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

J7 ENSUÈS-LA-REDONNE

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...

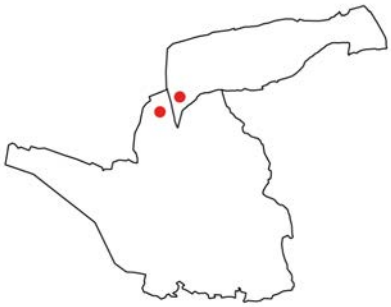
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

SOMMAIRE

J7	ENSUÈS-LA-REDONNE	~~**ELR-01**~~	~~VAL DE RICARD~~ OAP supprimée - modification n° 2
J7	ENSUÈS-LA-REDONNE	**ELR-GLN-01**	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation



OAP n° ELR/GLN-01

Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe

Les Aiguilles

AIX MARSEILLE PROVENCE

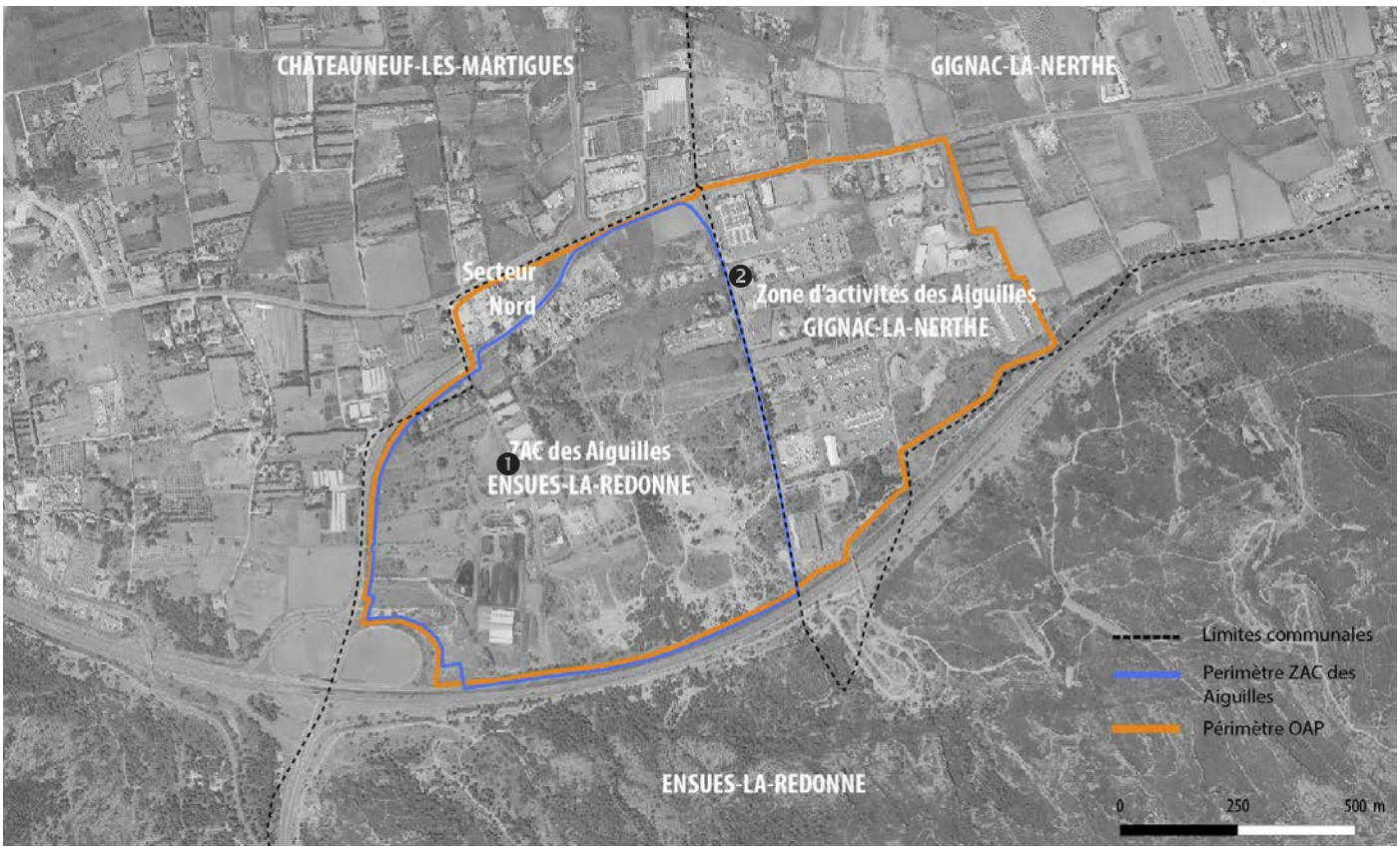
1 - Modification n°3 approuvée le 18/04/2024

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.

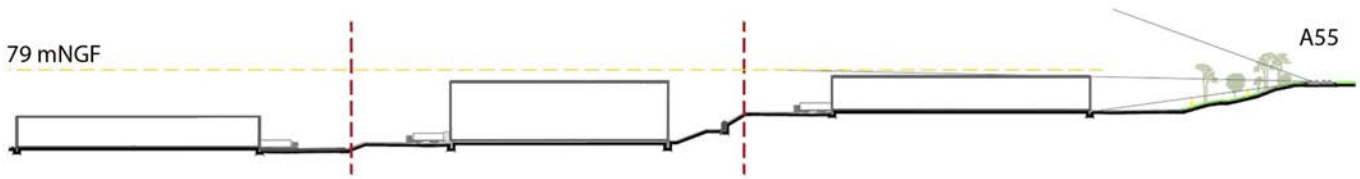
La cohérence architecturale des bâtiments entre eux contribuera à une meilleure cohésion de l'ensemble de la ZAC et participera à l'image de qualité. Toutefois la recherche d'homogénéité ne doit pas entraver l'identification de chaque bâtiment : les particularités de chacun valoriseront l'image de chaque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

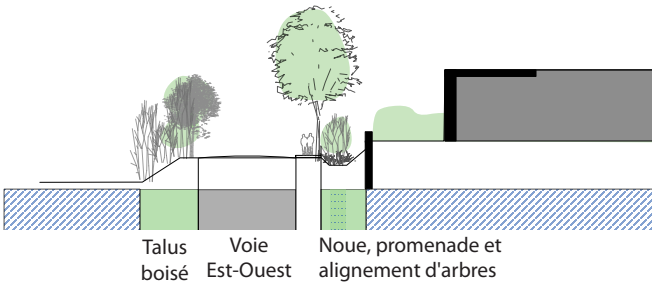


Coupe de principe sur le système d'îlots - plateformes – Illustration de principe

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

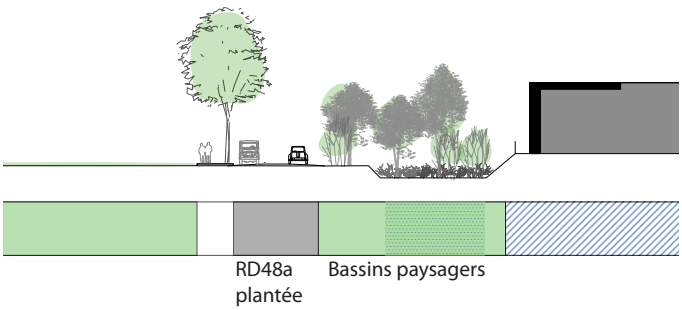
❷ La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe

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 constituédans 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

❶ 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.

❷ 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, entraine 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 totales 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'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...).

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.

❷ 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 ;

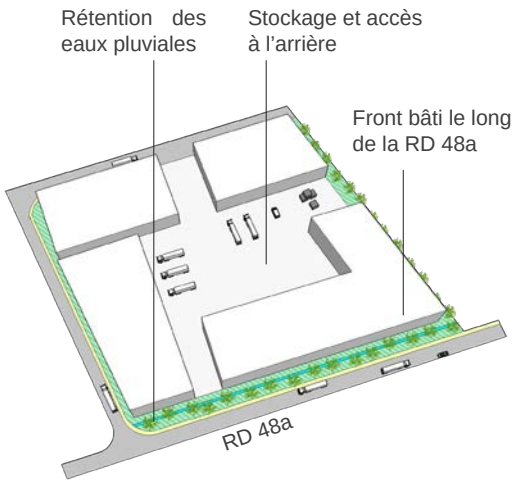
- sur le reste du secteur :
  - l'emprise au sol maximale est fixée à 65% de la surface du terrain ;
  - des hauteurs de façade maximales de 18 m et des hauteurs totales maximales de 21 m ;
  - 30% de la surface du terrain d'espace vert, dont 15% minimum en pleine terre.

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.

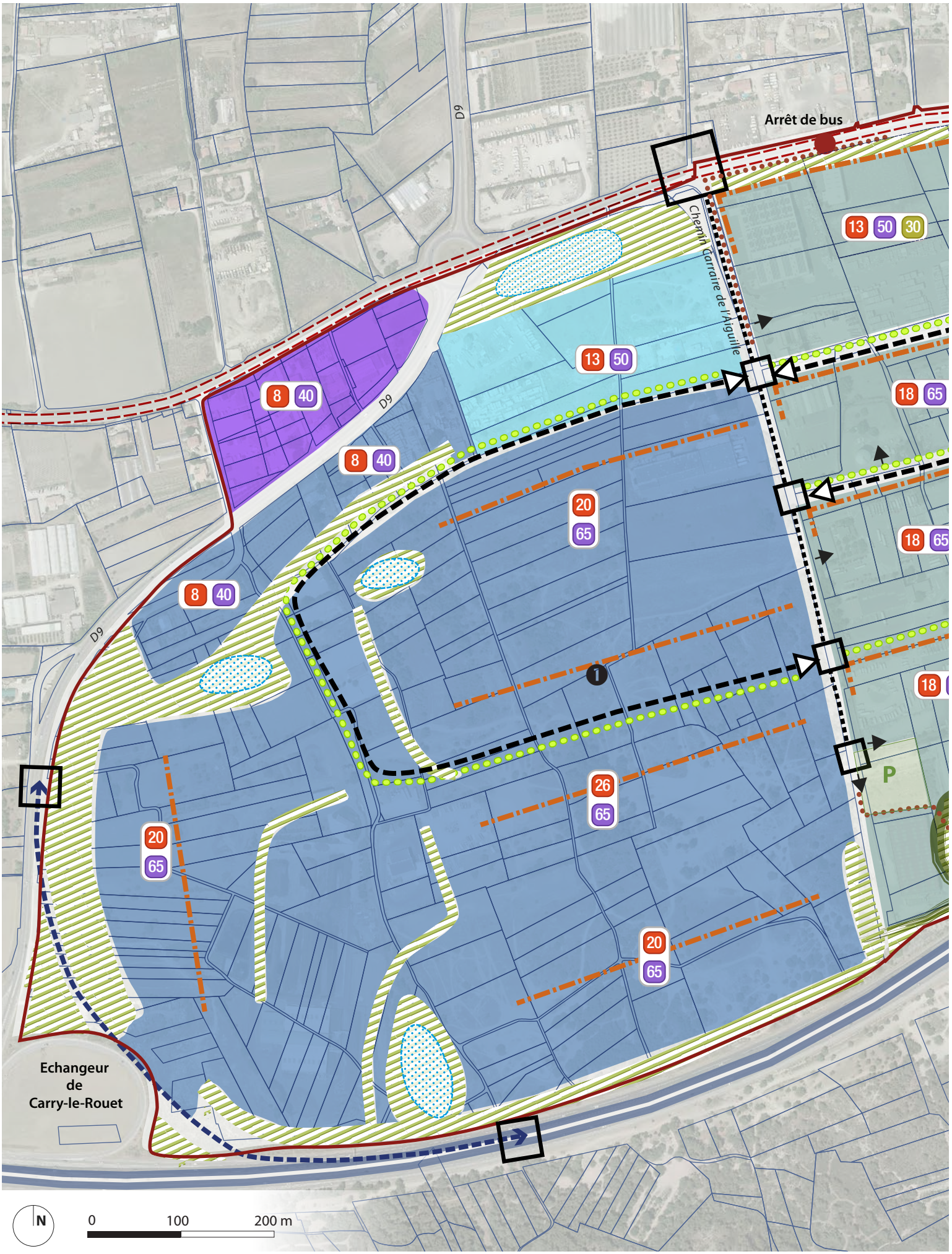
A l'Ouest du secteur, le long de la RD48a, dit « secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne », les constructions sont également de petits gabarits. Les constructions doivent respecter :

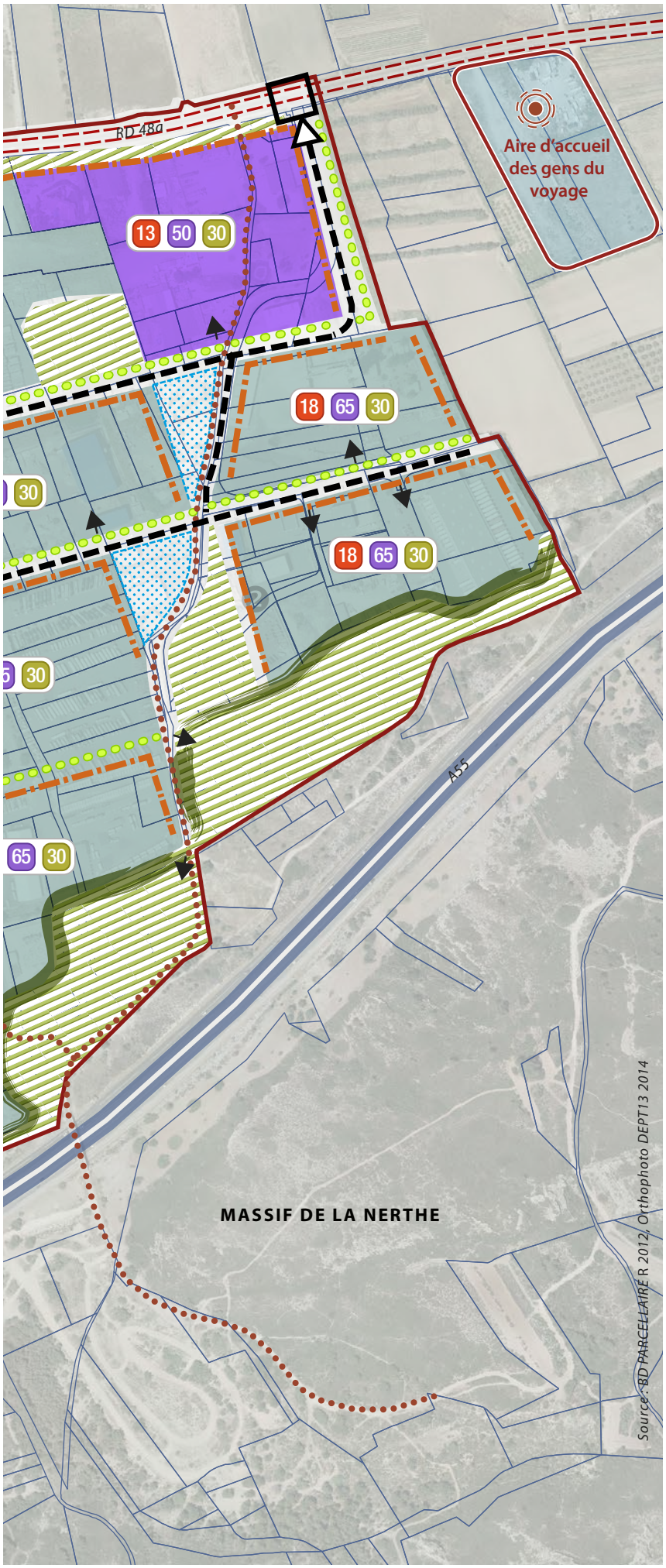
- une emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façades maximale de 8 m et la hauteur totale maximale de 11 m.

Vocations autorisées

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

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE





Eléments 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

- P — 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