



Métropole Aix-Marseille Provence

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DES AIGUILLES



Vue drone -juillet 2023

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°1

0. Notice de présentation

- I. Programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- II. Programme global des constructions
- III. Modalités prévisionnelles de financement
- IV. Compléments à l'étude d'impact

PARC LOGISTIQUE DES AIGUILLES – PREAMBULE

Le Parc logistique des Aiguilles est un projet porté à l'échelle métropolitaine Aix Marseille Provence Métropole (AMPM). Les 62 hectares de son assiette foncière se situent principalement sur la commune d'Ensuès-la-Redonne dans la partie Ouest du territoire communautaire.

Le Parc des Aiguilles a une vocation économique de parc d'activités logistiques. Sa réalisation s'inscrit dans les orientations de prospective urbaine et économique d'organisation du territoire métropolitain et de sa desserte.

Les premières réflexions permettant de définir le projet ont été amorcées dès 2003, peu de temps après la création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole. Les objectifs validés ont été déclinés dans les différents documents communautaires de planification (SRADDET, SCOT, Plan de Mobilité, PLUi). Les modalités opérationnelles et foncières de l'aménagement ont été alors enclenchées. La procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) a été retenue comme mode de réalisation du projet et celle-ci a été créée en 2006.

Le projet est ainsi issu de réflexions stratégiques d'intérêt général, élaborées depuis de nombreuses années. Il a été pensé pour répondre au développement du territoire et de sa population.

Après une période de consultation, un aménageur a été retenu en 2011 et le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en 2013.

Les études opérationnelles, et les acquisitions foncières, survenues entre 2011 et 2020 ; ainsi que l'obtention des différentes autorisations entre 2015 et 2018, ont abouti au démarrage des travaux d'aménagement en 2020.

Les évolutions d'un tel projet conçu et réalisé sur une dizaine d'années ont encouragé l'aménageur à procéder à quelques ajustements programmatiques sur le projet, décrits ci-après.

En effet, il s'agit avant tout d'une mise en cohérence du programme qui s'est adapté aux évolutions du marché et des besoins des futurs utilisateurs du parc, avec les documents réglementaires (modification n°3 du PLUi notamment).

La présente notice a donc pour objectif de développer ces différents ajustements et les plans d'ensemble qui en découlent. Les voici en synthèse :

- En entrée de zone, répartition programmatique initiale repensée pour recoller aux besoins actualisés du territoire ;
- Densification du cœur de zone avec possibilité d'implanter des bâtiments logistiques de grande hauteur ;
- Ajustements à la marge du programme global de constructions et du découpage des lots cessibles en lien avec les points précédents ;
- Mise à jour du bilan de l'opération ;
- Mise à jour de l'étude d'impact ;

TABLE DES MATIÈRES

1. CONTEXTE DU PROJET	4
1.1. HISTORIQUE DES DÉCISIONS	4
1.2. FAITS MARQUANTS- ÉTUDES ET TRAVAUX	4

1.3. SITUATION DU PROJET	5
2. HISTORIQUE DU CHOIX DU PROJET.....	6
2.1. LE SITE DES AIGUILLES	6
2.2. UN PROJET ENTÉRINÉ PAR LES DOCUMENTS DE PROSPECTIVE URBAINE	8
2.2.1. <i>Le SRADDET (2019)</i>	8
2.2.2. <i>Le Plan de Mobilité de la Métropole Aix-Marseille Provence (2021)</i>	9
2.2.3. <i>Le PLUi du territoire Marseille Provence (2019)</i>	10
2.2.3.1. OAP n° ELR/GLN-01.....	11
2.2.3.2. Les emplacements réservés.....	12
2.3. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	13
3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ET DES EVOLUTIONS DE PARC D'ACTIVITÉS DES AIGUILLES	13
3.1. LES AJUSTEMENTS DES AMÉNAGEMENTS DU PARC DES AIGUILLES.....	13
3.2. LA TRADUCTION DES AJUSTEMENTS À L'ÉCHELLE DU PARC DES AIGUILLES.....	15
3.2.1. <i>Vocation des espaces</i>	15
3.2.2. <i>Programmation</i>	15
3.2.3. <i>Organisation d'ensemble</i>	18
3.2.4. <i>Intégration paysagère</i>	25

1. CONTEXTE DU PROJET

1.1. Historique des décisions

2003	Etude de faisabilité secteur Nord-ouest de la CUMPM
27 juin 2005	La CUMPM reconnaît l'intérêt communautaire de la ZAC des Aiguilles par délibération n° URB 3/578/CC.
30 mars 2006	Création de la ZAC des Aiguilles par délibération n° URB 5/260CC
16 août 2011	L'aménagement de la ZAC est concédé à la société ENSUA par un contrat de concession, n° DEV 001-500/11CC, dans le cadre d'un appel d'offre européen lancé par la CUMPM.
2013	Approbation du dossier de réalisation et de la modification du PLU d'Ensuès-La-Redonne
2015	Arrêté préfectoral Loi sur l'Eau
2015	Arrêté Préfectoral déclarant d'utilité publique au bénéfice de la société ENSUA SARL, agissant au nom et pour le compte de la communauté urbaine Marseille Provence (CUMPM), les travaux nécessaires à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Aiguilles sur le territoire des communes d'Ensuès-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe et Châteauneuf-les-Martigues.
2018	Arrêté Préfectoral de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées
2019	Approbation du PLUi du territoire Marseille-Provence, incluant Ensues-La-Redonne
2022-2023	Lancement de procédure de la modification n°3 du PLUi
2023/2024	Elaboration du dossier de modification n°1

1.2. Faits marquants- Etudes et travaux

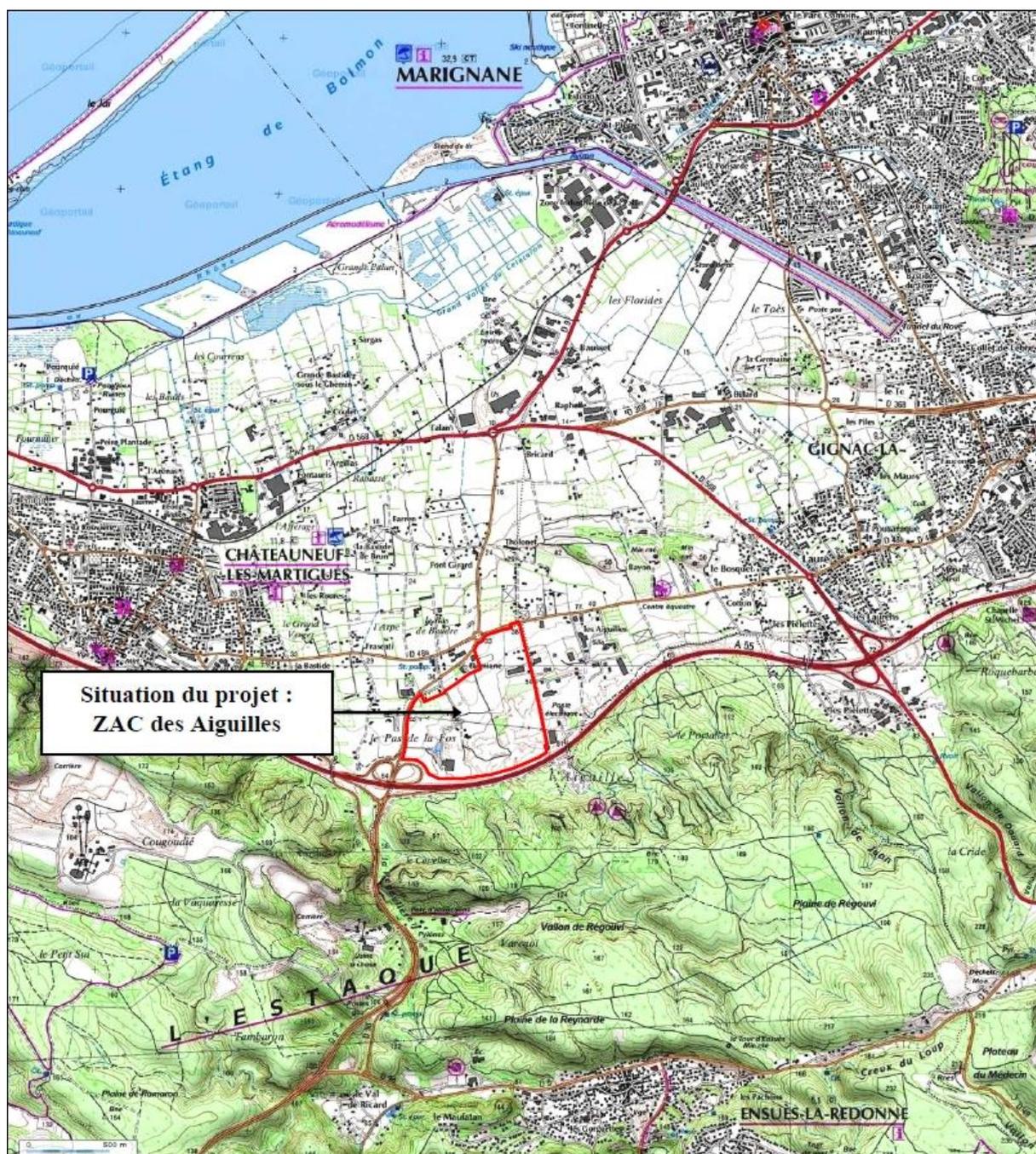
2011 -2013	Etudes pré-opérationnelles
2011-2020	Etudes opérationnelles et acquisitions foncières
2020	Démarrage des travaux d'aménagement
2021	Cession des premiers lots
2023	Mise en exploitation des 1 ^{ers} bâtiments

1.3. Situation du projet

La ZAC des Aiguilles se situe dans la partie Ouest de AMPM, principalement sur la commune d'Ensuès-la-Redonne au lieu-dit du Pas de la Fos.

Le périmètre de la ZAC s'inscrit entre la RD48a au Nord, la RD9 à l'Ouest et l'A55 au Sud. Il couvre une superficie d'environ 62 hectares localisée dans sa quasi-totalité sur la commune d'Ensuès-la-Redonne. L'extrémité Est du périmètre se situe sur la commune de Gignac-la-Nerthe pour un peu plus d'un hectare.

Ce périmètre reste inchangé depuis le dossier de réalisation initial de 2013.



CARTE : Situation du périmètre de projet du Parc d'activités des Aiguilles
Source : IGN Géoportail

2. HISTORIQUE DU CHOIX DU PROJET

L'ambition voulue pour le Parc des Aiguilles a été de créer un relais logistique métropolitain à proximité immédiate du triangle économique régional formé par les secteurs Vitrolles / Aix / Marseille et en accès direct avec les grandes infrastructures de transports.

Le Parc des Aiguilles est un projet à vocation logistique. L'aménagement de ce secteur de friches s'intègre au programme de structuration économique de la partie Ouest de l'agglomération Marseillaise validée par l'EPCI (CUMPM au moment de l'approbation puis AMPM) et déclinée dans les différents documents d'orientations et de planifications : DTA (mai 2007), SCOT (juin 2012), SRADDET (juin 2019), PLUi (décembre 2019), Plan de Mobilité (décembre 2021).

Situé aux franges de la commune d'Ensuès-la-Redonne et en contrebas de l'autoroute A55, le site est stratégique pour l'organisation de la distribution des produits dans le développement de la métropole. Ces points, déjà identifiés lors du dossier de création et de réalisation, ont été confirmés par les divers documents d'orientations et de planifications établis depuis 2013.

2.1. Le site des Aiguilles

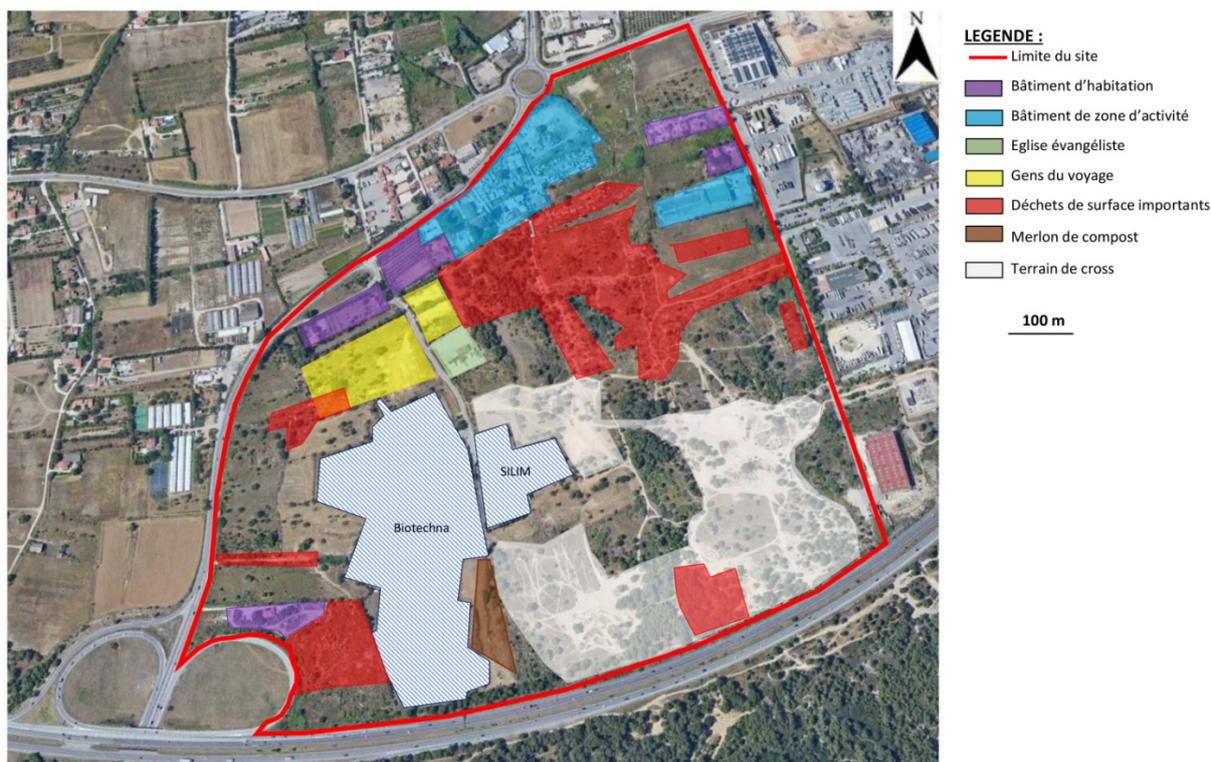
Rappel de l'occupation du site avant le démarrage des travaux d'aménagement

L'occupation du sol à l'origine de la création de la ZAC des Aiguilles a évolué au fil du temps. Le site de petite agriculture au milieu du siècle dernier est devenu un site d'exploitation de carrière de sable, abandonnée depuis et en grande partie remblayée par des encombrants et gravats divers souvent en dépose sauvage notamment de matériaux pollués. Certaines zones ont été occupées par des activités commerciales et industrielles et des habitations en limite de la RD9 incluses dans le périmètre de la ZAC.

Pour rappel, l'occupation du sol sur le site au travers de la consultation de photographies aériennes depuis 1926 à 2020 permet de réaliser l'historique suivant :

- 1926 : site recouvert de champs et de cultures,
- 1959 : apparition de zones de carrière,
- 1967-68 : les zones de carrière se sont étendues ; on note l'apparition de maisons individuelles,
- 1974 : certaines parties des zones d'excavation ont été remblayées,
- 1981 : des bâtiments d'activité apparaissent (serres, hangar...),
- 2003 : des zones d'entreposage de remblais ou de compost sont identifiées,
- 2008 : un lotissement est construit au Nord du site.

Des investigations plus fines, réalisées entre 2013 et 2020 ont permis d'établir l'état initial d'occupation du sol en 2020, avant les premiers travaux d'aménagement. Celui-ci est synthétisé par la carte présentée à la page suivante.



Carte : Etat initial (avant 2020)

Source : d'après l'Analyse historique et documentaire ZAC des Aiguilles Ensues-la-Redonne (13), ICF Environnement

Rappel de l'état des milieux

Le choix du site des Aiguilles a répondu à des éléments stratégiques mais il a été nécessaire de composer avec son environnement initial pour permettre son développement. A ce titre, un état des lieux du site des Aiguilles avant son aménagement a été réalisé sur différentes thématiques (pollution, faune, flore, paysage, hydraulique, ...).

Ce dernier a ensuite été mis à jour en 2021/2022/2023 en lien avec les études réalisées entre 2013 et 2023, les travaux réalisés en 2020 et les évolutions programmatiques du parc. Il est présenté de manière détaillée dans le Complément d'étude d'impact de janvier 2024 (partie IV du Dossier de réalisation modificatif).

Cette mise à jour de l'état des lieux a permis de confirmer que :

- Les enjeux en termes de gestion de la pollution avaient été sous-estimés lors de l'élaboration du dossier de réalisation initial ;
- Les autres enjeux sont restés identiques.

Concernant le transport de marchandises, le Plan de Mobilité fait le constat suivant : la métropole bénéficie d'une desserte multimodale (maritime, routière, fluviale, ferroviaire, aérienne et via des pipelines). En 2016, 85 % des marchandises sont acheminées par la route. La logistique urbaine représente 32 millions de tonnes de marchandises dont un tiers directement lié aux livraisons en ville dense (BtoB et BtoC).

L'un des objectifs du Plan de Mobilité concerne le projet de plateforme logistique de la ZAC des Aiguilles : « Objectif 7 : Faciliter l'accès aux pôles logistiques et le report modal ».

Ainsi, la stratégie de développement économique de la Métropole vise à développer la filière logistique tout en limitant ses impacts négatifs. Cela se traduit par plusieurs actions qui tendent à rendre « la grande logistique plus durable », dont la réalisation d'un schéma directeur de la logistique (R19) et la favorisation de nouveaux modèles logistiques (R25). La ZAC des Aiguilles est idéalement située à proximité de l'aéroport, de l'A7, l'A55 et la ligne SNCF de la côte bleue.

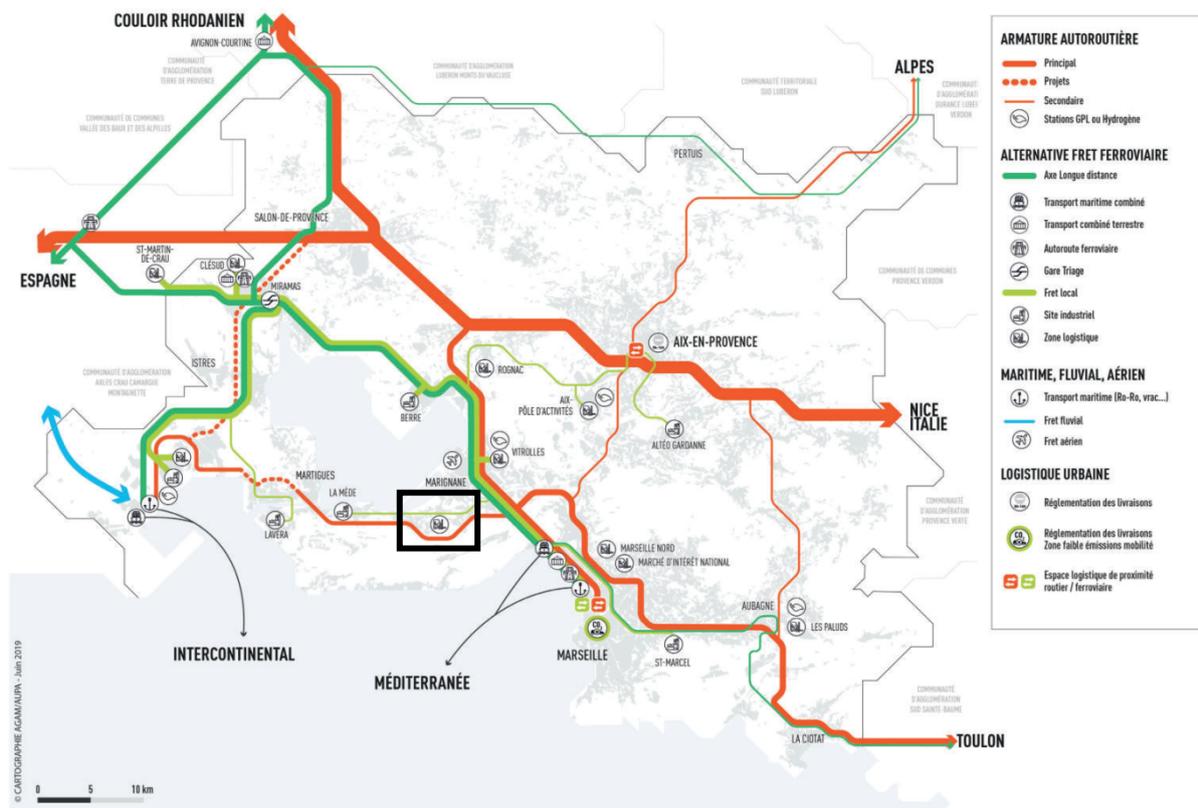
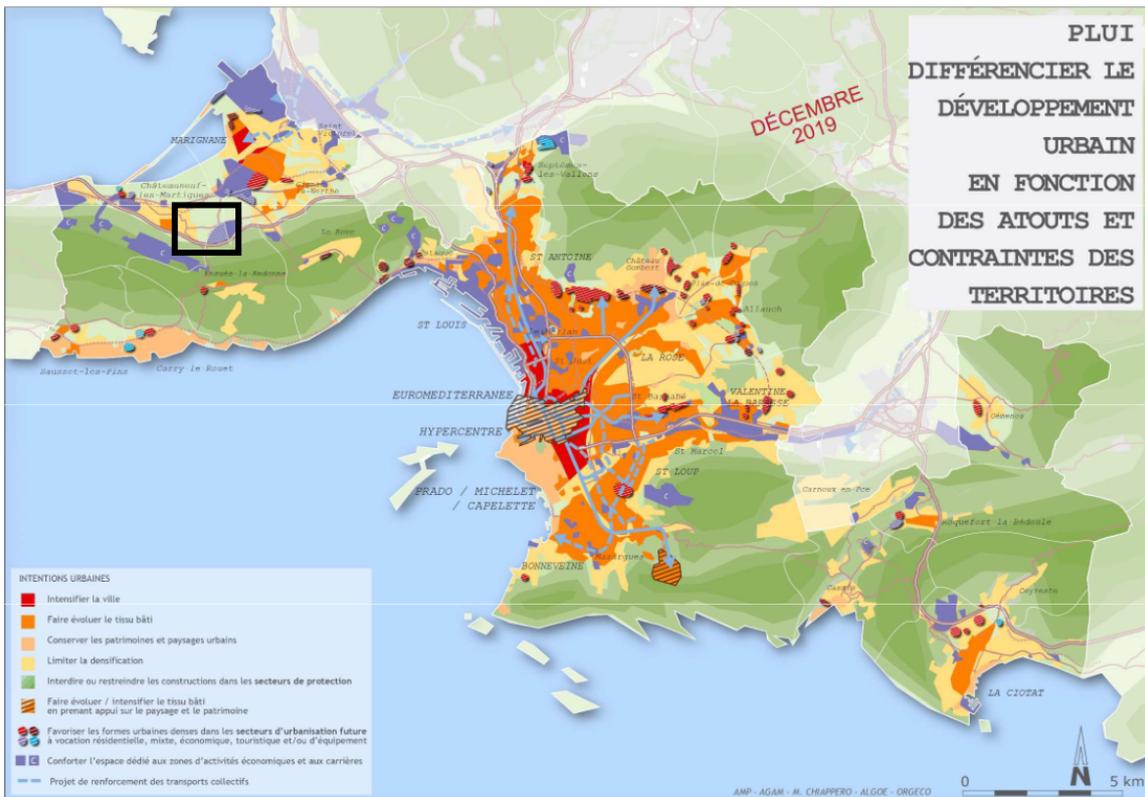
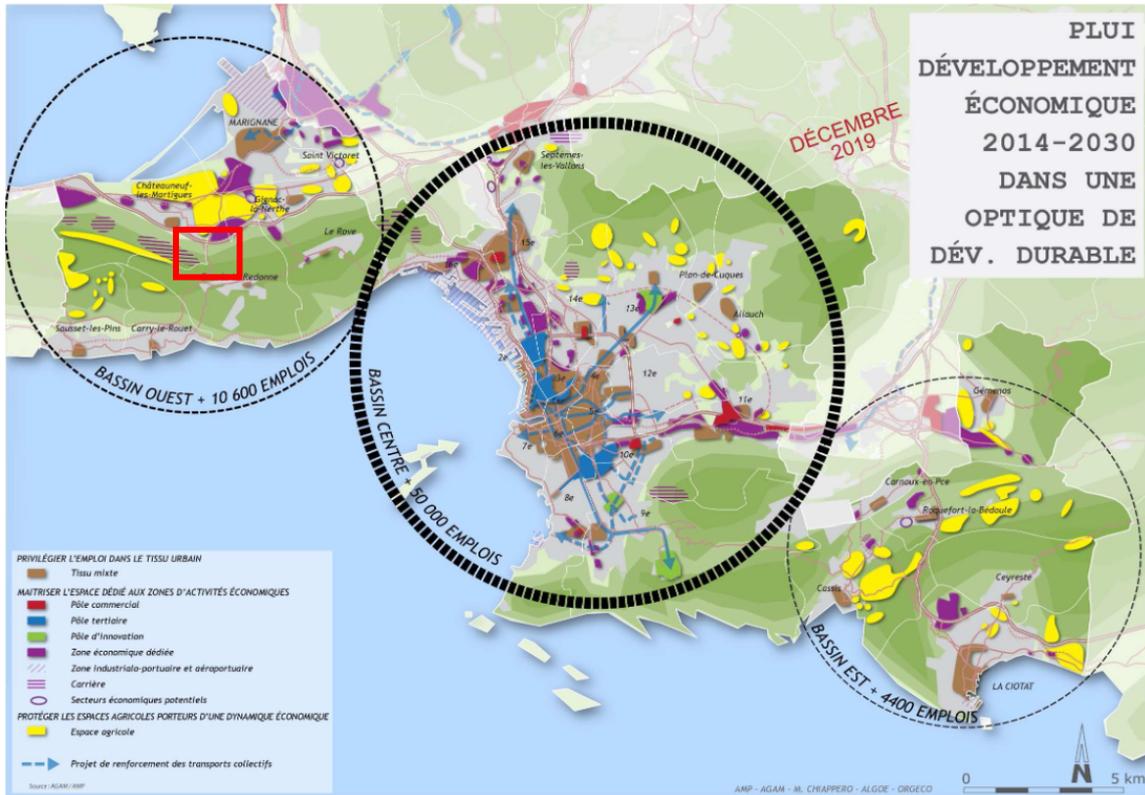


Schéma de la logistique multimodale - Plan de mobilité, 2021

2.2.3. Le PLUi du territoire Marseille Provence (2019)

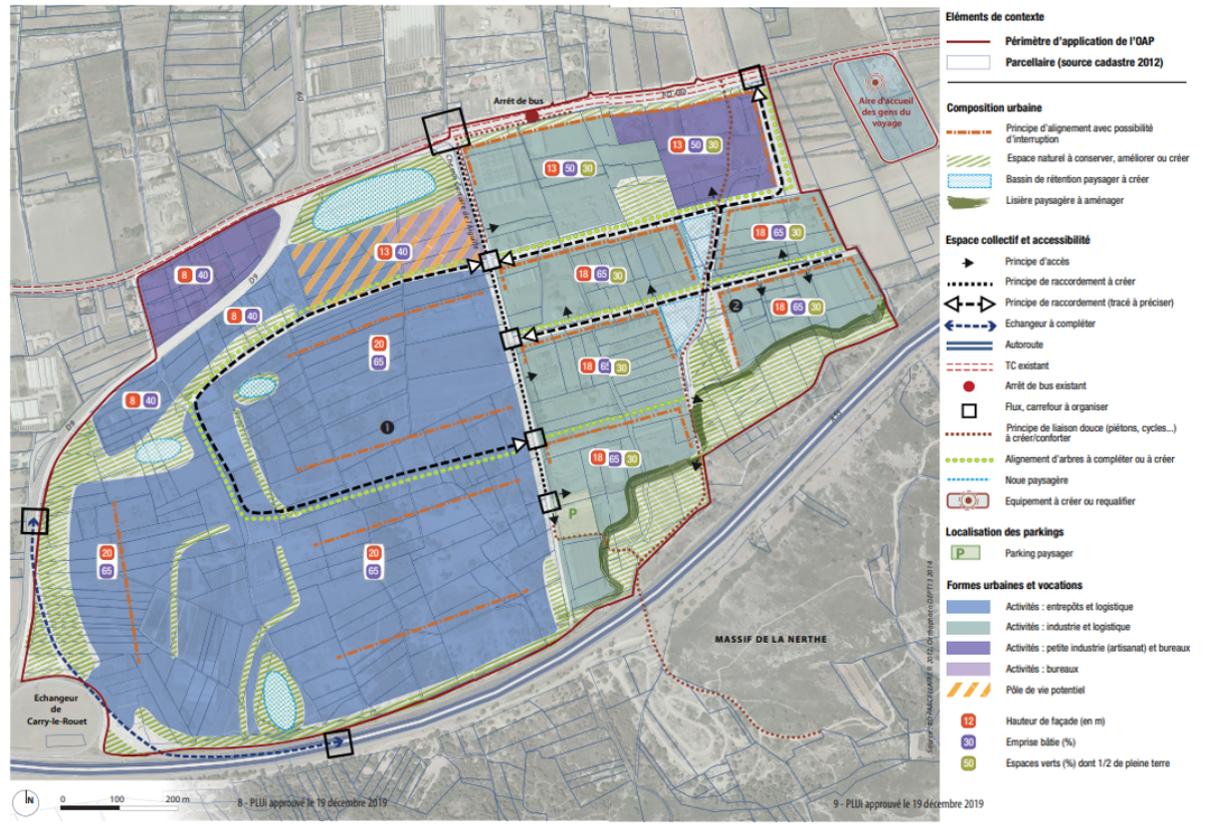
La commune d'Ensuès-la-Redonne est intégrée dans le PLU intercommunal adopté le 19 décembre 2019 par la Métropole Aix Marseille Provence et rentré en application le 28 janvier 2020.

Le PADD développe un axe sur le développement économique de l'ensemble du territoire, avec pour objectif de favoriser l'équilibre entre population et emplois.



Zoomé sur la commune d'Ensues-la-Redonne, le PADD mentionne les zones d'urbanisation future à vocation économique : « Articulé avec les dynamiques de l'est étang de Berre, le développement économique d'Ensues-la-Redonne se conforte sur sa façade de plaine. La commune vise à :

- Conforter et développer la zone d'activités des Aiguilles, sous la forme d'un parc logistique.
- Traiter qualitativement le contact avec les secteurs limitrophes, plus particulièrement avec Gignac-la-Nerthe.
- Adapter l'implantation commerciale du secteur à la satisfaction du besoin des actifs. »



Principes de composition urbaine OAP n°ELR/GLN-01 Les Aiguilles
Source PLUi 2019

2.2.3.2. Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été intégrés au PLUi afin de permettre l'aménagement des premiers accès au parc et les travaux à venir :

- Un emplacement réservé de servitude de pré-localisation pour équipement situé le long du chemin Carraire de l'Aiguille ainsi que l'emplacement réservé situé au Nord de la voie ont permis de procéder à la requalification de celle-ci dans le cadre des travaux d'aménagement.
- Plusieurs emplacements réservés sont prévus pour restructurer la voirie qui longe le site au nord et à l'ouest pour permettre les travaux d'aménagement à venir au niveau de l'A55 et de la RD9

ENSUES LA REDONNE	ELR	001	0	AMÉNAGEMENT DE L'ECHANGEUR A55 - RD9	Etat	Ouest-18
ENSUES LA REDONNE	ELR	002	0	AMÉNAGEMENT DE L'ECHANGEUR A55 - RD9	Etat	Ouest-23
ENSUES LA REDONNE	ELR	003	6	CRÉATION DE VOIE	Métropole Aix-Marseille Provence	Ouest-27
ENSUES LA REDONNE	ELR	004	40	AMÉNAGEMENT RD9	Département	Ouest-18
ENSUES LA REDONNE	ELR	005	7	AMÉNAGEMENT ROUTE DES CALANQUES	Métropole Aix-Marseille Provence	Ouest-35
ENSUES LA REDONNE	ELR	006	20	AMÉNAGEMENT D.A55 - CIRCULATION CYCLABLE	Département	Ouest-28
ENSUES LA REDONNE	ELR	007	0	RONDE POINT	Département	Ouest-19
ENSUES LA REDONNE	ELR	008	10	AMÉNAGEMENT CHEMIN DES GORGUETTES	Métropole Aix-Marseille Provence	Ouest-28
ENSUES LA REDONNE	ELR	009	6	AMÉNAGEMENT CHEMIN DES GORGUETTES	Métropole Aix-Marseille Provence	Ouest-28

Extrait de la liste des emplacements réservés d'Ensuès-la-Redonne. Encadré en noir, les ER qui concernent les abords de la ZAC.

2.3. Prise en compte du développement durable

La prise en compte du développement durable dans la conception du Parc des Aiguilles a été l'élément majeur et fédérateur du projet. Cet objectif n'a pas évolué, il est encore aujourd'hui le point de réflexion central dans le développement du parc et ces adaptations diverses.

En réponse aux objectifs initiaux de la métropole, et en lien avec ses propres engagements en faveur d'un aménagement durable, respectueux de l'environnement, le projet a été engagé dans une certification ISO 14 001.

Les grands objectifs de cette certification : préservation des ressources, prévention des pollutions, réduction des déchets de chantier, leur tri et leur valorisation maximale, le bon entretien des installations, proposition d'un parti paysager qualitatif en faveur de la biodiversité.

Preuve de l'importance de cette démarche, la certification ISO 14 001 a été obtenue en 2022 sur un périmètre compétent : conception, aménagement, développement et gestion du Parc des Aiguilles.

3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ET DES EVOLUTIONS DE PARC D'ACTIVITÉS DES AIGUILLES

3.1. Les ajustements des aménagements du Parc des Aiguilles

Près d'une dizaine d'année s'est écoulée entre l'établissement du dossier de réalisation initial de la ZAC (2013) et le lancement des travaux d'aménagement (2020).

Dans ce laps de temps, certaines études ont été approfondies, les différentes autorisations ont été obtenues (Arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau, Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, Arrêté préfectoral de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées), le programme s'est également adapté aux évolutions du marché et des besoins des futurs utilisateurs du parc (cf. modification N°3 du PLUi), les premiers travaux d'aménagement ont été réalisés.

Par conséquent, des ajustements sont donc intervenus, et sont exposés dans cette partie.

Ceci étant, les objectifs de l'opération, son périmètre et sa vocation, tout comme les grands principes d'aménagement sont restés conformes à ceux exposés et évalués dans le dossier de réalisation initial.

3.1.1. Modification du PLUi

Les ajustements objet du Dossier de réalisation modificatif N°1 pour la mise en cohérence avec les documents d'urbanisme (modification n°3 du PLUi notamment) sont les suivants :

- **en entrée de zone, repenser la répartition programmatique initiale pour recoller aux besoins actualisés du territoire et des utilisateurs**

La répartition des activités telle qu'imaginée initialement sur cette zone d'entrée, à savoir 50% bureaux/pôle de vie, 50% logistique/activités ne répond pas/plus aux besoins réels du secteur. D'une part, les retours d'expérience sur le fonctionnement de ce type d'opérations ont montré que le besoin en commerces et tertiaire était plutôt restreint au niveau des zones de logistique, d'autant que ces typologies d'activités sont développées dans la ZAC des Florides toute proche (et la zone commerciale adjacente). D'autre part, et à contrario, les besoins en surfaces d'activités logistique se sont accrus, dans un contexte de pénuries de fonciers dédiés sur le territoire.

Ainsi, il est apparu nécessaire d'apporter plus de flexibilité dans l'aménagement de cette zone d'entrée, avec une réorientation de la programmation permettant l'implantation d'activités logistique. La surface dédiée à la partie tertiaire/pôle de vie a été diminuée.

- **en cœur de zone, densifier la zone, avec la possibilité d'implanter des bâtiments logistiques de grande hauteur**

La hauteur maximale des façades devait être ajustée pour permettre de répondre aux besoins croissants de la logistique, de compenser la pénurie de foncier sur le territoire et de pouvoir réaliser un projet répondant aux meilleurs standards du métier.

Il est ainsi prévu d'augmenter localement, au niveau du cœur de zone, la hauteur maximale de 6m pour permettre la réalisation d'un entrepôt de volume plus important, et de rationaliser davantage ce foncier « enclavé » entre 2 bâtiments déjà construits, sans pour autant modifier la hauteur maximale (cote NGF) autorisée actuellement PLUi.

Ces deux évolutions du PLUi se traduisent concrètement par :

- La réduction de la part du tertiaire/pôle de vie dans le programme prévisionnel ;
- Une simplification des typologies d'activités dans la ZAC, en cohérence avec le PLUi, avec le regroupement en une typologie unique « logistique/activités/messageries », non spatialisée, qui permet plus de flexibilité dans l'implantation des activités au sein de la ZAC ;
- En lien avec la densification du cœur de zone, une modification de la desserte viaire interne s'est avérée nécessaire car le concept de boucle à sens unique prévue initialement n'était pas compatible avec cet objectif. Cela se traduit donc par un élargissement de la voie de desserte principale pour passage en double sens ;
- Une réimplantation à la marge du découpage des lots cessibles et de leurs limites, ce qui induit une légère augmentation du foncier cessible ;
- Une modification du programme global des constructions avec une surface prévisionnelle des constructions qui augmente légèrement, traduction immédiate de la logique de densification et d'optimisation de l'utilisation du foncier disponible ;
- Un ajustement de certaines interfaces paysagères tout en respectant les grands enjeux de l'étude paysagère initiale ;

3.1.2. Autres modifications en lien avec les évolutions du projet

D'autres modifications à la marge sont également présentées ci-dessous :

- Etude d'impact : il a semblé opportun de mettre à jour l'étude d'impact de 2013, avec les études réalisées depuis lors d'une part, et d'autre part avec l'analyse des ajustements effectués. Notamment, la partie concernant la gestion des eaux pluviales, car une conséquence des évolutions ci-dessus est la modification du fonctionnement pluvial interne de la ZAC. En lien avec l'objectif de densification, comme de flexibilité des implantations, il a été nécessaire d'adapter la découpe des sous-bassins versants internes de la ZAC. Ces modifications, internes à la zone, sont évidemment sans incidence sur les paramètres d'entrée (occurrence des pluies) et les rejets en aval du site. Elles sont formalisées par un Porter à Connaissance Loi sur l'Eau. Cf. compléments de l'étude d'impact ;
- Bilan de l'opération : le bilan d'aménagement global de la zone a également évolué depuis 2013. Du fait de l'augmentation des coûts d'acquisitions foncières d'une part, et de l'évolution des coûts d'études et travaux notamment en lien avec la gestion de la pollution et les mesures de compensation faune/flore d'autre part, le total des dépenses prévisionnelles a été revu à la hausse. Cette augmentation des dépenses est également à mettre en perspective avec les diverses évolutions survenues durant plus d'une décennie sur le marché du BTP et de manière plus générale sur les marchés financiers (hausse des taux d'intérêts par exemple). Pour répondre à ces évolutions et pour permettre de maintenir un équilibre Dépenses/Recettes, il a été nécessaire d'augmenter le prix de cession du foncier en conséquence, en phase également avec les évolutions du marché. Cela n'a néanmoins pas d'impact sur le Programme des équipements publics.

3.2. La traduction des ajustements à l'échelle du Parc des Aiguilles

3.2.1. Vocation des espaces

Pour rappel, la logistique et la valorisation de déchets sont deux vocations économiques mises en place sur le périmètre de la ZAC. Un troisième espace prend en compte les habitations existantes situées le long de la RD9.

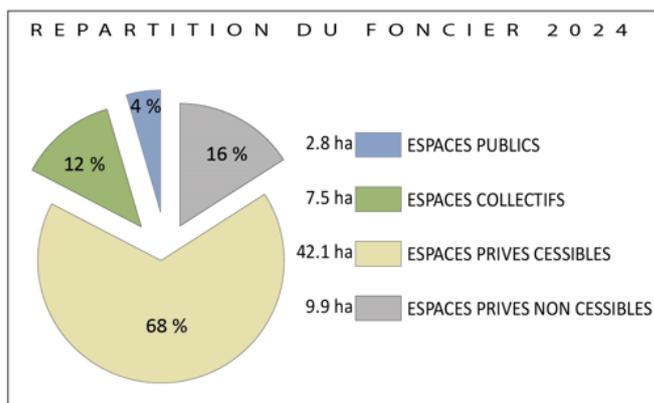
La disposition des activités logistiques, c'est-à-dire le périmètre opérationnel de la ZAC, répond à des critères de compatibilité avec les espaces limitrophes, afin d'éviter les conflits d'usage.

Aucune évolution notable n'est survenue depuis 2013, les ajustements mineurs à l'échelle du parc n'ont pas d'incidence par rapport à la distribution envisagée initialement. Sur les 52 hectares opérationnels, la logistique au sens large reste l'activité principale du projet avec une surface globale envisagée qui est toujours d'environ 41 hectares à l'échelle du parc. L'espace dédié à la valorisation des déchets, qui correspond aux activités de l'entreprise Biotechna et du centre de transit de déchets de MAMP conserve une emprise d'environ 6 hectares.

Les 3 hectares qui correspondent à l'espace résidentiel prend en compte les habitations et activités diverses existantes le long de la RD9, sans évolution depuis 2013.

3.2.2. Programmation

Les évolutions du découpage des lots cessibles n'ont pas modifié la programmation. Comme prévu initialement sur les 62 ha de la ZAC, environ 3 ha sont dévolus aux espaces publics appartenant aux Collectivités. Les espaces collectifs créés dans la ZAC représentent environ 8 ha (dont 2,6 ha d'espaces verts, soit plus de 30% de ces espaces) et les espaces privés cessibles environ 42 ha (dont environ 6,9 ha d'espaces verts). Enfin, le foncier privé non cessible, intégré au projet, conservera sa vocation actuelle : habitat, activités diverses (dont valorisation de déchets). Il représente un peu moins de 10 ha (dont une partie correspondant à un remaniement du foncier nécessaire au maintien de l'activité de valorisation de déchets).

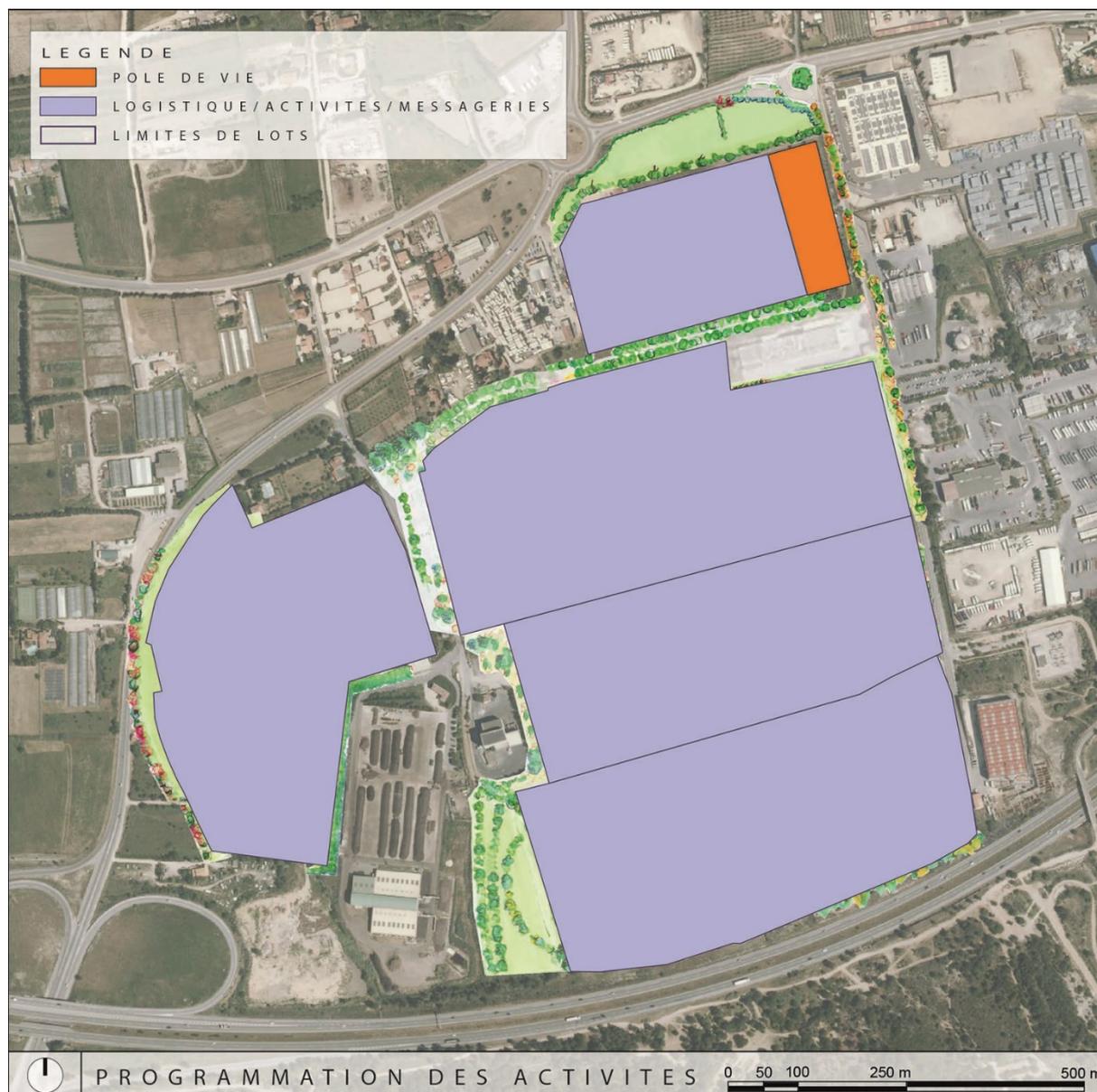


SCHEMA : Programmation foncière
Source : ENSUA

Les ajustements mineurs effectués au sein de la ZAC ont induit des modifications à la marge sur les assiettes des fonciers collectifs et cessibles.

Ce nouveau découpage conduit à une légère augmentation de 0,4 ha des fonciers privés cessibles prévisionnels. Ils représentent maintenant un peu plus de 42,1 hectares qui se décomposent de la façon suivante :

- 41,5 hectares pour la logistique/activités/messageries,
- 0,6 hectares pour la réalisation d'un pôle de vie, de locaux de services et tertiaires d'accompagnement ainsi que de locaux techniques.



SCHEMA : Programmation des activités

Source : ENSUA

La décomposition du programme prévisionnel des constructions a été simplifiée en intégrant une typologie unique « logistique/activités/messagerie » pour la grande majorité du parc. La création de cette typologie permet, tout en préservant les vocations du dossier initial, d'ajuster au mieux les réponses à apporter en fonction des demandes d'implantation, et de favoriser la construction de bâtiment logistique de plus grande taille en réduisant la part du tertiaire, en cohérence avec les attentes et besoins réels du territoire et des futurs utilisateurs/exploitants.

La densification des fonciers à haut potentiel, dans une logique de rationalisation du foncier économique prévu à cet effet, ainsi que les modifications de typologies d'activités, induisent une mise à jour du programme prévisionnel des constructions, qui totalise maintenant environ 218 000 m² de surface de plancher prévisionnelle se décomposant de la façon suivante :

- 216 000 m² pour la logistique/activités/messagerie,
- 2 000 m² consacré à la réalisation d'un pôle de vie, de locaux de services et tertiaires d'accompagnement ainsi que de locaux techniques.

Cette mise à jour fait apparaître une légère augmentation du total prévisionnel de surface de plancher par rapport au dossier initial. C'est en premier lieu une traduction immédiate de la logique de densification et d'optimisation de l'utilisation du foncier disponible. Elle s'explique également par la possible création de mezzanine ou autres aménagements verticaux au sein des bâtiments. Cela tend à augmenter cette surface prévisionnelle des constructions, sans impact par rapport aux aménagements du parc.

3.2.3. Organisation d'ensemble

La trame de composition d'ensemble est semblable à celle du dossier initial, dans le respect des objectifs définis.

Les divers ajustements réalisés à l'intérieur du parc ont permis d'améliorer et de simplifier la desserte interne des îlots, et cela sans conséquence sur les liaisons avec l'extérieur du parc qui n'ont pas été modifiées. Ainsi :

- L'accès principal via la création d'un carrefour giratoire sur la RD48a a été réalisé ;



Photo (juillet 2023) : aménagements paysagers du rond-point de la RD48a

- La requalification de l'axe Nord-Sud existant, la Voie Carraire de l'Aiguille, relié à ce nouveau rond-point, afin de créer la véritable « colonne vertébrale » de l'opération en interface avec le secteur existant de Gignac-la-Nerthe, a été réalisée ;



- **Photos (juillet 2023) : aménagements paysagers réalisés sur la voie Carraire de l'Aiguille, qui a été requalifiée**
- A partir de cet axe Nord-sud largement paysagé et qui donne des perspectives directes sur le massif de la Nerthe, une voie perpendiculaire à double sens dessert l'ensemble des lots situés au centre et à l'Ouest du parc logistique.
Cette voie de desserte à double sens a été rendue nécessaire pour répondre aux besoins de densification du foncier central. Elle conserve toutes les caractéristiques de la trame viaire initiale à savoir, qu'une large

partie des aménagements ne sont pas consacrés à la circulation motorisée. Ils se composent d'une voie douce destinée à recevoir les circulations cyclistes et piétonnes et de bandes d'espaces verts. Ces bandes, toujours positionnées entre les voies douces et les voies de circulation motorisée permettent de séparer les flux et servent parfois aussi à la gestion des eaux pluviales des espaces collectifs

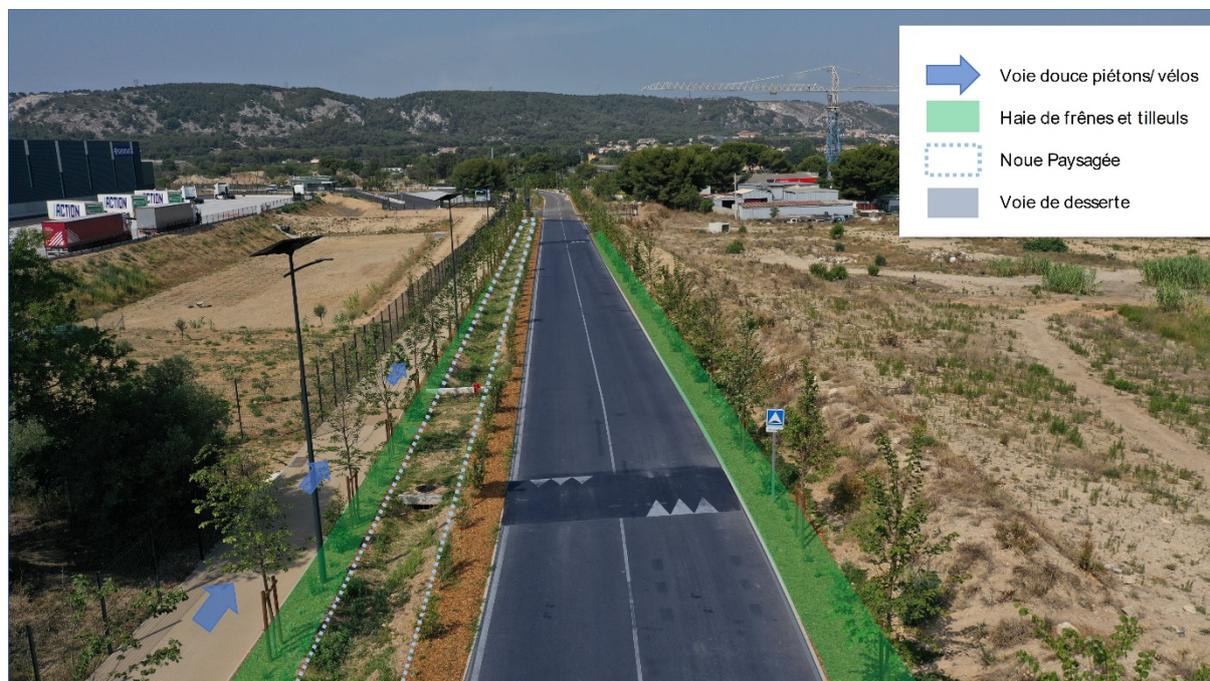


Photo (juillet 2023) : voie douce, haies et noues paysagées le long de la voie de desserte

- Les îlots-plateformes s'organisent toujours du Nord au Sud en parallèle avec les courbes de niveau générales. Cette disposition proche de la morphologie naturelle de cette zone de piémont permet de « lisser » la topographie anthropique et chahutée actuelle. Ce système permet d'équilibrer sur le site les déblais remblais générés par les nécessaires opérations de terrassement.

Les vues aériennes ci-dessous permettent de se rendre compte de cette organisation générale d'ensemble.



Vue aérienne (juillet 2023) : rond-point sur la RD48a, Voie Carraire de l'Aiguille (axe Nord/Sud)



Vue aérienne (juillet 2023) : vue actuelle des emprises de lots étagées en suivant la topographie naturelle

3.2.4. Intégration paysagère

Les aménagements paysagers du Parc d'activités des Aiguilles permettent de structurer l'interface avec le territoire alentour et de mettre en valeur et qualifier les espaces particuliers du parc (alignement de tilleuls et de frênes pour la voie principale, jardins de mas pour les entrées, haies de bocage agricole pour les parkings...).

Tout en respectant ces grands principes d'ensemble définis en 2013, quelques ajustements ont été réalisés et sont prévus, en lien avec les modifications évoquées plus haut mais également pour répondre aux mesures prévues dans l'arrêté préfectoral de dérogation à la destruction d'espèces protégées.



SCHEMA : Plan masse des espaces paysagers
Source Conseil Urbain – Novembre 2023

Ce plan masse des espaces paysagers reprend les grands principes de 2013. Les surfaces d'espaces verts sont également identiques.

Voici quelques photographies des espaces verts réalisés en 2023.

