PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J OAP SECTORIELLES

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°3

approuvée le 18/04/2024

PLUi DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

J.6 CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES

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...

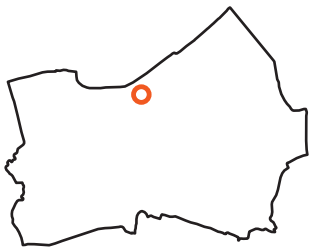
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

SOMMAIRE

J6	CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	**CLM-01**	LA MOUTE NORD OAP modifiée - modification n° 3

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation



OAP n° CLM-01

Châteauneuf-les-Martigues

La Moute Nord

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE

Légende

périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- site 1 (cf texte)
- équipement existant
- boulevard urbain multimodal

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- mixité fonctionnelle à dominante habitat à conforter
- espace dédié à l'économie
  - Activité industrielle ou productive
  - Loisir
- agriculture

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

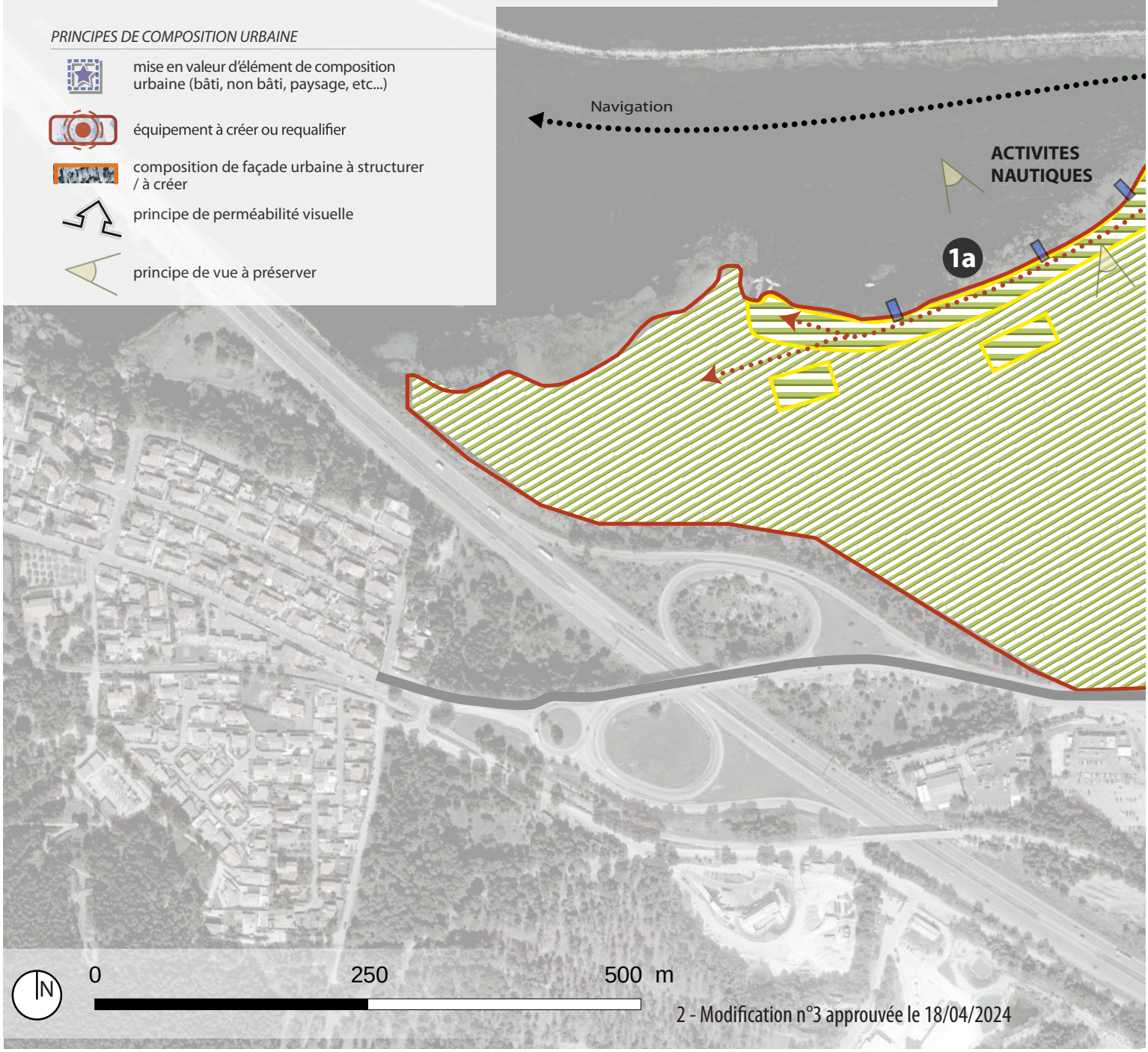
- mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- équipement à créer ou requalifier
- composition de façade urbaine à structurer / à créer
- principe de perméabilité visuelle
- principe de vue à préserver

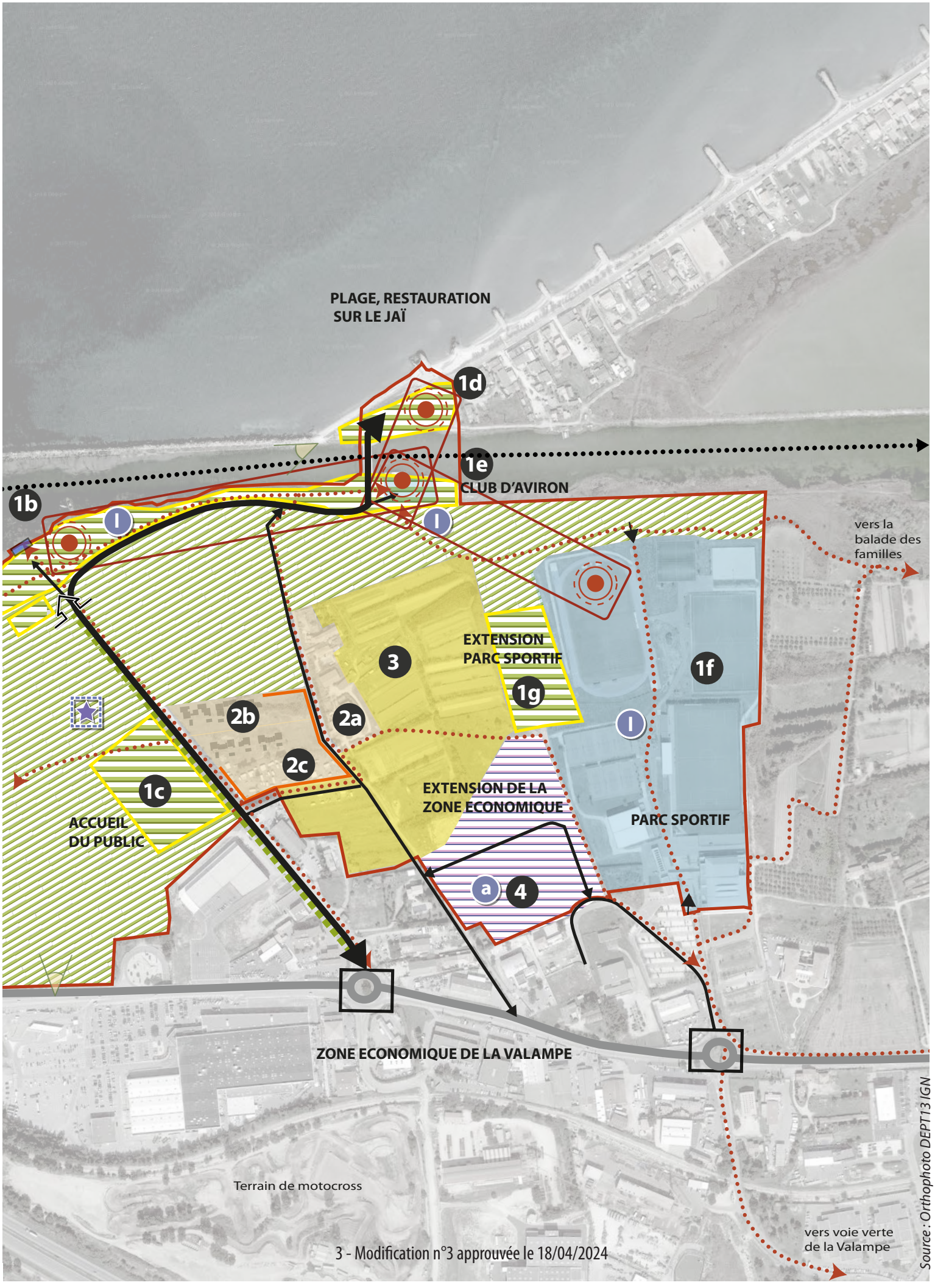
TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

- flux, carrefour à organiser
- principe de liaison structurante à créer
- principe de liaison à créer
- principe d'accès
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- principe de liaison fluviale

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
- espace naturel à préserver ou à réhabiliter
- alignement d'arbres à compléter ou à créer
- principe de localisation d'aires de stationnement
- ponton amovible à créer





3 - Modification n°3 approuvée le 18/04/2024

Aujourd'hui, une diversité d'usages

Un plan d'eau protégé par la digue, riche en biodiversité... à nettoyer de ses épaves

Châteauneuf les Martigues - "La Moute nord"

La Moute, anciennement appelé « Roselières », est un vaste espace de 53 ha située au nord de la ville de Châteauneuf-les-Martigues, coincé entre l'autoroute A55, l'étang de Berre, l'étang de Bolmon et la route départementale 568. Pour autant il s'agit d'un site encore partiellement naturel protégé par la Loi Littoral et inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône comme un secteur à enjeu particulier. L'intervention vise plusieurs objectifs : la sécurisation des lieux (des bâtiments et terrains industriels pour la plupart abandonnés), le ré-enchantement de la pointe sud-ouest du Jaï, aujourd'hui en perte de cohésion sociale, et la valorisation d'un patrimoine naturel des rives afin de restaurer la cohésion écologique et récréative de l'ensemble du pourtour de l'étang de Berre, grand enjeu métropolitain.

L'OAP se décompose en 2 parties :
Partie 1 : Grandes intentions de projet
Partie 2 : Principes de composition sur les périmètres opérationnels.

PARTIE 1 : GRANDES INTENTIONS DE PROJET

Un projet d'ensemble propose une cohabitation des trois vocations identifiées dans le PADD (développement économique, consolidation du tissu habité, confortement des pôles sportifs, nautiques et de loisir), et libère un vaste espace naturel nécessaire à la mise en place d'un corridor écologique entre l'étang de Berre et l'étang de Bolmon. L'aménagement et la gestion de ce corridor sont rendus possibles par l'aménagement d'une promenade le long du rivage, qui continue vers la balade des familles à l'est et la voie verte au sud. Cette promenade constitue la colonne vertébrale qui relie et met en synergie les équipements sportifs et de loisir existants (pratique sportive dans la plaine des sports, aviron sur le canal du Rove, activités nautiques sur le plan d'eau abrité par la digue, plage et restauration sur le Jaï).

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

L'aménagement du site prévoit une urbanisation très limitée en continuité des zones d'activités existantes et du parc sportif et garantit la pérennisation d'un corridor écologique au nord du site le long de l'étang. L'urbanisation fabrique une lisière entre la zone d'activités commerciale existante et les milieux naturels riches de l'étang de Berre.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Situé en Espace Proche du Rivage, soumis à des contraintes et à des enjeux environnementaux forts liés à la présence d'une biodiversité riche, le site de la Moute doit trouver une vocation qui consolide, articule et mette en lien les usages existants, qui préserve ses milieux et paysages uniques et les rende accessibles au plus grand nombre. Le PADD identifie des intentions qui concilient développement économique, consolidation du tissu habité, confortement des pôles sportifs, nautiques et de loisir et restauration d'une liaison écologique entre l'étang de Berre et l'étang de Bolmon, et le développement des modes doux.

SITE ❶ – UN ESPACE NATUREL PRÉSERVÉ ET MIS EN VALEUR LE LONG D'UNE BALADE QUI RELIE PLUSIEURS DESTINATIONS DE LOISIRS SPORTIFS

Objectifs : Préserver et mettre en valeur un vaste espace naturel sensible.

Dispositions :

- proposer une promenade, dédiée aux piétons et aux cyclistes, qui suit le rivage jusqu'au pont de Jaï (site 1a). Elle y donne accès par quelques pontons démontables en belvédère sur l'étang de Berre. L'un d'eux, directement desservi par la route du Jaï, est plus large pour faciliter le départ et l'arrivée des activités nautiques existantes, (planche, paddle,…) (site 1b). Ces aménagements sont l'occasion de nettoyer la

Une friche de 53 ha, occupée par les vestiges d'une ancienne sablière

ripisylve des épaves existantes et de revitaliser le milieu lagunaire sensible. Un parking paysager, un peu plus au sud le long de la route du Jaï (site 1c). On pourra y organiser l'accueil d'un public plus large, par des salles de séminaire ou des espaces extérieurs aménagés, complétés par une offre de restauration et une location de vélos. La renaturation de cette parcelle, polluée par une activité industrielle ancienne, fera appel si nécessaire aux techniques de phytoremédiation, dans le respect des espèces endémiques du milieu naturel sensible qui l'entoure – en particulier au nord ;

- proposer un dispositif varié de loisirs sportifs. Au niveau du pont, le promeneur a le choix entre les plages et restaurants du Jaï, dont l'offre doit être confortée (site 1d), la location de barques ou kayaks au club d'aviron à créer (site 1e), les terrains de jeu du parc sportif (site 1f) ou les roselières de l'étang de Bolmon, d'où il pourra rejoindre la balade des familles le long du canal du Rove. Il pourra aussi monter, à l'est du parc sportif, vers la voie verte de Valampe, qui mène au massif de la Nerthe. Le parc sportif s'étend, à l'ouest pour recevoir des bâtiments de surface limitée (200 m²) accueillant le public, notamment des vestiaires (site 1g) ;
- donner accés, par des chemins, depuis cette promenade, au vaste espace naturel préservé qu'elle suit, tant pour la découverte du milieu que pour son entretien et sa préservation.

SITE ❷ – LE NOYAU D'HABITATIONS DE CARRAIRE

Objectifs : Recoudre les habitations anciennes (2a) et le lotissement en cours de réalisation (2b) et désenclaver le noyau ancien, au sud de l'espace naturel, desservi jusqu'à maintenant uniquement par un chemin, et lui donner les mêmes droits d'extension que les nouvelles réalisations.

Dispositions :

- réaliser de nouvelles habitations (2c), des maisons individuelles et un ensemble de maisons en bande partageant un parking collectif, entre les habitations anciennes et le lotissement en cours de réalisation.

SITE ❸ – UN ESPACE AGRICOLE

Objectifs : Conserver la vocation agricole du site et maintenir un espace tampon entre la zone d'activité commercial et l'espace naturel.

Dispositions :

- permettre l'exploitation des terrains, situés entre le noyau d'habitation et le parc sportif (non constructibles du fait de la présence d'une canalisation de transéthylène enterrée), pour la culture fourragère ou maraîchère.

Ce dispositif peut s'inscrire dans le cadre des activités de loisirs existantes (points de vente de fruits et légumes, fourrage pour les chevaux, ...) et participer ainsi à la mise en place de circuits courts, qui est un autre chantier de la Métropole.

SITE ❹ – UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À VOCATION D'ARTISANAT

Objectifs : Répondre au besoin local réel en complément des grandes zones thématiques portées par la Métropole.

Dispositions :

- promouvoir une zone d'activités à vocation d'artisanat, en extension de la zone d'activités commerciales existantes. Il s'agit de locaux d'activités destinés à accueillir de petites et moyennes entreprises, voire de très petites entreprises.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

SITE ❷ – LE NOYAU D'HABITATIONS DE CARRAIRE

Objectifs : Recoudre l'opération de logements déjà lancée le long de la route du Jaï au noyau ancien d'habitations de Carraire (par la création de 7 maisons individuelles maximum et d'un petit ensemble de maisons en bande).; tout en préservant les espaces et milieux naturels qui constituent la priorité de la loi littoral.

Dispositions :

- réduire la capacité de logements pour ne pas déstabiliser le fonctionnement de cet espace proche du rivage.

SITE ❹ – UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À VOCATION D'ARTISANAT

Objectifs : Répondre aux besoins de la commune et de celles voisines.

Dispositions :

- promouvoir une zone d'activités destinée à accueillir des locaux pour les artisans, en extension, au nord, de la zone d'activités à dominante commerciale existante. Il s'agit d'accueillir de petites unités, allant de 50 à 300 m² de surface de plancher, avec une majorité de locaux allant de 100 à 200 m² de surface de plancher.
-

Intégration paysagère réussie de la cité artisanale de Valbonne (arch. Comte et Vollenweider)

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Objectifs d'ensemble : Conserver la vocation naturelle de la vaste friche industrielle en partie boisée, située entre le rivage, l'autoroute et la zone d'activités économiques qui borde la route départementale.

En effet cette zone constitue à la fois un noyau de biodiversité et un corridor écologique entre l'étang de Berre et l'étang de Bolmon. Cet espace naturel sensible a été investi par une faune et une flore riche. Il est ponctué de zones humides, se trouve en bordure d'un espace Natura 2000, et se trouve, au nord, en ZNIEFF de type 2. C'est aussi un site contraint par la présence de l'autoroute et de sa nuisance sonore, qui rentre en partie dans le champ d'application de la loi Barnier.

Dispositions :

- rendre cet espace naturel accessible à tous avec des chemins de promenade qui permettent à la fois de l'entretenir et de le sécuriser.

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

Objectifs d'ensemble : Désenclaver et donner accès à ce qui constitue depuis toujours un espace fermé[1], par la reconstruction d'une trame d'espaces publics.

Dispositions générales :

- proposer des balades pour les piétons et cyclistes qui souhaitent profiter de la nouvelle offre de loisirs ;
- réaliser une voirie automobile requalifiée et recousue pour rendre lisible et faciliter l'accès aux habitations de la Moute ou du Jaï ainsi qu'aux entreprises de la zone d'activités économiques.

  Ces deux dispositifs traversent et mettent en relation les sites décrits plus haut. Cet effort participe au désenclavement et au réenchantement du site, mais aussi de la pointe sud du Jaï. Il permet son appropriation par les habitants du territoire, améliore son attractivité et engage sa reconversion dans la perspective d'une reconquête de l'Etang de Berre pour en faire un espace majeur de la Métropole.

1 Les deux voies qui le traversent, appelées "carraires" étaient des chemins de transhumance qui permettaient de traverser des espaces privés.

DES BALADES POUR LES PIÉTONS ET LES CYCLISTES

Objectifs : Remailler le site par des aménagements cyclables et des espaces aménagés pour les piétons, dans la continuité de ce qui a été réalisé pour la balade des familles et la voie verte de Valampe.

Dispositions :

- réaliser, le long de la route du Jaï, et sur la partie sud du chemin de Petite Carraire, des liaisons douces sur un trottoir surélevé, afin de protéger le piéton et le cycliste de la circulation automobile ;
- proposer trois accès principaux à ces balades : deux sur la route départementale, depuis les deux rond-points, et un depuis le pont du Jaï. Chacun est doté d'un parking qui invite à laisser sa voiture et continuer à pied ou en vélo : un parking existant sur le Jaï, en bas du pont, un parking existant devant le parc sportif, et un nouveau parking au droit du nouvel espace recevant du public, le long de la route du Jaï ;
- poursuivre la balade en provenance de la voie verte de la Valampe. Au droit du parc sportif, elle se divise en trois : la partie centrale est le moyen d'accès le plus direct et le plus confortable au littoral et au Jaï. Il n'est cependant accessible que pendant les heures d'ouverture du parc sportif. Les deux sections aménagées à l'ouest et à l'est sont dans le domaine public. Celle à l'ouest se maille sur le chemin de la Petite Carraire et la route du Jaï. Elle se poursuit dans le vaste espace boisé sur des chemins de découverte à aménager. Celle à l'est se maille sur la balade des familles.

UNE VOIRIE AUTOMOBILE REQUALIFIÉE ET RECOUSUE

Objectifs : Désenclaver et donner accès par une trame viaire automobile requalifiée.

Dispositions :

- affirmer la route du Jaï, principal accès au rivage, dans sa voie de desserte principale du Jaï, et la traiter qualitativement par des arbres d'alignement qui soulignent son caractère structurant.
- requalifier le chemin de la Petite Carraire, depuis la route départementale jusqu'au nord des habitations existantes. Il se maille sur la route du Jaï par une voie qui dessert le nouveau lotissement. Une seconde voie publique est créée au sud du secteur (2c), c'est le véritable barreau de liaison entre le chemin de la Petite Carraire et la route du Jaï.
- poursuivre la voie d'accès à la zone d'activités économiques, traversant le parking public, à l'intérieur de la nouvelle zone d'activités et la boucler sur la route départementale par le chemin de la Petite Carraire.

DES VOIES NAVIGABLES

Objectifs : Sécuriser la circulation des petites embarcations entre le Port de la Mède et le canal du Rove, dont l'amélioration de la courantologie permet d'envisager une plus grande fréquentation.

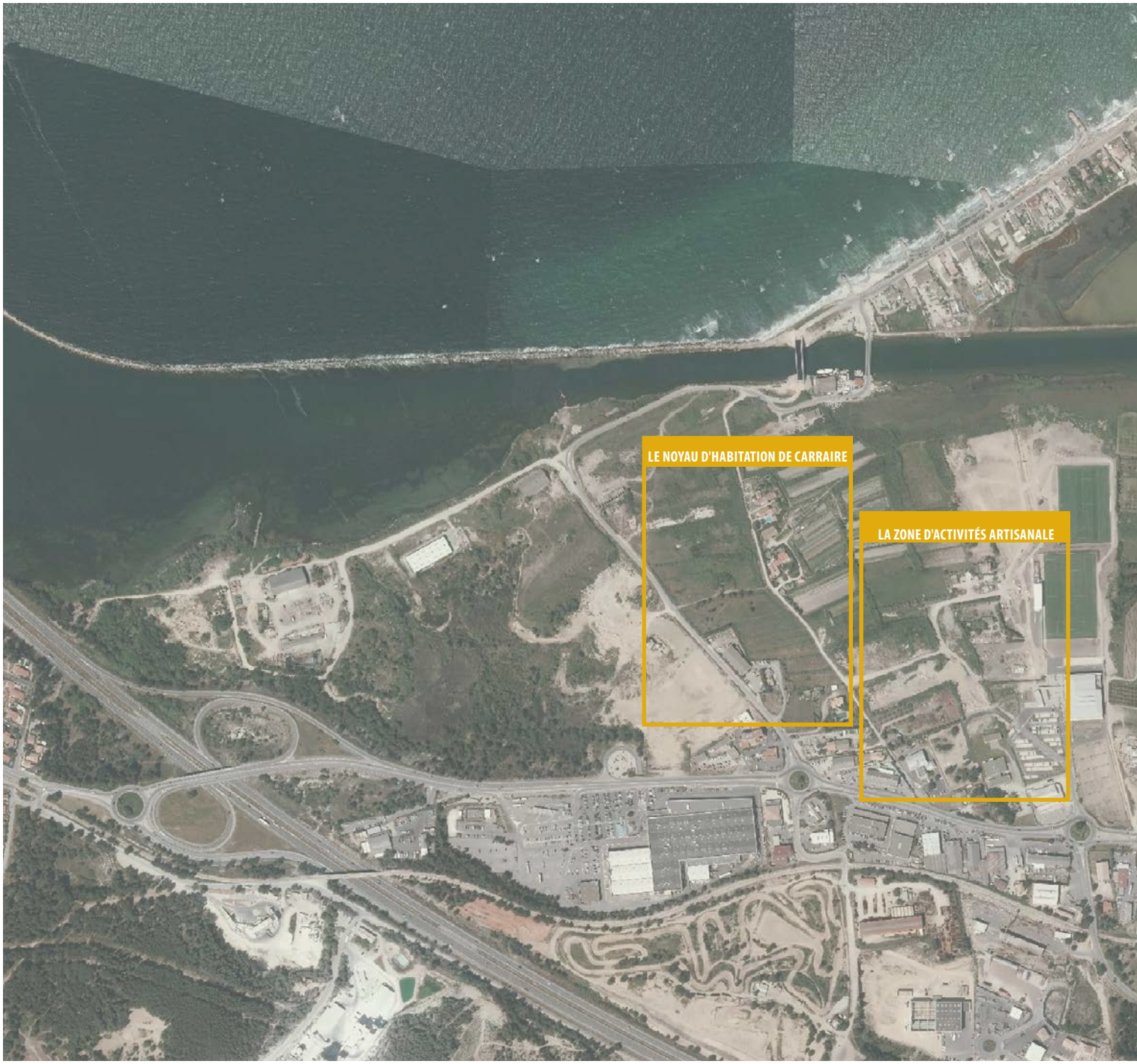
Dispositions :

- doubler le dispositif terrestre par un meilleur aménagement des voies d'eau. A ce titre, les pontons en face de la route du Jaï et au droit du futur club d'aviron sont des améliorations nécessaires.

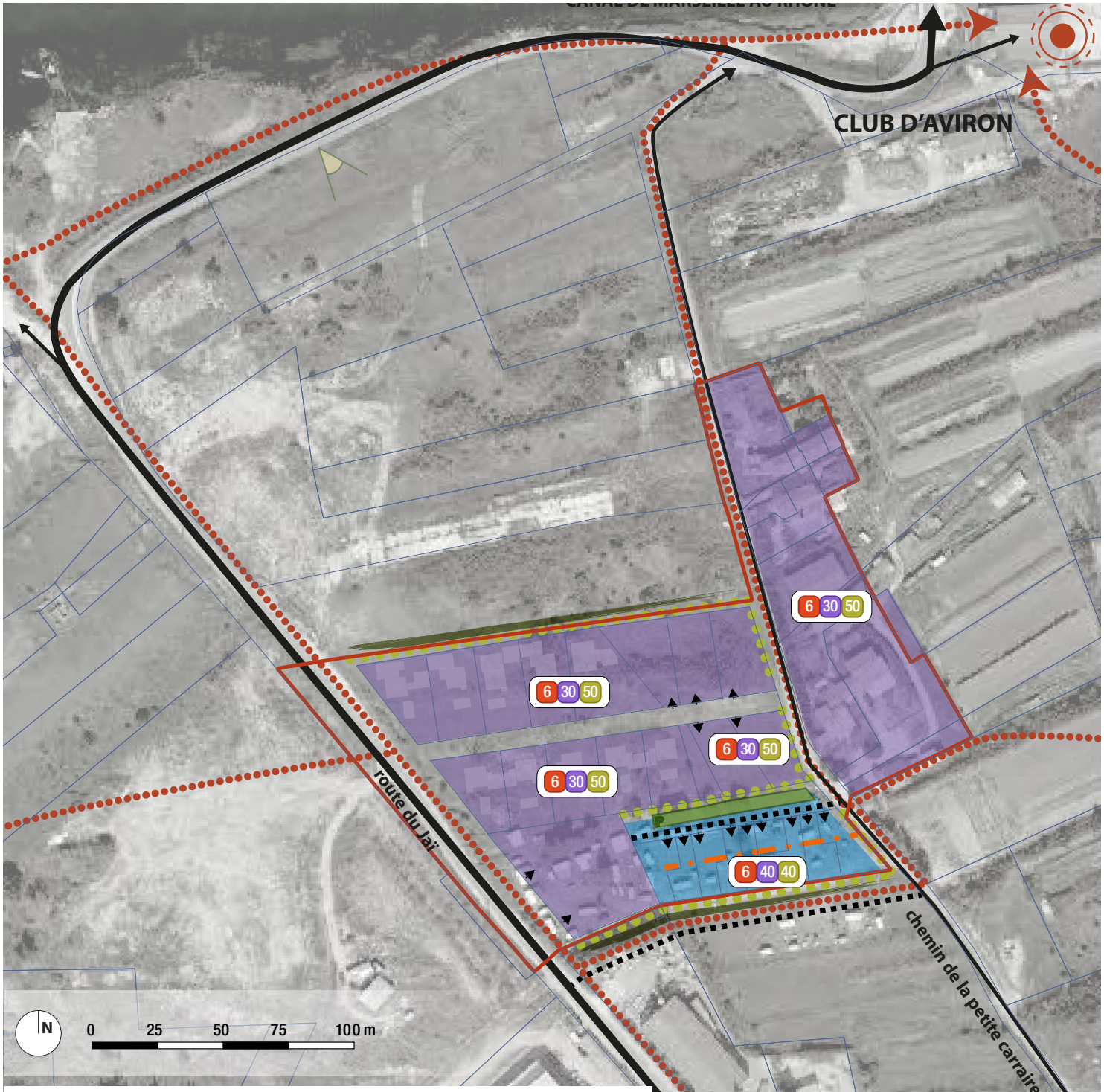
PARTIE 2 :
PRINCIPES DE COMPOSITION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

Deux territoires opérationnels ont été identifiés et font l'objet de principes de composition plus détaillés :

- Le noyau d'habitations de Carraire
- La zone d'activités économiques à vocation d'artisanat



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



Légende

Périmètre d'application des principes de composition urbaine

Parcellaire

Eléments de contexte

Pôle existant

Composition urbaine

Continuité obligatoire

Lisière paysagère à aménager

Principe de vue à préserver

Espace public et accessibilité

Principe d'accès

Principe de raccordement à créer

Principe de liaison douce

Alignement d'arbres ou de haies à compléter ou à créer

Localisation des parkings

P *Parking paysager*

Formes urbaines

Maisons individuelles

Maisons individuelles groupées

12 *Hauteur de façade (en m)*

30 *Emprise bâtie (%)*

50 *Espace vert dont 2/3 de pleine terre (%)*

Source : Orthophoto DEPT13 IGN

PROGRAMMATION

La création de 7 maisons individuelles maximum et d'un petit ensemble de maisons en bande est prévue afin de recoudre l'opération de logements déjà lancée le long de la route du Jaï au noyau d'habitations ancien de Carraire. La capacité de logements est réduite pour ne pas déstabiliser le fonctionnement de cet Espace Proche du Rivage et afin de préserver les espaces et milieux naturels constituant la priorité de la loi Littoral.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La nouvelle zone de logements devra recoudre le nouveau lotissement et les habitations existantes le long du chemin de la Carraire. Cela passe par une attention particulière à la continuité morphologique et par la création d'une voie passant à travers le lotissement et reliée à la route du Jaï. Une seconde voie publique est créée au sud du lotissement, elle désenclavera en particulier le noyau ancien. La densité des constructions devra diminuer en fonction de la distance au rivage de manière à obtenir une silhouette urbaine intégrée dans le grand espace de nature préservée et d'exploitation agricole, qui borde le sud de l'étang de Berre. Les aménagements réalisés devront préserver les vues depuis le site sur le littoral.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone d'habitations ainsi reconstituée offre une faible capacité constructive. Elle est suffisamment petite pour ne pas nécessiter une offre de services de proximité supplémentaire. Il n'y a pas nécessité de la relier au tissu d'activités existant. Elle forme un espace tampon entre la zone d'activités économiques au sud et le vaste espace naturel au nord.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

La construction des nouvelles habitations devra prendre en compte la contrainte et le risque liés aux réseaux industriels enterrés, en particulier la canalisation de transéthylène.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les nouvelles habitations, et le noyau existant sont desservis par la route du Jaï et le chemin de la Petite Carraire. La voie de desserte du lotissement existant est prolongée. Un nouveau barreau de liaison de 12m d'emprise est créé au sud du lotissement pour réaliser un bouclage entre ces deux voies nord sud qui sont requalifiées : la route du Jaï reçoit des trottoirs et une piste cyclable. Le chemin de Carraire reçoit un revêtement et des trottoirs le long des habitations, jusqu'à la route départementale.

HABITAT : FORMES URBAINES

MAISONS INDIVIDUELLES

Habitations sous forme de maisons individuelles en R+0 ou R+1, dans le respect de la forme urbaine existante.

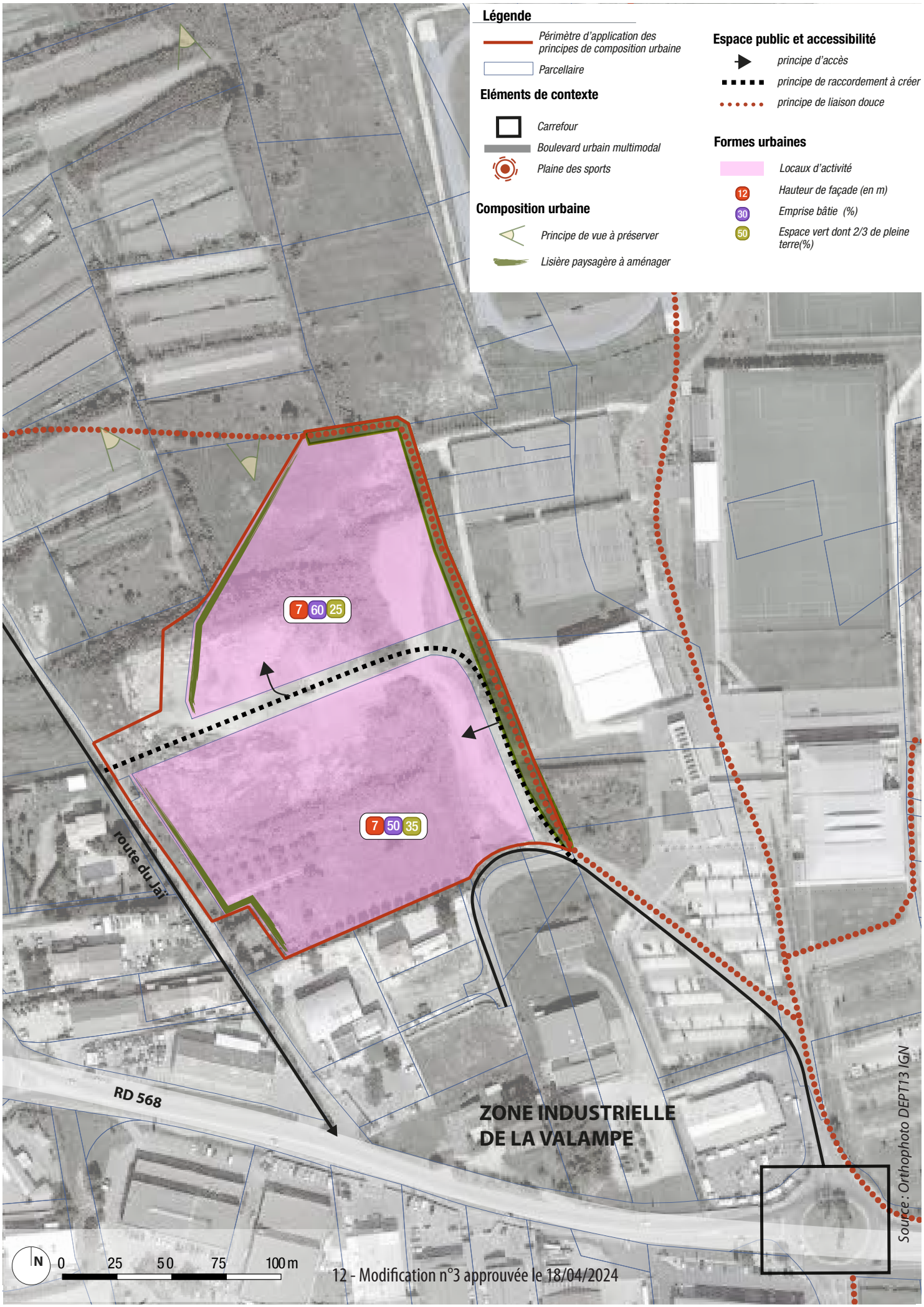
- L'emprise des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.
- Au minimum, 50% de la surface du terrain est aménagé en espace vert, dont les 2/3 minimum sont en pleine terre.
- La hauteur totale des constructions est limitée à 6m à l'égoût du toit
- La surface de plancher maxi est de 100 m², et le garage a une surface de 20 m² maxi,
- Un alignement de végétaux d'essence méditerranéenne (cannes, roselières,...) est mis en oeuvre sur la partie nord du site afin de créer une lisière nette avec la campagne et de protéger les habitations du vent. Un alignement du même type sera mis en oeuvre le long du chemin de la petite Carraire, pour protéger des vues, dans le respect de ce qui existe.

MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES

Habitations sous forme de maisons en bande en R+1, groupées par 3.

- L'emprise des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- Au minimum, 40% de la surface du terrain est aménagé en espace vert, dont les 2/3 minimum sont en pleine terre.
- La hauteur totale des constructions est limitée à 6m à l'égoût du toit
- La surface de plancher maxi est de 100 m².
- Un parking commun, au nord, est accessible depuis le chemin de la Petite Carraire.
- Un alignement de végétaux et d'essence méditerranéenne (cannes, roselières,...) est mis en oeuvre sur la partie sud du site afin de créer une lisière nette avec la campagne. Un alignement du même type sera mis en oeuvre le long du chemin de la petite Carraire, dans le respect de ce qui existe.
- Les habitations sont alignées, au sud, en retrait par rapport à la limite du site.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



PROGRAMMATION

Une zone d'activités destinée à accueillir des locaux pour les artisans vient en extension et au nord de la zone d'activités à dominante commerciale existante. Il s'agit d'accueillir de petites unités, allant de 50 à 300 m^2, avec une majorité de locaux autour de 100 à 200 m^2, pour répondre aux besoins de la commune et des communes voisines.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les locaux sont regroupés autour d'un espace central, à la fois patio et cour intérieure, dans lequel rentrent et sont garés les véhicules de livraison et les véhicules des employés ou des visiteurs. Ils forment des ensembles cohérents, au bâti continu et intégré dans le paysage par un effort particulier sur les espaces extérieurs.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'offre de locaux de tailles différentes permet d'envisager l'accueil de petites et moyennes entreprises, voire très petites, pour répondre à un besoin manquant dans le secteur proche.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

La construction des nouveaux locaux devra prendre en compte la contrainte et le risque liés aux réseaux industriels enterrés, en particulier la canalisation de transéthylène. Une attention particulière sera portée au risque de pollution par les hydrocarbures des utilitaires et des machines utilisées.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Une voie de bouclage entre la voie d'accès au parking du parc sportif et le chemin de la Petite Carraire, permet de desservir efficacement les nouveaux locaux d'activité. Le chemin de la Petite Carraire est requalifié en voirie de 8m de large sur ce tronçon. La voie d'accès située à l'ouest du Parc Sportif, sera séparée par un espace paysager à prévoir. Cet espace paysager recevra un nouveau chemin piétons et vélo qui reliera la voie verte de Valampe au grand espace naturel situé au sud de l'étang de Berre.

ESPACE ÉCONOMIQUE : VOCATION ET FORMES URBAINES

ACTIVITÉS : PETITE INDUSTRIE ET BUREAU

Locaux d'activité présentant de petites surfaces (50 à 300 m^2), groupées, entourant une cour recevant les véhicules de livraison et le stationnement des employés.

- L'emprise des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain au nord, et 50% au sud.
- Au minimum, 25% de la surface du terrain au nord est aménagé en espace vert, dont les 2/3 minimum sont en pleine terre, et 35% au sud.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des façades (7m) augmentée de 3m.
- La surface de plancher varie entre 50 et 300 m^2 par lot.
- Un parking commun, au centre, dans une cour intérieure, est paysagé.
- Une lisière paysagère est aménagée à l'ouest du site
- Les locaux sont aménagés de telle sorte qu'ils permettent des vues sur le littoral.