



PLU d'Aubagne

MODIFICATION N°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet de PLU arrêté par DCM du.....	16 décembre 2015
PLU approuvé par DCM du.....	22 novembre 2016
PLU reçu en Préfecture le.....	23 novembre 2016
PLU modification n°1 approuvée le.....	13 décembre 2017
PLU modification n°2 approuvée le.....	24 octobre 2019
PLU modification n°3 approuvée le.....	24 octobre 2019



TERRITOIRE
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

Sommaire

OAP Camp Sarlier – Avant Modification n°3	4
.....	6
OAP Camp Sarlier – Après Modification n°3	9

Nota Bene relative à la modification n°3 du PLU :

Le plan de situation et le préambule des OAP ne sont pas modifiés.

Seule l'OAP relative à Camp Sarlier est modifiée.

OAP Camp Sarlier – Avant Modification n°3

CONTEXTE

Le secteur couvert par cette OAP se situe entre la zone commerciale de La Martelle et les prolongements Est du centre-ville (quartier des Passons). Il s'agit d'un espace isolé du reste de la ville par les infrastructures de transports qui le cernent : A52, RD2 et RD43A doublée des voies ferrées. Initialement occupé par des activités agricoles, ce secteur s'est peu à peu urbanisé par des constructions diverses (habitat, artisanat, commerces...) et sans véritable organisation ni plan d'ensemble. De ce fait, ce secteur manque de lisibilité et sa qualité, urbaine et paysagère, ne répond pas aux exigences qui sont portées aujourd'hui aux entrées de ville. L'urbanisation de ce secteur n'a été que partielle. Les capacités de développement résiduelles sont donc importantes (une dizaine d'hectares) et ce secteur offre également des possibilités en matière de renouvellement urbain. Bien que traversé par un affluent de l'Huveaune – la Maire, le secteur de Camp de Sarlier n'est que très marginalement impacté par le risque d'inondation et le projet de PPRi Huveaune, ce qui renforce d'autant plus son importance dans la stratégie de développement

urbain et économique d'Aubagne. Préalablement à la réalisation de cette OAP, une étude a été réalisée en 2009 à l'initiative de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile sur la faisabilité d'un projet d'aménagement sur ce secteur soumis, en grande partie, par la loi Barnier.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Aubagne et son agglomération enregistrent, comme l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône d'ailleurs, un déficit de capacités d'accueil pour les activités industrielles et artisanales. Dans ce contexte, le secteur de Camp de Sarlier représente une opportunité foncière non négligeable pour subvenir à une partie des besoins exprimés en matière de développement économique. En effet, ce secteur est propice à l'accueil d'activités, notamment industrielles et artisanales, car il est relativement isolé des espaces résidentiels, proche du pôle économique majeur d'Aubagne (ZI des Paluds et zone commerciale de La Martelle) et bien desservi par les infrastructures routières et autoroutières (A52, RD2 et RD43A). Il sera également desservi par le Chronobus qui

reliera la gare d'Aubagne à la zone des Paluds. L'objectif consiste donc à exploiter le fort potentiel du site (foncier, desserte...) en aménageant un espace productif générateur d'emplois. Du fait de son positionnement en entrée de ville et en bordure des infrastructures de déplacements, Camp de Sarlier doit être aménagé avec soin (effet vitrine). En outre, la présence de La Maire et de ses ripisylves ainsi que de structures végétales héritées du passé agricole (haies...) constitue à la fois un enjeu d'aménagement (préservation des continuités écologiques notamment) et une opportunité pour aménager un site productif exemplaire.





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Autoroute
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Cours d'eau


ACCESSIBILITÉ

Transports collectifs


 Projet Chronobus et station (positionnement de principe)

 Aménager un pôle de mobilité autour de la station Chronobus : parkings-relais, commerces et services...

Maillage routier


 Voie à requalifier ou à créer


Modes doux


 Principe de connexion piétonne et/ou cyclable

VOCATIONS


Développement économique

 Espace tertiaire existant ou en cours de réalisation

 Espace de développement à dominante économique à aménager en privilégiant des activités de bureau

 Espace de développement à dominante économique à aménager en privilégiant des activités artisanales et industrielles


PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

 Enjeux de qualité architecturale et paysagère du secteur situé en proue de zone (effet vitrine)

 Orientation préférentielle des façades

 Marge de recul par rapport à l'autoroute

 Préserver/créer les alignements d'arbres

 Préserver et valoriser les berges et ripisylves des cours

ACCESSIBILITÉ

Améliorer l'accessibilité et la desserte interne du secteur :

- Aménager une contre-allée à la RD43A afin de faciliter l'accès au sud de la zone ;
- Réaliser un franchissement de la Maire pour relier le sud et le nord de la zone ;
- Requalifier les voies internes existantes (élargissement notamment) et/ou développer de nouvelles voies internes ;
- Aménager des parkings mutualisés au sein de la zone.

Favoriser l'accès à Camp de Sarlier par des modes de déplacements alternatifs à la voiture :

- Aménager une station de desserte du Chronobus au nord de la zone, sur la RD2 :
 - un pôle de mobilité pourra être développé autour de cette station afin d'intégrer, notamment, du stationnement (parking-relais) ainsi que des commerces et services de proximité pouvant être utilisés par les voyageurs.
- Développer un maillage de cheminement doux au sein de la zone et depuis la station de Chronobus ;
- Requalifier la RD2 afin de partager la voie entre les véhicules motorisés personnels et professionnels (deux-roues, voitures et poids lourds), les transports collectifs (Chronobus) et les modes de déplacements doux (marche à pied et vélo).

VOCATIONS

Aménager un espace d'activités à dominante productive (en limitant le commerce) :

- Constituer un espace à dominante tertiaire (bureau) au nord de la zone, en façade de la RD2 ;
- Favoriser l'implantation d'un village d'entreprises (ateliers artisanaux, locaux d'activité, petits entrepôts...) au cœur et au sud de la zone.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Veiller à l'effet vitrine du site :

- Porter une exigence forte en matière de qualité architecturale et paysagère pour l'aménagement de la pointe ouest du secteur qui se situe au carrefour de la RD2 et de la RD43A.

Préserver et valoriser le patrimoine naturel, écologique et paysager :

- Protéger les ripisylves de la Maire ;
- Privilégier la préservation de l'aspect naturel des berges de la Maire et aménager, autour de ces berges, des espaces ouverts et végétalisés pour la détente et la promenade ;

- Privilégier la plantation de l'axe principal qui traverse la zone (entre la RD2 et la RD43A) ainsi que des espaces de stationnement mutualisés.

OAP Camp Sarlier – Après Modification n°3

LE CONTEXTE

Un secteur positionné stratégiquement en entrée de ville et bien desservi

Le secteur couvert par cette OAP, cerné par l'A52 et ses bretelles d'accès, les RD2 et RD43A doublée des voies ferrées, se situe entre la zone commerciale de La Martelle et les prolongements Est du centre-ville (quartier des Passons).

Il s'agit d'un emplacement stratégique, accessible, bien desservi, facilement aménageable, et parfaitement adapté à une destination de zone d'activités économiques.

Une urbanisation disparate et inorganisée, et un potentiel foncier

Historiquement occupé par des activités agricoles, puis enserré dans le réseau routier, ce secteur s'est peu à peu urbanisé par des constructions diverses (habitat, artisanat, commerces...) sans organisation ni plan d'ensemble.

De ce fait, ce secteur manque de lisibilité et sa qualité, urbaine et paysagère, ne répond pas aux exigences qui sont portées aujourd'hui aux entrées de ville.

Dans le cadre des objectifs de requalification du secteur, une première opération a été réalisée à la pointe Nord du site, avec la réalisation d'un ensemble à vocation tertiaire (bureaux avec services ou commerces en pied d'immeuble, livraison 2019). Cette opération (Alta Rocca) ouvre la porte à un aménagement qualitatif d'entrée de ville.

L'urbanisation de ce secteur reste partielle. Les capacités de développement résiduelles sont donc importantes (une dizaine d'hectares) et ce secteur offre également des possibilités en matière de renouvellement urbain.

Un site qui a fait l'objet d'études diverses, confirmant l'opportunité d'un aménagement opérationnel et fonctionnel

Bien que longé au Nord par l'Huveaune, et traversé par l'un de ses affluents de – la Maire/Fauge, le secteur de Camp de Sarlier n'est que très marginalement impacté par le risque d'inondation et le projet de PPRi Huveaune, ce qui renforce d'autant plus son intérêt et son importance dans la stratégie de développement urbain et économique d'Aubagne.

Préalablement à la réalisation de cette OAP, une étude a été réalisée en 2009 à l'initiative de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile sur la faisabilité d'un projet d'aménagement sur ce secteur, soumis partiellement à la loi Barnier.

Par ailleurs :

- . une étude sur la gestion de l'hydraulique et des eaux pluviales a été engagée (Atelier des Territoires, Schéma de Référence d'Aubagne-Gémenos - 2019),
- . une étude « d'Évaluation appropriée des Incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » a été établie, afin de vérifier la compatibilité de l'aménagement avec la conservation des habitats naturels et des espèces communautaires des sites Natura 2000 voisins (le projet est en totalité hors du réseau des sites Natura 200 voisins).
- . enfin, le site de l'OAP s'inscrit dans l'emprise du Schéma d'intention de mobilité et du projet de Chronobus.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Aubagne et son agglomération enregistrent, comme l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône d'ailleurs, un déficit de capacités d'accueil pour les activités industrielles et artisanales.

Dans ce contexte, le secteur de **Camp de Sarlier représente une opportunité foncière non négligeable à l'échelle métropolitaine** pour subvenir à une partie des besoins exprimés **en matière de développement économique et notamment d'activités productives**.

Le schéma économique métropolitain prévoit la production de 10 000m² par an sur le secteur territorial CT4 : la proposition de secteur à OAP de Camp Sarlier est donc cohérente avec les orientations économiques dans le cadre d'un phasage de la production des offres.

Ce secteur est propice à l'accueil d'activités, notamment industrielles et artisanales : en effet,

- il est relativement isolé des espaces résidentiels,
- il est proche du pôle économique majeur d'Aubagne (ZI des Paluds et zone commerciale de La Martelle)
- il est bien desservi par les infrastructures routières et autoroutières (A52 double bretelle, RD2 et RD43A).
- il sera également desservi par le Chronobus qui reliera la gare d'Aubagne à la zone des Paluds.

L'objectif consiste donc à exploiter le fort potentiel du site (foncier, desserte...) en aménageant un espace productif générateur d'emplois.

Du fait de son **positionnement en entrée de ville** et en bordure des infrastructures de déplacements, Camp de Sarlier doit être aménagé avec soin (**effet vitrine**).

En outre, la présence de La Maire/Fauge et de ses **ripisylves** ainsi que de **structures végétales héritées du passé agricole** (haies...) constitue à la fois un **enjeu d'aménagement** (préservation des continuités écologiques notamment) et une opportunité pour aménager un site productif exemplaire.

Enfin, compte tenu de la présence du cours d'eau, de sa ripisylve, de leur préservation et de leur valorisation au sein de l'espace économique à créer, le site a été identifié comme parfaitement **adapté à la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales innovante**

LE ROLE DE L'OAP et son articulation avec LE REGLEMENT DU PLU

Ces deux pièces du PLU se complètent et doivent être considérées et prises en compte ensemble par les opérateurs, pour l'aménagement du site.

La présente OAP :

- constitue le dispositif de planification stratégique, et l'outil de projet d'aménagement du PLU sur le secteur de Camp Sarlier.
- a vocation à rester souple, adaptée à la temporalité du projet urbain, capable d'intégrer les modifications auxquelles il pourra être soumis.
- a également vocation à créer un véritable cadre qualitatif de mise en valeur :

- de l'environnement du site de Camp Sarlier avec notamment le traitement de la ripisylve de la Maire/Fauge et la gestion globale des eaux pluviales en cheminement extérieur,
 - et de l'entrée de ville, de par sa situation de carrefour.
- a vocation de permettre le renouvellement urbain d'un secteur qui n'a pas su jusque-là, trouver de ligne directrice pour son développement.

Elle définit les potentialités du site, les intentions de la collectivité, et indépendamment de son opposabilité dans le cadre de l'instruction du droit des sols, elle constitue le socle de discussion entre la collectivité et les opérateurs - aménageurs, dans une perspective partenariale.

La présente OAP est l'expression du projet de la collectivité sur le site de Camp Sarlier, un élément du cadrage de l'urbanisme attendu sur ce secteur, qui sera opposable dans ses principes, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité ».





L'OAP de Camp Sarlier a une force impérative sur des options particulières :

- le tracé des voies, de la desserte interne du site,
- des raccordements aux RD
- le cheminement de l'eau (eaux pluviales)
- le traitement du Parc urbain le long de la Maire/Fauge

Le règlement du PLU, écrit et graphique, vient compléter l'OAP en assurant le cadre juridique prescriptif.






ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



-  Autoroute
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Cours d'eau

ACCESSIBILITÉ



Transports collectifs

-  Projet Chronobus et station (positionnement de principe)
-  Aménager un pôle de mobilité autour de la station Chronobus
-  Parking relais

Maillage routier

-  Voie à requalifier ou à créer
-  Principe d'accès au site

Modes doux





-  Apaiser et sécuriser les abords des voies de circulation pour favoriser les modes doux
-  Principe de connexion piétonne et/ou cyclable

VOCATIONS


Développement urbain

-  Espace tertiaire existant
-  Espace de développement économique à aménager : mixité des fonctions artisanales, industrielles et tertiaires


PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Enjeux de qualité paysagère
-  Limite d'implantation des constructions et enjeu de qualité architecturale
-  Préserver/créer les alignements végétalisés
-  Préserver et valoriser les berges et ripisylves des cours d'eau

GESTION DES EAUX PLUVIALES

-  Ouvrages de stockage faiblement décaissés

Cheminement des eaux pluviales

-  Noues
-  Caniveaux

VOCATIONS

Aménager un espace d'activités à dominante productive ... :

- Poursuivre la réalisation d'un espace à dominante tertiaire (bureau) au nord de la zone, en façade de la RD2, à la suite de l'opération nouvelle Alta Rocca
- Permettre l'implantation d'un village d'entreprises au cœur et au sud de la zone : ateliers artisanaux, locaux d'activité, petits entrepôts ... voire également activités tertiaires, hors activités de commerce (gros et détail),

... exemplaire en matière d'intégration de l'environnement naturel boisé existant et de gestion des eaux pluviales

- Articuler les occupations économiques et un parc urbain le long de la Maire/Fauge,
- Concevoir un projet global où les constructions à vocation économique participeront activement à la gestion des eaux pluviales.

ACCESSIBILITÉ : Dessertes voies et réseaux, transports en commun

Favoriser l'accès à Camp de Sarlier par des modes de déplacements alternatifs à la voiture:

- Aménager une station de desserte du Chronobus au nord de la zone, sur la RD2 :
- Un pôle de mobilité pourra être développé autour de cette station afin d'intégrer, notamment, du stationnement (parking-relais).
- Développer un maillage de cheminement doux au sein de la zone et depuis/vers la future station de Chronobus, en y intégrant l'opération nouvelle Alta Rocca ; et Nord/Sud - Est/Ouest, internes à la zone, avec des points d'accroche sur les voies périphériques,
- Prévoir la requalification de la RD2 afin de partager la voie entre les véhicules motorisés personnels et professionnels (deux-roues, voitures et poids lourds), les transports collectifs (Chronobus) et les modes de déplacements doux (marche à pied et vélo).

Renforcer les réseaux AEP et EU, et mettre en place une gestion innovante des eaux pluviales

- Renforcer les réseaux d'Alimentation en Eau Potable et d'Eaux Usées pour répondre aux nouveaux besoins,
- Réaliser un aménagement exemplaire en matière de gestion des Eaux Pluviales, en cheminement visible et gravitaire (cf détails ci-après)

Améliorer l'accessibilité et la desserte interne du secteur :

- Aménager la RD43a pour permettre les accès au futur Parc d'Activités, à tous les véhicules, légers et poids-lourds, avec carrefours sécurisés.
- Réaliser des franchissements de la Maire/Fauge pour relier le sud et le nord de la zone, diversifier les points d'accroche sur les voies d'accès périphériques et organiser un schéma de circulation fonctionnel ;
- Requalifier les voies internes existantes (élargissement notamment), et développer de nouvelles voies, en y intégrant les modes doux et les cheminements de l'eau

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Veiller à l'effet vitrine du site :

- Favoriser un alignement architectural et paysager qualitatif le long des voies périphériques, et en particulier la RD43a, au sud du site,
- Création de liaisons douces pour accompagner le secteur en périphérie, traverser la rivière, offrir des vues lointaines sur les grands paysages,
- Porter une exigence forte en matière de qualité architecturale et paysagère pour la requalification ultérieure de l'aménagement de la pointe ouest du secteur qui se situe au carrefour des RD2 et RD43A,

Préserver et valoriser le patrimoine naturel, écologique et paysager :

- Protéger et valoriser les ripisylves de la Fauge/la Maire ; préserver l'aspect naturel des berges, reprofiler et aménager, autour de ces berges, des espaces ouverts et végétalisés pour la détente et la promenade ;
- Végétaliser les abords des bâtiments, les alignements de voiries, les aires de stationnement, avec des espèces locales, en interdisant les espèces invasives et les haies monospécifiques,
- Traiter l'interface avec le bassin de rétention de l'autoroute,

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PREVENTION DES RISQUES

Des risques minimisés

- Un risque inondation limité et ponctuel, lié à l'Huveaune, facilement intégrable dans le schéma d'aménagement
- Une exposition au risque de Transport de Marchandises Dangereuses sur les voies périphériques et la voie ferrée, et liée au passage d'une canalisation de transport de gaz (Servitude I5)

Labellisation PARC +

- Le projet s'inscrit dans un objectif de Labellisation Label Parc + (ARPE) :

il devra répondre aux 8 ambitions du cadre de référence régional :

- la gouvernance,
- la stratégie économique,
- l'intégration architecturale et paysagère,
- les transports et l'accessibilité,
- la gestion des ressources [énergie, eau, déchets, biodiversité, pollutions et risques],
- les services aux entreprises et usagers,
- l'ancrage territorial

Une gestion des eaux pluviales innovante

- Intégrer, à l'échelle du secteur, les aménagements de gestion des eaux pluviales à travers des modes alternatifs aux réseaux classiques (pas de réseaux enterrés pour éviter relevage) :
 - gestion des eaux pluviales visible et gravitaire,
 - avec mutualisation des espaces privés (pluies décennales jusqu'à trentennales) et publics (pluies trentennales et centennales) pour le stockage,
 - création de noues paysagées le long de la Maire/Fauge, intégrées aux cheminements de promenade du Parc Urbain
 - favoriser la végétalisation y compris sur les toitures,
 - stockage de l'eau de pluie en toiture,
 - revêtements de sols favorisant l'infiltration (aires de stationnement, cheminements piétons ...),
- Concevoir des espaces de cheminements publics associant chaussée, trottoirs, noues de collecte, plantations.
- Déterminer l'occupation du sol par les constructions en fonction de la capacité des bassins versants à évacuer les eaux.

Voir ci-après les schémas de principe des exemples d'aménagements à mettre en place, en application des dispositions ci-dessus

PRINCIPES DES GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LE SECTEUR DE CAMP SARLIER

Les Bassins Versants et les écoulements des EP

- Compte tenu de la pente et des opportunités de stockage, l'emprise est découpée en 9 Bassins Versants principaux.
- L'exutoire principal des dispositifs de stockage à ciel ouvert est la Maïre/Fauge.
- Seul le dispositif de stockage de l'emprise triangulaire en limite de la RD2 se raccorde au réseau existant.
- Les constructions et aménagements à réaliser doivent s'inscrire dans ce schéma général de fonctionnement des Eaux Pluviales.

Ci-contre : découpage en bassins versants principaux et fonctionnement schématique global de la gestion des Eaux Pluviales.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Autoroute
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cours d'eau

ACCESSIBILITÉ

- Maillage routier
- Voie à requalifier ou à créer
 - Principe d'accès au site

VOCATIONS

- Développement urbain
- Espace tertiaire existant
 - Espace de développement économique à aménager : mixité des fonctions artisanales, industrielles et tertiaires

PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ⋯ Enjeux de qualité paysagère
- Préserver/créer les alignements végétalisés
- Préserver et valoriser les berges et ripisylves des cours d'eau

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- ▨ Ouvrages de stockage faiblement décaissés
- ▭ Limite des bassins versants
- Cheminement des eaux pluviales
- Nœuds
- Caniveaux
- Sens d'écoulement des eaux



Fonctionnement hydraulique : principes

Dispositifs visant à ralentir et stocker temporairement les eaux de pluie avant restitution et rejet à débit régulé dans le cours d'eau

Permet de limiter le ruissellement et de générer un paysage de qualité, un cadre de vie agréable, mais également un bioclimatisme local et un support de plus forte biodiversité.

Dispositifs de gestion des Eaux Pluviales de la zone d'activités à ciel ouvert, par :

- Noues de collecte entre trottoir et chaussée
- Traversées de chaussée par caniveaux à fente
- Dispositifs de stockage à ciel ouvert et intégré à l'aménagement urbain

Illustration des modalités de gestion des eaux pluviales : pluie décennale à l'unité foncière, au-delà, dans l'espace public

(source : ATM pour le SIBVH)

Exemple d'un lot bâti par temps sec

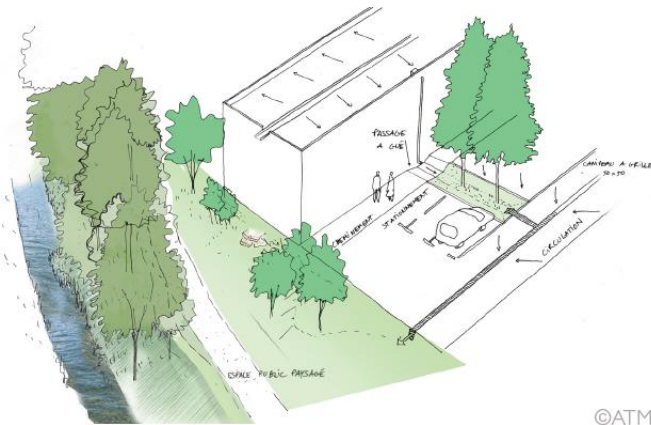
Lot situé en limite de la rivière Fauge/Maire

Lors d'une pluie décennale

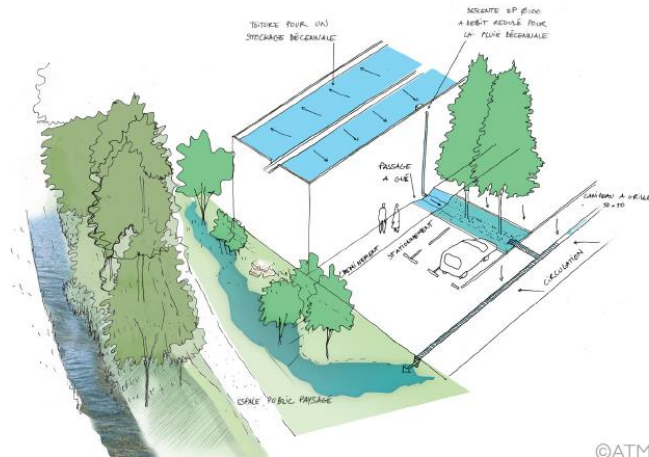
La toiture est dimensionnée pour un stockage de pluie décennale. L'eau s'écoule ensuite par une descente EP dans un passage à guée, une noue plantée, un caniveau à grille puis inonde une partie de l'espace public du Parc Urbain.

Au-delà d'une pluie décennale

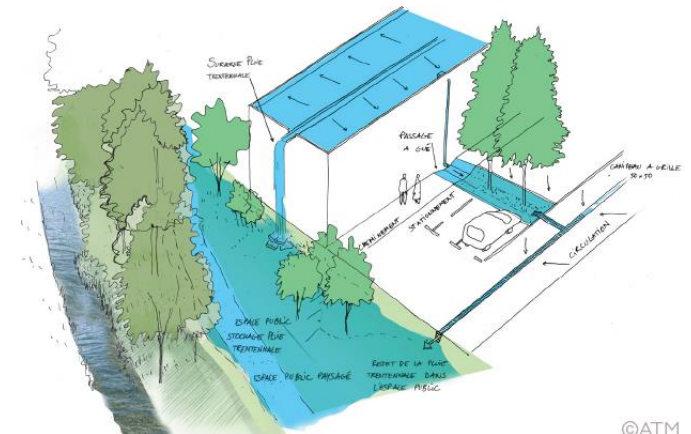
Une surverse dimensionnée pour la trentennale permet l'évacuation des eaux de toiture sur la promenade décaissée qui s'inonde. L'eau pluviale privée est gérée dans l'espace public puis est rejetée à débit limité dans le cours d'eau.



©ATM



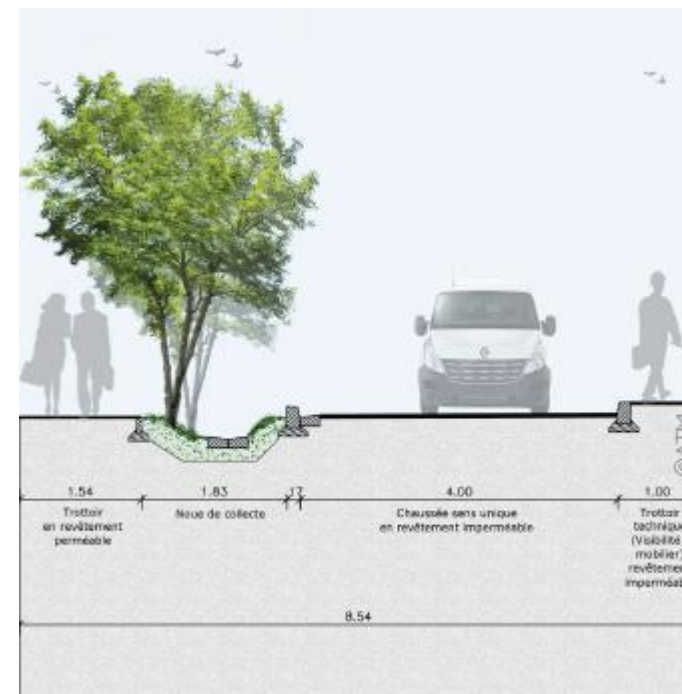
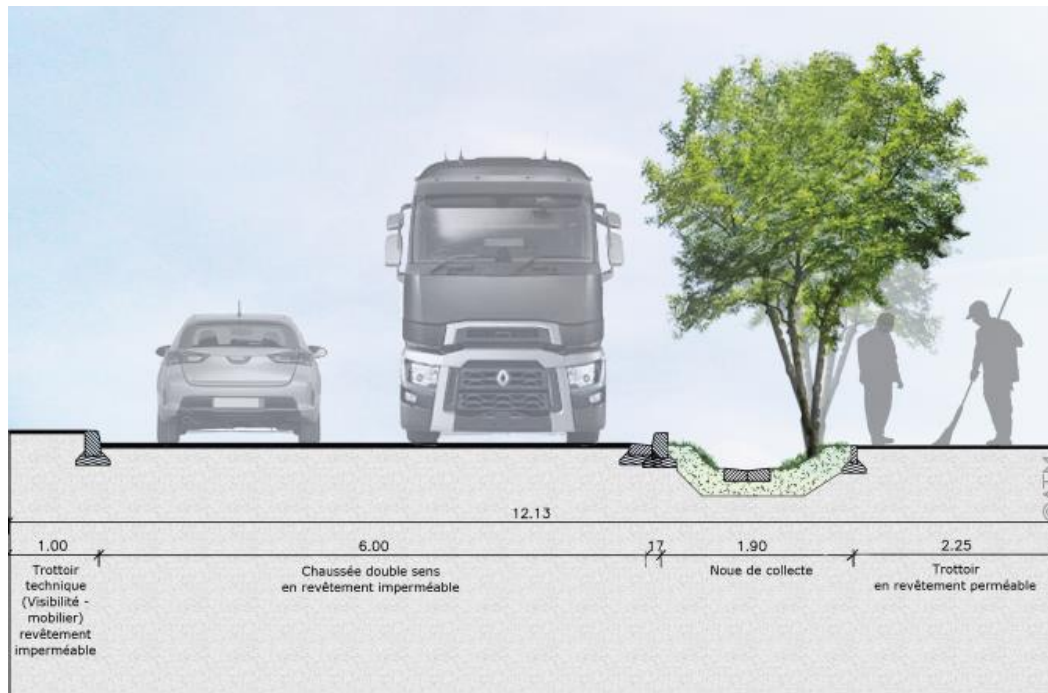
©ATM



©ATM

Illustration des principes d'aménagements des espaces publics : coupes sur voiries

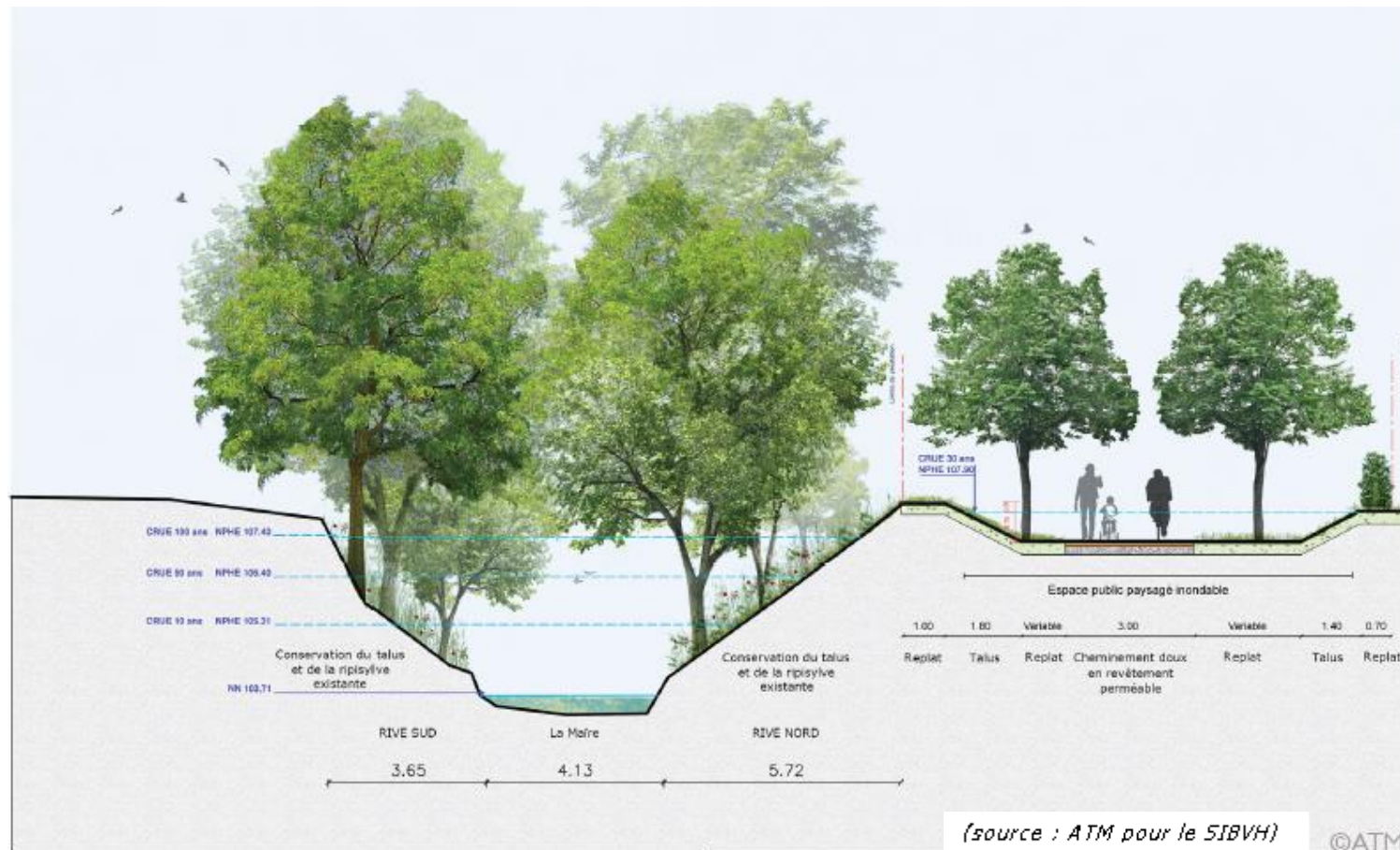
(source : ATM pour le SIBVH)



Intégration des noues de collecte des Eaux Pluviales dans les espaces publics

- Les noues en bord de voies collectent et acheminent les EP vers les espaces de stockage le long de la rivière : elles récupèrent les eaux de voiries et de trottoir gravitairement.
- Il est préconisé l'installation des noues entre les cheminements piétons et la chaussée, ce qui permet de créer une mise à distance du piéton vis-à-vis de la chaussée et un espace de cheminement plus agréable.

Illustration des principes d'aménagements des espaces publics : coupe sur le parc urbain (promenade urbaine)



- Les espaces publics le long de la rivière constituent une promenade ponctuée d'accroches paysagères telles que traversées par passerelle et ponts.
- Rive sud préservée intégralement et renforcée pour conserver de l'ombrage.
- Ouvrages de stockage disposés le long de la ripisylve et aménagés en promenade piétonne et cyclable.
- Reprofilage de la rive nord, pour adoucir le talus, renouveler les plantations, créer une grève accessible par emmarchements submersibles.
- Cette gestion des eaux pluviales permet aussi d'enrichir la ripisylve par une épaisseur plus importante, permettant le parc urbain en boucle.

Emprise au sol maximum des constructions déterminée au regard du fonctionnement des bassins versants.



- Les constructions à édifier dans les emprises délimitées, doivent respecter les valeurs maximales indiquées ci-contre.
- Les emprises déterminées ci-contre concernent uniquement les emprises au sol des constructions à réaliser, hors espaces libres de circulation, de stationnement, de cheminements piétons imperméabilisés ou semi-imperméabilisés.

Pour mémoire, l'emprise au sol définie au Lexique du Règlement est la projection verticale du volume de la construction (y compris des piscines et des annexes), tous débords et surplombs inclus.)

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- ==== Autoroute
- ==== Voie principale
- ==== Voie secondaire
- ==== Cours d'eau

ACCESSIBILITÉ

- Maillage routier
- ==== Voie à requalifier ou à créer

VOCATIONS

- Développement urbain
- ==== Espace tertiaire existant
 - ==== Espace de développement économique à aménager : mixité des fonctions artisanales, industrielles et tertiaires

PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ==== Enjeux de qualité paysagère
- ==== Préserver/créer les alignements végétalisés
- ==== Préserver et valoriser les berges et ripisylves des cours d'eau
- 30% Emprise au sol maximum des constructions par unité