



**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 26 septembre 2024**

n° 2024-84

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le VINGT SIX du mois de septembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de la ville de Gignac-la-Nerthe, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation adressée le 20 septembre 2024 conformément aux articles L2121-10 et L 2121-12 du C.G.C.T. sous la présidence de M Christian AMIRATY – Maire, étaient présents tous les Conseillers Municipaux à l'exception de :

Procuration(s) : Mme KALFALLI Christelle à M. GOUIRAN Jérôme

Absents : M. DESCAMPS André ; Mme PETIT Joane ; M. GOUGLER Guillaume ; Mme CORMONT Caroline

Secrétaire : Mme ROSSI Chloé

Objet : Instauration du droit de préemption commercial sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux sur le quartier Billard Bricard (zones AU2 et UEb2 du PLUi)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a ouvert la possibilité aux communes, dans certaines conditions, d'exercer leur droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Les communes ont alors la possibilité de délimiter, par une délibération du Conseil Municipal, des périmètres précis de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour préempter des fonds et des baux commerciaux.

Ce droit de préemption est indépendant du droit de préemption urbain qui concerne les cessions d'immeubles (terrains, bâti, murs des locaux commerciaux).

La mise en place de ce droit de préemption doit permettre de maintenir une offre commerciale et artisanale adaptée pour la commune et de préserver sa diversité.

Cette instauration donnera à la commune la possibilité de réaliser des acquisitions ciblées sur des baux ou des fonds de commerce ou artisanaux stratégiques ou emblématiques en se substituant à l'acquéreur pressenti.

En effet, il est important de garantir l'équilibre entre les activités commerciales traditionnelles, le développement durable de l'artisanat et l'essor économique local, notamment dans le contexte actuel.

Pour ce faire, la mise en œuvre d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux constitue un outil efficace et pertinent pour favoriser la régulation des cessions commerciales et artisanales, et ce, dans un objectif d'intérêt général.

Le périmètre choisi pour l'instauration de ce droit de préemption commercial est celui du quartier Billard Bricard, uniquement les zones AU2 et UE2b du PLUi, car elles font l'objet d'un véritable projet économique d'ampleur. Ce projet d'artisanat porté et étudié par la commune et la métropole Aix Marseille Provence se traduira également dans une

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sera introduite dans le PLUi lors de la modification n°4.

Compte tenu de la complexité de ce site dû à la présence de nombreux tènements fonciers bâtis et non bâtis affectés pour certains par de la pollution et la présence de bâti vacant, ce droit de préemption constitue un outil stratégique qui permettra la réalisation de ce projet économique d'ensemble.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï l'exposé de son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22 alinéa 15,

Vu le Code du Commerce et plus particulièrement son article L.145-2,

Vu le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L.214-1 à L.214-3, R.214-1 à R.214-19 et R.211-2 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite Loi Pinel, instaurant des dispositions relatives à la revitalisation des centres-villes et à la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu le projet d'OAP sur la zone Billard Bricard à Gignac-la-Nerthe qui sera inséré dans le PLUi par la modification n°4,

Vu la saisine en cours de la chambre de Commerce et de l'industrie pour avis,

Vu la saisine en cours de la chambre des Métiers et de l'Artisanat pour avis,

Vote par : Pour à l'unanimité

DELIBERE

APPROUVE l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les zones du plan ci-après annexé (zones AU2 et UEb2 du PLUi du quartier Billard Bricard).

APPROUVE l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux sur ces zones.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à exercer au nom de la commune ce droit de préemption.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute disposition et à signer tout acte concourant à l'exécution de la présente délibération.

Pour expédition conforme, le 26 septembre 2024

Le Maire,

Christian AMIRATY

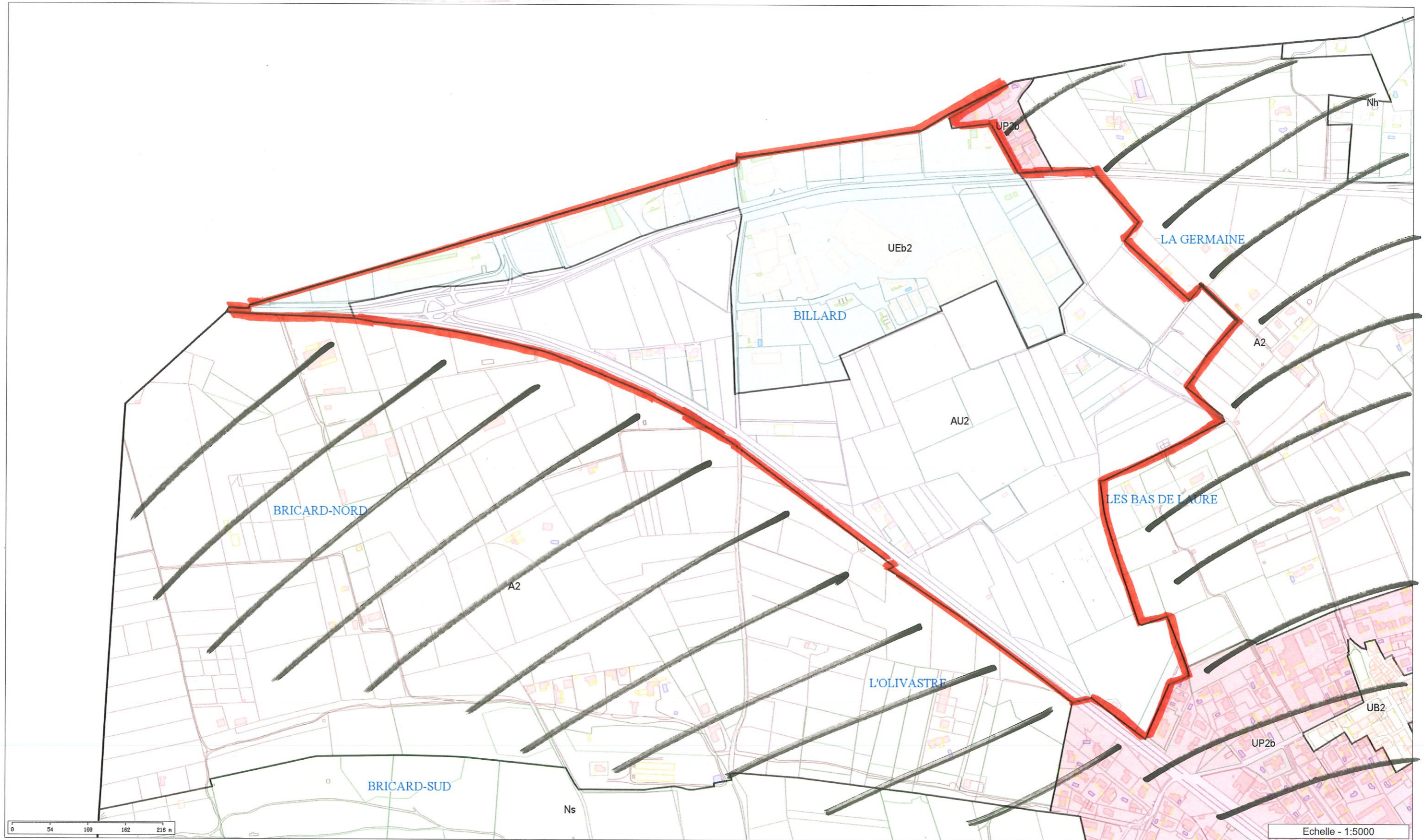


Publiée le : 30/09/2024

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de MARSEILLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État



ANNEXE n°1 : périmètre de sauvegarde concerné par le droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds
artisansaux : zones AU2 et UEb2 du PLUi du quartier Billard Bricard



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



Marseille, le 29 JUL. 2024

Directeur Général Délégué
AMENAGEMENT DURABLE, HABITAT
INCLUSION ET COHESION TERRITORIALE

Monsieur Christian AMIRATY
Maire de Gignac-la-Nerthe
Hôtel de Ville
BP 24
13180 GIGNAC-LA-NERTHE

DOSSIER SUIVI PAR :

Yvan FERMY
DGD AMENAGEMENT DURABLE HABITAT INCLUSION ET COHESION
TERRITORIALE
T : 06.09.24.64.85
yvan.fermy@ampmetropole.fr
Nos réf : DIVUM-S4123100/2024-07-71757
Vos réf : SU/CA/AB/23.051

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Marseille-Provence - Modification n°4 - Inscription d'une OAP pour la création d'une zone économique sur le secteur Billard Bricard

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi Marseille Provence, vous avez souhaité inscrire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la création d'une zone économique sur le secteur Billard Bricard, permettant ainsi son ouverture à l'urbanisation.

La Métropole, compétente pour la création des Zones d'Activités Économiques (ZAE), souhaite assurer la conduite des études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation de cette opération.

Compte tenu de la sensibilité environnementale de ce secteur, relevée notamment par les services de l'État lors de l'approbation du PLUi, sujet ayant fait l'objet d'un recours jugé en notre faveur, de la complexité de la structure foncière morcelée et de la présence de sols pollués au cœur du périmètre, il est indispensable de conduire une opération d'aménagement permettant de garantir une vision d'ensemble du développement de ce secteur. Cela inclut la définition de la programmation, le financement des équipements publics et la mise en place du montage opérationnel le plus efficient.

Aussi, la Métropole souhaite conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une opération d'ensemble globale sur la totalité du périmètre de projet, qui sera définie dans le cadre des études à venir.

Ainsi, dès l'approbation de l'OAP, la Métropole engagera les études pré-opérationnelles avec le soutien de son ingénierie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Eric TAVERNI

OAP N° GLN ?

Gignac-la-Nerthe Billard-Bricard

Liminaire

Le secteur inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et Programmation se situe au lieudit «Billard / Bricard», à l'entrée Nord-Ouest sur la commune de Gignac-la-Nerthe et à proximité immédiate des principales voies de circulation de l'aire urbaine. Le périmètre de l'OAP s'étend entre la RD 368 au Nord et la RD 568 à l'Ouest, ce qui lui confère une desserte rapide vers les principales villes de l'Ouest du département des Bouches-du-Rhône (Marseille, Aix-en-Provence, Martigues). Le secteur est accessible depuis deux échangeurs autoroutiers sur l'autoroute A55 au Sud. La desserte locale du secteur est assurée par le chemin Carraire de l'Aiguille. Le secteur de « Billard / Bricard » recouvre une zone d'urbanisation future d'une surface d'environ 30 ha. Le projet intègre différents éléments tels que le traitement d'un crassier situé au cœur du site, un développement économique sur une superficie d'environ 16 hectares, la préservation d'une continuité agricole et l'intégration des enjeux environnementaux et des risques présents sur le site.

La commune et la métropole accompagnent la dynamique économique favorable du bassin Ouest en mettant à disposition des entreprises du territoire une offre foncière adaptée. Pour ce faire, elles visent tout d'abord à inscrire le projet « Billard / Bricard » dans la continuité du développement des Florides et du Projet Henri Fabre, pour une dynamisation du tissu économique prenant à la fois appui sur le site et sur les zones intercommunales voisines.

Le projet met ensuite l'accent sur la qualité d'aménagement en veillant à l'insertion qualitative du projet dans le contexte environnant par le traitement des points de contact avec les espaces agricoles préservés à l'Est et au Sud. Cette insertion qualitative s'inscrit dans une réduction du périmètre de développement économique au profit d'espaces dévolus à la gestion du risque inondation, d'une préservation des milieux et espèces protégés observés sur le site et d'une continuité entre les deux zones agricoles protégées classées en ZAP de part et d'autre du site.

Rappel des documents d'urbanisme

SCOT

Le Document d'Orientation Général (DOG) du SCOT affirme que Gignac-la-Nerthe constitue une centralité secondaire de la Métropole dont il faut conforter le rayonnement sur son périmètre d'influence : « selon leur potentiel foncier, leur accessibilité, particulièrement en transports collectifs, seront appelés à accueillir une partie de la croissance, notamment démographique, de leur bassin de vie, dans des formes urbaines plus denses que par le passé. ».

La zone AU de Billard est identifiée comme un « territoire de projet » de la plaine de Châteauneuf-les-Martigues au titre des sites stratégiques de Marseille-Provence. Sur ce site, le SCOT précise que le territoire devra « développer de nouveaux sites dédiés à l'économie (secteur Bricard, du Billard...) en organisant leur extension pour l'accueil de PME/PMI et répondre aux besoins de développer du tissu économique existant ».

De plus, sur ce territoire de projet de la Plaine de Châteauneuf-les-Martigues, le DOG précise divers objectifs sur et à proximité du site : créer ou optimiser les zones économiques ; requalifier en boulevards urbains multimodaux les routes départementales 568 et 368 ; améliorer les conditions d'accessibilité (aux activités) en intégrant notamment les circulations douces ; préserver les espaces agricoles à l'Est et au Sud.

PADD du PLUi

Le PADD du PLUi affirme que Gignac-la-Nerthe est une centralité du bassin Est et l'un de ses objectifs principaux est de « poursuivre le développement de ses espaces économiques d'enjeux communautaires : la zone du Billard et la requalification du site des Aiguilles ». Gignac-la-Nerthe constitue de plus un point d'appui complémentaire à Marignane pour les habitants et les actifs.

Elle vise ainsi dans son cahier communal à :

- Répondre à la demande locale et permettre d'accueillir 700 nouveaux habitants notamment dans la perspective du pôle économique Florides-Aiguilles ;
- Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Ouest à hauteur d'environ 10 500 emplois à créer d'ici 2030 ;
- Définir un choix de développement économique cohérent avec la préservation et la valorisation de ces terres agricoles ;

Du point de vue des vocations économiques de la zone AU elle précise :

- Inscire le projet du Billard dans la continuité du développement des Florides et du projet Henri Fabre, afin de dynamiser le tissu économique sur le site du projet et sur les zones intercommunales voisines ;
- Veiller à son insertion qualitative dans le contexte environnant en traitant les points de contact avec la plaine agricole les Piles/les Maurs et en mettant l'accent sur la qualité de l'aménagement ;

En ce qui concerne les conditions de déplacement elle souhaite :

- Préserver / requalifier les entrées de ville (dont les RD 568 et 368 au droit du site) ; - Améliorer la desserte des zones d'activités par les transports collectifs ;

En matière de trame verte et bleue et de paysage elle ambitionne de :

- Préserver les liaisons écologiques locales entre la Chaîne de la Nerthe et la commune, au niveau des espaces agricoles existants de la plaine agricole de Bricard / Bayon ;
- Maintenir les ensembles agricoles homogènes : Rebuty, Bricard Nord (...) qui présentent une grande cohérence paysagère et un véritable atout d'un point de vue économique ;
- Conserver les éléments végétaux caractéristiques de ces zones : (...) plaine de Bricard, alignement de cyprès... ;
- Travailler la perméabilité paysagère avec les zones agricoles, notamment en ce qui concerne les futures zones de projet : **favoriser l'accessibilité de l'un à l'autre, et structurer** l'urbain sur les limites, développer des usages communs ;

Une maîtrise des risques et des nuisances est elle aussi attendue en intégrant dès l'amont dans la définition des zones d'extensions :

- le risque d'inondabilité de la commune le long des quatre bassins versants (Gignac, Viguière, Laure, Centuron) et son impact sur le bassin versant aval à Marignane ainsi que sur le bas des Granettes et au collet de Lèbre ;
- le réseau hydrographique de Marignane (Raumartin) et de l'Étang de Bolmon (prévention des écoulements pluviaux et de pollution) ;
- les transports de matières dangereuses (...) le long de la RD368/ RD568.

AGENDA DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DOFIE

L'agenda du développement, approuvé par la Métropole Aix-Marseille-Provence en mars 2017 et en juin 2022 dans sa stratégie actualisée, est un document cadre qui permet de décliner la volonté et l'ambition de la Métropole pour répondre à de grands enjeux tels que la création d'emplois, le renforcement de l'attractivité et le rayonnement du territoire métropolitain dans l'espace méditerranéen, la maîtrise foncière et l'appui à un développement économique plus équilibré et durable qui profite aux habitants.

Cette Métropole du futur, où l'urgence écologique croise l'urgence économique, se doit d'être toujours plus innovante, créatrices d'emplois, inclusive, entrepreneuriale et ouverte sur le monde.

S'inscrivant pleinement dans l'objectif de sobriété foncière et des objectifs de l'Agenda du développement économique et du Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière destinée aux entreprises (DOFIE adopté en décembre 2018), la Métropole s'engage à aménager et requalifier l'équivalent de 700 ha supplémentaires pour l'économie productive d'ici à 2027, visant 50 % minimum de reconversion, requalification et densification pour atteindre les objectifs initiaux du DOFIE (1 450 ha de 2017 à 2032).

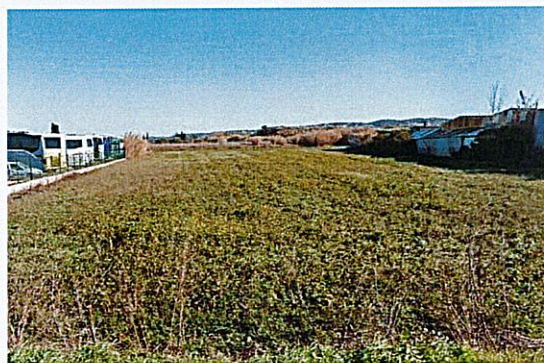
L'intégration dans le périmètre de projet de l'OAP de la zone d'activité économique existante de Billard répond à ces ambitions, dans un contexte de tension et de pression foncière forte.



Vue aérienne du site de l'OAP – source Google Earth



Chemin Carraire de l'Aiguille...



et vue du site depuis l'Ouest - source Google Street-view

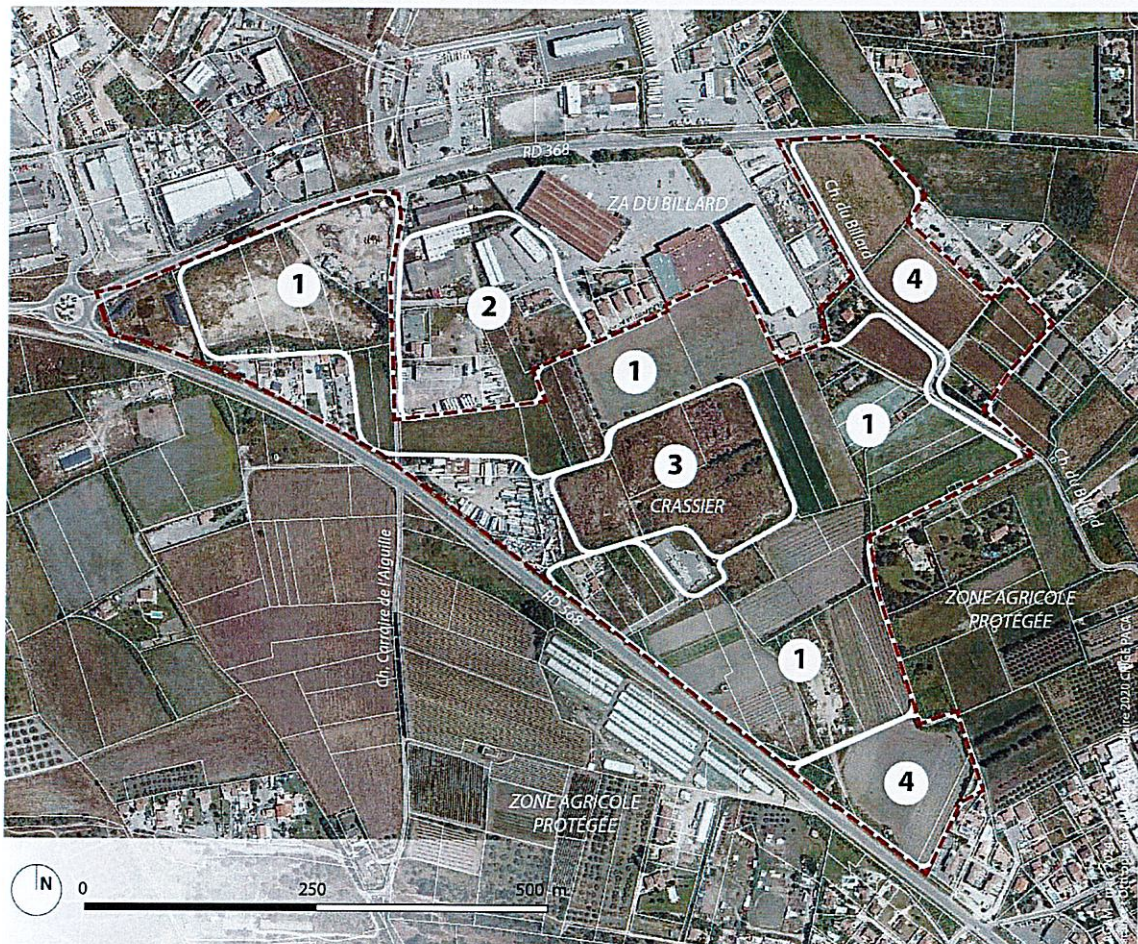
PROGRAMMATION

La programmation du site se décompose en 4 entités localisées sur le plan ci-dessous :

- 1- Des espaces de développement économiques situés à l'intérieur de la zone à urbaniser (AUE) auront une vocation industrielle et artisanale, pour répondre aux besoins et aux attentes locales. L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces économiques est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour permettre leur viabilisation et leur desserte par l'ensemble des réseaux ;
- 2- Les espaces économiques existants à améliorer de la ZA du Billard situés à l'intérieur de la zone UEb2 au contact de la zone à urbaniser. Il pourra s'agir de favoriser une intensification de ces espaces et une amélioration de l'aménagement des espaces extérieurs privés comme publics ;
- 3- Un 'macro lot' sur le crassier pour lequel l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à un traitement préalable du site ;
- 4- Des espaces avec une vocation naturelle et agricole préservée situés à l'intérieur de la zone à urbaniser au Sud et à l'Est du secteur.

Modifier le point 3 comme suit :

3 – L'urbanisation du macro lot (lot n°3), ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération qui prendra en charge sa dépollution.



LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone accueillera donc différentes vocations :

- Des fonciers dédiés à l'activité artisanale et industrielle pour permettre **prioritairement** l'accueil de petites et moyennes entreprises. Dans la zone AUE, une superficie d'environ 15,5 ha de foncier y sera affectée correspondant à un potentiel de 60 000 m² à 180 000 m² de SDP selon le type d'activités.

Changer de photo d'illustration Barjane étant problématique sur Gignac



Exemple de projet de développement économique - Parc des Bréguières - Les Arcs-sur-Argens- 83 - Label Parc +
source photo : Google Street View

- Des espaces naturels et agricoles sont préservés au Sud et à l'Est du secteur, correspondant à une superficie de 5 ha environs.



Espace agricole existant au Sud du site source photographique : Etude environnementale Naturalia 2022

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accessibilité par les automobiles et les poids-lourds

L'accessibilité aux secteurs de développement économique s'opérera depuis le Chemin Carraire de l'Aiguille qui devra être élargi à 16 mètres pour permettre un accès sécurisé à l'ensemble des modes de déplacement.

Le réaménagement du carrefour entre ce chemin et la RD 368 au Nord est en cours d'étude et devrait être finalisé dans le cadre de l'aménagement d'un nouvel accès à la zone des Florides implantée au Nord incluant le terminus du Zenibus.

La sécurisation du carrefour sur la RD 568 au Sud, situé hors agglomération, devra être étudiée et programmée avec les services du Conseil Départemental.

Les activités implantées côté Ouest du Chemin Carraire de l'Aiguille seront desservies directement depuis cette voie par une nouvelle voirie en impasse. Une aire de retournement sera prévue à son extrémité.

Côté Est, une nouvelle voie sera créée pour desservir les lots d'activités. Cette nouvelle voie formera une boucle en double sens se développant à l'Ouest à partir du Chemin Carraire de l'Aiguille et de la RD568. Des carrefours d'accès devront être aménagés aux deux débouchés de la voie, sur le Chemin Carraire de l'Aiguille au Nord et sur la RD 568 au Sud. La voie se déploiera jusqu'au Chemin du Billard côté Est. Elle comprendra l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation et sera dimensionnée pour permettre un accès sécurisé à l'ensemble des modes de déplacement.

Un bouclage de voirie complémentaire entre cette voie nouvelle et le Chemin Carraire de l'Aiguille a été imaginé pour favoriser le renouvellement urbain d'une portion de la zone d'activité du Billard existante au Nord.

Accessibilité par les modes actifs (piétons / vélos)

Au-delà des voies de desserte décrites ci-dessus et qui devront assurer un partage apaisé et sécurisé de l'espace entre les différents modes de déplacement, il est prévu la requalification des RD 368 et RD 568 en 'Boulevards Urbains Multimodaux' pour améliorer la qualité des aménagement et sécuriser l'ensemble des modes de déplacement (avec la création de pistes cyclables et de trottoirs notamment).

De plus, la nouvelle voie créée débouchera côté Est sur l'actuel Chemin du Billard. Le caractère rural préservé de ce chemin permettra d'offrir aux futurs usagers et salariés de la zone un cadre privilégié de promenade et de détente vers les espaces naturels et agricoles. Il proposera également un itinéraire apaisé pour l'accès à la zone par les piétons et les vélos en provenance du Sud.

Stationnement

Les espaces de stationnement seront aménagés sur chaque lot, en dehors des emprises publiques et des voies de desserte. Ils pourront être mutualisés entre plusieurs lots et seront dimensionnés pour correspondre aux besoins effectifs des opérations, le détail du nombre de places de stationnement à produire étant précisé dans le règlement des zones AUE et UEb2 en fonction du type d'activités (artisanat, activités de services, entrepôts...).

Réseaux

Le développement urbain dans la zone à urbaniser sera conditionné à la mise en place préalable de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation.

Le projet d'aménagement d'ensemble développé dans la zone AUE et les projets des pétitionnaires situés dans la zone UEb2 prévoiront des dispositifs techniques pour favoriser l'infiltration maximale des eaux pluviales (espaces de pleine terre, noues et bassins paysagers permettant l'infiltration, chaussées drainantes, cheminements en matériaux perméables...). Un contrôle amont des débits de fuite devra s'opérer conformément aux obligations inscrites dans le règlement du PLUi. Des dispositifs paysagers de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie seront aménagés sur l'ensemble des points bas du secteur aujourd'hui inondables.

Par ailleurs, le renforcement de certains réseaux présents en périphérie pourra s'avérer nécessaire avant de favoriser le raccordement de la zone.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le développement de la zone artisanale (entités n°1) s'inscrit dans le prolongement des zones d'activités existantes en s'implantant directement au Sud et à l'Ouest, entre des parties déjà anthropisées du secteur. L'objectif est de former un ensemble économique cohérent en optimisant la ressource foncière.

Le projet est d'ailleurs pensé aussi pour impulser / favoriser un renouvellement urbain dans la ZA du Billard (entité n°2) en créant une nouvelle voie de desserte vers et depuis cette dernière, en soignant l'aménagement des espaces communs et en favorisant un renouvellement économique par une densification des formes urbaines et par un accompagnement paysager sur base de végétalisation et de désimperméabilisation des lots.



Source des illustrations : Région Sud – Label Parc + _ exemples de renouvellement urbain de zones d'activités existantes...
 ... par densification urbaine ... ou par une désimperméabilisation et un accompagnement paysager sur les espaces publics

ZAE des Arnavants – Marseille(13)

Parc d'activité de Prato – Pernes-les Fontaines (84)

Le Crassier, situé au centre du secteur, devra être traité avec réduction de son emprise. Ce sera le préalable à toute valorisation économique des parcelles concernées situées sur l'entité n°3.

Modifier la phrase comme suit : Le crassier, situé au centre du secteur, devra être traité avec réduction de son emprise permettant la valorisation économique des parcelles concernées situées sur l'entité n°3.

Les terrains naturels et agricoles préexistants préservés au Sud et à l'Est permettront d'assurer une continuité entre les Zones Agricoles Protégées situés de part et d'autre du site à l'Est et à l'Ouest.



Exemple de façade paysagère d'une zone d'activités le long d'une voie principale - Parc d'activités de Kérantour - 22

Un recul paysagé sera préservé et aménagé le long des RD368 et RD568 sur une épaisseur d'une vingtaine de mètres pour assurer l'intégration du projet. Les espaces correspondant au recul paysager seront autant que possible compris dans les lots à commercialiser afin que leur gestion reste à la charge des opérateurs. Il sera paysagé et planté de bosquets pour permettre la mise à distance et la bonne intégration des futures constructions implantées à l'arrière. Un soin architectural particulier devra par ailleurs être porté sur les bâtiments d'activités implantés en façade le long de ces deux axes principaux et un principe d'ordonnement du bâti sur la limite du recul paysager devra être intégré. Toute aire de stockage, de livraison ou de stationnement sera proscrite à l'intérieur de cette bande paysagère. Toute clôture fera l'objet d'un accompagnement paysagé et sera implantée en-dehors de la bande paysagère.

A l'intérieur de cette même bande, sur les espaces situés en points bas, des dispositifs de gestion pluviale de type noues d'infiltration participeront à la limitation des risques d'inondation.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

La prévention du risque

Risque inondation

Le site est soumis par endroit au risque inondation.



Habitat sédentarisé et activités de stockage et casse de véhicules en zone inondable le long de la RD 568 - source photo Google Street view

Des occupations non autorisées sont à signaler dans les secteurs inondables, notamment en bordure de RD 568 (stockage de véhicules et habitations). Si aucune solution n'est encore envisagée à ce jour sur ces fonciers problématiques, une réflexion devra être portée dans le cadre du projet d'ensemble sur les possibilités de reconquête de ces espaces soumis aux risques.

Aussi, pour éviter d'aggraver le risque inondation les prescriptions et recommandations de l'OAP «Nature en ville» devront être suivies et notamment :



Un revêtement perméable pour infiltrer l'eau pluviale



[1] Parking en dalles perméables végétalisées à Fréjus (© O2D)

[2] Parc d'activités du Rovaltain, Valence (© Rovaltain.fr)

> Les parties inondables du site ne seront pas constructibles. Elles seront laissées libres ou aménagées avec des dispositifs de gestion pluviale aérienne de type champs d'expansion des crues, bassins d'infiltration ou noues paysagères qui participeront à la fois à la limitation du risque, à la mise à distance paysagère et à la lutte contre les îlots de chaleur urbaine ;

> Pour éviter d'aggraver le risque inondation à l'échelle plus vaste du secteur, les futurs aménagements limiteront au maximum l'imperméabilisation des sols grâce à différents procédés :

- les aires de livraison / manutention seront mutualisées et aménagées avec des revêtements semi-perméables ;
- les aires de stationnement extérieures et les cheminements seront aménagées avec des revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale ;
- les emprises de bâtis seront optimisées et regroupées pour limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols ;

> Des dispositifs de récupération des eaux pluviales de toitures propres seront préconisés pour limiter le ruissèlement pluvial et permettre soit leur infiltration, soit leur réutilisation pour des usages non domestiques (arrosage, sanitaires...) ;

➤ Illustrations de la gestion des eaux pluviales dans un tissu économique

TEMPS SEC

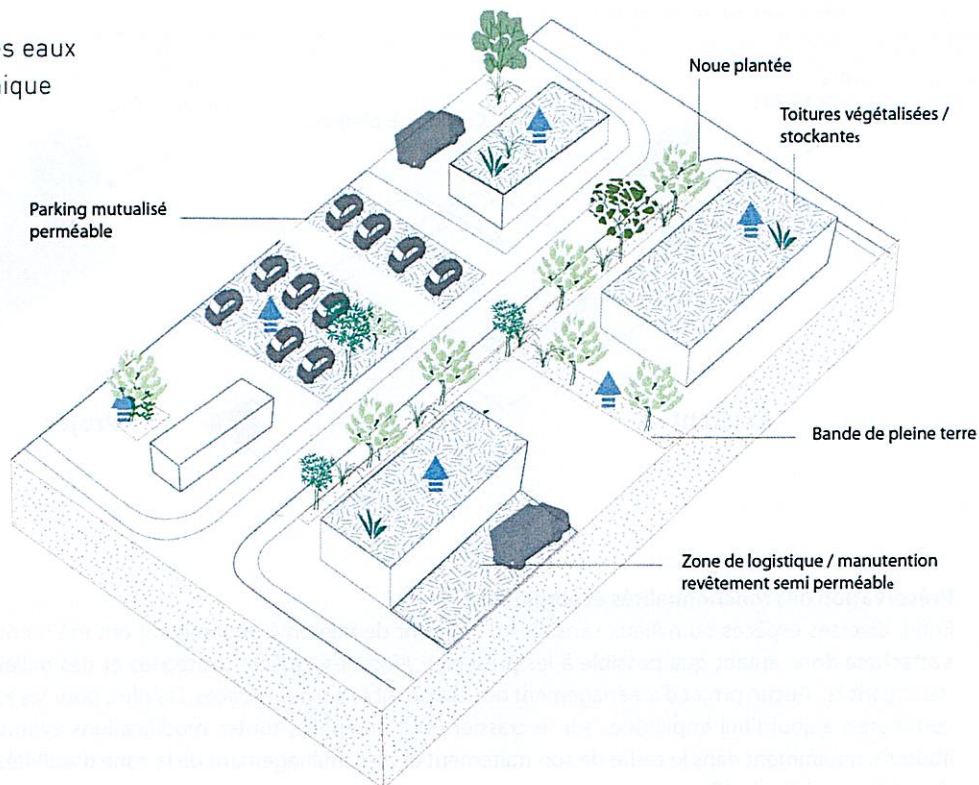


Illustration non réglementaire

Risque « retrait-gonflement » des argiles

Par ailleurs, l'ensemble du site est soumis au risque de « retrait-gonflement » des argiles. Tout projet devra adopter les mesures constructives adéquates liées à ces aléas.

La qualité environnementale

Traitement des sols



D'un point de vue environnemental, un crassier est situé au cœur du site. A ce jour, aucune pollution de la nappe phréatique n'a été identifiée. Néanmoins le projet devra permettre le traitement des terres de ce secteur pour envisager une valorisation économique du site.

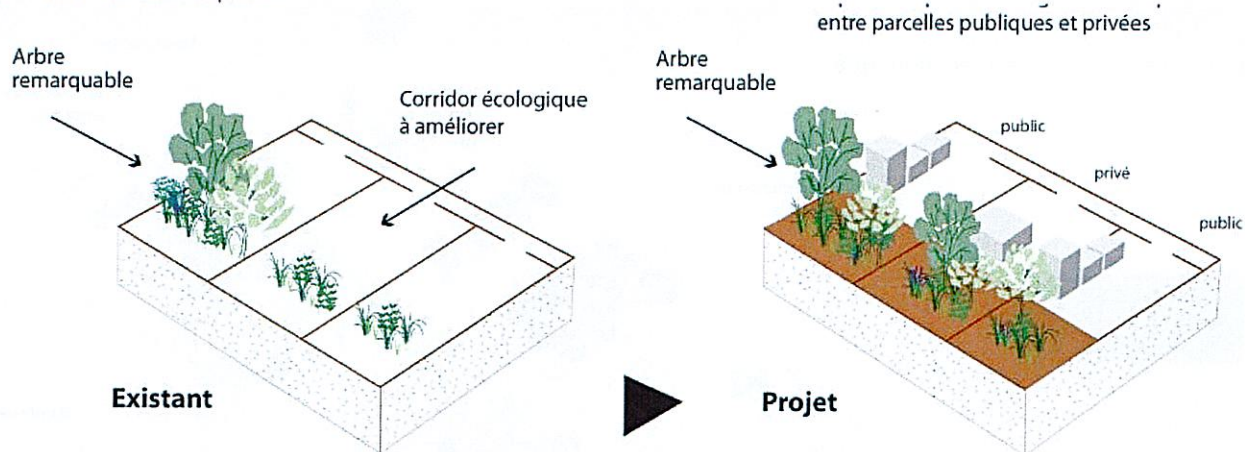
Crassier au cœur du site – source photo : Naturalia – diagnostic écologique - LE BRICARD. ETUDES PREALABLES A LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT – 2022

Préservation de la végétation et de la qualité des sols

De plus, pour la bonne intégration environnementale, le projet d'ensemble et les opérateurs devront respecter les prescriptions et recommandations de l'OAP «Nature en ville» et notamment :

- > le projet d'ensemble s'attachera à préserver les arbres, haies et bosquets remarquables préexistants ;
- > des espaces en pleine terre seront préservés d'un seul tenant long des limites séparatives et en cœurs de lots et reliés à ceux des parcelles voisines. Il s'agira d'assurer une continuité de ces espaces à l'échelle du projet d'ensemble pour favoriser, au-delà de l'infiltration pluviale, un renforcement végétal avec l'ensemble des strates végétales et un terrain propice aux continuités écologiques.

➤ Prévoir un sol de qualité



Illustrations non réglementaires

Préservation des fonctionnalités écologiques

Enfin, diverses espèces ou milieux sensibles d'un point de vue environnemental ont été identifiés sur le site. Le projet s'attachera donc autant que possible à les préserver. Ainsi, les espèces protégées et des milieux qui les abritent seront 'sanctuarisés'. Aucun projet d'aménagement ne sera possible sur ces espaces. De plus, pour les espèces patrimoniales plus communes aujourd'hui implantées sur le crassier ou à proximité, toutes modifications éventuelles des milieux qui les abritent, notamment dans le cadre de son traitement et de l'aménagement de la zone d'activités, feront l'objet si possible de compensation spécifique.

Par ailleurs d'autres mesures de réduction pourront être mises en place tel que le respect du calendrier du cycle des espèces recensées en évitant les travaux pendant les périodes de reproduction et d'hibernation ; ou bien l'élaboration d'une charte "chantier propre" afin de préserver la qualité des habitats et des espèces conservées.

Ces éléments seront précisés dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle le futur projet d'ensemble sera soumis.

Supprimer la phrase : Ces éléments seront précisés dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle le futur projet d'ensemble sera soumis et dire :

Le projet devra intégrer l'ensemble de ces contraintes environnementales dans sa conception et s'adapter selon les contraintes identifiées afin de préserver la biodiversité et valoriser le cadre de vie du site. Le détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sera précisé dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle le futur projet d'aménagement d'ensemble sera soumis.

ACTIVITÉS : VOCATIONS ET FORMES URBAINES



PME / PMI

La zone est avant tout destinée aux TPE / PME avec une vocation prioritairement industrielle et artisanale. Elle pourra également s'ouvrir à d'autres activités productives au regard de la capacité des lots et de leur accessibilité. Ainsi, les bureaux qui ne seraient pas directement associés à une activité productive seront interdits.

Les surfaces de plancher pourront varier de 200 m² à 3 000 m² voire plus.

Le type d'implantations et de formes urbaines n'est à ce jour par connu, mais au regard des vocations prédéfinies, il pourra prendre différentes formes (lots libres, village artisanal ou d'entreprises) susceptibles d'assurer l'intégration urbaine et l'adéquation avec les vocations pressenties.

Supprimer la phrase : Les surfaces de plancher pourront varier de 200m² à 3000m² voire plus.

Les constructions devront respecter :

- une emprise au sol maximale fixée à 65 % de la surface du terrain ;
- une hauteur de façades maximale de 15 m et une hauteur totale maximale de 18 m ;
- les espaces verts représenteront au minimum 20 % de la surface du terrain
- un minimum de 15 % de pleine terre sera exigé

Modifier la Hauteur de façade maximale à 18 m



*Exemple d'implantation sur un lot libre - ZA des Roquassier – Salon-de-Provence
Recul paysager et aménagement d'un bassin de rétention en façade le long d'une voie principale, traitement architectural soigné, espaces de stationnement sous le bâtiment permettant de limiter les espaces imperméabilisés*



*Exemple de Village d'entreprises «HORIZON BRÉGADAN» à Cassis (13)
Bâtiments indépendants, chaque cellule dispose d'une surface d'atelier et de bureaux, projet intégré dans le site préexistant,
5000 m² de SDP développée au total sur un site d'environ 20 000 m²*

ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Une bande naturelle et agricole est préservée au Sud pour créer un lien entre les Zones Agricoles Protégées (ZAP) situées de part et d'autre du périmètre et pour favoriser les continuités écologiques Est / Ouest.

Aucune construction n'est permise dans cette zone à l'exception de l'extension mesurée des habitations existantes et des constructions à usage agricole. Se référer aux règles du zonage « A2 » pour connaître le détail des constructions admises.

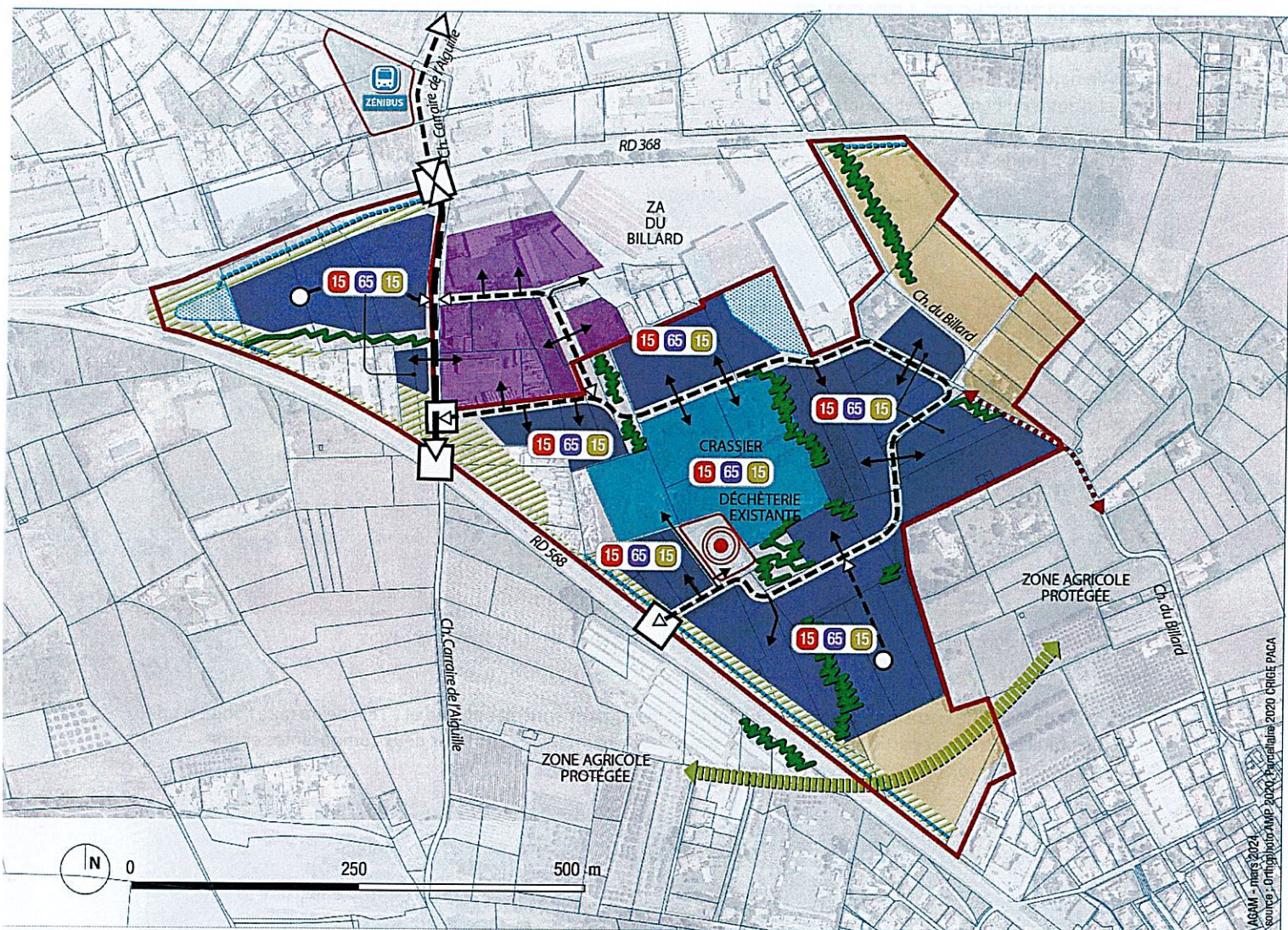


Vue sur les espaces agricoles préservés au Sud du Site depuis la RD 568 – source Google Street View

Le traitement de la frange entre les espaces économiques et les espaces agricoles au Sud et à l'Est devra faire l'objet d'un soin architectural et paysager particulier pour assurer un dialogue harmonieux entre ces deux composantes et une bonne intégration du projet dans son environnement.



Source photo ; CAUE 44 - Réinventer la zone d'activités - Hôtel d'entreprises à Puceul (44) - GLV, architectes



AGAM - mars 2024
 sources - Orthophoto AJP 2021, Paysanne 2020, Orléat PACA

Périmètre d'application des principes de composition urbaine de l'OAP (zone AUE du règlement graphique)
 Parcelle (source cadastre 2020)

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A/ Composition urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Recul paysager à conserver, améliorer ou créer Lisière paysagère et/ou écologique sensible à préserver Équipement existant ou à créer Continuité écologique à préserver Nouve paysagère à créer Bassin paysager à créer (rétention - infiltration pluviale) | <p>B/ Espace public et accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Flux à organiser, carrefour à aménager Principe de raccordement (à préciser) Dispositif de retournement à créer Principe d'accès Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter | <p>C/ Formes urbaines et implantation - activités</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie, artisanat et bureaux liés à créer ZA existante à améliorer Macro-lot du crassier à traiter puis aménager Espace agricole / naturel à préserver Hauteur de façade (en m) Emprise bâtie (%) Pleine terre (%) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Modifier poste de légende Hauteur de façade à 18