



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°3

approuvée le 18/04/2024

—

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE

Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction.

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

- Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;
- Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée...

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.

AVERTISSEMENT

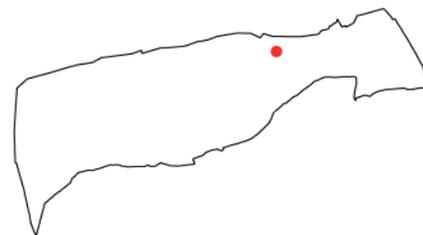
Certains termes utilisés dans les OAP sont définis dans le lexique du Règlement du PLUi, notamment : emprise au sol, espace vert, espace de pleine terre, étage en attique, hauteur de façade et totale, limites arrières, latérales et séparatives, pôle de vie, profondeur des constructions...

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE



SOMMAIRE

J9	GIGNAC-LA-NERTHE	GLN- 01	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
J9	GIGNAC-LA-NERTHE	GLN- 02	GARDEN LAB
		GLN- 03	FIGUEROLLES OAP modifiée - modification n° 3
J9	GIGNAC-LA-NERTHE	ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3

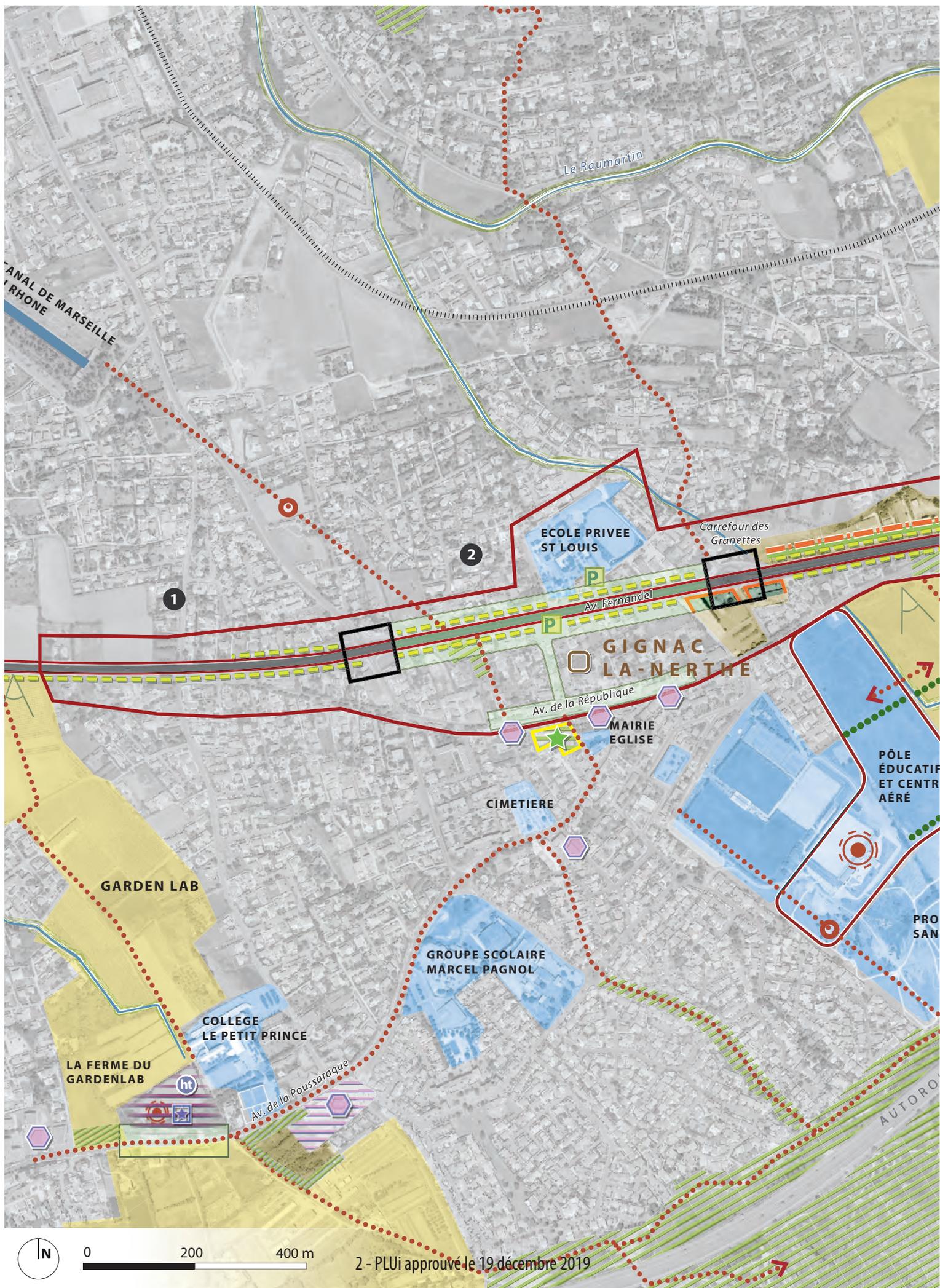


OAP n° GLN-01

Gignac-la-Nerthe
Boulevard Urbain Multimodal



PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE



Légende

 périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

 site 1 (cf texte)
 noyau villageois
 équipement existant
 élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
 voie ferrée
 cours d'eau
 TC performant existant / à créer (court terme)
 boulevard urbain multimodal
 servitude liée au transport de gaz

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

 mixité fonctionnelle à dominante habitat
 Agriculture
 espace dédié à l'économie
 a Activité, industrielle ou artisanale
 b Bureau
 c Commerce
 activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

 équipement à créer ou requalifier
 composition de façade urbaine à structurer / à créer
 principe de vue à préserver
 principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

 flux, carrefour à organiser
 zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
 principe de liaison douce à créer/conforter
 principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
 Espace public à créer / requalifier

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

 alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
 espace naturel à préserver ou à réhabiliter
 principe de localisation d'aires paysagères de stationnement
 Haies brise vent à créer ou conforter

Gignac-la-Nerthe - "Boulevard Urbain Multimodal"

La présente Orientation d'aménagement concerne le secteur du Boulevard Urbain Multimodal à Gignac-la-Nerthe.

La RD368 parcourt d'Est en Ouest tout le territoire de la commune de Gignac-la-Nerthe. C'est aujourd'hui d'abord un itinéraire routier et son aménagement en atteste : son profil, les ouvrages divers – dont un autopont – aménagés au long de son tracé, le traitement des intersections, les vitesses autorisées (90 km/h mis à part aux abords du centre-ville où la vitesse est réduite à 70 km/h), confortent cet itinéraire dans son statut de route et de voie de transit peu compatible avec d'autres usages. Sans compter les nuisances sonores générées par cette voie structurante dans la traversée de quartiers habités.

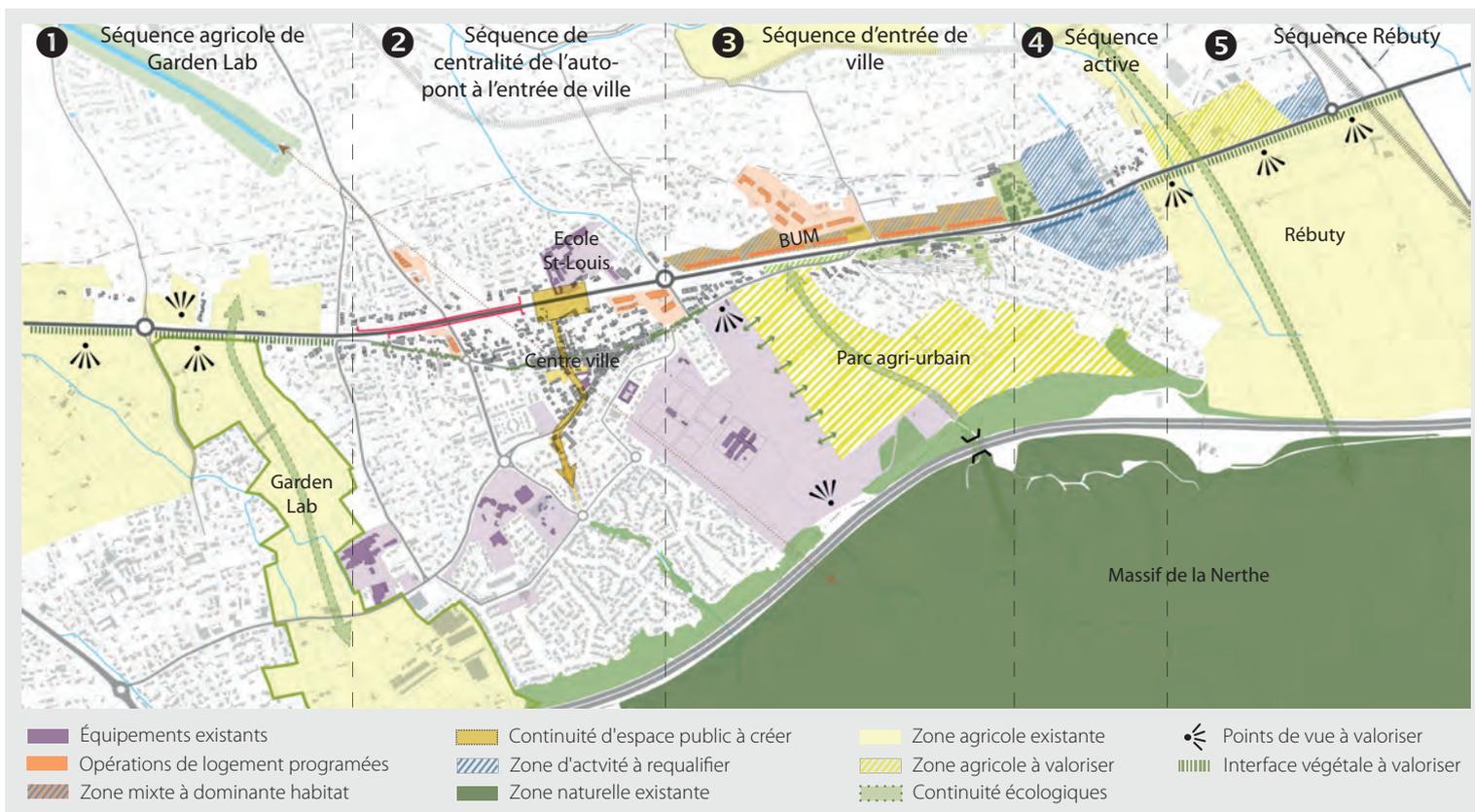
Aujourd'hui cette route départementale est tout à la fois une traversée du territoire communal qui ignore la présence et la proximité d'un centre ville – on passe mais on ne s'arrête pas – et une rupture entre les différents quartiers de la commune. Son aménagement routier limite fortement le nombre de transversales possibles, ce qui complique encore un peu plus les échanges, et le traitement en rond-point des carrefours ne facilite pas, bien au contraire, les traversées piétonnes.

À cela s'ajoute un conflit d'usage majeur généré par la présence d'un établissement d'enseignement privé, l'école Saint Louis, qui accueille plus d'un millier d'élèves venant de toutes les communes environnantes, et qui pour la plus grande part sont déposés par leurs parents en voiture. La RD368 est aussi un itinéraire de convois exceptionnels qui ne peut être déclassée et cette contrainte devra être prise en compte dans les réflexions engagées sur le devenir de cette voie.

Le projet engagé aujourd'hui par la commune a pour ambition la transformation de cette traversée routière de son territoire en un Boulevard Urbain Multimodal.

Cinq séquences peuvent être identifiées au fil de la traversée de la commune :

- deux séquences en entrées de ville où domine le paysage de la plaine agricole et où il s'agit de mettre en scène un paysage remarquable : à l'Ouest le projet Garden Lab, à l'Est le domaine de Rebuty.
- trois séquences à vocation urbaine où les aménagements accompagnent et confortent la transformation de la voie en boulevard (ici la circulation est limitée à 50 km/h). L'enjeu est de structurer une façade le long du boulevard et d'annoncer une centralité habitée. D'Est en Ouest, on trouve d'abord une séquence active, où il s'agit de réorganiser un paysage aujourd'hui plutôt hétéroclite. Puis, une séquence habitée d'entrée de ville, lors de laquelle il convient de donner un front urbain au boulevard. Enfin la troisième séquence affirme la centralité à la hauteur du centre-ville et de l'établissement scolaire Saint-Louis.



Les enjeux selon les séquences du Boulevard Urbain Multimodal - Illustration de principe

PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU A CRÉER

La RD368, dans sa traversée de la commune de Gignac-la-Nerthe, est bordée d'un environnement urbain disparate installé là progressivement, sans grande cohérence : vente de matériaux, zones agricoles, bâtiments d'habitation, important groupe scolaire, etc.

Son aménagement en Boulevard Urbain Multimodal sera l'occasion non pas de modifier la vocation des terrains situés en bordure, mais d'en améliorer l'impact visuel par un traitement urbain et paysager des façades, notamment dans les portions urbaines de son tracé. Par ailleurs, la suppression de la passerelle de franchissement de la RD48a sera l'occasion à terme de rendre plus « urbaine » l'entrée Ouest de la traversée d'agglomération.

La proximité du centre-ville, dont l'activité commerciale et de services est aujourd'hui en situation délicate, impose de ne pas créer, le long du Boulevard Urbain Multimodal, de façade commerciale continue en rez-de-chaussée des immeubles qui y seront créés. Au contraire, par un traitement spécifique des carrefours, de l'offre de stationnement le long du boulevard, et du jalonnement, l'usager devra être invité à se rendre dans le centre-ville.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Dans les orientations du PADD, il est précisé la volonté de :

Conforter le rôle de centralité de bassin de Gignac, grâce à son potentiel de développement et son positionnement entre deux pôles d'échanges, celui de la gare de Pas-des-Lanciers et celui de la ZAC des Florides, via le boulevard urbain multimodal à créer sur la RD368, conformément aux préconisations du Plan de Déplacement Urbain

Le long de la RD368, distinguer des sections le long desquelles l'aménagement routier doit prendre en compte l'urbanisation existante et à venir et rechercher les conditions de sa mutation en boulevard urbain multimodal, notamment en rétablissant les transversales: sécurisation de la traversée entre l'établissement scolaire Saint-Louis et le centre historique de Gignac, ainsi qu'entre le quartier du Bosquet et le hameau de Laure. soin des circulations douces.

Le développement des transports collectifs entre la gare de Pas-des-Lanciers (identifiée dans le PDU en tant que "porte d'entrée" du territoire sur le réseau ferroviaire) et le pôle d'échanges multimodal programmé à l'articulation des ZAC des Florides et de Billard, pousse à aménager la RD368 en développant des couloirs réservés, en particulier au voisinage des principaux carrefours de la partie la plus urbaine du tracé.

Les vitesses seront réduites et limitées à 50 km/h dans les séquences actives et habitées. Des itinéraires protégés pour les piétons et les vélos seront organisés le long de la voie, afin de favoriser et de sécuriser la pratique des modes doux. Dans la partie centrale, les carrefours seront gérés par des feux tricolores afin de sécuriser les échanges entre les deux rives du boulevard et de faciliter les traversées piétonnes.

Au fil de la traversée de la commune, deux séquences à dominante agricole encadrent donc trois séquences à vocation urbaine : si elles sont toutes complémentaires du projet fédérateur de la transformation de la route en boulevard, chacune appelle une réflexion spécifique.

Les secteurs résidentiels comprendront 30% de logements sociaux à minima.

❶ LA SÉQUENCE AGRICOLE DE GARDEN LAB

Objectifs : mettre en scène de part et d'autre de la voie, le paysage en entrée ville et valoriser les continuités végétales et agricoles.

Dispositions :

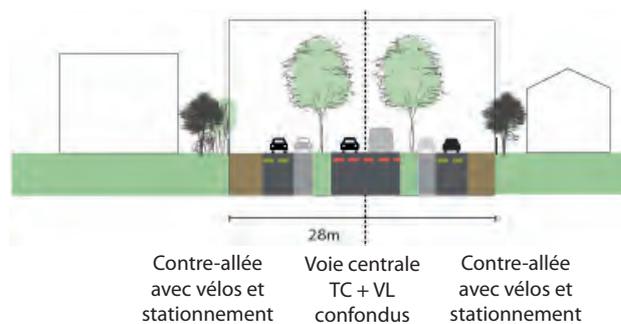
- proposer des vues sur le projet GardenLab, démonstrateur d'agriculture urbaine ;
- Réduire la vitesse de circulation dès le rond point.

❷ LA SÉQUENCE DE CENTRALITÉ, DE L'AUTOPONT À L'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : affirmer la centralité à la hauteur du centre-ville et de l'établissement scolaire Saint-Louis, tisser des liens entre les deux rives du boulevard.

Dispositions :

- Proposer un aménagement apaisé tenant compte des contraintes de circulation, de desserte des équipements et de fréquentation ;
- Installer des contre-allées traitées en zone 30 et stationnées ;
- Aménager les espaces publics de part et d'autre de la voie ;
- créer un parvis devant l'établissement scolaire ;
- faciliter et sécuriser les traversées piétonnes et favoriser les transports publics ;
- aménager des itinéraires piétons qualitatifs du boulevard vers le centre-ville.



*Un profil de voirie donnant plus de place aux piétons, aux transports en commun et aux modes doux
Illustration de principe*

❸ LA SÉQUENCE D'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : entre le carrefour des Granettes et le carrefour de Figuerolles, marquer l'entrée de ville par une séquence habitée.

Dispositions :

- renforcer le caractère urbain et habité de cette séquence,
- constituer un front bâti le long de la voie ;
- favoriser les opérations de logements complémentaires aux projets en cours ;
- ponctuellement au sud de la voie et à proximité du carrefour des Granettes quelques commerces peuvent être implantés en rez-de-chaussée.

❹ LA SÉQUENCE ACTIVE

Objectifs : accompagner la mutation des activités implantées de part et d'autre de la route et limiter la présence de commerces de rive pour ne pas fragiliser le centre-ville.

Dispositions :

- Structurer une façade active le long du boulevard urbain ;
- Réserver cette séquence à des locaux d'activités et à des bureaux.

❺ LA SÉQUENCE DE RÉBUTY

Objectifs : mettre en scène le paysage en entrée Est de la ville, valoriser les continuités végétales et agricoles.

Dispositions :

- proposer des vues et révéler les qualités paysagères du domaine de Rébuty ;
- Conforter la continuité agricole de part et d'autre de la voie.



A la hauteur du centre-ville l'aménagement affirme la centralité - Illustration de principe

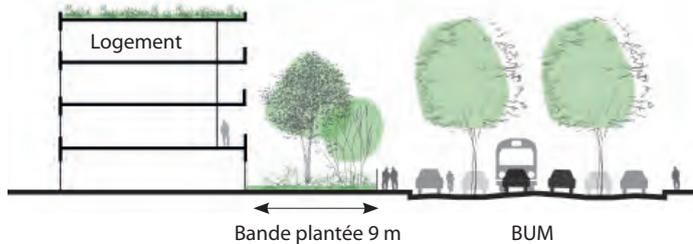
PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

3 LA SÉQUENCE D'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : composer une séquence urbaine d'entrée de ville et dessiner un front urbain le long du boulevard.

Dispositions :

- développer de part et d'autre de la voie des opérations de logements (R + 3) en continuité avec les opérations en cours ;
- en rive Nord du boulevard, les constructions seront implantées à 9 mètres, afin de tenir à distance les façades Sud des nuisances du boulevard ;
- en rive Sud les constructions seront implantées à 4 m afin de tenir à distance les façades nord des nuisances du boulevard ;
- traiter par un aménagement paysager en pleine terre la bande des 9m et des 4m le long de la voie.



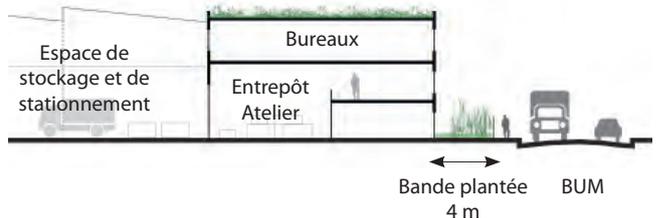
Principe de retrait du front urbain en rive Nord du Boulevard Urbain Multimodal
Illustration de principe

4 LA SÉQUENCE ACTIVE

Objectifs : donner une façade au boulevard et proposer un aménagement qualitatif de ce secteur d'activités.

Dispositions :

- implanter les bâtiments en façade le long de la voie ;
- reporter les espaces de stationnements, de stockage et de maintenance à l'arrière des bâtiments construits à l'alignement sur le boulevard ;
- mutualiser les accès ;
- positionner les accès sur les voies transversales ;
- traiter par un aménagement paysager en pleine terre la bande des 4 mètres en avant des constructions le long de la voie.



Principe de retrait du front urbain le long du Boulevard Urbain Multimodal
Illustration de principe

Prise en compte du risque d'inondation

Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi. Des études complémentaires pourront être demandées.

Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

L'OAP "Boulevard Urbain Multimodal" est impactée dans sa partie Est par la présence d'une canalisation de transport de gaz HP. Tout projet devra être étudié et validé par GRTGaz.

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

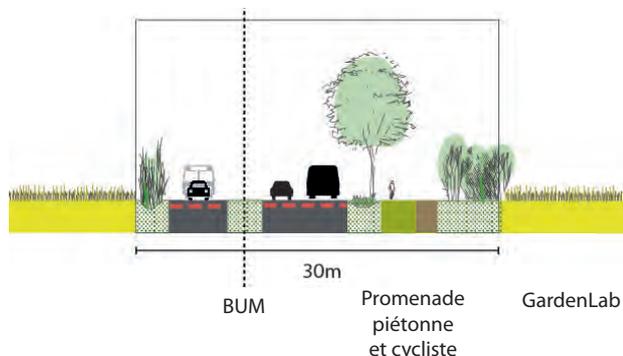
❶ LA SÉQUENCE AGRICOLE DE GARDEN LAB

Objectifs : mettre en scène le paysage agricole en entrée de ville, annoncer le projet GardenLab.

Dispositions :

- de part et d'autre de la voie ménager des vues sur le paysage agricole ;
- au Sud, aménager en lisière des terres agricoles une promenade piétonne et cycliste le long du boulevard ;
- connecter cette promenade avec le sentier conduisant au cœur de la plaine agricole et du projet Garden Lab.

❷ LA SÉQUENCE DE CENTRALITÉ, DE



Promenade piétonne et cycliste le long du boulevard et connectée au GardenLab - Illustration de principe

L'AUTOPONT À L'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : marquer une polarité urbaine, favoriser la diversité des usages, assurer la desserte de l'établissement scolaire, tisser des liens entre les deux rives du boulevard et valoriser l'accès au centre ville, donner toute leur place aux modes actifs et aux transports collectifs.

Dispositions :

- aménager un véritable parvis piéton devant l'établissement scolaire ;

- gérer les dépose-minutes et les cars scolaires ;
- aménager en contrepoint sur l'autre rive du boulevard une place et un parking paysager annonçant le centre ville ;
- favoriser le stationnement automobile à proximité du centre ville et le long de contre-allées ;
- sécuriser les traversées piétonnes avec des feux tricolores ;
- aménager la rue Frédéric Mistral en espace partagé – zone de rencontre – (réserver l'accès automobile aux riverains ?) pour faciliter l'accès au centre-ville et aux équipements publics ;
- favoriser les transports publics sur le boulevard en aménageant des voies en site propre.

❸ LA SÉQUENCE D'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : apaiser l'entrée de ville et redonner de la place aux modes actifs, faciliter l'accès au centre ville et aux équipements publics.

Dispositions :

- aménager les carrefours des Granettes et de Figuerolles, permettre des traversées sécurisées en installant des feux tricolores ;
- prévoir une place publique intégrant notamment du stationnement et un arrêt de bus au niveau du carrefour de Figuerolles, lien entre la future opération de logements et le boulevard ;
- réaliser des aménagements piétons et cyclables de part et d'autre du boulevard.

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Objectif d'ensemble : préserver et valoriser tous les éléments paysagers participant à la qualité visuelle et écologique le long du boulevard urbain multimodal

Dispositions :

- Intégrer la trame verte existante dans les nouveaux aménagements
- Proposer de nouvelles épaisseurs végétales, alignement, bosquets ... au fil du boulevard,
- Profiter des délaissés de voirie le long de la route départementale pour aménager des espaces paysagers de qualité.

❶ LA SÉQUENCE AGRICOLE DE GARDEN LAB

Objectifs : créer des percées visuelles sur le terroir « Garden-Lab » et aménager des points de vues sur le massif de la Nerthe et les buttes boisées ; garantir les continuités écologiques transversales à la plaine.

Dispositions :

- les alignements de platanes existants, aujourd'hui en pointillés, seront confortés par des plantations de seconde grandeur organisées en bosquets ;
- la disposition des bosquets (avec des essences comme les amandiers, érables de Montpellier...) permettra de mettre en place des percées visuelles cadrées sur les champs de « GardenLab », mais également sur le massif de la Nerthe et les buttes de la Germaine et du Toes ;
- les continuités écologiques transversales associées à l'écoulement de l'eau seront renforcées par l'épaississement de la ripisylve. Ces vallons seront plus lisibles dans le paysage et seront confortés dans leur qualité de corridor écologique.

❷ LA SÉQUENCE DE CENTRALITÉ, DE L'AUTOPONT À L'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : marquer la centralité urbaine.

Dispositions :

- Les espaces publics aménagés de part et d'autre de la voie seront marqués par des alignements d'arbres de haute tige le long de la voie et sur la place. Sur les perpendiculaires, des arbres de seconde grandeur accompagneront les cheminements doux.

❸ LA SÉQUENCE D'ENTRÉE DE VILLE

Objectifs : marquer l'arrivée «en ville» par les plantations ; utiliser toutes les surépaisseurs.

Dispositions :

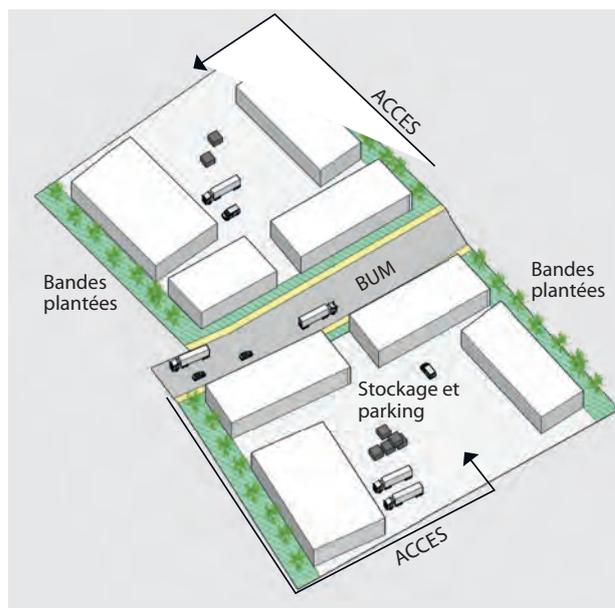
- Les éléments de végétation associés aux jardins privés qui participent du paysage de la voie seront pris en compte dans l'aménagement paysager.
- L'entrée de ville sera marquée par des alignements d'arbres de haute tige le long de la voie.
- Les dilatations dans l'emprise seront l'occasion d'offrir davantage d'espace public, qui seront plantés d'essences de seconde grandeur et créeront une graduation entre l'espace public de la voie et l'espace privé.

❹ LA SÉQUENCE ACTIVE

Objectifs : apporter du confort visuel par de nouvelles plantations.

Dispositions :

- valoriser dans l'aménagement la propriété « Figuerolles » et son parc foisonnant ;
- planter les bandes de pleine terre de 4 mètres prescrites en avant des bâtiments d'activités.



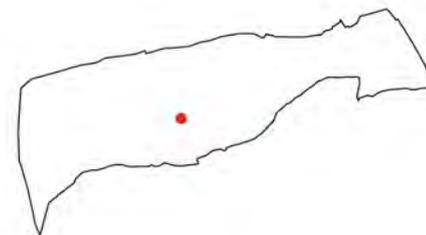
Principe d'organisation de l'activité le long du Boulevard Urbain
Illustration de principe

❺ LA SÉQUENCE DE RÉBUTY

Objectifs : révéler le paysage du Domaine de Rebuty et créer des percées visuelles sur la plaine cultivée, proposer des points de vues sur le massif de la Nerthe, garantir les continuités écologiques transversales à la plaine.

Dispositions :

- les abords de la voie, dans cette séquence agricole, seront confortés par des plantations de seconde grandeur en bosquet ;
- la disposition des bosquets (avec des essences comme les amandiers, érables de Montpellier...) permettra de mettre en place des percées visuelles cadrées sur le domaine de Rebuty mais également sur le massif de la Nerthe ;
- les continuités écologiques transversales associées à l'écoulement de l'eau seront renforcées par l'épaississement de la ripisylve. Ce vallon sera plus lisibles dans le paysage et sera conforté dans sa qualité de corridor écologique.



OAP n° GLN-02

Gignac-la-Nerthe
Garden Lab



Légende

 périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  site 1 (cf texte)
-  équipement existant
-  cours d'eau
-  TC performant existant / à créer (court terme)
-  boulevard urbain multimodal

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  agriculture
-  mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  espace dédié à l'économie
-  activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser
-  espace dédié aux activités touristiques et de loisirs
-  hébergement touristique

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

-  équipement à créer ou requalifier
-  mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  principe de vue à préserver

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

-  zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
-  principe de raccordement à créer
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser

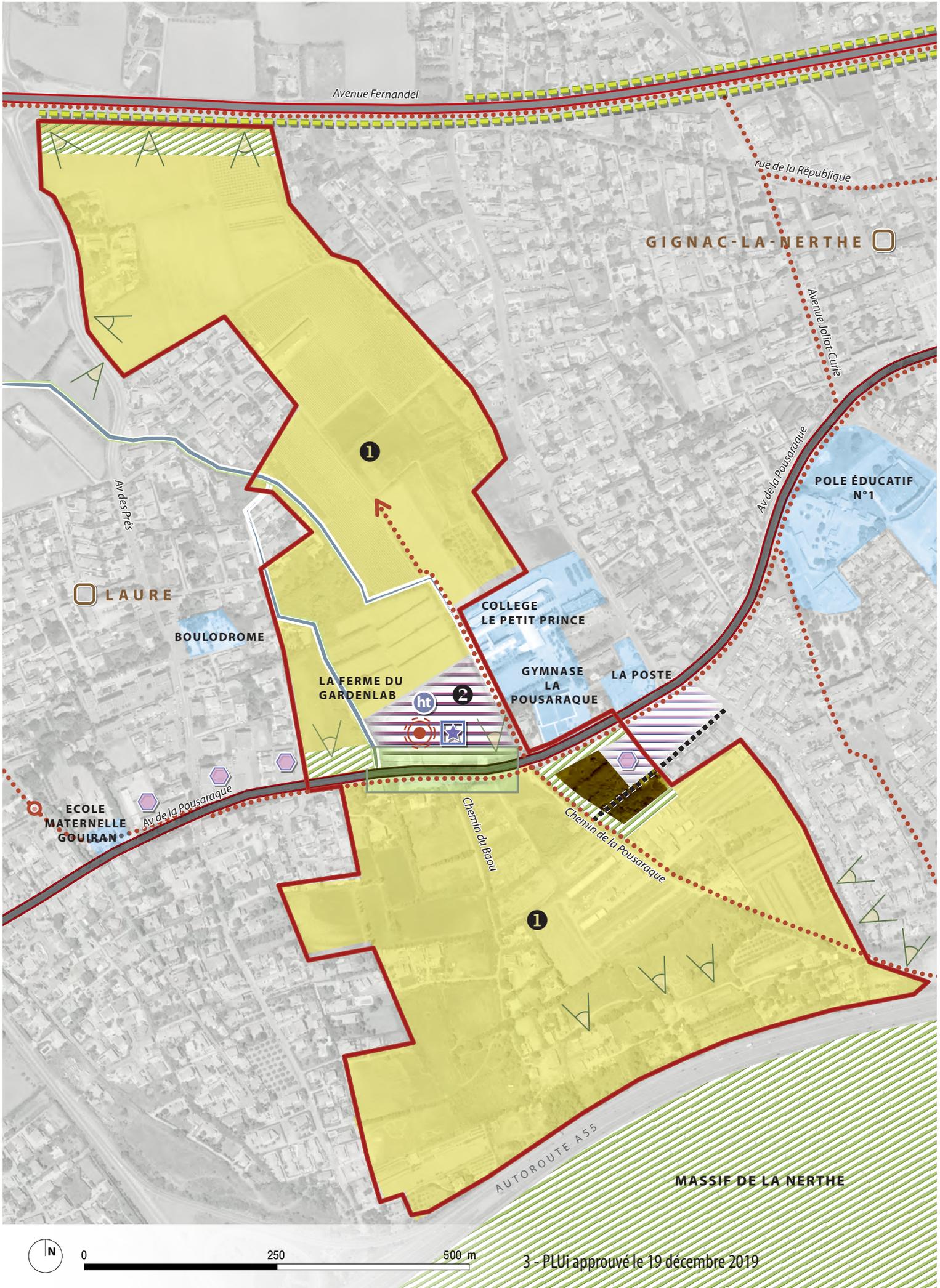
STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
-  espace naturel à préserver ou à réhabiliter

Prise en compte du risque d'inondation

Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi. Des études complémentaires pourront être demandées.

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE



Gignac-la-Nerthe - "Garden Lab"

La présente orientation d'aménagement concerne le secteur de Pousaraque-Roquebarbe à Gignac-la-Nerthe. Ce secteur couvre environ 50 hectares de terres agricoles. Anciennement voués à l'urbanisation, ces terrains sont maintenus en zone agricole. L'objectif est de valoriser cette richesse territoriale par un projet d'agriculture urbaine innovant et exemplaire à l'échelle métropolitaine.

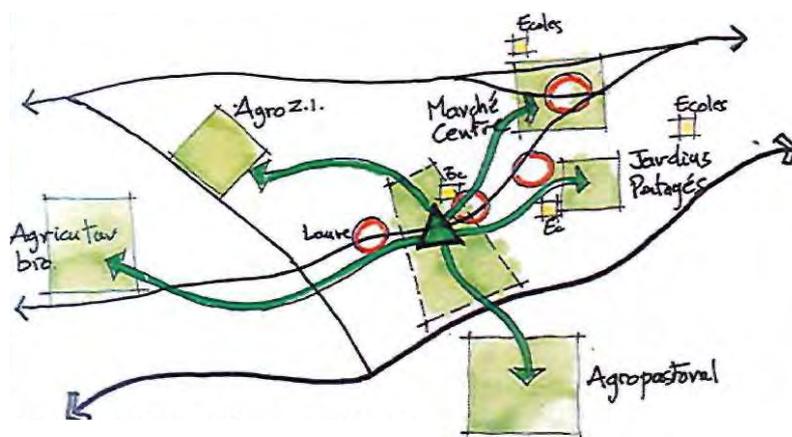
En effet, le tissu urbain gignacais s'inscrit dans un territoire de plaine encore chargé par un passé rural fondateur. De grands ensembles de terres agricoles persistent, malgré une urbanisation galopante qui a sévi pendant ces trente dernières années. Ces grands espaces sont de formidables couloirs écologiques, inexploités et laissés en friches pour la plupart ; ils créent un patchwork d'unités foncières impénétrables et dessinent des séparations fortes sur l'ensemble de la commune (notamment entre le hameau de Laure et le centre de Gignac).

Le projet Garden Lab Pousaraque s'inscrit dans une démarche d'échelle communale, qui vise à mobiliser les acteurs locaux autour de la nécessité de développer des pratiques cohérentes en matière d'alimentation et d'agriculture urbaine. La DREAL PACA appuie cette orientation dans le cadre de sa politique de soutien aux projets territoriaux de développement durable (agenda 21) et de promotion d'une économie territoriale durable.

Garden Lab consiste à créer, sur le quartier Pousaraque, un secteur s'étageant de l'autoroute A55 à la RD368, entre le hameau de Laure et le centre de Gignac, un site innovant en matière de production agricole et d'activités culturelles et pédagogiques liées aux principes d'une alimentation saine et biologique. Des vergers, des zones de maraîchage, des potagers familiaux y seront aménagés. Au centre du site, le long de l'avenue de la Pousaraque, une ferme pédagogique sera installée, ouverte aux élèves des établissements d'enseignement voisins (écoles, collège).

Le projet général sur la commune se décompose en quatre axes :

- L'intervention foncière et agricole pour une agriculture biologique
- Mieux cultiver et mieux manger
- Partager des lieux et des savoirs-faires
- Expérimenter, communiquer, animer la recherche



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Objectifs d'ensemble

Redonner une attractivité singulière à la commune de Gignac en revalorisant son identité agricole :

- par le réinvestissement et la remise en culture des terres agricoles du secteur de Pousaraque-Roquebarbe dans le cadre du projet agricole, alimentaire et urbain, Garden Lab ;
- par la préservation et la valorisation de son patrimoine bâti lié à l'agriculture ;
- par la relance de l'artère commerçante historique qu'est la rue de la République, vitrine qui permettra de promouvoir la production agricole locale par l'installation d'un restaurant et d'un primeur autour d'un projet d'espaces publics en coeur de ville (square, placette, zone de rencontre autour d'équipements publics et de commerces).

① LA PLAINE AGRICOLE

Objectifs :

Dynamiser l'activité agricole :

- en préservant et en valorisant les cultures existantes ;
- en favorisant l'implantation d'agriculteurs biologiques ;
- en renforçant la protection agricole ;
- en implantant des projets innovants, pour qu'elle devienne un lieu d'apprentissage, de formation et d'éducation à l'agriculture biologique et à l'environnement.

Développer et privilégier les circuits courts et la consommation locale, notamment pour l'alimentation des cantines scolaires et des services locaux.

Dispositions :

Promouvoir et développer sur la plaine agricole, au nord et au Sud de l'avenue de la Pousaraque :

- des potagers collectifs ;
- des potagers partagés ;
- des exploitations en permaculture et agroforesterie ;
- etc...

② LE COEUR DE GARDEN LAB

Objectifs : Aménager un nouvel équipement public, porte d'entrée de Garden Lab, et point d'articulation du projet, le long de l'avenue de la Pousaraque.

Dispositions :

- Rénover l'ancienne ferme, patrimoine agricole, pour y installer des activités pédagogiques.
- Proposer des activités privées et publiques liées à la restauration, à l'hôtellerie, à l'agriculture et au jardinage, et respectueuses de la biodiversité potagère et semencière.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Dans les orientations du PADD, il est précisé la volonté de :

Protéger les terres agricoles, constitutives de l'identité communale, et valoriser leur potentiel pour développer une économie agricole de proximité en s'appuyant sur le projet innovant « Garden Lab ».

Favoriser sur le site de Pousaraque-Roquebarbe, initialement prévu pour de l'urbanisation, un projet d'agriculture urbaine innovant et exemplaire à l'échelle métropolitaine. Ce projet a pour objectif de développer les synergies entre les activités agricoles de la plaine, l'agropastoralisme, dont l'une des cibles correspond aux marchés et à la cuisine centrale de la ville.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

① LA PLAINE AGRICOLE

Objectif : gérer les interfaces paysagères entre les zones urbaines et les zones agricoles.

Dispositions :

Proposer un traitement particulier à la rencontre de la ville et de la campagne : protéger et aménager des lisières paysagères associant haies et noues plantées.

② LE COEUR DE GARDEN LAB

Objectif : intégrer ce nouvel équipement à l'ensemble des équipements existants, en l'inscrivant dans un schéma de promenade, et en préservant des vues vers la plaine agricole.

Dispositions :

- la rénovation de la ferme donnera naissance à un nouvel équipement, accessible depuis l'avenue, en retrait ;
- ménager le long de l'avenue des ouvertures et des fenêtres paysagères sur le projet Garden Lab ;
- une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des équipements créés.

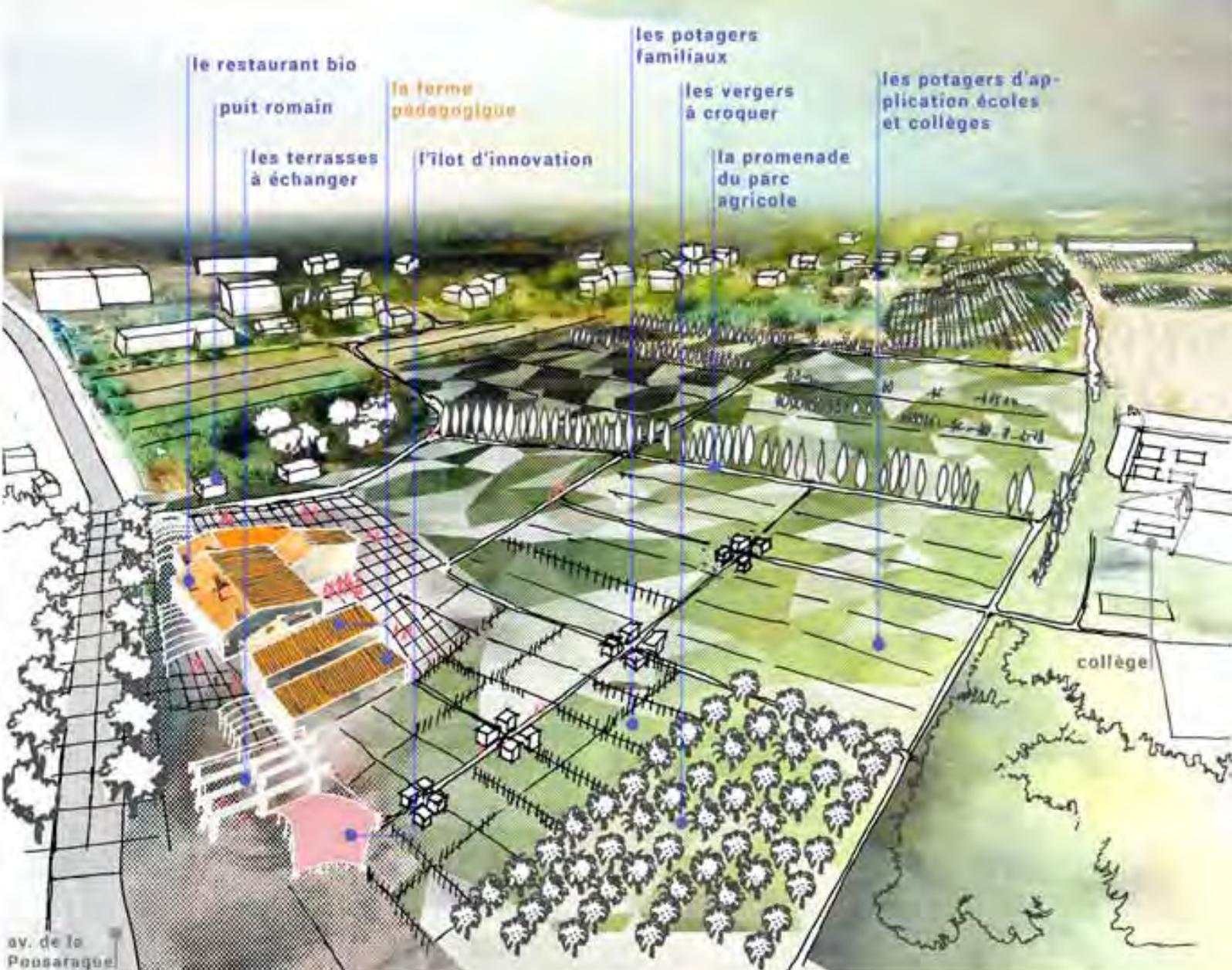


Illustration du projet Garden Lab - Illustration de principe

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

Créer un maillage de cheminements en circulation douce pour relier les espaces de qualité de la commune.

- Différents projets sont à l'étude. Le Département, la Métropole et la commune ont en perspective le traitement des départementales en boulevards urbains multimodaux sur une portion de leurs itinéraires pour permettre une mobilité à différentes échelles et ainsi désenclaver les quartiers isolés.
- Le projet Garden Lab Pousaraque organisera dans son périmètre un maillage de cheminements doux, faisant ainsi communiquer les quartiers environnants entre eux et proposant une déambulation en zone agricole alternative au déplacement automobile.
- L'articulation de tous les centres d'intérêts de la commune (polarités commerçantes, coeur de ville, Garden Lab, places publiques, square, boulo-drome, collines, patrimoine bâti, centre de loisirs, parcours de santé, équipements publics et de services, etc...), par un maillage multimodal permettra également de répondre à la problématique de ville passante.

① LA PLAINE AGRICOLE

Objectif : permettre l'accès et la découverte de la plaine agricole à tous.

Dispositions :

Proposer des cheminements piétons, connectés au maillage communal et parcourant la plaine agricole, révélant et desservant ainsi les nombreux projets, cultures, jardins... développés sur le territoire de Garden Lab.

② LE COEUR DE GARDEN LAB

Objectifs : Aménager l'avenue de la Pousaraque pour accueillir le nouvel équipement public et faciliter son accès.

Dispositions

- proposer une zone apaisée au niveau de la ferme pédagogique.
- Localiser un parking le long de l'avenue.

Le PAT de la métropole Aix-Marseille-Provence

Le 17 octobre 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence affirme sa volonté d'élaborer un Projet Alimentaire Territorial en partenariat avec le pays d'Arles, ce qui représente la superficie totale du département des Bouches-du-Rhône. Cette décision repose sur une réflexion qui associe la société civile (notamment à travers des associations comme Terres en villes et Filière Paysanne), des réseaux des Chambres d'agriculture et de l'Agriculture paysanne, ainsi que des élus parlementaires et locaux qui s'investissent depuis longtemps dans ces domaines.

Le PAT regroupe les 92 communes de la métropole qui concentrent l'essentiel de la population et les 29 communes du pays d'Arles qui assurent l'essentiel de la production agro-alimentaire sur un territoire représentant 60% de la surface agricole du département.

Les enjeux sont essentiels dans la mesure où c'est le premier PAT porté par la totalité des intercommunalités d'un département français, aussi constituera-t-il une expérience pilote en France. De plus, il permettra de coupler transition énergétique et souveraineté alimentaire du territoire par le biais de la récupération énergétique issue des déchets de l'agriculture et de l'industrie agro alimentaire.

La plaine à reconquérir sur le secteur de Garden Lab Pousaraque

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Objectif d'ensemble

Le Garden Lab Pousaraque participe au système de coupures agricoles et naturelles existantes dans la commune. Cotoyant à ses franges l'eau, l'urbanisation, les reliefs et l'agriculture, il s'agira d'intégrer le projet dans une volonté de préservation et de valorisation des structures paysagères agricole existants.

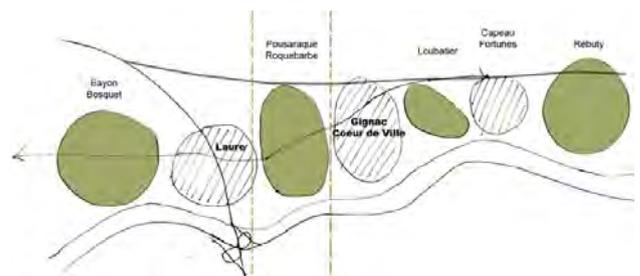
❶ LA PLAINE AGRICOLE

Objectifs :

- valoriser les continuités végétales et agricoles
- s'appuyer sur les éléments agricoles existants pour faire projet.
- proposer des espaces publics de qualité et de convivialité autour du projet de Garden Lab.

Dispositions :

- mettre en valeur les atouts trop souvent ignorés d'un territoire communal singulier, entre relief et plaine alluviale ;
- proposer des vues sur le projet depuis le futur boulevard urbain multimodal ;
- privilégier les systèmes de haies et de noues existants pour implanter les nouveaux projets ;
- penser des systèmes de gestions de eaux et d'irrigation, en lien avec les canaux d'irrigation et les cours d'eau existants.

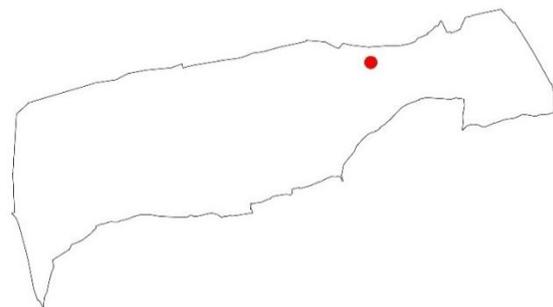


*Une commune alternant entre entités agricoles et urbaines
Illustration de principe*

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n° GLN-03

Gignac-la-Nerthe
Figuerolles





Vues sur le secteur de projet

Gignac-la-Nerthe – “Figuerolles”

Etendu sur une surface d'environ 3 hectares, le site est localisé à 500 m du centre historique de la commune, le périmètre du projet est desservi principalement par l'avenue François Mitterrand et le chemin de Figuerolles.

L'urbanisation du secteur permettra de répondre aux objectifs assignés par le Programme Local de l'Habitat (PLH), qui fixe un nombre minimum de logements à délivrer à l'année. Il répond également à la réalisation d'un espace d'urbanisation du territoire communal, dans une densification inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La réalisation de 30% minimum de logements sociaux dans l'ensemble des nouvelles opérations significatives, s'inscrit pleinement dans les principes du futur projet d'aménagement et de renouvellement.

Le site du projet s'insère dans un contexte urbain dépourvu d'enjeux écologiques et fonctionnels notables. Les secteurs les plus ouverts (friches, lambeaux de pelouse sèche) sont les plus intéressants pour la conservation de la biodiversité locale.

La zone de projet regroupe des milieux très anthropisés, principalement représentés par la plateforme routière et ses abords immédiats, pris en compte dans le renouvellement urbain du secteur.

Le paysage construit se dessine essentiellement par des zones pavillonnaires et industrielles. La place des activités économiques sur le territoire, semble à partir des années soixante être explicitement établie. Le périmètre du projet est particulièrement localisé aux abords d'un axe de desserte important, la D368, en entrée de ville de Gignac-la-Nerthe. Bien que le site est stratégiquement situé, il se caractérise par une hétérogénéité des formes urbaines, consommatrices d'espaces, au regard de la nature des activités qui mériteraient aujourd'hui d'être valorisées.

Il s'agira de l'enjeu majeur du projet, qui s'attachera à concilier des objectifs de développement durable et environnemental de la zone, à travers les aménagements proposés dans le cadre de l'opération.

PROGRAMMATION

La valorisation de ce quartier suppose une politique de renouvellement urbain pour :

- Affirmer la centralité de la commune dans le bassin Ouest de la métropole, à travers un quartier en entrée de ville, permettant l'accès à l'ensemble des aménités et fonctions urbaines de proximité,
- Favoriser l'embellissement de l'entrée de ville par la requalification de ce secteur et la mise en valeur de sa frange urbaine,
- Insérer le projet dans le paysage et l'environnement immédiat du site, par la restructuration des espaces publics et communs du projet et l'intégration de la nature en ville,
- Assurer l'attractivité à l'échelle de l'intercommunalité en permettant l'accueil de nouveaux habitants, par une offre résidentielle diversifiée (LLS, accession),
- Poursuivre l'objectif de mixité sociale en en proposant une offre d'habitat

diversifié, accessible à toute la population.

Le projet de renouvellement urbain du secteur Figuerolles engage la reconversion de ce site d'activités, de manière qualitative et durable.

La présente OAP a pour objectif d'encadrer la mise en œuvre du projet sur le site et de traduire les objectifs opérationnels attendus.

En cohérence avec les orientations du PADD, les objectifs fixés à l'aménagement de ces emprises sont les suivants :

- La production d'une offre de logements neufs diversifiée et qualitative, avec une capacité d'environ 457 logements ;
- La création d'espaces publics semi-privés et des espaces de convivialité à l'intérieur des ilots, à destination des habitants, dont l'aménagement de jardins partagés,
- L'agencement de surfaces végétalisées aux alentours des bâtiments et aux abords des accès aux immeubles, agrémentées par des plantations d'essences locales,

- La réalisation d'une aire de stationnement, articulant les deux extrémités du projet d'habitations, ainsi que d'un parking intégré aux sous-sols des immeubles de logements.

Le périmètre du projet est réparti en 5 sous-secteurs, dont la vocation est principalement de l'habitat collectif, sur une surface de plancher globale de 29 603 m².

Les secteurs présentent une certaine homogénéité au niveau des formes urbaines et des principes de composition. Toutefois la programmation peut varier d'un secteur à un autre, avec un phasage opérationnel de réalisation, échelonné sur deux temps.

Phase 1 :

Une première phase permettra la mise en œuvre du projet sur les secteurs 01,02, 03 et 04.

Secteur 1 :

Un programme de 82 logements sur une surface de plancher de 5 347 m²

Secteur 2 :

80 logements sur une surface de plancher de 5 160 m²

Secteur 3 :

77 logements programmés sur une surface de plancher de de 5 000 m²

Secteur 4 :

70 logements sur 4 548 m² de surface de plancher.

Phase 2 :

Une seconde phase prévoit le lancement des travaux du lot 05.

Secteur 5 :

Un programme de 148 logements est bâti sur une surface de plancher de 9 548 m²

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Dans les orientations du PADD, il est précisé la volonté de conforter le rôle de centralité de bassin Ouest, en faisant de Gignac-la-Nerthe un point d'appui complémentaire à la commune de Marignane, pour les habitants et les actifs.

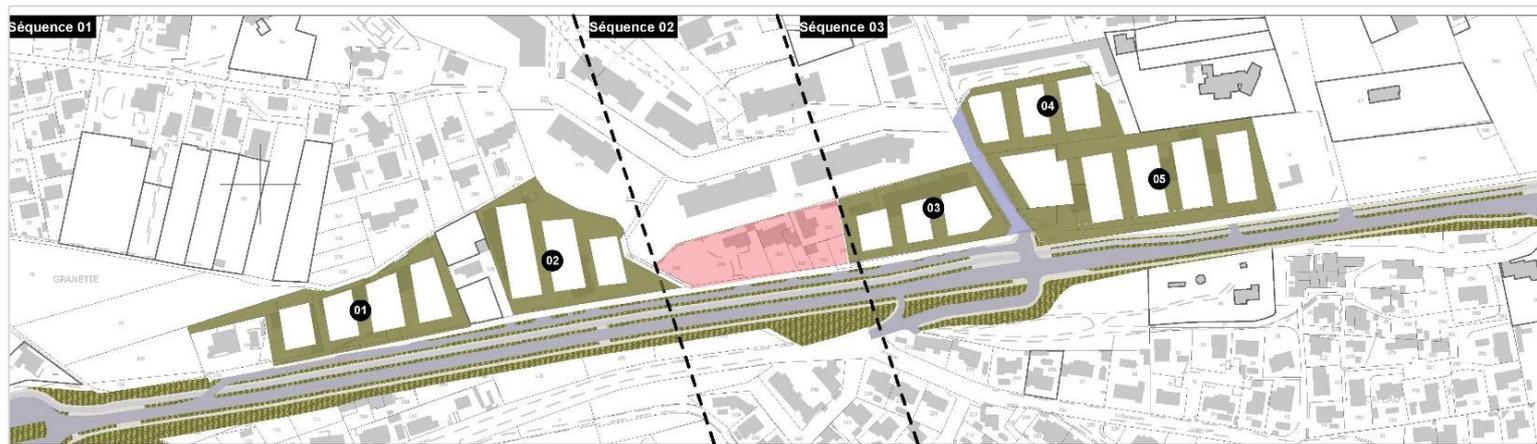
Afin d'affirmer ce positionnement, de répondre à la demande locale et de pouvoir accueillir 700 nouveaux habitants, dans un contexte de développement de pôles économiques stratégiques, auquel s'ajoute des objectifs de mixité sociale, le PADD définit des objectifs de production de logements sur la commune à horizon 2030.

- pour la période 2014-2020, une production d'environ 90 logements par an, afin de répondre aux objectifs du contrat de mixité sociale ;

- pour la période 2020-2030, une production d'environ 25 logements par an, pour permettre à la commune d'absorber la croissance démographique et revenir ainsi au rythme de production antérieur à 2014.

Par ailleurs, il est stipulé dans le PADD, une diversification de l'offre, notamment par l'intégration de Logements Locatifs Sociaux.

La réalisation des objectifs de production de logements privilégiera les capacités constructives existantes en milieu urbain. Celles-ci devraient favoriser la création d'environ 90% des objectifs résidentiels, contre 10 % en extension.



LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Un des principes fondamentaux de ce projet consiste en la création d'une perspective visuelle tout au long du périmètre du projet, support de nombreux usages collectifs. La mise en scène de cette perspective se fait par la création d'un front urbain structuré le long du boulevard urbain, dans lequel vide et plein s'alternent, ainsi que par un épannelage variant entre R+2 et R+3 partiel.

Le principe d'épannelage du projet est pensé de façon à créer une urbanisation de couture avec les quartiers pavillonnaires avoisinants.

Ce même principe organise la disposition des bâtiments de sorte à éviter les effets de « masque » d'un bâtiment sur l'autre.

De surcroît, L'épannelage choisi, favorise une densité suffisante, recherchée afin de limiter l'imperméabilisation des sols et offrir une part très importante d'espaces de nature.

La composition du projet s'attache d'ailleurs à préserver la « monumentalité » des alignements d'arbres sur le boulevard.

Afin de développer une entrée de ville durable et exemplaire à l'échelle de l'aire urbaine gignacaise, une coulée verte participe à la mise en scène du boulevard urbain et à l'organisation des déplacements.

Un recul face au boulevard est marqué par des espaces de transition, essentiellement aménagés en espaces végétalisés linéaires, permettant de hiérarchiser les espaces, diversifier les usages et de prolonger la trame végétale existante aux abords du site.

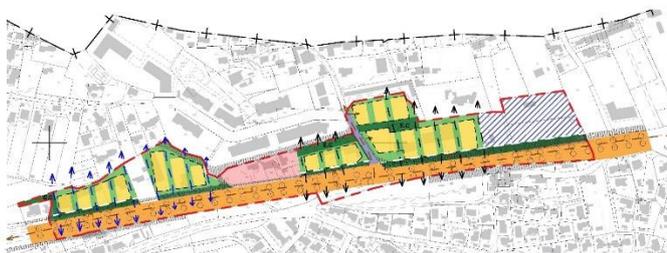
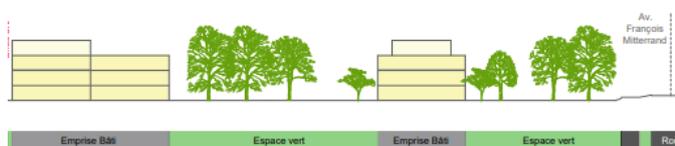


Image d'illustration non contractuelle.



LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le renouvellement urbain de ce secteur porte sur la réalisation de logements neufs sur une majeure partie du site.

Le programme d'habitat retenu permet de constituer une offre de logements diversifiée valorisant la mixité sociale, en fixant un objectif minimal de 30% de Logements Locatifs Sociaux, à l'échelle globale de l'opération. Celui-ci peut être amené à évoluer, suivant les cinq secteurs du projet.

Tous les îlots seront principalement destinés à du logement collectif. Par ailleurs, des espaces de convivialité et de détente, caractérisés par l'intégration de la nature en milieu urbain et participant à la vie de quartier, seront réalisés dans la continuité des espaces habités.

Prise en compte du risque inondation

Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement, les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi.

Des études complémentaires pourront être demandées.

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

L'emprise au sol des constructions sera limitée afin de libérer des emprises importantes des opérations. Il s'agit bien ainsi, de rompre avec l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et de redonner une place significative au paysage dans ce quartier, aujourd'hui à vocation d'activités. Pour cela les stationnements privés seront intégrés dans les constructions.

Une proportion importante des espaces extérieurs, dont 2/3 sera réalisée en pleine terre. Le détail des emprises minimales de pleine terre est indiqué pour chaque îlot sur le document graphique de l'OAP.

Ces emprises seront plantées d'un nombre significatif d'arbres de haute tige, permettant de développer sur les linéaires du projet une strate arborée pour protéger des surchauffes et lutter contre les îlots de chaleur urbain, ainsi que des retombées venteuses.

La palette végétale choisie sera composée d'espèces locales adaptées aux conditions climatiques et nécessitant un entretien et un arrosage limités.

Les cœurs d'îlots plantés participeront à la gestion des eaux pluviales (recueil, infiltration, temporisation), un procédé qui sera d'ailleurs favorisé dans la gestion des eaux de pluie. Celles-ci pourront être stockées et réutilisées pour l'arrosage notamment.

Il sera également question d'apporter du confort acoustique à l'intérieur des cellules d'habitations, ainsi qu'à l'échelle du quartier, notamment les bâtiments alignés sur le boulevard. Les espaces partagés conçus à l'intérieur des îlots, bénéficieront également d'un niveau de confort acoustique et s'articuleront autour d'un réseau de coulées vertes.

Une approche bioclimatique sera mise en œuvre pour la réalisation des opérations tant dans la disposition des bâtiments (orientation des constructions, protection des vents dominants, la création d'ombres) que dans la conception des logements, où il s'agira de

- Favoriser l'ensoleillement des espaces

intérieurs, d'offrir plusieurs orientations aux logements,

- Réserver les situations mono-orientées exclusivement à de petits logements ouverts, au sud ou à l'est (proscrire le nord et l'ouest),
- Privilégier, par conséquent, les logements à double orientation, qu'ils soient traversants ou d'angles.

Outre la recherche d'un ensoleillement direct minimum pour chaque logement, du point de vue de la maîtrise de l'énergie et du confort, les efforts porteront sur la qualité de l'enveloppe et les dispositions "passives" et pas seulement sur l'utilisation de systèmes performants. Le recours aux énergies renouvelable sera recherché autant que possible, afin d'atteindre les objectifs de la RE 2020. La gestion bioclimatique du confort d'été évitera le recours à la climatisation par conséquent.

L'intégration de la nature au cœur du projet devra participer à l'amélioration de la qualité de l'air. La présence d'un alignement d'arbres en bordure du boulevard principal, contribuera à capter une partie des émissions liées au trafic routier.



Image d'illustration non contractuelle.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Le périmètre du projet bénéficie d'une desserte en transports en commun, par la ligne 6 qui relie Marignane à Saint Victoret, au même titre que d'autres lignes métropolitaines desservent déjà le site, en l'occurrence la ligne 36 qui dessert Gignac-la-Nerthe, Marignane et Marseille, la ligne 38 pour la liaison Martigues, Marignane et l'Aéroport, ainsi que la ligne 55 qui relie Martigues, Côte Bleue et Marignane.

La D368, axe structurant à l'échelle du projet et de la commune, est la principale voie de desserte de l'opération. Cette voirie jouera le rôle d'un Boulevard Urbain Multimodal, qui fait l'objet d'une OAP distincte, à part entière. Son aménagement est calibré, afin de répondre au développement de Gignac-la-Nerthe, notamment en entrée de ville.

A la croisée du boulevard urbain et du chemin de Figuerolles, seconde voie de desserte de l'opération, une attention particulière sera accordée à l'aménagement du carrefour et à l'organisation des flux.

Les accès directs depuis le boulevard urbain seront limités à deux, afin de sécuriser la circulation dans le site.

Pour permettre une cohabitation des usages et garantir les conditions nécessaires à des déplacements sécurisés, une contre-allée confortant le rôle du boulevard à l'échelle du quartier, est projetée sur un tracé parallèle à celui-ci.

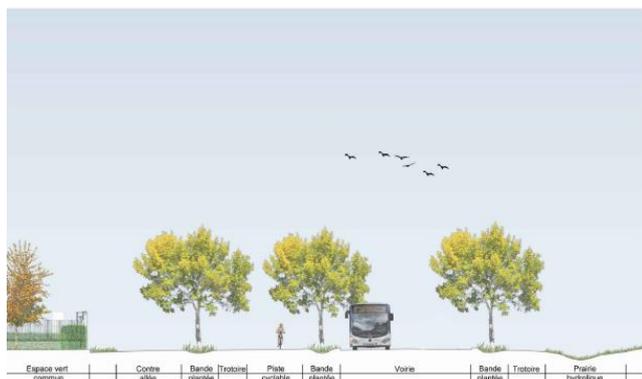
De surcroît, l'aménagement d'une liaison douce, partage les flux automobiles et actifs et permet de connecter le quartier aux entités communales, en toute sécurité pour les usagers des modes actifs.

Les aménagements doux doivent être adaptés au contexte urbain, au trafic routier, ainsi qu'aux besoins du projet.

Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable, d'assainissement collectif et des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales se fera prioritairement par infiltration dans le sol.

Par ailleurs, le secteur se situe à proximité d'un réseau électrique de moyenne et basse tension. Le réseau d'éclairage public se fera sur tout le pourtour de la zone du projet.



FORMES URBAINES

L'urbanisation du site prendra en compte l'insertion du projet, tant vis à vis des constructions adjacentes qu'à l'échelle des grands paysages. Les densités et les formes urbaines s'établissent à cet effet, en fonction des morphologies environnantes, du paysage et des perceptions.

Habitat collectif

Il s'agit d'immeubles de logements de hauteur modérée (R+2 +attique),

Les logements y sont étagés, avec un effet « de dégradé », marqué par les derniers niveaux.

La desserte des habitations se fait par des parties communes et la distribution par secteurs, peut être mutualisée sur certains lots.

Les bâtiments sont disposés en alignement de la voirie, formant un front bâti, avec un retrait marqué par l'aménagement de plantations d'essences végétales locales.

De formes compactes, cette implantation permet de libérer le sol pour des aménagements plus vertueux.

La porosité des îlots permet, à la fois d'alterner le plein et le vide le long de la façade urbaine, ainsi que de favoriser les continuités écologiques et la régulation des températures entre les éléments bâtis.

Les logements bénéficieront d'espaces extérieurs et devront bénéficier d'une double orientation pour favoriser la ventilation naturelle et l'éclairage.

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Au minimum, 50% de la surface du terrain est aménagée en espaces végétalisés, dont les 2/3 sont en pleine terre.

La hauteur de façade est limitée à 13 m et 16 m sur les secteurs 1 et 2 uniquement.

Pour les secteurs 1 et 2, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est la suivante : la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative est supérieure ou égale à 1/3 de la différence d'altitude (DA) entre ces deux

points sans être inférieur à 3 m, soit : $d \geq 1/3$ DA et $d \geq 3$ m, afin d'éviter l'effet de masse des bâtiments projetés sur le tissu pavillonnaire à proximité immédiate.



Images d'illustration non contractuelles.

gérés en lien direct avec les immeubles d'habitations et répartis en sous-sol.

Le nombre de places varie selon les différents lots et est en moyenne de 120 places par secteur.

S'ajoute un emplacement réservé de stationnement, sous la forme d'un parking en silo. La mutualisation de ce parking peut être envisagée pour d'autres besoins dans le périmètre du quartier, notamment pour encourager la pratique du co-voiturage.

Activité économique à maintenir :

Le périmètre de l'OAP inclut une emprise à vocation économique à l'Est du secteur, seules les extensions sont autorisées.

Il s'agit de terrains occupés par trois emprises bâties, marquées par la présence de bandes végétales aux abords directs. L'essentiel du socle est occupé par des espaces libres, dédiés au stockage et à la circulation des véhicules liés à l'activité.

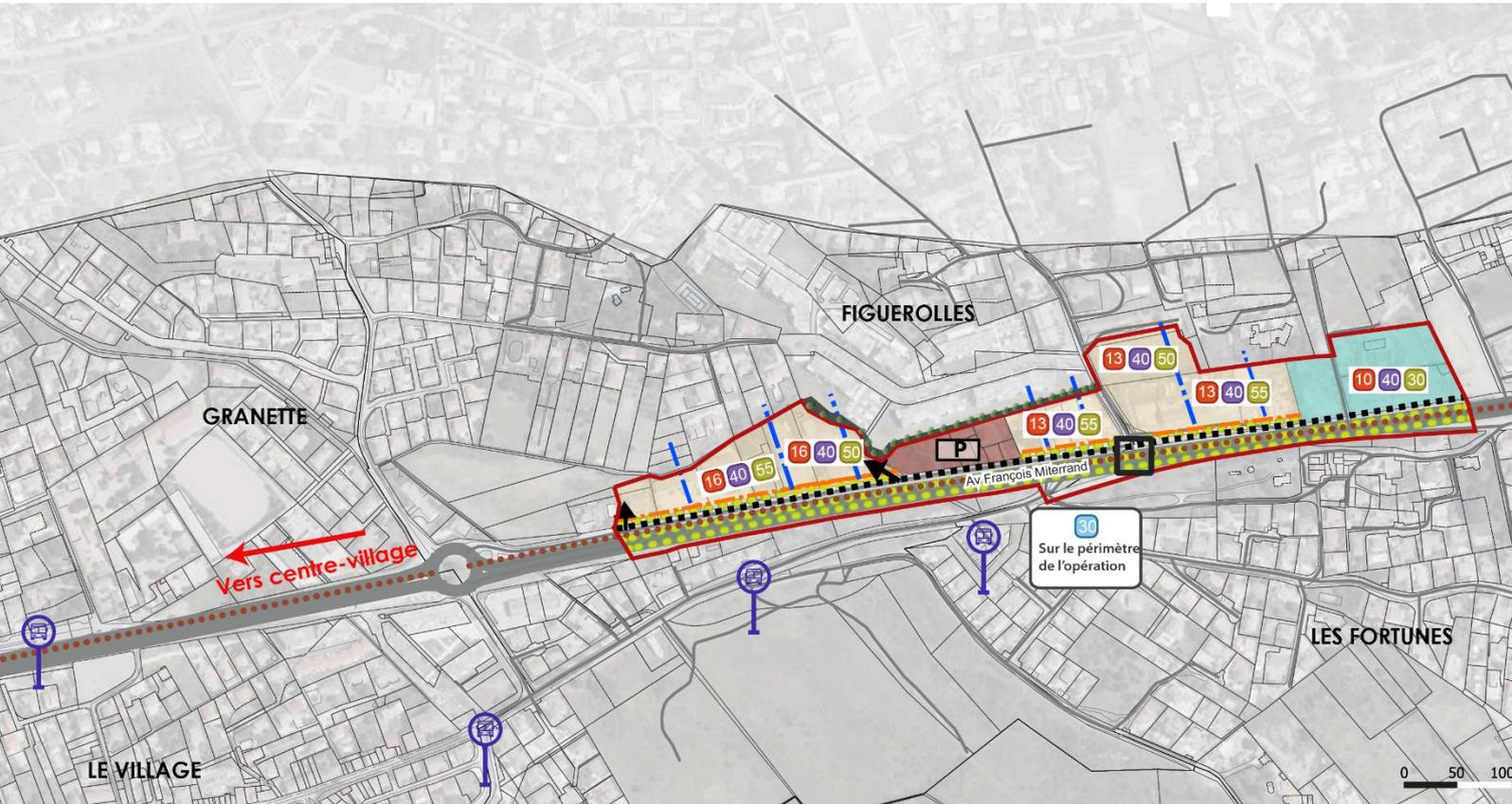
Cette emprise a vocation à être conservée en l'état et prise en compte dans la composition du projet.

Ce secteur est réglementé par le schéma de composition.

STATIONNEMENT

Afin de libérer des emprises plus importantes à des surfaces végétalisées et d'organiser les flux à l'intérieur du quartier, les stationnements sont

PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE



- | | | | |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'application de l'OAP Parcellaire <p>A/ Composition urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe d'alignement avec possibilité d'interruption Axes de composition | <p>B/ Espaces public et accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe d'accès Flux, carrefour à organiser Principe de raccordement à créer Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer / conforter Transpports Espace public à créer / requalifier Alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer Bande végétale à préserver | <p>C/ Formes urbaines et implantation</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif Activité économique à conserver 13 Hauteur (en m) 40 Emprise bâtie (%) 50 Espaces végétalisés (% minimum) dont 2/3 de pleine terre 30 Logements sociaux (%) | <p>D/ Stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> P Localisation des parkings |
|---|--|--|--|



OAP n° ELR/GLN-01

Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe
Les Aiguilles



Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe - "Les Aiguilles"

Situé entre la plaine de Châteauneuf et le massif de la Nerthe, le secteur des Aiguilles recouvre deux vastes emprises mitoyennes dédiées à l'activité et situées sur les communes d'Ensuès-la-Redonne et de Gignac-la-Nerthe. La proximité immédiate des principales voies de circulation de l'aire urbaine, l'autoroute A55 et la RD9, lui confère un accès et une desserte rapide depuis les principales villes de l'Ouest et du Centre du département des Bouches-du-Rhône (Marseille, Aix-en-Provence, Martigues).

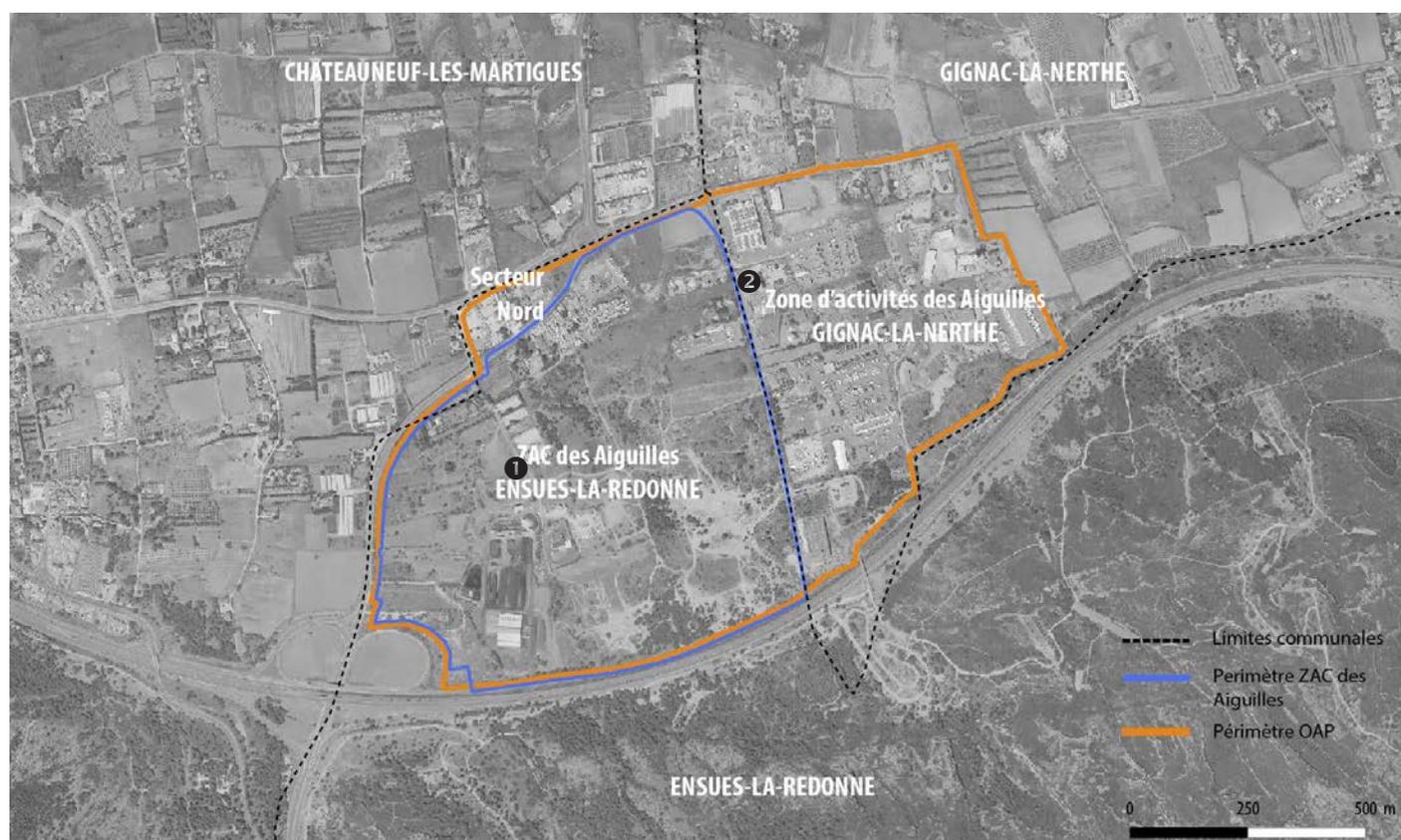
Son accessibilités et sa situation géographique à la confluence de plusieurs bassins d'emploi à l'échelle de l'aire urbaine marseillaise lui offrent un potentiel important et confortent sa vocation économique, et plus particulièrement en matière de logistique. Ainsi le site est stratégique pour l'organisation de la distribution des produits dans le développement de la Métropole. Aujourd'hui, la situation de ces terrains est contrastée : à l'Ouest, sur la commune d'Ensuès-la-Redonne les terrains sont à dominante de friche et seules quelques activités y sont implantées (une entreprise de valorisation des déchets et une usine de pain) ; à l'Est au contraire, la zone d'Aiguilles sur la commune de Gignac-la-Nerthe est complètement occupée, même si elle reste en attente d'un renouvellement.

• Ensuès-la-Redonne, la ZAC des Aiguilles et le secteur Nord

Le secteur est bordé par la plaine agricole au Nord et à l'Ouest et par l'autoroute au Sud. A l'Est, le secteur est en interface directe avec la zone d'activités de la commune de Gignac-la-Nerthe (secteur 2 de l'OAP). Une ZAC a été créée par délibération du 30 mars 2006 sur un périmètre de 61,8 ha, soit 95% de la zone.

• Gignac-la-Nerthe, la zone d'activités des Aiguilles

Zone ancienne, elle est active mais peu qualitative, vieillissante et parfois confuse dans son organisation. Elle accueille des activités très diverses. Installée en limite communale, au Nord et le long de l'autoroute A55, plutôt isolée et à l'écart de toute urbanisation, elle s'étage en pente douce entre massifs au Sud et campagne au Nord. Deux interfaces naturelles contiennent la zone d'activités des Aiguilles, la plaine agricole au Nord et à l'Est, la fin des collines au Sud, avec la pinède qui longe l'autoroute.



Plan de situation des deux zones d'activités - Illustration de principe

PROGRAMMATION

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

Sur la ZAC, l'objectif principal est de réaliser un parc logistique sur des zones jusqu'à présent délimitées comme étant à urbaniser. Les constructions, autres que le pôle de vie, seront autorisées à la condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations ou de permis de construire, dont la superficie minimale par opération est fixée à 15 000 m² de terrain.

Sur le secteur Nord (périmètre hors ZAC entre la RD9 et la RD48a), l'objectif est de donner des orientations afin de conforter la vocation de ce secteur pour les activités et les bureaux, la superficie minimale par opération est fixée à 5 000 m² de terrain.

❷ La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

Sur la zone d'activités des Aiguilles, l'objectif est d'encadrer le renouvellement de la zone à moyen/long terme en fixant des orientations. Il s'agit de conforter la vocation industrielle et artisanale de la zone tout en assurant un lien avec la future ZAC des Aiguilles.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Il s'agira sur ce secteur à cheval entre les deux communes, d'engager son renouvellement, tout en assurant une bonne articulation entre la ZAC et les mutations futures de la zone d'activités.

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

Le parti d'aménagement pressenti s'appuie sur une «trame de composition» définie de manière à assurer un schéma d'ensemble, accompagnée et guidée par la composition paysagère, hydraulique et morphologique du site. L'objectif est d'intégrer facilement l'aménagement du secteur et l'éventuelle restructuration ultérieure du secteur d'activités de Gignac-la-Nerthe mitoyen. Un système d'îlots-plateformes, correspondant aux besoins des activités futures, permettra de redonner un étagement « naturel » au relief déformé par les exploitations antérieures (carrière, décharges, dépôts...).

Les espaces paysagers de la ZAC sont identifiés sur le plan et sont calculés de manière à permettre la mutualisation de 10 % d'espaces en pleine terre, sur les parties communes de la ZAC.

Les opérations futures devront aménager sur leur lot au moins 5 % d'espaces de pleine terre. Sur le secteur le long de l'A55 et de la RD9, une zone non aedificandi est mise en place dans laquelle des aménagements paysagers sont proposés, avec le maintien d'un massif

boisé à proximité de l'A55 se prolongeant dans le sens Nord-Sud par une coulée verte.

- sur le secteur le long de la RD9 : l'interface avec le secteur d'activités productives de gros gabarits, sera traitée en vergers constitués d'amandiers et d'oliviers.
- l'accompagnement de la voirie principale interne s'effectuera avec un alignement d'arbres de type Frêne.
- les espaces linéaires à l'intérieur de la ZAC doivent avoir une largeur minimale de :
 - 10 mètres en moyenne pour les deux bandes internes de direction Nord-Sud ;
 - 20 mètres en moyenne pour la bande longeant l'autoroute A55 et l'amorce de la bretelle A55/RD9 ;
 - 10 à 40 mètres pour la bande traitée en verger le long de la bretelle A55/RD9 ;
 - 40 à 50 mètres pour la bande traitée en verger le long de la RD9.

Un cahier des recommandations architecturales et paysagères a été réalisé afin de définir des règles précises à la fois de typologie et de matériaux des bâtiments mais également pour les aménagements paysagers. En réponse aux exigences fonctionnelles et économiques, les bâtiments de la ZAC des Aiguilles ont des volumétries simples, étendues qui développent un linéaire de façades important. Pour éviter un effet de masse, un soin particulier sera apporté aux choix des revêtements et à leur disposition, en jouant notamment entre les différences de rendus des différents matériaux.

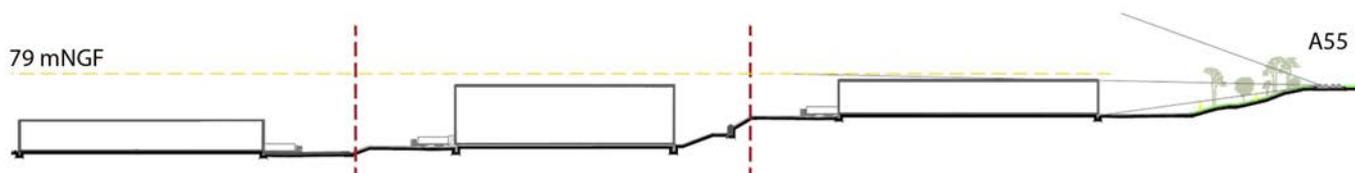
La cohérence architecturale des bâtiments entre eux contribuera à une meilleure cohésion de l'ensemble de la ZAC et participera à l'image de qualité. Toutefois la recherche d'homogénéité ne doit pas entraver l'identification de chaque bâtiment : les particularités de chacun valoriseront l'image de chaque entreprise.

Toutes les façades devront être traitées qualitativement. L'objectif est d'éviter l'aspect « boîte industrielle » en simple bardage métallique, et d'utiliser en contrepoints des matériaux « nobles » tels que le verre, l'aluminium, le béton architectonique, le cuivre... Les teintes retenues seront à dominante grise contrastées par certains éléments ponctuels blancs ou aux nuances de cuivre.

Concernant l'entrée du site, un soin particulier sera apporté au traitement des façades bâties le long de la RD 48a et du Chemin de la Carraire de l'Aiguille. Il s'agira de créer une vitrine témoin de la qualité du lieu avec une architecture résolument contemporaine, symbolisant une image qualitative et attractive du site.

Une charte environnementale et d'éco-construction guide également l'aménagement de la ZAC en visant notamment à :

- préserver les ressources (eau, énergies, paysage, biodiversité...);
- prévenir les pollutions ;
- réduire les déchets de chantier, assurer leur tri et valorisation maximale ;



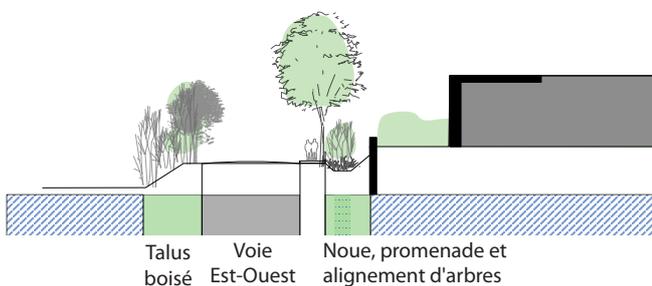
Coupe de principe sur le système d'îlots - plateformes – Illustration de principe

- minimiser les nuisances des projets (visuelles, acoustiques, olfactives) ;
- améliorer le confort et le cadre de vie pour les usagers de la ZAC.

② La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

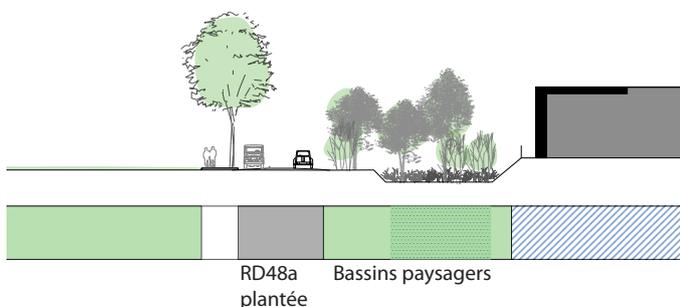
Le réaménagement de la zone d'activités des Aiguilles est l'occasion de retrouver un maillage en cohérence avec la pente : des voies nouvelles Est-Ouest étagées dans la pente offrent une lecture claire du site et de sa topographie. Ce nouveau maillage est connecté avec les voies du futur projet de la ZAC des Aiguilles d'Ensuès-la-Redonne.

Ces voies seront accompagnées d'un cheminement piéton, de noues plantées pour le recueil des eaux pluviales, ainsi que d'arbres de haute tige en alignement sur la partie amont ; en aval un talus boisé de massifs et cépées rattrapera les niveaux. Cette nouvelle trame structure le paysage de la zone et dessine une succession d'écrans végétaux en avant des bâtiments.



Coupe de principe sur une voie Est-Ouest en balcon
Illustration de principe

Les nouveaux bâtiments seront implantés à l'alignement de ces nouvelles voies parallèlement aux courbes de niveaux. Les aires de stationnement, de manœuvres et de stockages sont reportées systématiquement en arrière de ces bâtiments. Le site étant exposé visuellement, les bâtiments devront s'insérer de façon discrète dans le paysage. Les formes architecturales seront simples et sobres, les matériaux et les teintes seront neutres (gamme de gris) afin de garantir une homogénéité générale du bâti sur le site. La façade principale sur la RD48a, sera également aménagée et plantée. En point bas du terrain, de grands bassins paysagers longitudinaux créent un filtre visuel et une façade qualitative le long de la route.



Coupe de principe sur l'interface avec la RD48a
Illustration de principe

L'interface avec les piémonts du massif de la Nerthe sera mise en valeur par le renforcement de la lisière boisée. Cette lisière dessine la limite d'urbanisation et cet espace fragile doit être entretenu : les arbres contiennent la terre et empêchent l'érosion, les sous bois devront être débroussaillés et entretenus pour diminuer les risques d'incendies.

Le chemin existant d'accès aux massifs, l'ancien chemin d'Ensuès qui conduit jusqu'au pont franchissant l'autoroute (réservé aux véhicules DFCI), sera rendu plus lisible et confortable par l'aménagement d'espaces verts et d'espaces de rétention plantés le long de son parcours. Ces aménagements offriront une mise à distance entre les usages de la zone d'activités et les usages de loisirs. Par ailleurs, en complément, un parking paysager accessible depuis le chemin Carraire de l'Aiguille pourra être mutualisé entre la zone et les activités de loisirs.

Ce parking paysager sera ombragé par des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de parking. La limite avec les activités mitoyennes sera plantée d'une haie mixte d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes. Le sol sera constitué dans un matériau perméable.

D'une manière générale les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement homogène sur l'ensemble du site.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

① La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

La mixité économique se traduit :

- sur le secteur central par l'activité logistique (entrepôts), la réalisation d'un pôle de vie, ainsi que par du tertiaire d'accompagnement ;
- sur le secteur au Nord par de l'artisanat et du bureaux.

② La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

La vocation principale de la zone actuelle, à savoir l'accueil d'activités économiques (BTP, transport-logistique, stockage et traitement des déchets), sera confortée, en relation avec l'aménagement de la zone « jumelle » des Aiguilles située sur la commune d'Ensuès-la-Redonne, à l'Ouest du chemin Carraire de l'Aiguille. Toutefois, d'autres activités plus diverses sont également présentes dans le périmètre : ainsi un village d'entreprises selon le concept d'Idea Park est envisagé au Nord, en bordure de la RD48a. Le long de cette route, les terrains situés dans la continuité de ce village d'entreprises seront dédiés à des activités artisanales et des bureaux.

L'aire d'accueil des gens du voyage située à l'angle Nord-Est du périmètre sera aménagée et séparée de la zone d'activités par une zone agricole de transition.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

Le secteur n'est pas concerné directement par le risque inondation. Néanmoins afin de compenser l'imperméabilisation liée au projet, des bassins de rétention des eaux pluviales seront implantés dans différents secteurs de la zone, participant au traitement paysager décrit ci-dessus, c'est-à-dire principalement sous la forme de vergers d'amandiers et d'oliviers.

Concernant le risque incendie des dispositions doivent être prises par la mise en place :

- de voiries permettant l'action et le secours des pompiers soit sous forme d'aires de retournement, soit de bouclage ou encore d'interfaces entre le bâti et l'espace naturel ;
- d'essences végétales non conductrices de feu ;

❷ La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

Un dispositif associant noues et bassins de rétentions paysagers sera mis en place pour gérer les eaux pluviales.

Le secteur est concerné par deux corridors écologiques identifiés dans le SCoT. Le projet d'aménagement participe à la préservation/restauration de ces corridors, en intégrant une large bande au Sud permettant le déplacement de la faune depuis le pont sur l'autoroute, qui donne accès au massif jusqu'à la zone agricole.

Enfin, le caractère partiellement boisé du secteur, en lien avec le massif au Sud, entraîne un aléa incendie/feu de forêt potentiel, que le projet devra prendre en compte, notamment au niveau de ses interfaces, avec un choix approprié d'essences végétales non conductrices du feu et l'aménagement d'accès pompiers conformes.

Des accès véhicules à cet espace vert sont conservés afin de faciliter l'interphase des pompiers.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La desserte générale du secteur s'effectue à partir de la RD9 qui est connectée par un demi-échangeur sur l'A55. Ce demi-échangeur doit être restructuré et complété avec la création d'une bretelle reliant ces deux voies majeures.

La desserte centrale du périmètre de l'OAP est assurée par le chemin Carraire de l'Aiguille, dont le carrefour sera aménagé en giratoire sur la RD48a. Cette voie devra être calibrée et aménagée pour répondre aux besoins générés par le développement des deux secteurs. L'aménagement d'un carrefour giratoire à l'extrémité Sud de cette voie sera nécessaire afin de permettre le retournement des véhicules.

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

Un bouclage de la ZAC, à réaliser, permettra la desserte interne principale du secteur identifié dans la carte.

La desserte du secteur Nord-Ouest qui fonctionne actuellement par piquages directs sur les deux routes départementales qui l'enserrent (RD9 et RD48) n'est pas modifiée.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD de Gignac-la-Nerthe

Poursuivre le développement des espaces économiques d'enjeux communautaires : la zone d'activités du Billard et la requalification du site des Aiguilles.

Conforter les activités logistiques sur le secteur des Aiguilles qui dispose d'un positionnement privilégié à la confluence de plusieurs bassins d'emplois et contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Ouest (environ 10 500 emplois à créer d'ici 2030)

DOG du SCOT

Compléter le demi-échangeur de Carry-le-Rouet à hauteur de la zone d'activités des Aiguilles et traiter l'entrée du territoire ;

Orienter le développement urbain et économique vers une logique d'intensification, de renouvellement et de formes urbaines plus denses.

L'organisation du développement urbain et économique devra être équilibrée, le renouvellement de l'offre d'espaces économiques et la diversité des activités assurés. L'offre économique devra s'inscrire dans un développement maîtrisé, dans le partage et l'optimisation des espaces pour pallier la rareté foncière. L'attractivité résidentielle, touristique et économique, ainsi que l'identité du territoire s'appuieront sur la valorisation de la façade lacustre.

Conforter la vocation logistique des Aiguilles.

DTA

Secteur identifié comme « secteur à enjeux particuliers » de développement économique.

Un piquage sur la boucle interne vers la RD9 au droit du chemin des Aiguilles (desserte actuelle au Nord-Ouest de la ZAC pour les activités existantes) constituera à terme une voie de secours pour le pôle logistique.

❷ La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

La zone est desservie depuis la RD par deux voies Nord-Sud tracées perpendiculairement à la pente. La première, implantée sur la limite entre les deux communes, dessert les deux zones. La seconde est située plus à l'Est : c'est la voie de desserte de l'ancienne zone d'activités des Aiguilles. Son carrefour avec la RD devra être lui aussi aménagé. Ces deux voies terminent aujourd'hui en cul-de-sac.

Le renouvellement à terme de cette zone d'activités suppose d'en améliorer la desserte interne et de mailler les voies quand cela est possible. Pour cela les deux axes Nord-Sud seront reliés à terme par des voies nouvelles inscrites dans la topographie du site et parallèles aux courbes de niveaux. Elles se connectent au tracé mis en place sur la zone d'Ensuès-la-Redonne. Ces voies dessinent une nouvelle trame et délimitent des plateaux étagés dans la pente pouvant accueillir les activités à venir.

STATIONNEMENT

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

Dossier de réalisation de la ZAC.

Les stationnements sont gérés à plusieurs niveaux selon la vocation (entrepôt ou bureau). Aux stationnements fonctionnels intégrés sur chacune des parcelles s'ajoutent les stationnements communs des poids lourds avec les services nécessaires à leur accueil (douches, wc, centre de vie). Des stationnements d'arrêt d'urgence sont intégrés dans le profil des voies. Le pôle de vie reçoit sa propre poche de stationnements insérée dans la composition paysagère d'ensemble de l'entrée de la ZAC.

Il est possible de mutualiser les places de stationnement sous la forme d'un parking en silo.

❷ La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

Les aires de stationnement des véhicules sont mutualisées avec les aires de manoeuvre et de stockage, elles sont reportées systématiquement en arrière des bâtiments.

ESPACE ECONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

❶ La ZAC des Aiguilles à Ensuès-la-Redonne

ACTIVITÉS : ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Sur le secteur de la ZAC, les principes d'aménagements de l'OAP correspondent aux principes d'organisation et d'aménagements élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré afin d'intégrer les formes urbaines aux contraintes paysagères et naturelles du site.

La majorité du secteur est destiné à accueillir les activités nécessitant de grands gabarits. Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 65% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 20 m et la hauteur totale maximale de 23 m, ou une hauteur de façade maximale de 26 m et une hauteur totale de 29 m selon les indications de la planche « principes de composition urbaine » de l'OAP, sans dépasser les côtes NGF indiquées par le règlement graphique
- la disposition des bâtiments est prévue en parallèle des voies de desserte interne (orientation Est-Ouest, ou Nord-Sud selon les indications de la planche « principes de composition urbaine » de l'OAP).

La partie située au Nord, sur la RD 9, est destinée à accueillir les activités nécessitant des constructions de moindre volume, les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- la hauteur de façade maximale est de 8 m et la hauteur totale maximale de 11 m.

Vocations autorisées :

Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usages d'entrepôt ainsi que celles à usage de bureau dès lors que celles-ci soient liées et qu'elles constituent l'accessoire des entrepôts.

Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...) sont autorisées.

ACTIVITÉS MIXTES : ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE, BUREAUX, PÔLE DE VIE

Il est prévu en entrée de site un secteur mixte accueillant activités d'entrepôts et de logistique, bureaux et pôle de vie.

Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 50% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 13 m et une hauteur totale maximale de 16 m.
- une surface maximale de plancher de 6000 m² pour les bureaux (bureaux liés au fonctionnement de la zone ; Ne sont pas comptés dans cette surface les bureaux rattachés aux entrepôts) ;
- une superficie du plancher qui n'excède pas les 2000 m² pour le pôle de vie ;

Ce pôle de vie pourra être complété par un hébergement hôtelier, de 2000 m² de superficie du plancher également, et ce dans les mêmes conditions de hauteur et d'emprise au sol.

Vocations autorisées :

Entrepôt et logistique

Les constructions à usages d'entrepôt ainsi que celles à usage de bureau dès lors que celles-ci soient liées et qu'elles constituent l'accès des entrepôts, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...).

Bureaux

Les activités de bureaux qui sont en lien (ou non, dans la limite de surface indiquée plus haut) avec le fonctionnement de la zone.

Pôle de vie

Le pôle de vie concentre l'ensemble des fonctions nécessaires et complémentaires à la qualité de la zone :

- restauration ;
- services et commerces communs ;
- installations sportives, en accompagnant des activités autorisées dans la ZAC ;
- bureaux.

2 La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

ACTIVITÉS : INDUSTRIE ET LOGISTIQUE

Dans le cadre du renouvellement de la zone d'activité, les constructions doivent respecter :

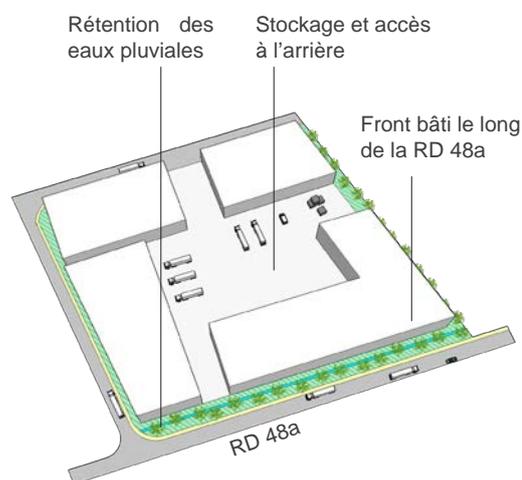
- le long de la RD48a :
 - l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain ;
 - des hauteurs de façade maximales de 13 m et des hauteurs totales maximales de 16m ;
- sur le reste du secteur :
 - l'emprise au sol maximale est fixée à 65% de la surface du terrain ;
 - des hauteurs de façade maximales de 18 m et des hauteurs totales maximales de 21 m ;
 - 30% de la surface du terrain d'espace vert, dont 15% minimum en pleine terre.

De manière générale :

- les nouvelles constructions doivent être implantés à l'alignement des voies et être étagés dans la pente ;
- les espaces de stockage et de manutention sont reportés à l'arrière des bâtiments.

Vocations autorisées :

Les activités à usage industrielle et logistique sont autorisées dans ce secteur.



Principe d'organisation de l'activité le long de la RD48a
Illustration de principe

ACTIVITÉS : PETITE INDUSTRIE (ARTISANAT) ET BUREAUX

A l'Est du secteur, le long de la RD48a, les bâtiments à venir seront de plus petit gabarit, limitant ainsi l'impact sur la voie et s'intégrant dans un contexte existant (IdeaPark, Cougnaud...).

Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 50% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façades maximale de 13 m et la hauteur totale maximale de 16 m ;
- 30% de la surface du terrain en espaces verts, dont 15% minimum de pleine terre.

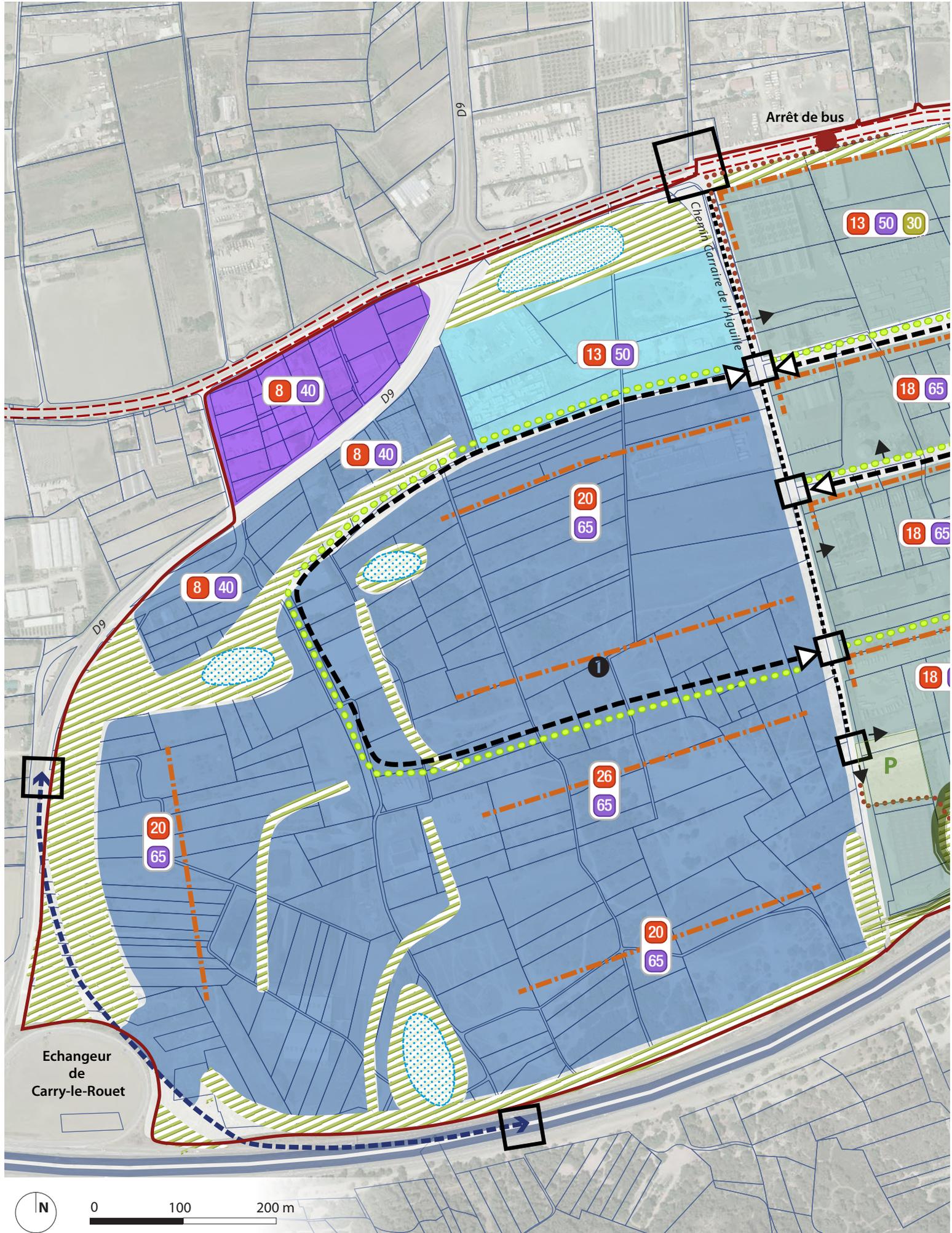
A l'Ouest du secteur, le long de la RD48a, dit « secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne », les constructions sont également de petits gabarits. Les constructions doivent respecter :

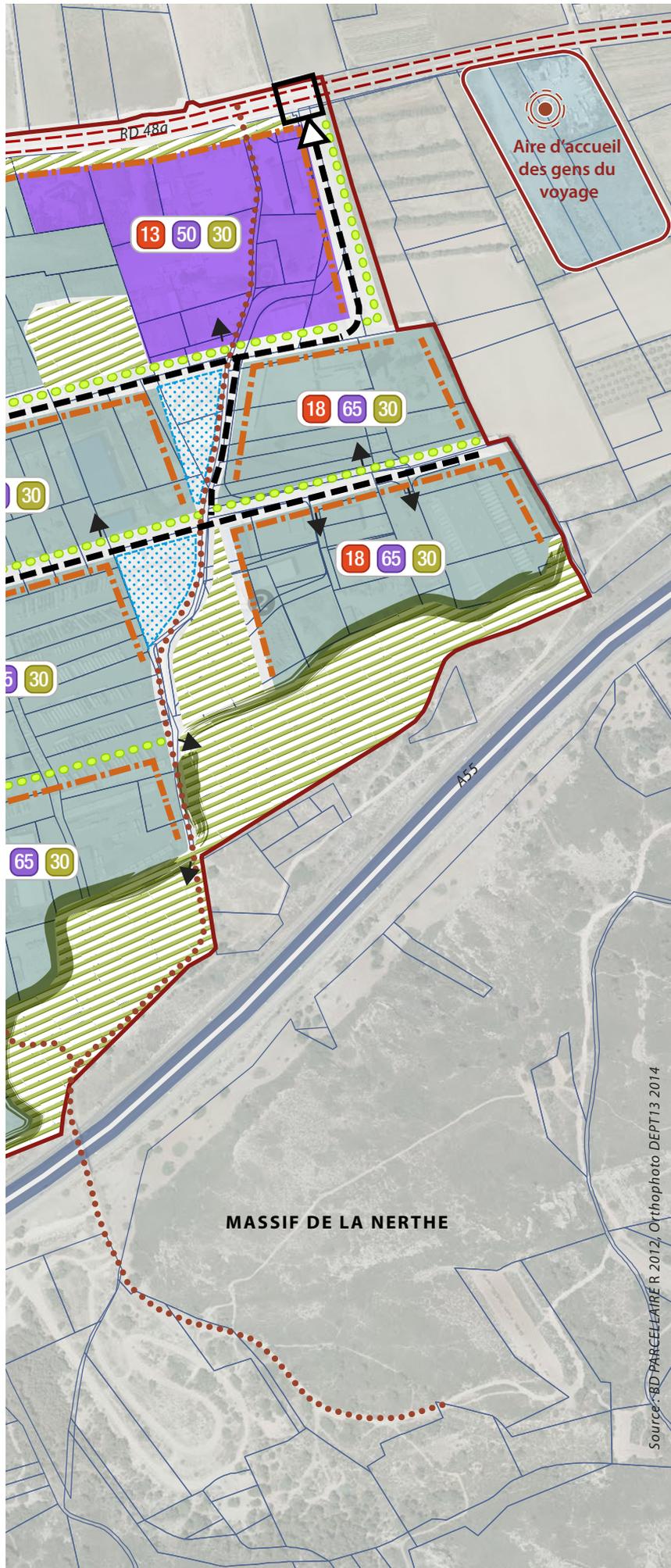
- une emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façades maximale de 8 m et la hauteur totale maximale de 11 m.

Vocations autorisées

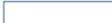
Les activités à usage de petite industrie (artisanat) et de bureaux.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE





Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)

Composition urbaine

-  Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
-  Espace naturel à conserver, améliorer ou créer
-  Bassin de rétention paysager à créer
-  Lisière paysagère à aménager

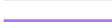
Espace collectif et accessibilité

-  Principe d'accès
-  Principe de raccordement à créer
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  Echangeur à compléter
-  Autoroute
-  TC existant
-  Arrêt de bus existant
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Alignement d'arbres à compléter ou à créer
-  Noue paysagère
-  Equipement à créer ou requalifier

Localisation des parkings

-  Parking paysager

Formes urbaines et vocations

-  Activités : entrepôts et logistique
-  Activités : industrie et logistique
-  Activités : petite industrie (artisanat) et bureaux
-  Activités mixtes : entrepôts et logistique, bureaux, pôle de vie
-  12 Hauteur de façade (en m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espaces verts (%) dont 1/2 de pleine terre