usage du foncier (ratio emplois / surface ou hectare)
- La contribution à l'économie locale (recours aux fournisseurs et sous-traitants locaux, retombées fiscales)

### 5.3. Solidité financière et faisabilité du projet

Le candidat devra démontrer la crédibilité et la viabilité de son projet :

- Solidité du modèle économique et du plan de financement
- Maturité du projet et réalisme du calendrier de mise en œuvre
- Références et capacités techniques du porteur.

### 5.4. Qualité d'intégration et performance environnementale

- L'optimisation et la sobriété de l'usage du foncier
- La qualité architecturale et l'intégration paysagère du projet
- Performance énergétique et environnementale du projet
- La gestion des flux (PL, VL) et des nuisances générées (bruit, pollution...)

### 5.5. Conditions économiques de la cession

- Prix proposé

## 6 – La procédure de sélection des candidatures :

---

- Analyse des dossiers par un jury de sélection (*pièces déposées : cf annexe 1*)
- Présélection de **1 ou plusieurs projets** par parcelles
- Complément de dossier (*cf annexe 2*)
- Audition des candidats
- Choix du lauréat par la collectivité
- Négociation et contractualisation

La collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite.

Le **jury de sélection** sera composé des membres suivants :

- Le Président de la CCPA
- Le Vice-Président économie et maire d'Ambérieu-en-Bugey
- Le maire de Meximieux
- Le maire d'Ambronay

Pour les services techniques (Service Economie : Alice BAILLON et Amandine ARRIGONI / Service Aménagement : Laurence DELORENZI et Elise RANDRIAMIADANA)

## 7 – Contenu du dossier de candidature

---

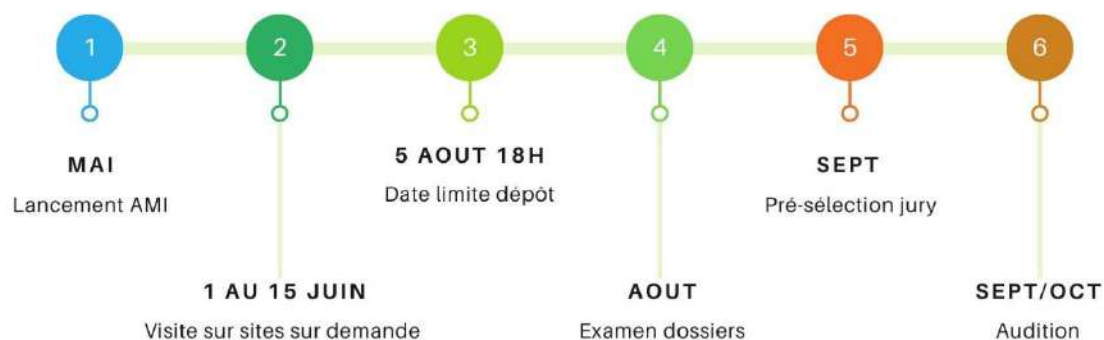
Les entreprises intéressées par l'acquisition d'une parcelle en ZAE devront demander le **plan topographique** (format DWG) préalablement à la conception de leur projet.

Pièces à fournir par les candidats **avant le 05/08/2026 à 18h** : Annexe 1

Pièces à fournir par les candidats **auditionnés** : Annexe 2

## 8 – Planning de l'AMI

---



Les dates de l'audition et des commissions seront communiquées ultérieurement et pourront être ajustées en fonction du calendrier officiel.

## 9 – Condition de remise de la candidature

---

Les entreprises intéressées par l'acquisition d'une parcelle en ZAE devront demander le **plan topographique** (format DWG) préalablement à la conception de leur projet.

Des visites sur site sont possibles **sur demande**, au cours de la première quinzaine de juin (contact : [economie@cc-plainedelain.fr](mailto:economie@cc-plainedelain.fr) ou par téléphone au 04 74 61 33 63)

La date limite de remise des offres est fixée au plus tard le **05/08/2026 à 18h**.

Les dossiers doivent être envoyés **uniquement via le formulaire Eval&Go** : <https://ccpa-fonciereco.evalandgo.com/f/427870/4qb6SzkdrAnicJTDVawGcD>

## Annexe 1 – Pièces à fournir par les candidats en présélection

La transmission d'un dossier devra contenir les éléments suivants

### 1. Présentation de l'entreprise

- Nom de la structure, numéro de SIRET et date de création
- Adresse siège social
- Coordonnées du dirigeant et coordonnées du référent du projet
- Secteur d'activité principale
- 3 derniers CA ou budget prévisionnel si création d'entreprise
- Effectifs actuels (Nombre d'ETP – type de contrats)

### 2. Description détaillée du projet

- Objectifs et enjeux du projet immobilier
- Estimation des emplois créés (court et moyen terme)
- Retombées économiques attendues
- Parcelle(s) foncière(s) sollicitée(s) et précision d'une éventuelle division (ZAE Pragnat et Piques)
- Calendrier prévisionnel (date début et fin de travaux)

### 3. Éléments financiers

- Prix proposé pour l'acquisition du foncier (exprimé en € HT/m<sup>2</sup>)
- Coût global du projet de construction
- Plan de financement prévisionnel (fonds propres, prêt, subventions...)
- Attestations ou lettres d'intention bancaires, et le cas échéant, attestation d'accompagnement par une structure d'aide à la création (ex. : IPAC)

### 4. Programme immobilier et technique

- Note descriptive du projet immobilier mentionnant les surfaces construites projetées
- Plans du projet (Plan de masse, insertion paysagère, esquisse, et tous éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet)
- Principes architecturaux et intégration paysagère
- Engagements qui seront pris dans une démarche environnementale (Optimisation de l'usage du foncier, mesures environnementales envisagées, performance énergétique visée, gestion des nuisances (bruit, déchets, eau)...) )
- Flux de déplacement engendrés par l'activité (VL / PL)

### 5. Attestations et engagements

- Extrait Kbis ou équivalent (moins de 3 mois)
- Statuts de l'entreprise datés et signés
- Attestation de régularité fiscale et sociale
- Engagement de réalisation conforme au projet présenté

## Annexe 2 – Pièces à fournir par les candidats auditionnés

Pour les candidats présélectionnés, les éléments suivants devront être présentés lors de l'audition :

- **Plan masse** de l'opération et **esquisses architecturales**
- Finalisation du **plan de financement**
- **Réponses aux questions** que le projet aura généré aux termes de la phase 1

## Annexe 3 – Cahier de prescriptions architecturales

### INTRODUCTION

---

Ce cahier qui détermine les règles architecturales et paysagères s'appliquant aux constructions et aux espaces privés, a tant une valeur incitative qu'impérative. Il constitue un outil d'aide à la conception et a pour but de permettre une harmonisation des volumes construits, des couleurs et du paysage, en complément des règlements communaux en vigueur.

Tout projet devra tenir compte des prescriptions de ce cahier lors de la conception et réalisation. La signature de la vente du terrain avec la CCPA sera conditionnée au respect de ces règles.

### OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX DE LA ZA

---

#### a) Traitement paysager

**Dans l'ensemble du périmètre, une attention particulière sera portée au maintien, à la valorisation et/ou à la restauration des continuités écologiques et paysagères**

Pour l'aménagement de la ZA de l'AMI, il est souhaité une présence forte de végétal sur les emprises publiques et les marges de reculement.

Les grands principes qui conduisent à l'élaboration de ce cahier des prescriptions sont :

- Composer un paysage avec la ZA plutôt que de chercher à la masquer.
- Ne pas chercher à tous prix l'effet vitrine, par des actions individualistes où chacun veut se distinguer, mais privilégier l'harmonie de l'ensemble.
- Inscire la zone dans un paysage préservé, ne pas chercher à la raccrocher au bâti traditionnel qui de toutes manières est d'une autre nature.
- N'accueillir que des établissements conscients de cette démarche.
- Reconstituer un bocage « industriel ».
- Accompagner les voies de circulation par une végétation composée notamment d'arbres de haute-tige.
- Par le jeu de l'implantation des constructions, permettre la valorisation des vues sur les bâtiments, et limiter les vues sur les aires de stockage, de stationnements perceptibles depuis le domaine public.

#### b) Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (appelées surfaces écoaménageables) sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Le Coefficient de Biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle

Il est fixé un CBS minimal à atteindre qui doit comprendre des espaces verts en pleine terre (PLT) minimum en fonction de la surface de la parcelle concernée par le projet

Le CBS minimal sera de 0,4

Le coefficient de pleine terre sera de 0,2

Modalité de calcul du CBS :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup>	Description des sortes de surface
<b>Surfaces imperméables</b>	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
<b>Surfaces semi-ouvertes</b>	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
<b>Espaces verts sur dalle</b>	Epaisseur supérieure ou égale à 50 cm : 0,7 Epaisseur supérieure ou égale à 20 cm et inférieure à 50 cm : 0,5	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
<b>Planter la toiture</b>	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
<b>Espaces de pleine terre</b>	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et un terrain de 1000 m<sup>2</sup>. Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m<sup>2</sup> de pleine terre :  $(300 \times 1)/1000 = 0,3$

Option b : 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle avec épaisseur supérieure à 50 cm + 180 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes :  $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5)/1000 = 0,3$

Option c : 230 m<sup>2</sup> de pleine terre + 100 m<sup>2</sup> de toiture plantée =  $(230 \times 1 + 100 \times 0,7)/1000 = 0,3$

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

---

### a) Aspect des constructions

#### ➤ Volumétrie

On privilégiera des volumes orthogonaux et d'une même unité de conception.

Les volumes seront sobres, « étirés » ou répétitifs, avec une prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- bardage et nervures horizontales, façades double-peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforée, bois), dans le but de protéger du soleil ou des vis-à-vis,
- mur souligné par des casquettes, brise-soleil, auvents,
- bandeaux, acrotères, auvents filtrants,
- Tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les petits volumes seront à traiter avec simplicité et devront être intégrés aux bâtiments, ou accolés au volume avec une hauteur différente en conservant l'homogénéité de l'ensemble. En effet, l'édification de volumes de hauteurs différentes sera recherchée pour limiter l'effet de masse, et identifier les différentes fonctions. Ils seront projetés de manière à ce que les volumes bas viennent épauler les hauts, pour l'espace d'accueil par exemple.



Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures. Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures.

#### ➤ Toitures

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter un aspect homogène et de grande qualité.

Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol.

Les toitures terrasse végétalisées sont encouragées, ainsi que l'installation de capteurs solaires. Les couvertures tuiles ne sont pas autorisées.



Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées, ventouses, paraboles, lignes de vie,...) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture (5ème façade), en vue de la recherche d'un volume général lisible et simple de bonne facture.

En outre, les éclairages zénithaux et les désenfumages seront de formes simples.

Les acrotères, réalisés dans le même matériau que la façade, devront donc masquer les pentes de toiture, ainsi que les éléments techniques.



### ➤ Matériaux

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement. Leur mise en œuvre sera soignée. Une attention particulière sera portée aux détails architecturaux (mise en œuvre des matériaux, liaisons entre différents matériaux...).

Les façades en bardage métallique à pose horizontale seront privilégiées pour **les entrepôts et l'artisanat**.

Afin de différencier les espaces fonctionnels, et plus particulièrement pour **les bureaux, les commerces**, les parties vitrées seront constituées par des murs-rideaux ou ensembles vitrés. Les vitrages seront transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés.

Les parties pleines (allège, trumeau...) seront quant à elles composées de panneaux en bardage métallique, en stratifié (aspect bois ou coloris uni), en béton cellulaire, ou encore en béton préfabriqué.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut de décoffrage, sauf lorsque les coffrages ont été prévus à cet effet (notamment pour les murets d'entrée de lots). Ils seront peints couleur béton naturel. De même, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de métal non traité en bardage sont interdits. Ainsi, aucun parpaing brut apparent ne sera accepté sans l'application d'enduits de surface présentant un aspect lisse.

Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.

### ➤ Couleurs

Les façades devront comporter trois couleurs au plus. Les effets comme les bariolages et les sur-lignages des volumes à éviter.



Les couleurs des bardages métalliques seront dans un RAL compris entre 7002 et 7043 pour une majorité des surfaces non vitrées et à l'exclusion du blanc.

(Les couleurs foncées sont proscrites pour limiter l'effet îlot de chaleur)

RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	<del>RAL 7013</del>	RAL 7015	<del>RAL 7016</del>	<del>RAL 7021</del>	<del>RAL 7022</del>	RAL 7023
RAL 7024	<del>RAL 7025</del>	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035
RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042	<del>RAL 7043</del>	

Pour les menuiseries extérieures, appuis, et tous les autres détails architecturaux, on recherchera le coloris au choix dans le même ton que les grands aplats, avec des variantes de luminosité, dans les nuances de gris ou dans le ton complémentaire. Il en sera de même pour les garde-corps de sécurité.

Egalement, les portes d'accès (livraisons, portes sectionnelles, issues de secours...) seront traitées dans la même tonalité que les façades de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peinture de façade. Certains éléments du bâtiment tels que les bureaux pourront cependant être marqués par des teintes différentes après accord de la Mairie.

Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière est interdite. Les toitures seront dans des tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert. Les revêtements d'étanchéité seront de préférence dans les teintes ardoise noir ou gris.

#### **b) Locaux et installations techniques**

Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction : couleur en rapport avec le bardage, capotage éventuel des EP,...

Les installations techniques (transformateurs, groupes froids...) seront soit intégrés au volume des bâtiments, soit édifiés en bardage métallique, ou en maçonnerie avec enduit de surface d'aspect lisse, et les parties vitrées éventuelles dans le même aspect que les façades de bureaux.



#### **c) Auvent**

Les auvents abritant les quais de chargement sont permis à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment ou alors constitués d'éléments suspendus aux façades.

L'apparence de légèreté sera à privilégier.

De même les auvents destinés à abriter l'entrée des bureaux seront de conception simple, composés à titre d'exemple de profils aluminium ou acier, de câbles inox et de recouvrement en verre.



En fonction des orientations du bâtiment et de la parcelle, des brise-soleil pourront être mis en œuvre.

#### d) Ensemble d'entrée

L'entrée de chaque lot permettra de donner une image soignée de la société concernée, tout en offrant les équipements techniques tels qu'un cache-conteneur et un muret technique avec coffrets EDF-GDF, boîte-aux-lettres...

Les murets techniques seront en béton brut et finition lisse. Il sera prévu la réservation en creux pour la pose des différents appareillages et coffrets, et l'intégration dans le coffrage des différents fourreaux d'alimentation fournis par les concessionnaires.

Les ensembles d'entrée seront en harmonie avec les clôtures.

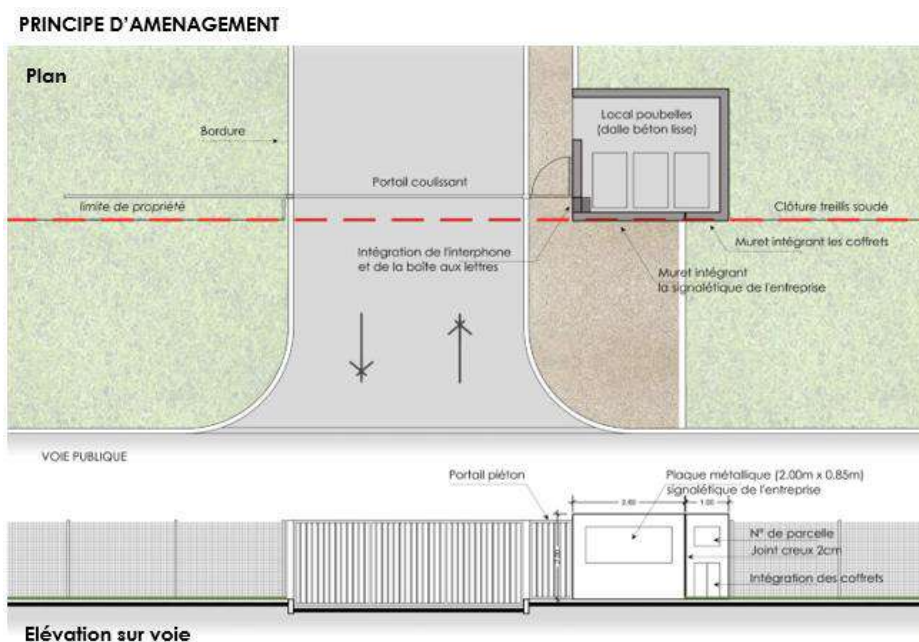
Le cordon de végétation discontinu qui borde la voie sera densifiée au niveau des entrées de lots.

#### e) Portails et clôtures

Les clôtures seront implantées en limites de parcelle et accompagnées de végétalisation.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.



Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

➤ Clôtures entre domaines public et privé : treillis soudé

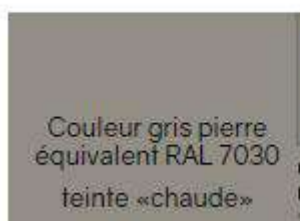
Descriptif :  
-treillis soudé à maille carrée 50x50 mm plastifié,  
-fils verticaux et horizontaux de 3,5 mm,  
-poteaux métal en T ou rond  
-coloris gris

➤ Clôtures séparatives entre lots : grillage simple torsion

Descriptif :  
-grillage simple torsion à maille losange 50x50 mm plastifié,  
-fils verticaux et horizontaux de 2,7 mm,  
-poteaux métal en T ou rond  
-coloris équivalent RAL 7030  
- Obligatoire passage petite faune

**Limites entre lots**

Clôtures en panneaux treillis soudés rigides, teinte identiques.



passages  
10x10cm  
tous les  
20m

➤ Portail d'entrée de lot

Le portail sera implanté conformément aux dispositions générales du P.L.U., et permettra l'accès de véhicules au gabarit important.

Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7 mètres pourront être implantés en limite séparative des voies. Dans le cas contraire, un recul de 5 mètres devra être appliqué.

Descriptif :  
-remplissage tubes diamètre 25 mm, espacement 11 cm  
-poteaux métal section carrée 50x50 mm  
-coloris gris ou équivalent RAL 7030

**f) Eclairage**

L'ambiance lumineuse devra être prise en compte afin que les bâtiments et leurs espaces extérieurs soient valorisés. Pour ce faire, l'éclairage sera traité par des éléments conformes à l'image du secteur, dans une gamme de produits homogènes.

Les façades des « pavillons » peuvent être éventuellement éclairées par des sources encastrées dans les débords des toitures ou par un éclairage au sol de même intensité pour tous les lots. L'éclairage en basse tension sera privilégié.

### **g) Stationnement**

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les surfaces de stationnement ne devront pas être vues directement depuis les voies publiques, elles devront être bordées par des végétaux. Ces surfaces pour l'usage des véhicules légers n'excéderont pas 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les surfaces de stationnement sont autorisées en façade d'entrées de lots que si elles ne couvrent pas plus de la moitié de la parcelle. Lorsque leur fréquentation est bien maîtrisée, elles pourront être traitées en pavés gravillonnés ou enherbé, gravillon, stabilisé, mélange terre pierre ..de préférence à des enrobés.



De plus, ces surfaces de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige (3 par places) selon les prescriptions paysagères qui suivent.

(cf annexe guide des arbres CCPA : choix des essences et garantie sur 2 ans obligatoire)

### **h) Zones de dépôt**

L'entreposage extérieur est interdit. Il pourra toutefois être toléré latéralement et de préférence en fond de parcelle à condition que les surfaces de stockage (matières premières, matériel, ferrailles...) ne soient pas visibles depuis les voies publiques grâce à la création d'écrans végétaux (voir prescriptions paysagères) ou de masques bâtis appropriés.



### **Déchets et espaces de stockage**

Les espaces de stockage de matériaux et matériels et les locaux de stockage des déchets seront préférentiellement intégrés au bâtiment. Pour le cas où cette disposition n'est pas envisageable pour des raisons techniques justifiables, ils feront l'objet d'une autorisation s'ils sont extérieurs. Dans ce cas, ils ne

seront pas placés en regard de l'espace-public mais sur l'arrière du tènement. Ils seront prévus entourés d'écrans visuels suivant une composition bois toujours dans l'esprit architectural de la ZA.



Exemple d'annexe à façade bois



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

---

Les prescriptions paysagères qui suivent ont pour but la mise en place d'une image verte, afin de lui conférer une identité et une ambiance de qualité tout au long de l'année, d'offrir une bonne lisibilité de ses voiries et de ses espaces publics, de résoudre le problème des limites public/privé et de s'intégrer au mieux aux dynamiques naturelles de son environnement existant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. De même, les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

Un plan des végétaux existants ainsi qu'un plan de composition des espaces libres accompagneront toute demande de permis de construire.

### a) Limite avec les voies de desserte

Afin d'assurer la transition entre les espaces publics végétalisés et le domaine privé, une bande de largeur de 3 mètres devra être réservée à la végétalisation en façade de chacun des lots. Les plantations viennent ainsi en complément de celles effectuées sur l'emprise publique. Sur cette bande végétale, des haies mixtes d'arbustes et d'arbrisseaux alternent avec des arbres-tiges et des cépées.

Les haies devront être contenues à une hauteur maximale de 2,00 m par une taille semi-libre en ce qui concerne les arbustes. Les arbres devront conserver leur port naturel.

Cependant, pour donner un certain rythme, ces plantations ne seront pas continuent et laissent ponctuellement des espaces enherbés par une prairie fleurie.

La densité devra varier de 1u/16m<sup>2</sup> à 1u/40m<sup>2</sup> en plus des arbres de stationnement.

Des haies mixtes d'arbustes-arbrisseaux habilleront toutes les limites séparatives latérales entre deux lots et les limites de fond de parcelles. Ces haies formeront des écrans végétaux hauts, entre les terrains.



Les espèces plantées devront être conformes au guide de plantation des arbres CCPA.

**cf. : guide de plantation des arbres CCPA : choix des essences et garantie sur 2 ans obligatoire – Ce guide sera transmis aux entreprises retenues lors de la phase suivante.**

#### **b) Ecrans végétaux**

Pour l'intégration des zones de dépôt ou certains types d'installations qui ne doivent pas être visibles de l'espace public, des haies d'arbustes et arbrisseaux à feuilles persistantes seront plantées en continu avec une densité de 1u/1m<sup>2</sup>.

#### **c) Parkings privés**

Les zones de stationnement de véhicules légers seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison de un arbre pour trois places de stationnement. Les plantations seront réparties uniformément sur toute la surface de parking, et non pas regroupées. Elles devront être disséminées entre les places selon une composition soignée, et non pas plantées uniquement sur des espaces délaissés ou en périphéries du parking. Elles devront être disposées de façon à ombrager les places de stationnement.

Les arbres seront protégés des voitures, soit par un dénivelé ou tout autre protection mécanique efficace.

#### **d) Traitement des espaces résiduels**

Les espaces libres correspondant à des surfaces non occupées par les constructions, les voies, les stationnements, les chemins piétons ou les aires de détente seront traités avec un engazonnement ou des plantes couvre-sol.

Quand la surface de ces espaces le permettra, des bouquets d'arbres pourront ponctuer le paysage.

Ces espaces recevront un entretien régulier principalement pour les zones engazonnées qui seront tondues en gestion différenciée. Il est préconisé de laisser une prairie naturelle sous le houppier des arbres qui sera tondue en juin. L'effet de friche ou de jachère ne sera pas toléré.

#### **e) Végétalisation des talus**

Pour leur stabilité et la limitation de leur entretien, les talus seront végétalisés par des plantes couvre-sol. Couvre sol type : hедера algerian bellecour, vinca minor, vinca major, lonicera acuminata..

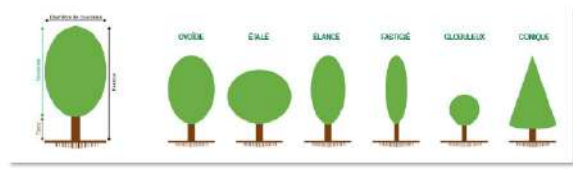
**La toile polyéthylène est interdite car elle asphyxie les terres et crée une surchauffe l'été. Seuls les paillages naturels ou biodégradable sont autorisés**

Palette arbres recommandés en ZA (cf. : guide de plantation des arbres CCPA)

# L'Arbre dans le Projet

## Palette d'avenir espaces moyens

### Choisir l'essence adaptée au contexte



- Arbre moyen de 8 à 12 m de hauteur envergure 6 m maximum
- Chaque espèce présente un port différent
- Adapté au pavillonnaire et espaces publics contraints, type centre bourgs, ZA au droit des stationnements
- A noter : si l'arbre produit des fruits, l'éloigner des stationnements

Intérêt floral  
Couleur automnale  
Très résistant à la sécheresse  
Méditerranéenne - fruits  
Persistant



<b>Essences locales adaptées aux terrains secs et neutres ou calcaires</b>	
Erable champêtre	Acer campestre H 12 m L 5 m bel ombrage
Erable colonnaire	Acer campestre columnar H 12 m L 2m (port fastigié si peu de place)
Mûrier blanc	Morus alba H 12m L 5m fruits comestibles éloigner des stationnements
Charme houblon	Ostrya carpinifolia H 8 L 5m croissance lente
Chêne vert	Quercus ilex 12 m L 6m Persistant croissance lente
<b>Essences exotiques adaptées aux terrains secs et neutres ou calcaires</b>	
Charme d'Orient	Carpinus orientalis H 12m 3m
Miscoucouter de Chine	Celtis sinensis H 10m L 6 m
Arbre à miel	Euodia danielli H 7m L 5m fleurs crème été
Sevonnier	Koelreuteria paniculata H 12 L 6 m port large fleurs jaunes estivales
Poirier Bradford	Pyrus car. Brad. H 12m L 7m fleurs blanches printemps
Poirier Chanticleer	Pyrus car. Chant. H 12m L 4 m fleurs blanches - espaces contraints
Orme de Chine	Ulmus parviflora H 10m L 6m arbre gracieux léger
Orme de Sibérie	Ulmus pumila H 10m L 6m arbre gracieux léger
Orme hybride	Ulmus dodoens H 10m L 5 m arbre gracieux léger
Chêne de Grèce	Quercus macrolepis 12 m L 6m Semi Persistant

