

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

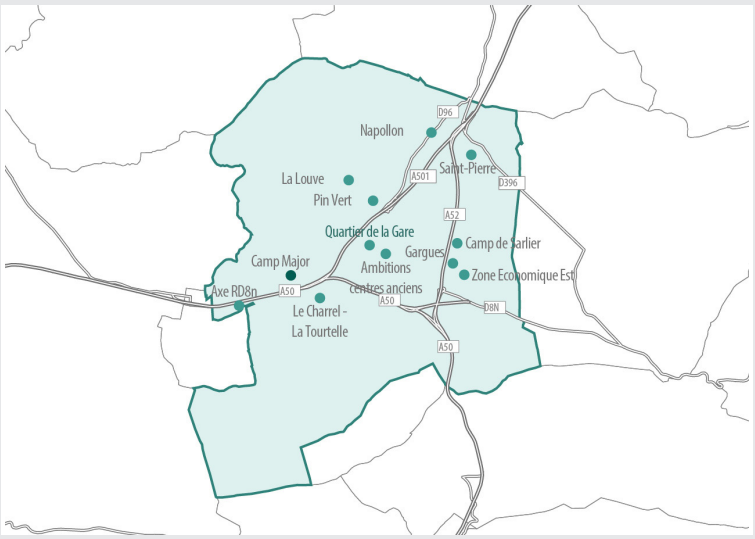
OAP de composition urbaine « Camp Major »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **Camp Major**



Aubagne
Camp Major

Situé à l'ouest du centre-ville d'Aubagne dont il est distant d'une dizaine de minutes en voiture, le secteur de « Camp Major » est l'une des dernières opportunités de densification aux abords de la RD2 (Route de la Légion) sur une superficie de l'ordre de 8,9 ha.
Le secteur bénéficie d'une bonne desserte de par sa position en limite de la route de la Légion, reliant Aubagne à Marseille. Cette route est desservie par une ligne de bus (ligne n°4 reliant la gare d'Aubagne à la Penne-sur-Huveaune) et est bordé au nord, par une piste cyclable à double sens, clairement délimitée au sol et protégée par des barrières, sécurisant les déplacements doux. A noter que la proximité à la fois de la route de la Légion, axe très emprunté, et de l'autoroute A50, peut générer des nuisances (pollutions, bruit) à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

Ce secteur s'inscrit au sein du pôle Alpha mais dans un secteur peu structuré. Ainsi, à l'est et à l'ouest des zones d'habitat diffus sont présentes, desservies par des voies très étroites. On y trouve :

- au nord, se trouve une pinède, également mitée par quelques habitations ;
- En limite est, un concessionnaire automobile et une station essence sont implantés ;
- Au sud de la route de la légion se développe une zone économique.

L'un des enjeux sera d'utiliser le secteur de « Camp Major » comme un site d'articulation et de structuration du quartier aussi bien en matière de formes urbaines que d'équipements.

L'intérieur du site est peu urbanisé. On y retrouve un magasin de meuble, un immeuble vacant et un terrain sur lequel sont entreposées des voitures hors d'usage en bordure de route, ainsi qu'une pépinière en retrait. Une partie du secteur est cultivé (activité de la pépinière) tandis qu'une superficie importante est en friche ou présente des boisements discontinus, organisés en bande mais d'une faible qualité paysagère. La pinède au nord revêt néanmoins un intérêt aussi bien au niveau paysager (arrière-plan du site) qu'au niveau écologique (inscription dans la trame verte urbaine).

La topographie du périmètre est relativement plane dans sa partie sud, et présente une légère pente d'orientation nord-sud, qui s'accentue dans la partie nord, sans toutefois présenter de contrainte forte pour l'aménagement du secteur. L'enjeu résidera dans le respect des mouvements de terrains en travaillant sur une implantation en lien avec les courbes de niveaux.
Enfin, le secteur est concerné par plusieurs risques naturels, à prendre en compte dans l'aménagement du site (risque d'inondation, de tassements différentiels, de retrait-gonflement des argiles et de feu de forêt). Une problématique de ruissellement a été par ailleurs identifiée mais nécessite des études plus approfondies.



↗ Abords de la route de la Légion



↗ Abords de la route de la Légion - piste cyclable



↗ Impasse Emeric



↗ Abords de la pépinière



↗ Coeur de la zone



↗ Chemin de la Dédière

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Cours d'eau

COMPOSITION URBAINE

- Equipements à créer : groupe scolaire, crèche, résidence services séniors, tiers-lieu
- Espace public à créer : accessibilité piétonne à maîtriser

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

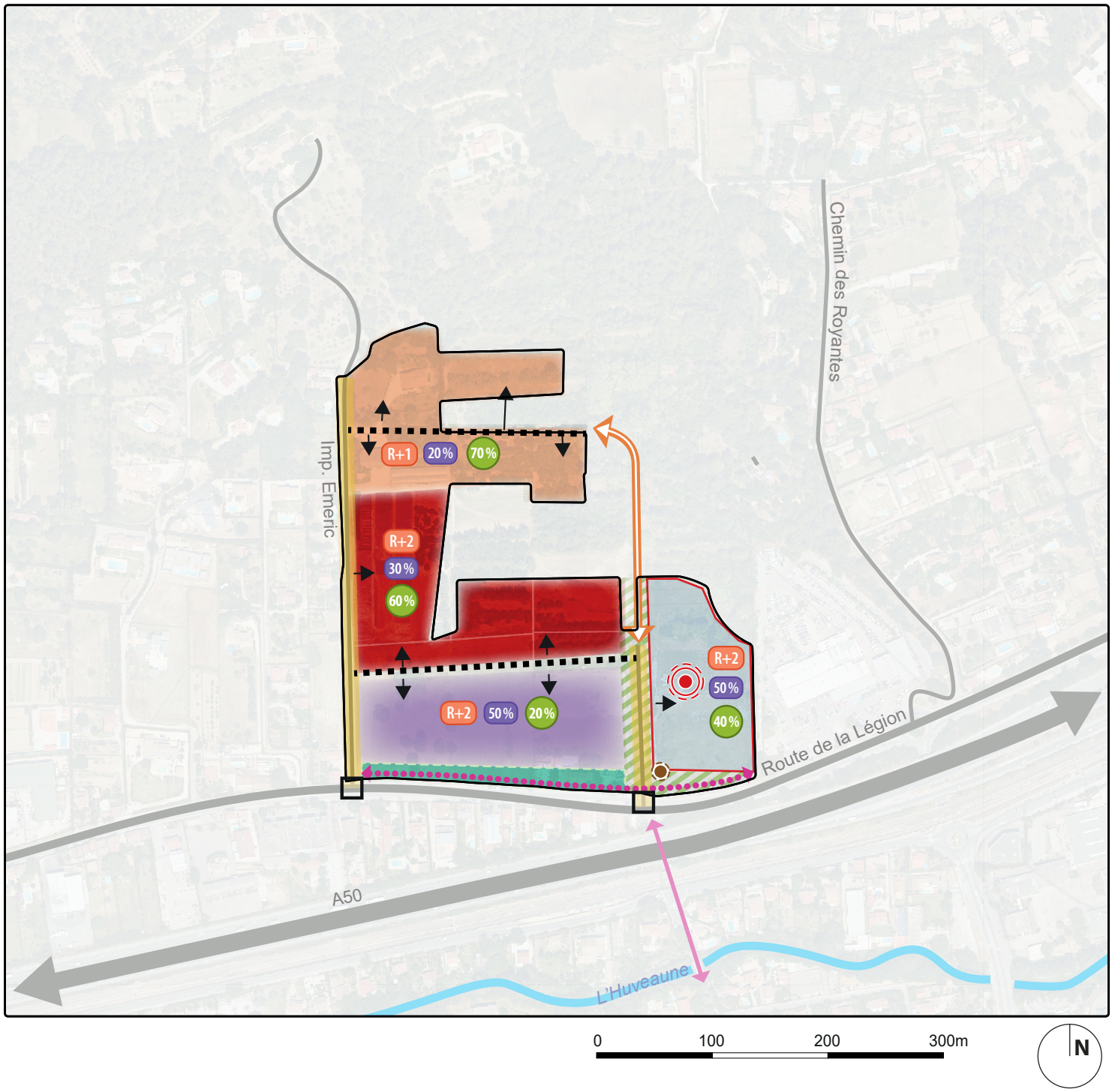
- Activités tertiaires
- Forme urbaine petits collectifs
- Forme urbaine maisons individuelles
- R+2 Hauteur des façades (nombre d'étages)
- 99% Emprise bâtie (%)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- 99% Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre
- Trame verte à préserver et à renforcer
- Espace de retrait paysager à créer

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Flux, carrefour à organiser
- Autoroute
- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours
- Principe de raccordement (desserte) à créer
- Voie à élargir
- Principe d'accéssibilité DFCI à créer
- Principe liaison douce / mode actif à conforter
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- Arrêt de bus scolaire à créer


Chemin des Royantes
Imp. Emeric
R+1
20%
70%
R+2
30%
60%
R+2
50%
20%
R+2
50%
40%
Route de la Légion
A50
L'Huveaune
0
100
200
300m
N

PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, à une capacité adéquate des réseaux et à la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec modélisation complète. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone. Les opérations et aménagements seront réalisés entre la période de 2026 et 2029.

Le périmètre concerné par les présentes orientations représente environ 8,5 hectares et permettrait d'accueillir des programmes variés :

- Le long de la route de la Légion, une zone d'environ 1,3 hectare dédiée aux activités économiques, principalement tertiaires ;

- Au centre, un quartier d'habitations de 2,2 hectares, organisées en petits collectifs d'une densité d'environ 40 logements à l'hectare ;

- En limite Ouest et Nord, une zone d'environ 3,1 hectares destinée à l'accueil de maisons individuelles d'une densité d'environ 15 logements à l'hectare ;

- A l'Est, une zone d'environ 1,9 hectares, réservée à un ensemble d'équipements (pouvant être notamment un groupe scolaire, une crèche, un tiers-lieu, une résidence intergénérationnelle) ;

- Au Nord et Nord-Est de l'OAP le maintien d'une zone naturelle et d'un espace boisé.

DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

De nouveaux espaces publics devront être proposés, permettant la création d'espaces de rencontre et favorisant les mobilités piétonnes au sein du site.
Il s'agira de créer un espace public minéral, tout en étant le plus perméable possible, devant la façade de service pour favoriser sa visibilité et son accessibilité, et un espace public majeur d'axe nord-sud, type mail paysager, mêlant espaces minéralisés et espaces végétalisés, autour duquel s'organiseront les équipements. Les voies de desserte des logements collectifs et du secteur d'activités déboucheront sur cet axe.

DES CARREFOURS À CRÉER

Le débouché des voies de desserte principales du quartier sur la route de la Légion doivent faire l'objet d'un aménagement d'un carrefour sécurisé.

Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé sur la route de la Légion.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

BANDE TERTIAIRE LE LONG DE LA ROUTE DE LA LÉGION

L'implantation des bâtiments à vocation économique devra être organisée perpendiculairement à la route de la Légion, en privilégiant des hauteurs faibles en façade (R+2 maximum) et en retrait de la route de la Légion et des hauteurs plus importantes pour les constructions implantées selon un axe nord-sud. Ainsi, la façade de services sera de plain-pied. Cette implantation en peigne et la faible hauteur permettront de conserver les vues les plus intéressantes sur les massifs environnants (dont Garlaban) et de s'intégrer dans la pente.

Les constructions accueillant les locaux destinés aux activités tertiaires autres pourront atteindre une hauteur maximale de R+2. Ces constructions pourront être sur pilotis, ce qui permettra de prendre en compte le risque d'inondation et de créer un jardin continu passant sous les bâtiments sur toute la longueur de l'îlot, pouvant servir de lieu de détente pour les professionnels et les résidents.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres seront végétalisés lorsque possible et privilégieront le maintien des arbres existants dans leur conception.

QUARTIER RÉSIDENTIEL

En cas de logements de petits collectifs, l'implantation des bâtiments devra être orientée nord-sud ou est-ouest. Les constructions en « L » permettront de maintenir un écrin végétal et de larges ouvertures visuelles mais aussi de limiter par la même occasion la co-visibilité. Un travail de composition dans l'organisation des étages devra être effectué. Il s'agira de faire varier les hauteurs entre 1 et 2 étages (R+1 à R+2), permettant ainsi l'utilisation de

certaines toitures en toitures terrasses.

L'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter la visibilité des voitures et la superficie qu'elles occupent en surface, les places de stationnement nécessaires aux résidents seront implantées préférentiellement en sous-sol en fonction des possibilités permises par le risque de ruissellement.

En cas d'habitat pavillonnaire, la hauteur des constructions sera limitée à un étage (R+1) et l'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à 20% du terrain d'assiette du projet.

SECTEUR ÉQUIPEMENTS

Articulé le long du chemin de la Dédière, dont l'allée végétale existante sera conservée et renforcée, l'espace destiné à accueillir des équipements la hauteur des constructions y sera limitée à deux étages (R+2).

L'emprise au sol maximale des constructions projetées est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Une mixité des fonctions est projetée au sein de ce secteur avec :

- Des activités tertiaires et le long de la route de la Légion ;
- De l'habitat en retrait de la route de la Légion ;
- Des équipements au sud-est du périmètre.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Dans les espaces destinés à accueillir de l'habitat pavillonnaire et celui du logements de petits collectifs, il conviendra de préserver l'ambiance boisée du site.

L'aménagement des espaces non bâti devra être pensé de manière à conserver le plus possible d'arbres dans l'ensemble du périmètre.

Les espaces autour de la voie de desserte à l'Est du terrain de projet, ainsi que le côté Est de la voie douce, parralèlle à la route de la Légion, devront préserver les espaces végétalisés existants et permettre le renforcement d'une trame verte.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir la présence d'espaces végétalisés, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

- De 60% d'espaces végétalisés pour les différentes formes d'habitat, dont au moins les 2/3 de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre ;
- De 40% d'espaces végétalisés dans l'espace destiné à accueillir des équipements collectifs, dont 100% de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre ;
- De 20% d'espaces végétalisés dans l'espace destiné à accueillir de l'activité tertiaire, dont 100% de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le sud du site de l'OAP est exposé à un risque d'inondation.

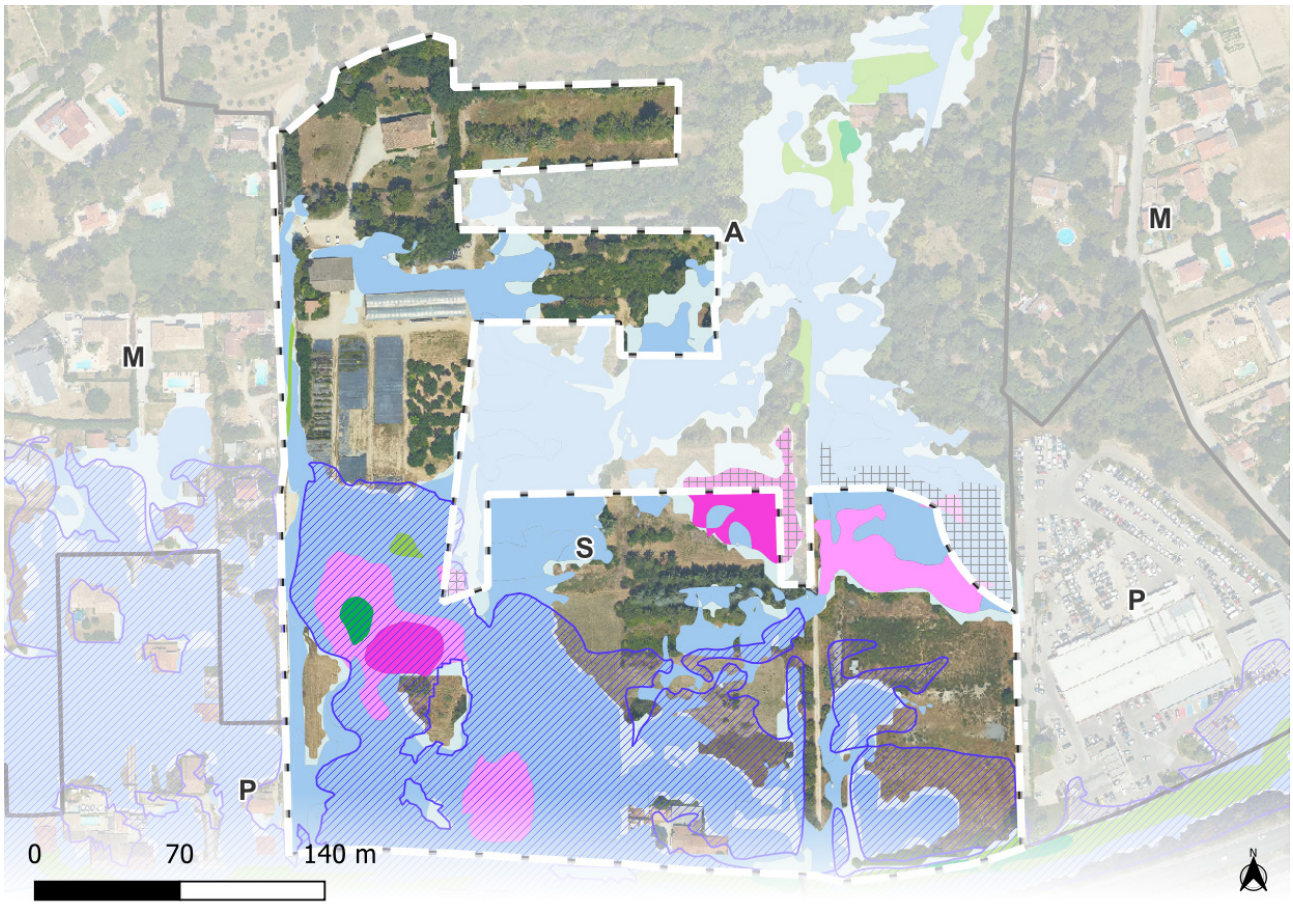
Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone violette du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)

Trés fort (zone accumulation à faible vitesse)

Moyen à forte hauteur

Moyen

Faible

Résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Serres et tunnels agricoles autorisés

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après.

Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

Mouvements de terrain : tassements différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassement différentiel).

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvements de terrain qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

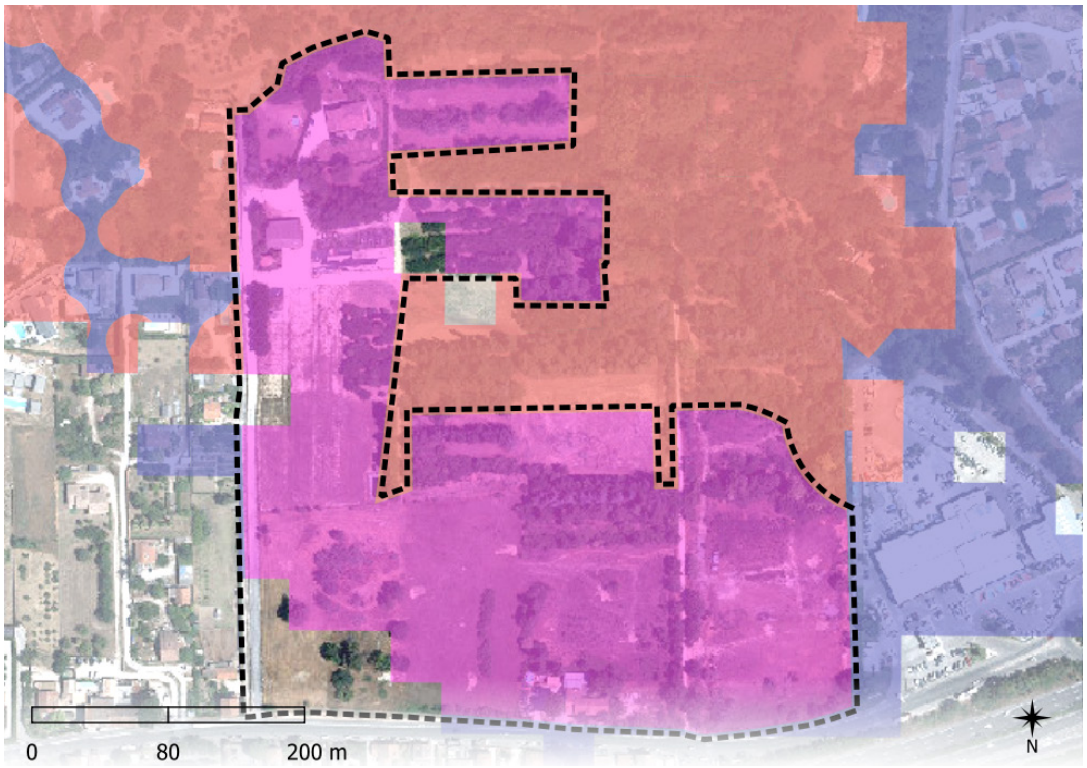
Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléas moyens et forts) : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.).

Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
Périmètre d'OAP

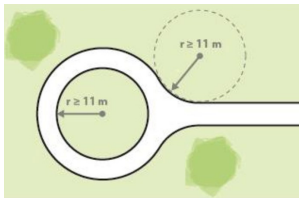
PPR INCENDIE DE FORÊT
Pour les communes d'Auriol et Roquevaire
B3 B1
B2 R

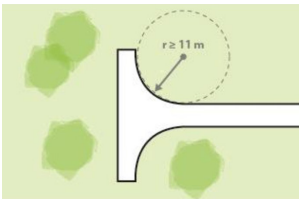
RISQUE INCENDIE DE FORÊT
Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie
Zone à prescriptions Zone inconstructible
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT
Pour la commune de Belcodène
Bleue Orange
Rouge

Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La conception des carrefours sur la Route de la Légion, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



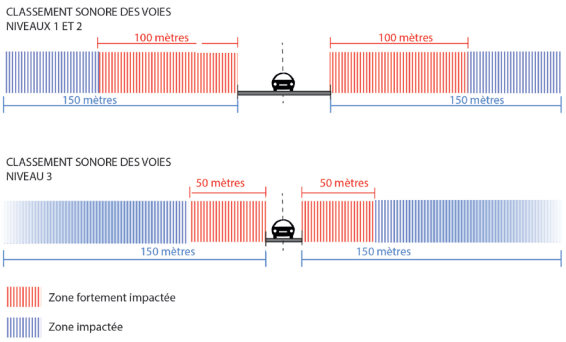


Risque sismique

La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).



↗ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements recevant du public sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements

sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

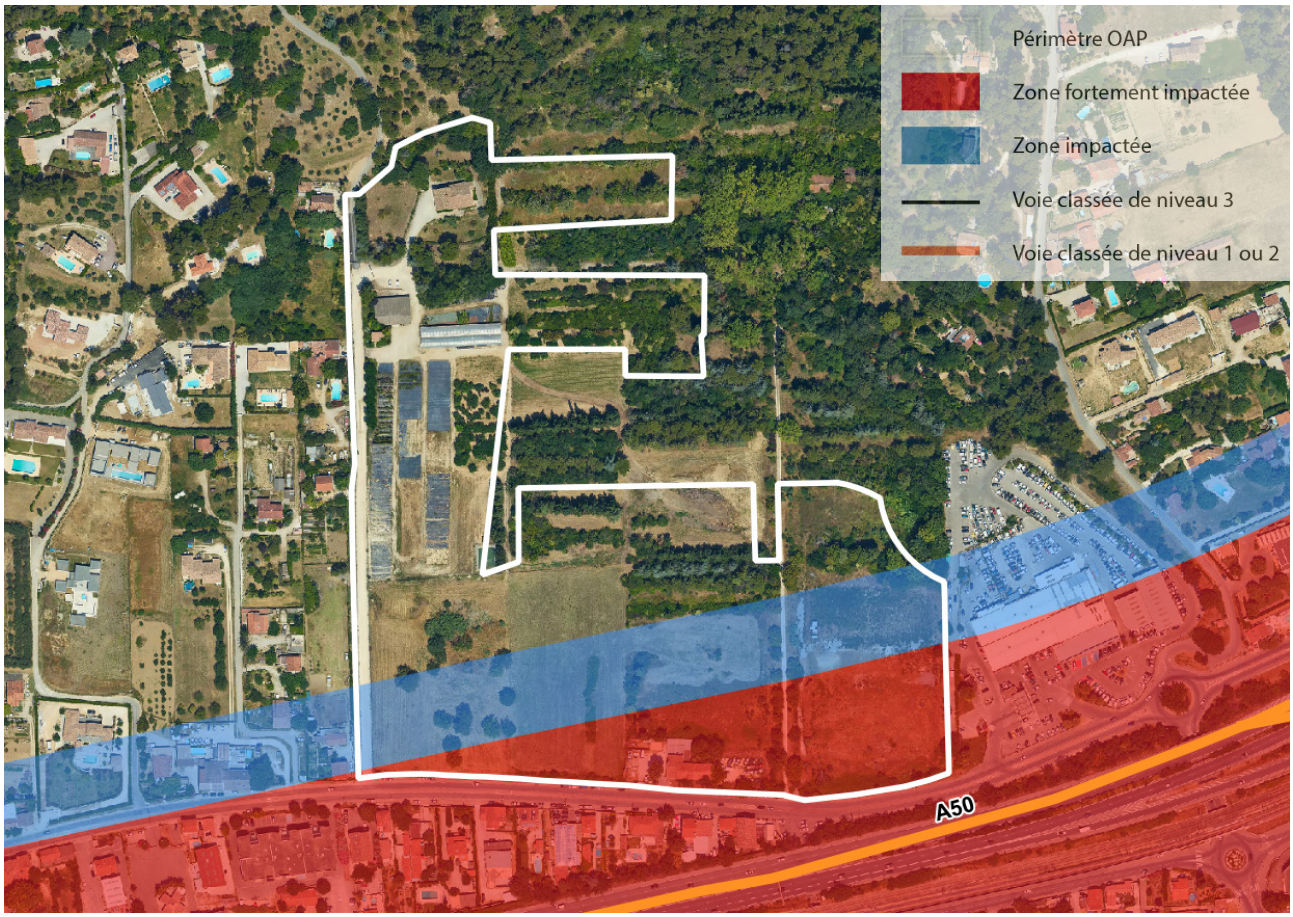
- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

- éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
- bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.

- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.



↗ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Préalablement à l'urbanisation du secteur, il est nécessaire de s'assurer que les voies et les réseaux sont correctement dimensionnés pour supporter l'augmentation des sollicitations.

LE LONG DE LA ROUTE DE LA LÉGION

Afin de favoriser les déplacements piétons, un cheminement piéton est à créer au nord de la route de la Légion et de sa piste cyclable.

Un arrêt de bus devra être mis en place aux abords de la route de la Légion.

Afin de limiter les circulations motorisées à l'intérieur du périmètre, les aires de stationnement destinées aux activités économiques devront être implantées préférentiellement à proximité de la route, pour favoriser la visibilité et l'accessibilité des services.

DE NOUVELLES VOIES DE DESSERTE

Actuellement, le périmètre est uniquement desservi par l'impasse Emeric (en limite est), étroite, au revêtement abîmé, ainsi que par des chemins privés en terre non ouverts à la circulation. Il convient donc d'organiser entièrement le maillage viaire du périmètre, avec :

- Une voie qui suit l'impasse Emeric (double-sens de circulation). Il s'agira d'un axe de desserte structurant pour le périmètre ;

- Une voie à élargir (double sens de circulation) et prolonger parralèlement à l'impasse Emeric (av. M. Barbaroux) ;

- Une voie raccordée à ces deux voies (organisée donc en bouclage), orientée en parallèle de la route de la légion, permettra de desservir l'espace destiné aux activités tertiaires, et l'espace destiné aux logements de petits collectifs (chaussée en sens unique ou non) ;

- Une voie organisée en bouclage à créer, desservira le quartier d'habitats pavillonnaires au nord (chaussée en sens unique ou non et maintien d'un accès de 3.5 m de voie vers les maisons situées à l'extérieur du périmètre).

Des cheminements piétons devront être créés de manière à faciliter les mobilités entre les différents secteurs (habitats pavillonnaires, habitats de petits collectifs, espace tertiaire, équipements).

Une voie de secours permettra un bouclage des voies au sud du périmètre et une sortie de secours sur la route de la Légion.

FORMES URBAINES

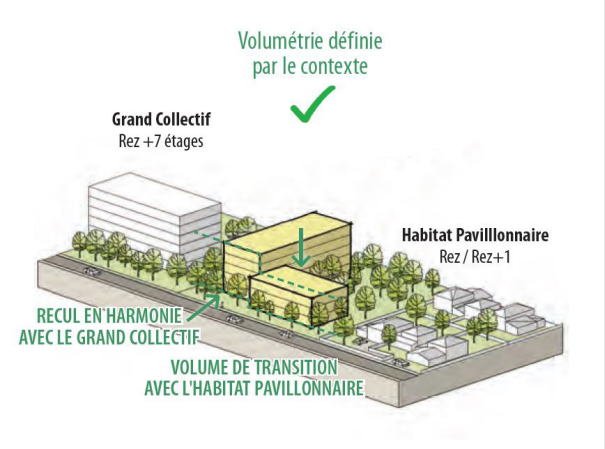
Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, à proximité des zones déjà urbanisées.

La hauteur limitée au R+2, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces végétalisés de 60% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant. La volumétrie devra tenir compte du contexte.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de poursuivre la valorisation du site tout en offrant une transition adaptée vis-à-vis des constructions proches.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UC »).



Forme urbaine maisons individuelles

Cette forme urbaine permet une densité d'habitat relativement faible tout en permettant d'accompagner un développement résidentiel mesuré préservant l'ambiance boisée du site. La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient de pleine terre et une emprise au sol limitée. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des boisements existants. Un travail d'intégration de la construction au terrain est attendu.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD »).



PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



© Alpicité

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

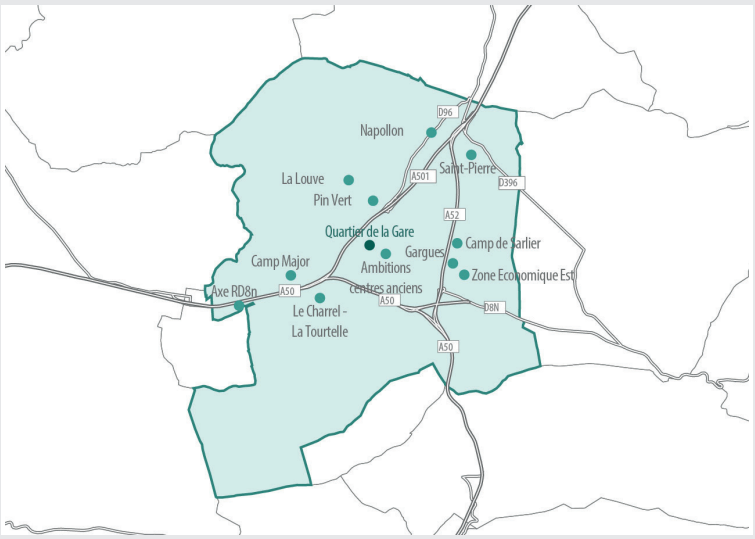
OAP de composition urbaine « Centre-ville - Gare »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29.06.2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15.12.2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **Centre-ville - Gare**



Aubagne
Centre-ville - Gare

La présente orientation d'aménagement et de programmation « centre-ville gare d'Aubagne » comprend le pôle d'échange multimodal constitué de la gare ferroviaire, de la gare routière et du terminus actuel du tramway, et de nombreux équipements et services (notamment, une école, un hôpital de jour, un commissariat de police, un théâtre, un cinéma, la salle polyvalente du Bras d'Or, une maison du tourisme, des commerces, etc.).

Le périmètre s'étend, au nord-est, jusqu'à une oliveraie qualitative en entrée de centre-ville, au nord-ouest, jusqu'aux locaux de la DDTM, et au sud, jusqu'au cours Barthélémy et la montée de l'Hôpital. Il est délimité à l'est, par l'avenue Roger Salengro et à l'ouest par l'avenue Simon Lagunas et l'avenue Antide Boyer. Au sud, le périmètre intègre également un ilôt pouvant être réhabilité. La superficie concernée est de l'ordre de 30 ha. Il correspond à une partie récente du centre-ville d'Aubagne. Si des îlots ou linéaires de rue anciens ont été conservés, notamment le long de l'avenue Jeanne d'Arc et à l'Est de cette dernière, ou entre la traversée des Coquières et le Cours Barthélémy, une partie importante de ce secteur a fait l'objet d'un renouvellement urbain, notamment dans les années 1950 et 1960, avec la création de grandes barres d'immeubles. Ainsi, des réflexions sont actuellement engagée avec la SOLEAM dans la cadre d'une concession d'aménagement pour une opération de renouvellement urbain d'ampleur sur certaines des entités bâties existantes en cohérence avec la présente orientation d'aménagement et de programmation.

La présence de la voie ferrée et de la gare ferroviaire agit directement sur l'organisation urbaine (césure des liens nord/sud, organisation des fronts bâtis...). Toutefois, plusieurs franchissements atténuent cette perception : deux passerelles piétonnes (une au niveau de la gare et une située entre l'avenue Antide Boyer et et la promenade Pierre Blancard) et deux ponts routiers (sur l'avenue Roger Salengro et entre l'avenue Antide Boyer et la route de la Légion).

Le pôle multimodal a quant à lui vocation à être renforcé dans les prochaines années, avec l'extension du tramway en direction de Marseille, la création du Chronobus (transport en commun en site propre devant relier le centre-ville d'Aubagne à Gémenos en passant par la ZA de la Martelle et la ZI des Paluds), et la création du Val'Tram (projet de liaison de tramway sur l'ancienne voie ferrée de Valdonne entre la gare d'Aubagne et La Bouilladisse). Le renforcement de ses fonctions va donc induire inévitablement de nouveaux flux qu'il apparaît nécessaire d'organiser tout en proposant des aménagements de qualité.

Ainsi, le secteur s'organise autour des espaces publics : à l'ouest l'espace Lucien Grimaud et à l'est l'esplanade Charles de Gaulle puis le cours Voltaire. Ils accueillent des terrasses de café et un marché plusieurs fois par semaine. Ces éléments constituent des espaces publics centraux structurants pour le centre-ville d'Aubagne. Il est ainsi nécessaire de les mettre au cœur du projet de renouvellement urbain envisagé par la présente orientation d'aménagement et de programmation et ce d'autant que ces espaces sont dotés d'alignement d'arbres et de certaines poches de végétation qu'il convient de conforter et de valoriser afin de travailler sur des ilots de fraîcheur tout en préservant les vues vers le massif du Garlaban.

Mais les enjeux paysagers sont plus vastes, avec au nord de la voie ferrée, la présence d'une oliveraie bien conservée et organisée. A noter que le site des Lignières ex locaux de la DDTM offre également des vues vers le centre-ville d'Aubagne qu'il conviendra de mettre en scène dans le projet d'aménagement dédié à l'accueil d'une école d'ingénieurs et de logements étudiants associés.

Enfin, les aménagements devront intégrer la problématique des risques dans leur conception : inondation, ruissellement, tassements différentiels et les phénomènes de retrait-gonflement des argiles.



↗ Cour Voltaire



↗ Passerelle de la gare



↗ Oliveraie en entrée nord



↗ Pôle d'échange multimodal



↗ Site des Lignières (ex locaux DDTM)



↗ Avenue Simon Lagunas

Aubagne - OAP de composition urbaine « Centre-ville - Gare »

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Cours d'eau
- Equipement existant

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Alignement d'arbres à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Boisement à conserver / à réhabiliter
- Espace végétal à conserver / à réhabiliter
- Arbre remarquable à conserver
- Continuité paysagère à retravailler
- 60 % Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Equipement à créer
- Logement collectif
- Zone mixte destinée à l'implantation d'un établissement d'enseignement supérieur et de logements étudiants
- Mixité fonctionnelle
- R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)
- 40 % Emprise bâtie (%)

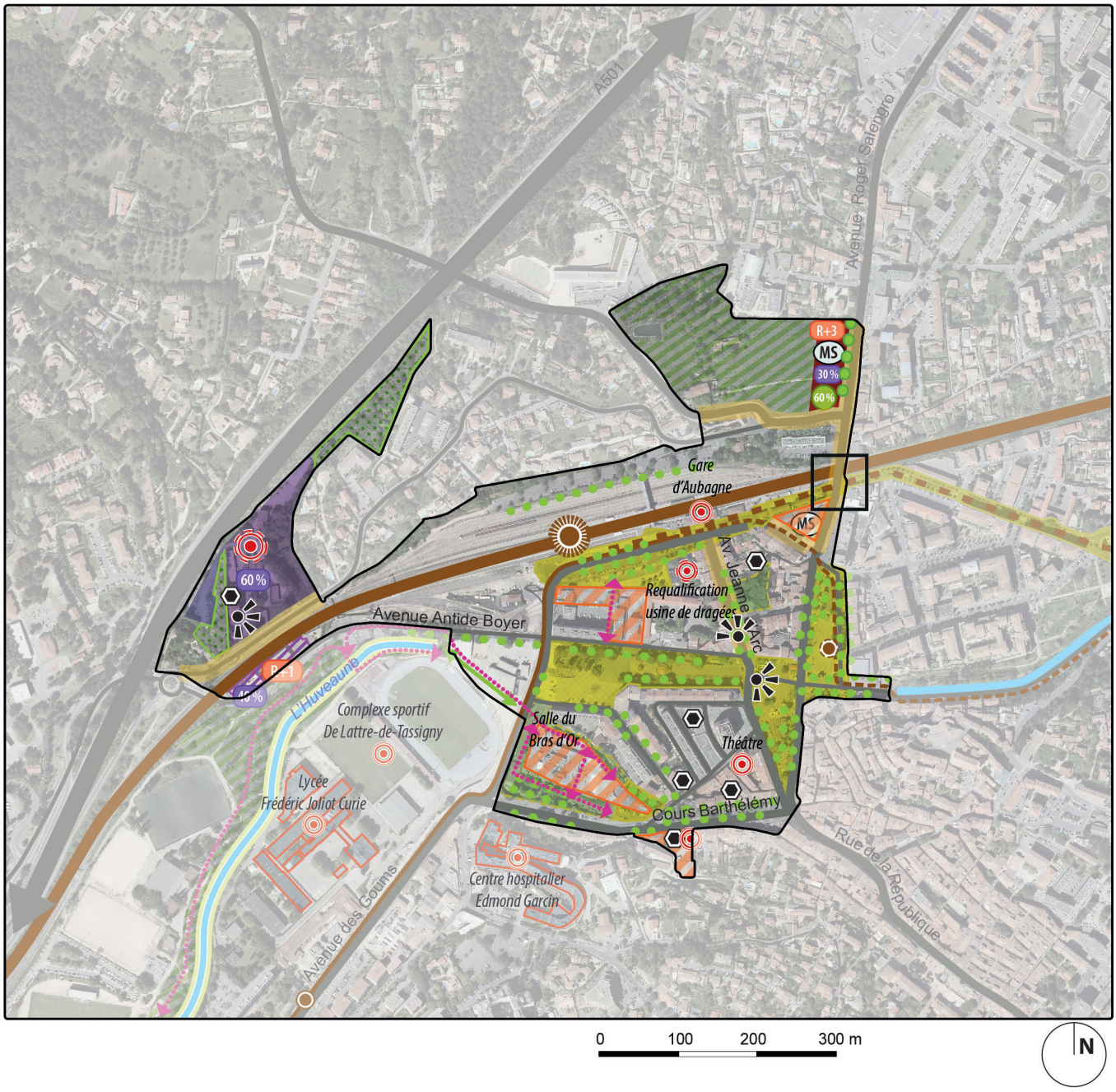
COMPOSITION URBAINE

- Principe de vue/perspective à conserver
- Espace public minéral à conserver / requalifier
- Espace public végétalisé à créer
- Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche partimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Flux, carrefour à organiser
- Autoroute
- Liaison structurante à conserver / voie à élargir
- Voie de desserte à conserver
- P Stationnement paysager à créer
- Voie à requalifier : amélioration des cheminements doux
- Voie férrée existante
- Voie de tramway existante
- Projet de Val'Tram
- Projet de Chronobus
- Arrêt de tramway existant
- Station de Val'Tram à créer
- Pôle d'échange multimodal
- Principe liaison douce / mode actif à créer

Aubagne - OAP de composition urbaine « Centre-ville - Gare »



PROGRAMMATION

Six secteurs font l'objet d'une programmation :

1. L'ilot Barthelemy ;

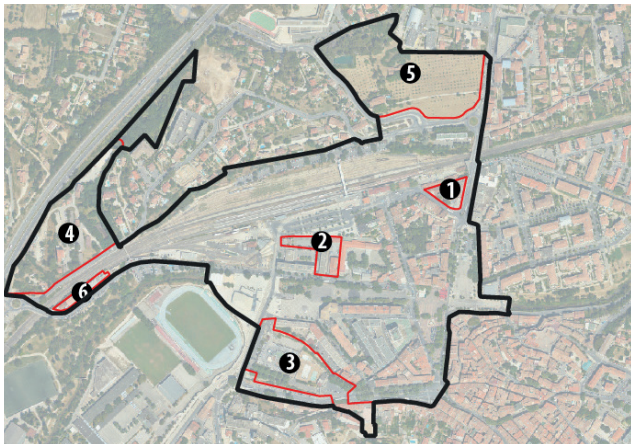
2. L'ilot Antide Boyer ;

3. L'ilot du Bras d'Or ;

4. Le secteur ouest dit des Lignières) ;

5. Le secteur nord.

6. Le secteur du Red Lion



↗ **Carte des secteurs cités dans le texte ci-dessus.**

Le secteur 1 (îlot Barthélémy) a vocationà accueillir des services et des activités en RDC et la réalisation d'environ 80 logements

Le secteur 2 (îlot Antide Boyer) est destiné à accueillir principalement des activités tertiaires, des services publics. La création d'un mail piéton végétalisé traversant le secteur est prévue.

Dans **le secteur 3** (îlot su Bras d'Or), une mixité fonctionnelle plus importante est attendue. Pourront être envisagés des logements, des espaces de loisirs et de culture, des commerces, de l'hôtellerie et de la restauration. A titre indicatif, entre 130 et 150 logements pourraient être créés au sein de l'îlot. Le secteur comprend également le réaménagement des espaces extérieurs avec une importante désimperméabilisation des espaces concernés. A titre indicatif, en termes de surfaces perméables, les augmentations seront très significatives du fait des très faibles surfaces en espaces-verts observés pour l'état initial. Sur l'Ilot du Bras d'Or les surfaces d'espaces-verts pourront être multipliés environ par 3.

Le secteur 4 (secteur des Lignières) est destiné à accueillir un établissement scolaire d'enseignement supérieur et des logements étudiants associés. Le secteur étant concerné par un aléa de ruissellement, en particulier sur sa partie Est, et le secteur étant actuellement occupé par des boisements denses, les parties sur lesquelles les constructions pourront s'implanter sont définies dans le schéma de principe. Le château de Lignières devra également être préservé et mis en valeur. Un espace destiné au stationnement associé à l'occupation du secteur est aussi délimité dans le schéma de principe.

Le secteur 5 (secteur nord) est destiné à accueillir des logements collectifs implantés le long de l'avenue Roger Salengro. A titre indicatif, environ 50-60 logements ,dont 30 % de logements sociaux, pourraient être créés au sein du secteur.

Le secteur 6, à proximité immédiate de la voie ferrée, doit maintenir sa vocation actuelle de commerces et de services.

Afin de limiter la visibilité des voitures au sein de l'espace public, le stationnement des usagers (hors stationnement visiteurs) devra être implanté de préférence à l'arrière des bâtiments et en sous-sol.

Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Outre la réalisation de ces programmes en renouvellement urbain et en densification, des programmes structurants sont actuellement en cours de réalisation concernant les transports avec le développemen de nouveaux transports en commun en site propre (Val'Tram et Chronobus) et la requalification des voies en conséquence.

Par ailleurs, le périmètre est concerné par la requalification de l'usine de dragée qui pourra accueillir des espaces tertiaires et/ou des espaces de coworking.

A titre indicatif, il est estimé que la réalisation de ces différents programmes permettrait la création de plusieurs équipements, commerces et activités économiques tertiaires, et la création d'environ 300 logements.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité sociale et fonctionnelle, déjà fortement présente au sein du site, sera maintenue et renforcée. Ainsi en matière de mixité sociale, à l'échelle de l'ensemble des secteurs de projets identifiés dans l'OAP, une part minimale de 30 % de l'offre globale de logements produits devra être réservée à des logements sociaux, permettant la mise en œuvre du parcours résidentiel variée en privilégiant l'accession sociale, l'hébergement intergénérationnel résidence services-séniors, le logement étudiant. Les logements sociaux seront positionnés sur l'îlot Barthélémy (secteur 1) et sur le secteur Nord (secteur n°5) «Salengro». Par ailleurs la mixité fonctionnelle sera intégrée à l'îlot du Bras d'Or (secteur 3), à l'îlot Antide Boyer (secteur 2) et à l'îlot Barthélemy (secteur 1)

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Dans **le secteur 1** (îlot Barthélémy), les constructions pourront rester en tout ou partie à l'alignement des trois voies et recomposer partiellement des fronts urbains sur l'espace public. Le principe de toiture adaptée est conseillé afin de réguler le stockage et l'écoulement des eaux pluviales dans un principe de bonne intégration architecturale et paysagère.

Dans **le secteur 2** (îlot Antide Boyer), les constructions destinées à l'accueil des activités tertiaires s'implanteront préférentiellement le long du pôle d'échange multimodal. Le bâtiment accueillant le musée des Santons pourra potentiellement faire l'objet d'un projet de réhabilitation. Le long de de la façade Ouest dudit bâtiment, un mail piéton végétalisé orienté Nord-Sud reliera le nouveau PEM et l'avenue Antide Boyer. Le choix de toitures végétalisées est également conseillé afin de réguler l'écoulement des eaux pluviales.

Dans **le secteur 3** (îlot Bras d'Or), les bâtiments devront être alignés sur les futurs espaces publics qui seront créés en articulation notamment avec le cours Barthélémy. Le rez-de-chaussée sera de préférence occupé par des espaces de loisirs et/ou de culture, de commerces ou de restauration. Le cas échéant, afin de répondre aux attentes des professionnels, des locaux commerciaux de moyennes à grandes tailles seront privilégiés. Le choix de toitures végétalisées est également conseillé afin de réguler l'écoulement des eaux pluviales.

Dans **le secteur 4** (secteur des Lignières), il conviendra dans l'organisation future du secteur de préserver le château de Lignières et de le mettre en valeur. Les boisements identifiés dans le schéma de principe devront être conservés ou restaurés. Le point de vue vers les espaces urbanisés repéré sur le schéma de principe pourra aussi être valorisé. L'emprise au sol devra respecter une emprise au sol moyenne de 60%.

Dans **le secteur 5** (secteur nord), les bâtiments devront être positionnés en retrait de l'avenue Roger Salengro et s'organiser parallèlement à celle-ci. La hauteur des constructions sera limitée à R+3.

Dans **le secteur 6**, la forme urbaine actuelle devra être maintenue tout en limitant l'imperméabilisation des sols en cas de renouvellement urbain. La hauteur sera donc limitée au R+1 et l'emprise au sol ne devra pas excéder les 40 %.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

PRÉSERVATION ET CRÉATION D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

Le périmètre présente de nombreux alignements d'arbres qualitatifs, le long des arrêts de bus du pôle d'échange multimodal, de l'avenue Antide Boyer, de l'avenue Jeanne d'Arc, de l'avenue du 8 mai, de l'avenue des Goums/Loulou Delfieu, de l'avenue Joseph Fallen, de l'esplanade Charles de Gaulle et du Cours Voltaire. Ces alignements d'arbres devront être conservés voir renforcer. En cas de nécessité de coupe, ces arbres devront être remplacés.

Dans **le secteur 5**, un nouvel alignement d'arbres devra être créé le long de l'avenue Salengro lors de la création des logements collectifs. L'essence choisie devra s'inspirer de celles des alignements d'arbres environnants (micocouliers, platanes...).

PRÉSERVATION DES OLIVERAIES ET DES BOISEMENTS PRÉSENTANT DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Le secteur nord comprend un boisement et une oliveraie qualitative. Il conviendra de préserver l'espace boisé, celui-ci présentant des enjeux écologiques, et de préserver une partie importante de l'oliveraie (cf. plan). Ces secteurs sont donc inconstructibles.

Des boisements remarquables seront préservés sur le secteur des Lignières.

UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE À RETRAVAILLER

La continuité paysagère constituée par le chemin du Bras d'Or et qui relie par extension la place Louis Sicard à l'Huveaune au droit du boulodrome municipal doit être retravaillée en veillant principalement à la résilience des espèces végétales face au réchauffement climatique et à leur efficacité dans la réduction des îlots de chaleur urbains notamment pendant les périodes estivales. Le projet devra autant que possible valoriser les mobilités douces.

PRÉSERVATION DES POINTS DE VUE

Des vues qualitatives ont été identifiées :

- Depuis le secteur des Lignières une vue en surplomb vers les espaces urbanisés au sud-est ;
- Depuis l'esplanade Charles de Gaulle vers le centre historique ;

Depuis l'avenue Jeanne d'Arc, une percée visuelle vers la tête du Garlaban a également été identifiée.

Il conviendra de maintenir les ouvertures nécessaires à la préservation de ces points de vue.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Des éléments de patrimoine ont été identifiés au sein du périmètre (villa Barthélémy, Hôtel des Postes, maison de naissance de Marcel Pagnol, façade de l'Office de Tourisme, décor en céramique Bocca, Château de Lignières...). Pour une meilleure lisibilité, seule leur localisation a été indiquée sur le plan. Des fiches détaillées sont annexées au règlement écrit. Ces éléments doivent être préservés.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir la présence d'espaces végétalisés, ceux-ci devront représenter une part minimale de :

- 60% d'espaces végétalisés pour le secteur 5 dont au moins les 2/3 de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Risques d'inondation

Le périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation. Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones rouges, bleu foncé, bleu clair et violettes du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après.

Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte

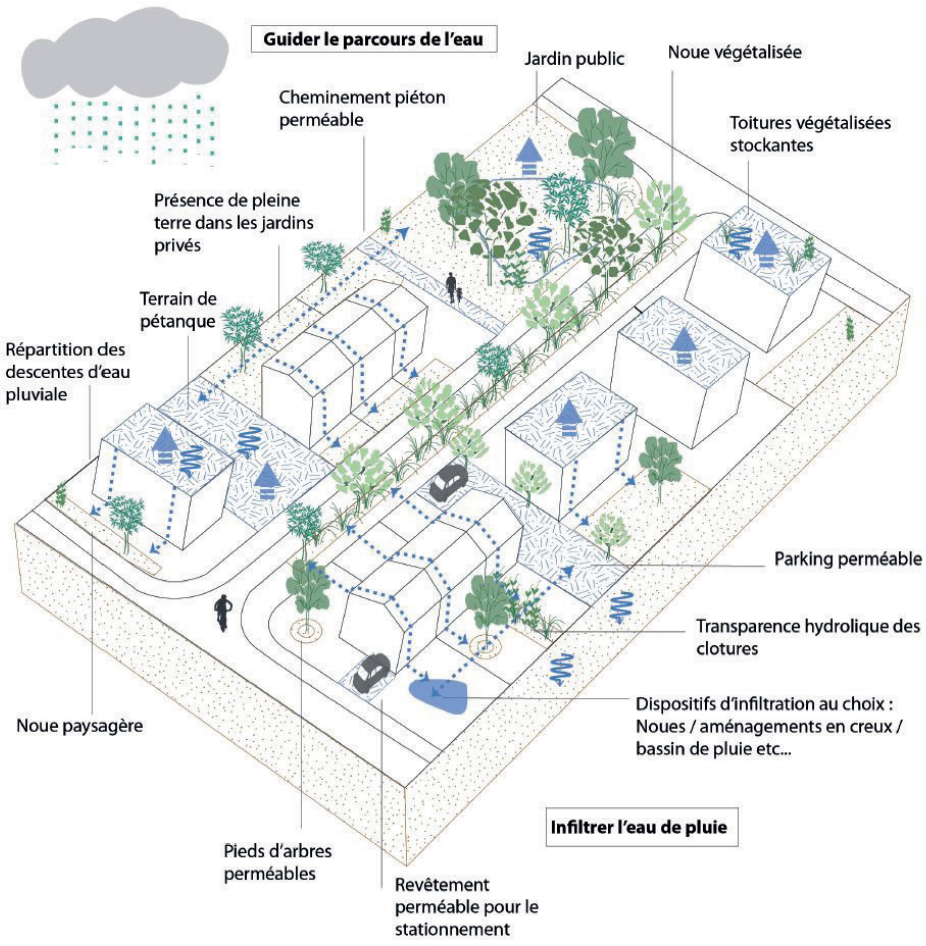
urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

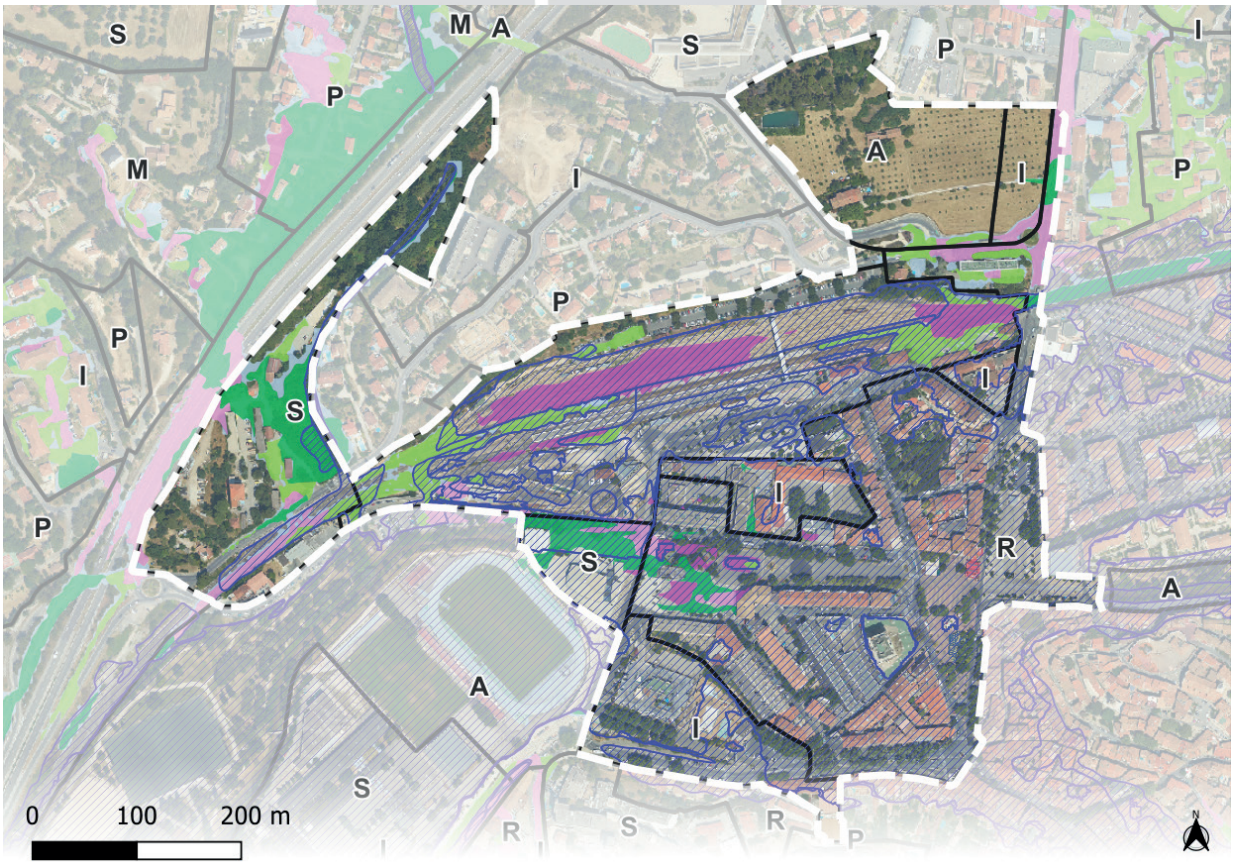
ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).



Opération d'ensemble - Tissu Mixte - PLUIE DE FAIBLE INTENSITE



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

- Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

- Très fort (axe écoulement)
- Trés fort (zone accumulation à faible vitesse)
- Moyen à forte hauteur
- Moyen
- Faible
- Résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés

Mouvements de terrain : tassements différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassements différentiels). Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvement de terrain (tassements différentiels) qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

Risque incendie

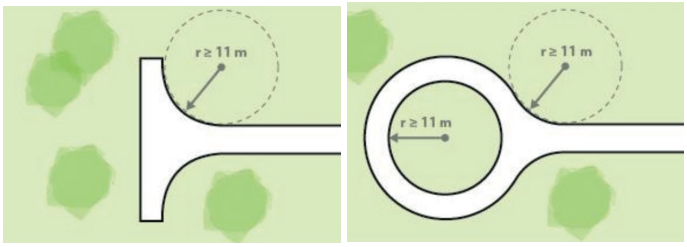
Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt.

Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;

- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;

- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;



- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;

- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT
Pour les communes d'Auriol et Roquevaire
B3 B1
B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT
Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie
Zone à prescriptions Zone inconstructible
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT
Pour la commune de Belcodène
Bleue Orange
Rouge

Risque de retrait-gonflement des argiles

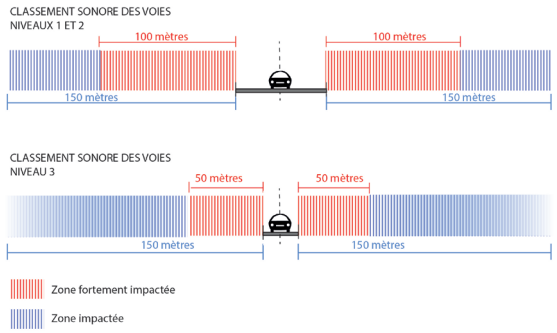
Le secteur est soumis à un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

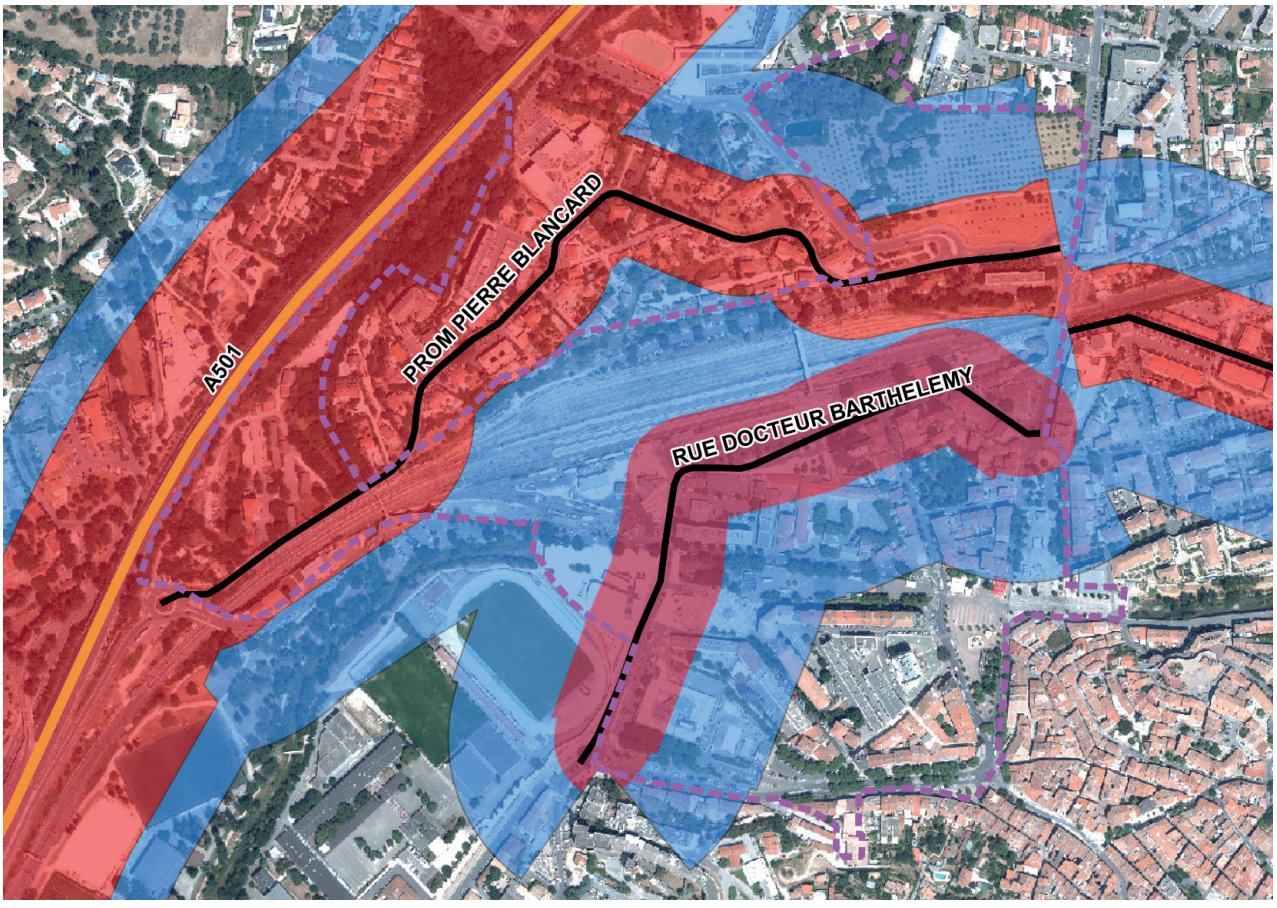
La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).



↗ **Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées**



↗ **Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores**

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

- éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
- bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.

- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Le principal enjeu du périmètre en matière de déplacements est de permettre le passage d'une nouvelle voie de tramway (Val'Tram) et d'un nouveau bus en site propre (Chronobus), sans compromettre les déplacements piétons et tout en intégrant les déplacements en vélo.

REQUALIFICATION DE LA RUE DU DOCTEUR BARTHELEMY

- Une voie de bus en site propre sera intégrée ;
- Un nouveau tronçon entre la rue et le rond-point qui permet d'accéder directement à l'avenue Marcel Pagnol devra être créé (intégration d'une piste cyclable et zone 30 pour sécuriser les déplacements en vélo, bus en site propre sur un seul sens de circulation) ;
- L'actuelle rue du docteur Barthélémy sera requalifiée pour permettre également le passage du Val'Tram (réduction à un seul sens de circulation en voiture et à une bande cyclable).

REQUALIFICATION DE L'AVENUE JEANNE D'ARC

- La place du piéton dans l'espace public sera augmentée car cette avenue constitue le principal lien entre le centre-ville et la gare ;

TRAVERSÉE DE L'ILOT « ANTIDE BOYER »

- Un nouveau mail piéton végétalisé sera créé à l'occasion de la requalification de l'îlot. Cela permettra d'assurer une continuité des cheminements piétons entre l'avenue Antide Boyer et la passerelle de la Gare.

REQUALIFICATION DU COURS VOLTAIRE

Le Val'Tram transitera par le cours Voltaire qui sera requalifié pour permettre son passage et accueillir une station Val'Tram.

RENOUVELLEMENT URBAIN SUR L'ILOT DU BRAS D'OR

- Le long du cours Barthélémy et de l'avenue Simon Lagunas, les espaces publics devront être requalifiés (élargissement des trottoirs et végétalisation) ;
- Le chemin du Bras d'Or et les espaces extérieurs de l'îlot seront requalifiés ;
- La place Louis Sicard actuellement aménagée en aire de stationnement sera requalifiée en un nouvel espace public de rencontre.

UN CARREFOUR À REQUALIFIER

En raison de la nouvelle voie créée reliant la rue du docteur Barthélémy et l'avenue Marcel Pagnol, il est nécessaire de requalifier le rond-point.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des usagers (hors stationnements pour les visiteurs) seront de préférence implantés à l'arrière des bâtiments ou en sous-sol de manière à limiter la visibilité des voitures au sein de l'espace public,

Dans le secteur 4, une zone est définie dans le schéma de principe pour le stationnement des véhicules mais celui-ci pourra également se faire le long des voies ou dans les zones constructibles si cela est nécessaire.

DES RÉSEAUX À DÉVELOPPER ET À REDIMENSIONNER

Dans le cadre des différents programmes en renouvellement urbain et en densification, les différents réseaux et raccordements devront être suffisamment dimensionnés.

FORMES URBAINES

Forme urbaine logements collectifs

Cette forme urbaine propose une densification respectueuse de l'identité du lieu au travers notamment de la préservation de l'oliveraie à l'ouest.

La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient de pleine terre et un alignement d'arbres à créer le long de l'avenue Roger Salengro.

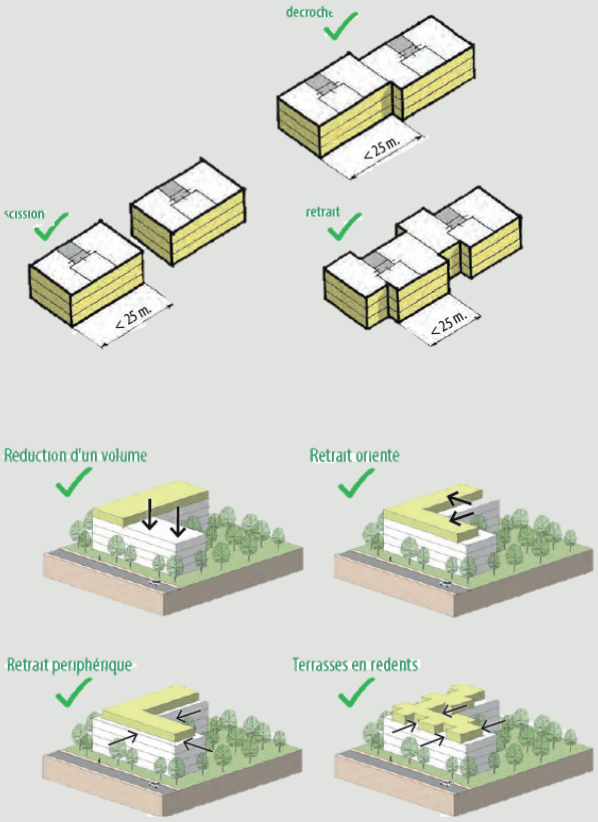
FORMES URBAINES

Composition des volumes et des façades

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé attenant.

Les façades d'un seul tenant seront limitées dans leur longueur, avec des ruptures par décrochés scissions ou failles, permettront de sculpter les volumes assurant ainsi une bonne insertion urbaine et paysagère et une transition progressive avec le tissu urbain existant.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.



FORMES URBAINES

Forme de collectifs avec mixité fonctionnelle

La forme urbaine retenue est celle de logements collectifs autorisant une certaine souplesse afin de permettre la réalisation d'activités commerciales et/ou des services en rez-de-chaussée.

Dans ce secteur, on retrouve les éléments caractéristiques du collectif qui imposent une densité élevée tout en préservant l'espace environnant et les espaces verts (coefficient de pleine terre).

Le choix de toitures végétalisées est également conseillé afin de réguler l'écoulement des eaux pluviales.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.

Zone mixte destinée à l'implantation d'un établissement scolaire d'enseignement supérieur et de logements étudiants associés

Le secteur de la DDTM est actuellement occupé par de vastes boisements denses qu'il convient de maintenir. La forme urbaine choisie devra ainsi permettre de limiter l'impact des constructions sur ces boisements La présence d'un aléa de ruissellement devra également être prise en compte.

Le choix de toitures végétalisées est également conseillé afin de réguler l'écoulement des eaux pluviales.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.

Aubagne - OAP de composition urbaine « Centre-ville - Gare »

PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

OAP D'INTENTION « Zone économique Est »

Cette OAP d'intention fait l'objet de deux zooms de composition urbaine :

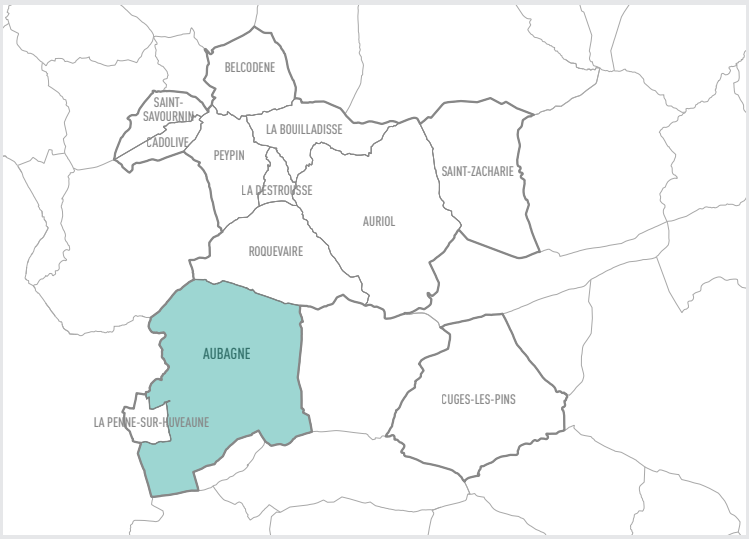
- OAP « Camp de Sarlier »

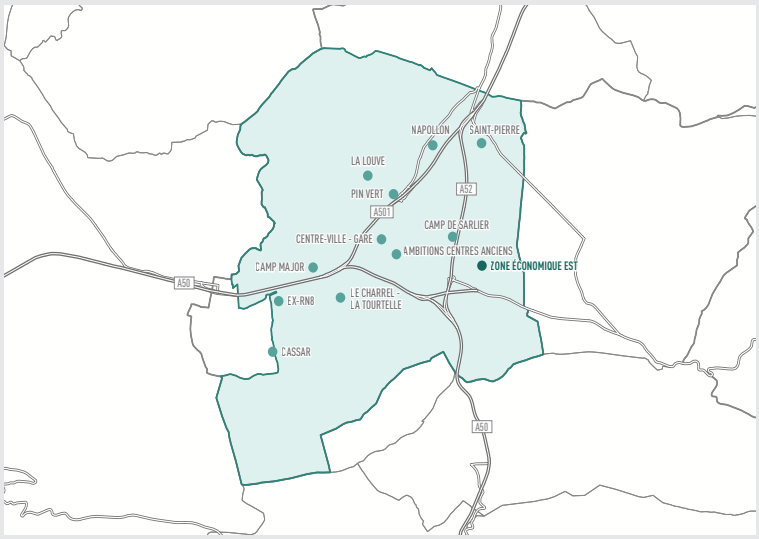
- OAP « Les Gargues »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°2 approuvée par DCM le 06 octobre 2025
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **Zone économique Est**



Aubagne
Zone économique Est

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation d'intention « Zone économique Est» s'appuie sur les grands principes du PADD, qui définit Aubagne et son pôle d'activités comme un espace situé au cœur des enjeux du territoire métropolitain. Le secteur constitue un pôle d'emploi majeur, qu'il convient d'inscrire dans une stratégie réaffirmée de rayonnement et d'attractivité de la Porte Est du territoire. La réalisation du Chronobus, nouvelle ligne de transport collectif à haut niveau de performance entre le centre-ville d'Aubagne et le pôle d'activités d'Aubagne-Gémenos, et l'implantation d'un nouveau parc d'activités dédié à la santé et au bien-être dans le secteur des Gargues participeront à l'émergence de ce grand pôle métropolitain et à la transformation du secteur en une véritable 'porte Est' du territoire du Pays d'Aubagne.

Le périmètre de cette OAP s'étend sur une superficie d'environ 250 hectares . Il comprend différents sites économiques tels que Camp de Sarlier, La Martelle et Les Paluds. Il comprend aussi le secteur des Gargues dans lequel une relocalisation de l'hôpital public d'Aubagne est envisagée, première pierre d'un quartier de santé constitué autour de ce nouvel équipement avec des vocations à la fois économiques et sociales agissant positivement sur l'évolution des secteurs périphériques.

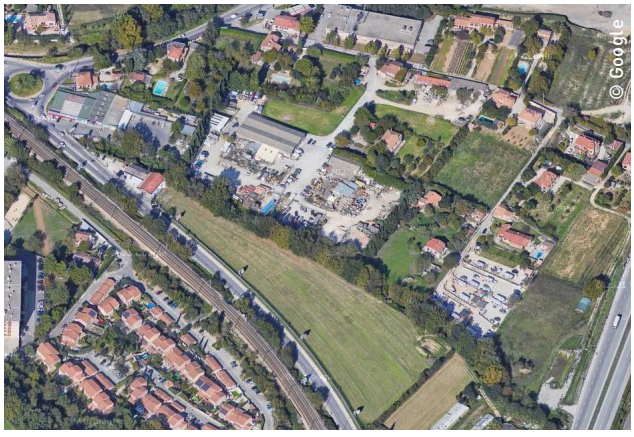
Situé dans un secteur de plaine de la vallée l'Huveaune dominé au Sud par le massif de la Tête-de-Douard, ce vaste territoire est fortement impacté par le risque inondation et présente une grande sensibilité paysagère.
En termes de typologie urbaine, une importante extension des activités et des industries s'est développée sur ce territoire, qui porte l'empreinte d'un parcellaire agricole retravaillé. À l'exception du site des Gargues encore marqué par les paysages agricoles partiellement en friches, il est à ce jour majoritairement occupé par des ensembles denses de formes urbaines dédiées aux activités artisanales et industrielles (zone des Paluds) ou aux espaces commerciaux (La Martelle), mais compte également des espaces mixtes habitat individuel / locaux d'activité, friches agricoles (Camp de Sarlier).

Les principaux objectifs de cette OAP portent sur :
- l'articulation des nouveaux projets (Les Gargues, Camp de Sarlier) avec les actions de requalification de la zone des Paluds ;
- la création de liaisons entre les différents espaces économiques et au travers du secteur des Gargues;
- l'amélioration de l'accessibilité globale du secteur ;
- la prise en compte du risque inondation et de la gestion de l'eau sur des secteurs fortement artificialisés ;
- la prise en compte des paysages, de la présence des massifs et des espaces agricoles ;
- la consolidation d'une programmation plurielle au sein de ce grand site économique ;
- l'amélioration du cadre de vie et le développement d'une zone d'activités durable.

Cette OAP d'intention fait l'objet de deux zooms de composition urbaine sur les secteurs « Camp de Sarlier »
et « Les Gargues »



↗ Rond-Point de la Zone des Paluds



↗ Camp de sarlier / avant travaux

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Hameau à protéger
- Équipement
- Voies structurantes
- Autoroutes

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Activité économique (industrie, artisanat,tertiaire...)
- Mixité fonctionnelle : (équipements, parc, activités économiques et résidences associées ...)
- Activité commerciale
- Centre de vie à valoriser / renforcer
- Equipement à créer (hôpital)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Frange paysagère à créer / restaurer
- Parc à programmer (vocations à définir)
- Boisement à conserver
- Cours d'eau à valoriser
- Cours d'eau à valoriser aujourd'hui couvert
- Trapézoides à requalifier (renaturation)
- Lisière paysagère à traiter
- Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

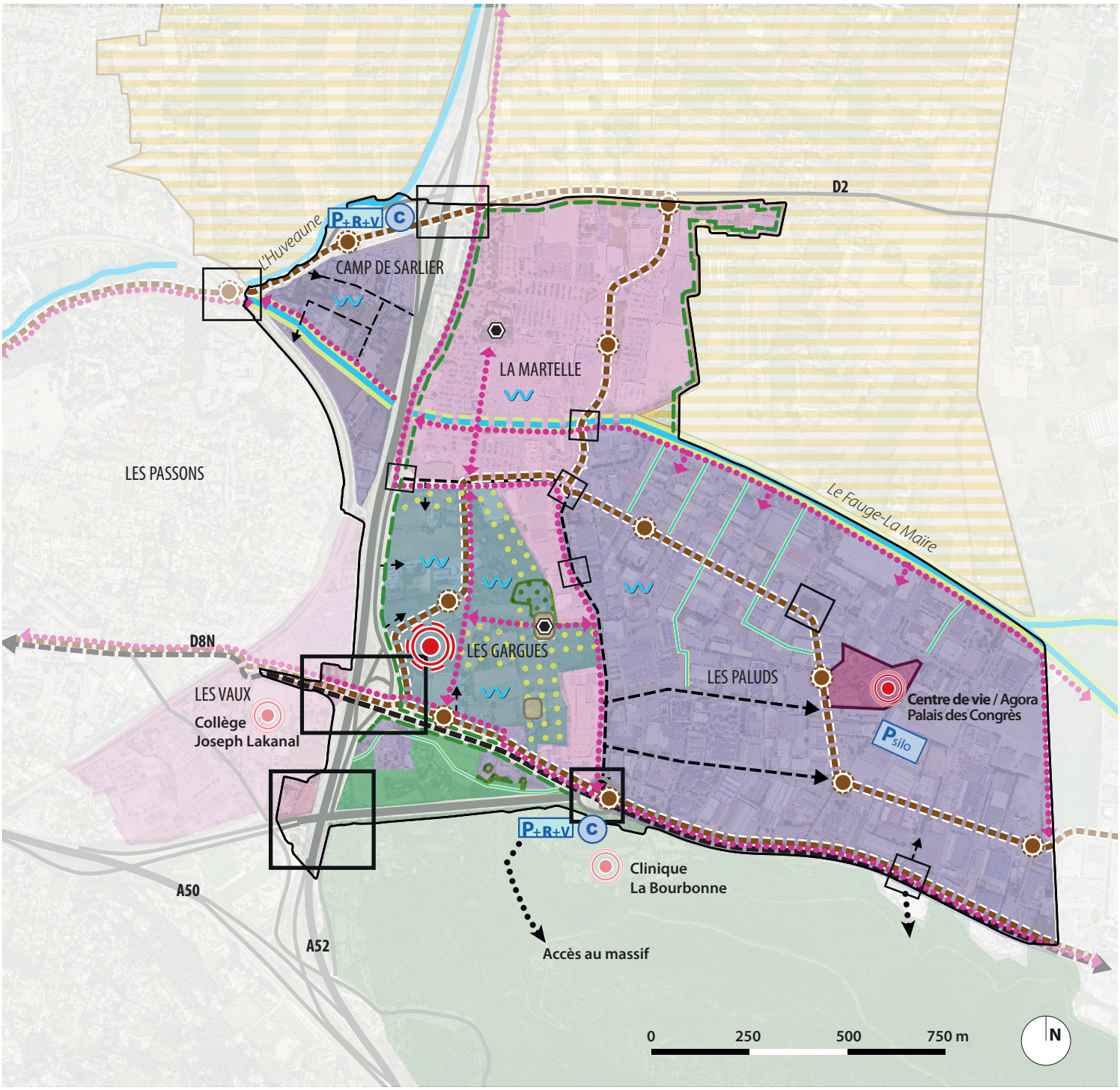
- Carrefour à organiser / créer // compléter les échangeurs
- Principe de liaison structurante à requalifier
- Principe de liaison à créer / requalifier
- Principe de liaison douce (piétons, cycles,...) à créer / conforter
- Parcours de randonnée / Accès aux massifs
- Futures lignes Chronobus / BHNS
- Futurs arrêts Chronobus / BHNS
- Psilo Parking Silo à créer
- P Stationnement paysager à créer
- P+V Fonction parking vélos
- P+R Fonction parking Relais
- C Aire de covoiturage à créer ou conforter

COMPOSITION URBAINE

- Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégée au titre du L 151-19)

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Aubagne - OAP d'intention « Zone économique Est »



PROGRAMMATION

En termes de programmation, différentes temporalités de projet sont prévues sur le périmètre de l'OAP « Zone économique Est ».

Entre 2023 et 2025 :

- la réalisation d'un pôle Mobilité au nord de Camp de Sarlier avec un parking relais de 150 places ;
- la réalisation du Chronobus et de ses espaces publics attenants de la gare d'Aubagne aux zones d'activité ;
- la poursuite de l'aménagement de la zone économique de Camp de Sarlier.
- la mise en œuvre du plan de requalification et désimperméabilisation de la zone des Paluds ;
- le lancement d'études de faisabilité et mise en place d'une opération d'aménagement sur le secteur des Gargues.

Entre 2026 et 2030 :

- la mise en oeuvre du «parc d'activités dédié à la santé et au bien-être» des Gargues agissant positivement sur l'évolution des secteurs périphériques .

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

LA REQUALIFICATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES

- La recherche de qualité et de simplicité des façades, dans les choix de matériaux comme de l'implantation des enseignes.
- La réalisation d'aménagements paysagers sur les espaces extérieurs (création de cheminements piétons et d'emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, plantation d'arbres et traitement paysagers des lisières...).

L'APPLICATION DE PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin d'accompagner le développement qualitatif de ce territoire déjà fortement urbanisé, son inscription dans un contexte de transition avec son environnement nécessite le traitement de ses limites en interface notamment avec les éléments naturels (le réseau hydrographique du Fauge / Maïre et les espaces agricoles bordant le territoire au Nord, le relief imposant du massif de la Tête-de-Douard au Sud) :

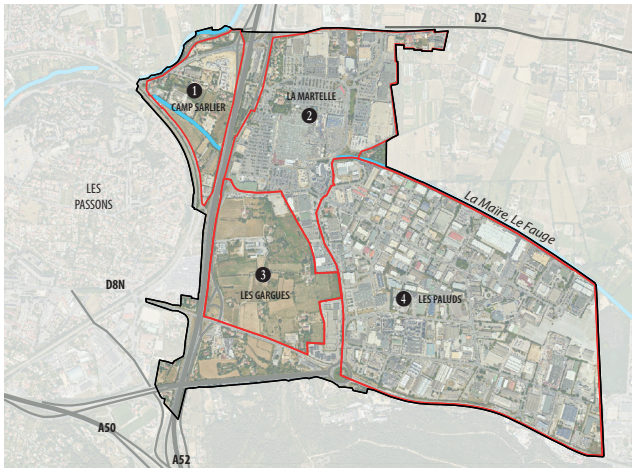
- préserver/consolider ou créer des lisières paysagères de part et d'autre des espaces :
  - préservation / restauration d'une frange paysagère en continuité du massif au Sud des Gargues ;
  - préservation et aménagement de reculs paysagers le long des voies principales ;
  - traitement de la façade arrière avec plantations plus denses afin d'éviter des espaces de stockage et/ou de dépôts visibles depuis les axes de circulation.

LA MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES IDENTITAIRES ET /OU DE CARACTÈRE (NOYAUX VILLAGEOIS / CENTRES ANCIENS)

- Préserver par des protections adaptées les hameaux du secteur des Gargues afin de conserver leur caractère identitaire, et les inscrire comme éléments de patrimoine et de paysage dans la réflexion sur les évolutions de la zone.



↗ Hameau des Gargues



❶ Camp de Sarlier
❷ La Martelle
❸ Les Gargues
❹ Les Paluds

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

A l'échelle du territoire de l'OAP d'intention « Zone économique Est », la mixité fonctionnelle se traduit au travers d'une programmation mixte sur l'ensemble du secteur avec la définition de vocations plus spécifiques par site :

- **sur le site n°1 / Camp de Sarlier,** une programmation à dominante productive et tertiaire est prévue. La programmation tertiaire est déjà réalisée au sud du Pôle d'échange (Alta Rocca) ;
- **sur le site n°2 / La Martelle**, la programmation est essentiellement commerciale. Elle se décline autour d'une ambition d'amélioration de la qualité de la zone en termes de développement durable (optimisation des parkings, mise en valeur paysagère du cours d'eau, desserte par le BHNS, traitement paysager avec l'interface agricole) ;
- **sur le site n°3 / Les Gargues**, si les vocations ne sont pas stabilisées à ce jour, la présence d'infrastructures, la zone industrielle des Paluds à l'Est et la zone commerciale au Nord forment un environnement qui n'est pas propice au développement d'un quartier d'habitat. Par contre, les réflexions en cours s'orientent vers un projet de type parc d'activités dédié à la santé et au bien-être composé autour de l'hôpital avec des activités et résidences associées ;
- **sur le site n°4 / Les Paluds**, les choix retenus sont ceux d'un développement mixte artisanal et industriel. Le commerce y sera limité, excepté à proximité du centre de vie (espace attenant au Palais de congrès ayant vocation à être valorisé et renforcé).

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le périmètre de l'OAP «Zone économique Est» est impacté par :

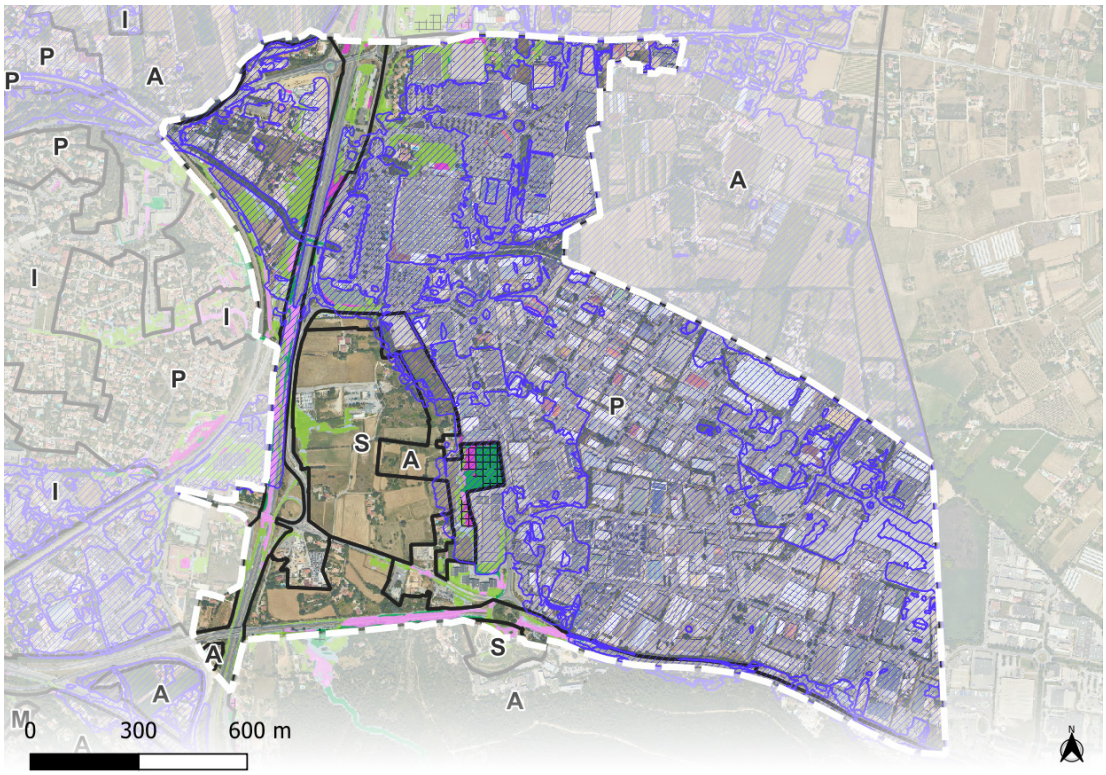
le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Huveaune (annexe du PLUi) dont le zonage règlementaire inscrit :

- le site n°1 / Camp de Sarlier en zone violette (secteur urbanisé soumis à un aléa résiduel) ;
- le site n°2 / La Martelle et le site n°3 / Les Gargues pour partie en zone violette (secteurs d'aléa résiduel) et pour partie en zone bleu clair (secteurs soumis à un aléa modéré) ;
- le site n°4 / Les Paluds majoritairement en zone rouge (secteurs soumis à un aléa fort), hormis le cœur du centre de vie des Paluds et les îlots nord mitoyens inscrits en zone bleu clair (secteurs soumis à un aléa modéré). Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Le Plan de Prévention des Risques Argiles / mouvements différentiels de terrain retrait de la commune d'Aubagne inscrit tout le ce territoire en zone (règlementaire) faiblement à moyennement exposée (zone B2).

D'autres risques et nuisances sont identifiés :

- **les risques liés au ruissellement**
  - **Définition**
    Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.
  - **Règles associées**
    Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
    A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.
    Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.
  - **Adaptation du projet**
    Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :
    - de mettre en oeuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
    - de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...;
    - d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)

Moyen

Faible

Résiduel

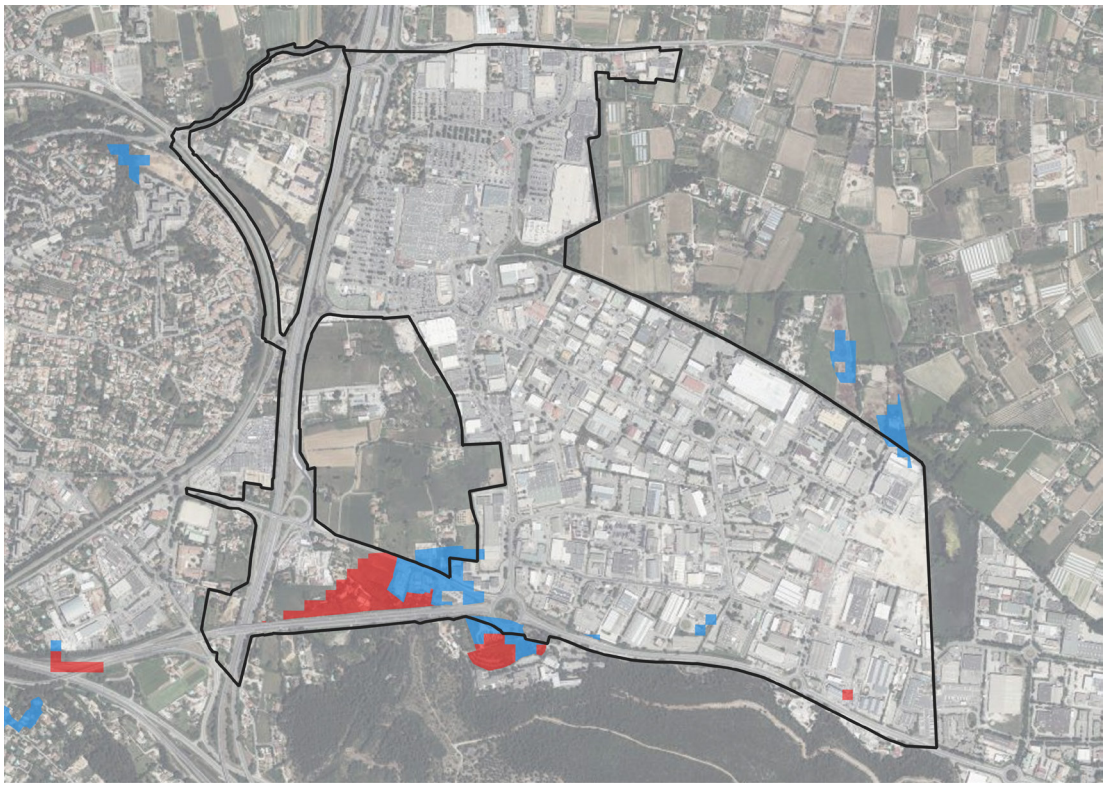
Très fort (zone accumulatior à faible vitesse)

Moyen à forte hauteur

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Serres et tunnels agricoles autorisés



Périmètre de l'OAP

Risque feux de forêt réglementé par le PLUi

Traduction du risque incendie

Zone inconstructible

Zone à prescription

Zone à urbaniser (1AU ou 2AU) soumise à étude complémentaire

En complément de ces prescriptions, l'OAP Cycle de l'Eau préconise :

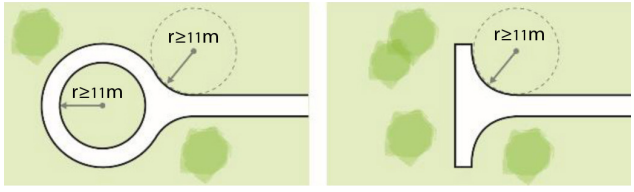
- de mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires...) ;
- d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales.

➤ **le risque incendie**, du fait de la présence d'espaces boisés jouxtant le périmètre de l'OAP au Sud, est à prendre en considération malgré l'absence de PPRIF.

Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- la réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- la création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- la conception de carrefours comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours
- la réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;
- la création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»

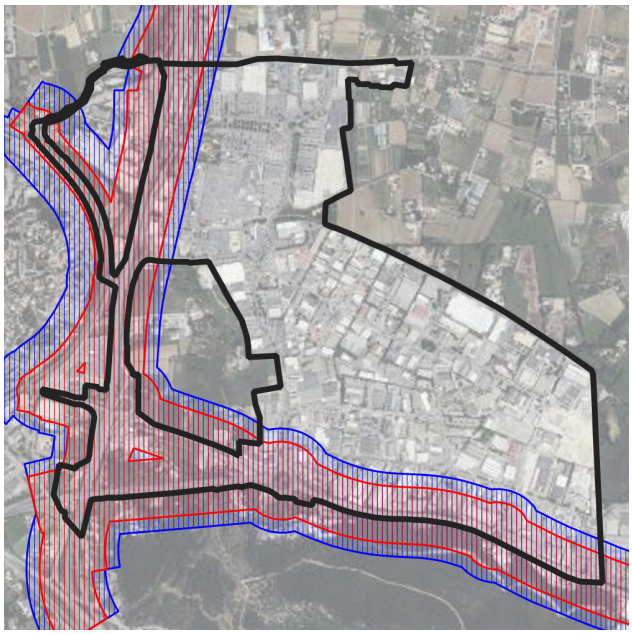


➤ **la pollution de l'air et les nuisances sonores** liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des presriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).

Dans les zones «fortement impactées»
(périmètre rouge) :

- interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- éviter autant que possible l'implantation de logements ;
- mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

↘ Pollution de l'air et nuisances sonores



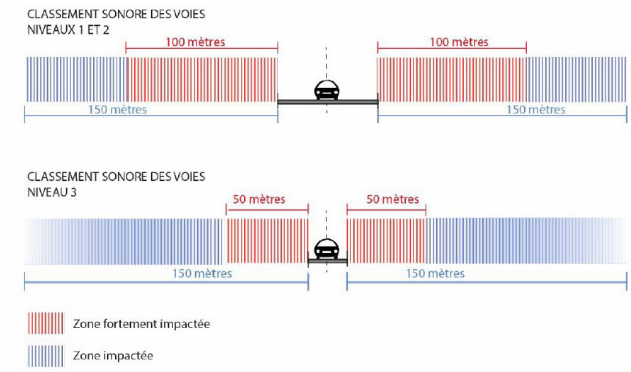
Périmètre OAP

Zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores

Zone fortement impactée

Zone impactée

Schéma Classement sonore des voies



Dans les zones «impactées»
(périmètre bleu) :

- éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
  - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
  - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements liées à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier.
- favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

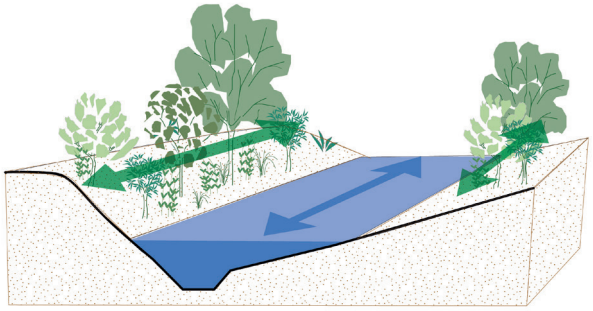
LA PROTECTION ET LA VALORISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- La mise en valeur du cours d'eau Fauge/Maïre dans le respect de la végétation existante et de la protection des ripisylves (entretien des berges) :
  - par leur aménagements de renaturation prévus afin d'améliorer la continuité et la diversité de la ripisylve ;
  - création d'un parc urbain paysager le long du cours d'eau tout en maintenant les dessertes locales.
- La requalification des trapézoïdes au sein de la zone des Paluds afin de pouvoir procéder à une renaturation des abords et à l'insertion de cheminements doux quand cela reste possible.
- La mise en valeur paysagère et la renaturation des ronds-points routiers présents sur le site des Paluds.
- L'aménagement paysager des espaces publics attenants au projet du Chronobus.
- La protection de l'espace boisé existant accolé au hameau des Gargues.
- La valorisation de terres fertiles dans le secteur des Gargues et leur réhabilitation en un parc naturel et agricole dont les vocations restent à définr pour contribuer au bien être des usagers du projet développé autour du futur pôle hospitalier et des quartiers limitrophes ;
- La protection et la préservation des grands espaces naturels et agricoles qui bordent le secteur (piémont du massif de Tête-de-Douard entre l'autoroute et l'ex-RN8 au Sud, espaces agricoles des Paluds au Nord) en tenant compte des contraintes d'inondabilité.

DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations définies dans l'OAP Eau, notamment :
  - la valorisation des eaux de pluie par une gestion à ciel ouvert privilégiée ;
  - la gestion intégrée des eaux pluviales, par infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement, par le choix d'orientation d'écoulement

↘ Favoriser les continuités écologiques de cours d'eau et de la ripisylve (Cf. OAP Cycle de l'eau)





↗ Chemin des Paluds

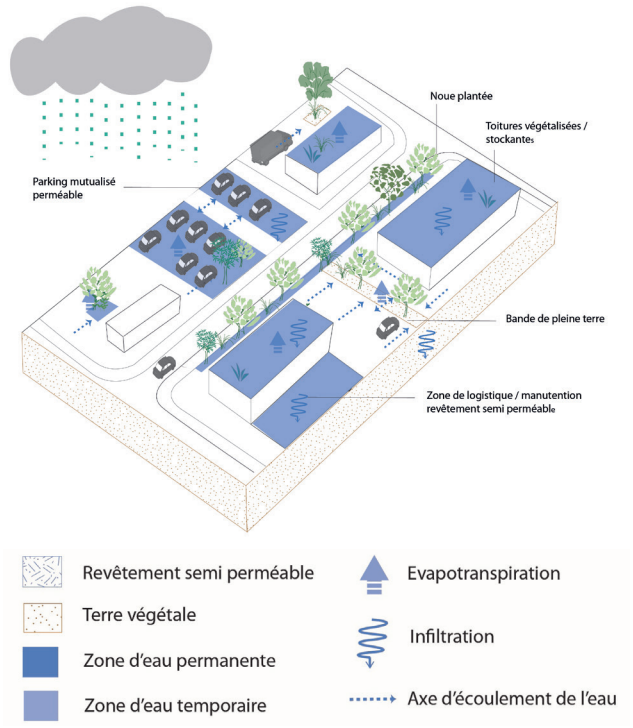


↗ Ripisylve du Fauge / Maïre sur Camp de Sarlier

des eaux, par l'aménagement des pieds d'arbres, par la gestion de l'eau sur les façades des bâtiments ou l'aménagement des aires de stationnement en plein air... ;

- la mobilisation des techniques de gestion des eaux pluviales adaptées au contexte du projet : toiture stockante végétalisée, noue d'infiltration, puits d'infiltration, utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables, espace de stockage multifonctionnel.

➤ Le principe de désimperméabilisation des espaces publics et des parcelles privées au travers d'interventions de végétalisation, rétention, stockage et infiltration afin de minimiser l'apport en eau au réseau collectif public.



↗ Schéma sur les opérations d'aménagement des zones économiques (Cf. OAP Cycle de l'Eau)

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN TOURNÉ VERS UNE OFFRE DE MOBILITÉS NOUVELLES

Desserte par les transports collectifs

- La réalisation du Chronobus, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui permettra d'offrir des conditions de déplacement plus fluides et une meilleure accessibilité entre la gare d'Aubagne et la plaine de Jouques à Gémenos en passant par les zones d'activités de Camp de Sarlier et des Paluds (2023, début des travaux / sept 2024, mise en service).
- L'implantation du futur hôpital sera accompagnée d'une réflexion sur l'organisation de la future desserte par des transports en commun performants et plus globalement sur celle du parc d'activités dédié à la santé et au bien-être des Gargues.

Création de pôles d'échanges

- L'implantation d'un pôle Mobilité au nord de Camp de Sarlier avec un parking relais de 150 places, une aire de covoiturage et du stationnement vélo.
- L'implantation d'un pôle d'échanges sur l'ex-RN8 à hauteur de la clinique de la Bourbonne, comprenant un parking relais, une aire de covoiturage et du stationnement vélo. Ce pôle d'échanges implanté à proximité du futur hôpital permettra de proposer différentes alternatives d'accès.
- Développement d'une aire structurée de stationnement poids lourd à prévoir à la périphérie de la zone.

Développement des modes actifs

- La mise en place du Plan vélo métropolitain (horizon 2024).
- Le confortement ou la création de liaisons piétonnes et de voies cyclables dans les espaces économiques existants pour consolider la trame 'modes actifs' en dehors du tracé du Chronobus.
- La création d'une trame 'modes actifs' s'inscrivant sur les chemins de campagne existants dans le secteur des Gargues permettra non seulement d'irriguer le futur quartier dans un cadre paysager confortable, mais aussi de proposer des alternatives pour relier les quartiers périphériques (les Paluds, La Martelle) dans un environnement apaisé.
- La réalisation de cheminement doux le long du cours d'eau La Maïre / Le Fauge longeant le nord du site des Paluds, traversant La Martelle et Camp de sarlier pour rejoindre l'Huveaune.
- La restructuration de l'ex-RN8 qui dessert au Sud le futur parc d'activités dédié à la santé et au bien-être des Gargues et le secteur des Paluds, avec l'implantation d'une piste modes actifs qui fera le lien vers le centre-ville d'Aubagne. Cet aménagement permettra la poursuite du schéma vélo métropolitain vers Gémenos et Cuges.
- L'amélioration de la lisibilité de l'accessibilité aux massifs au sud de l'ex-RN8.

Amélioration du maillage viaire

- La requalification de voies de desserte internes de la zone des Paluds.
- La création de voies de desserte internes au sein de la zone de Camp de Sarlier.
- La poursuite de la réflexion sur l'implantation du futur hôpital et du parc d'activités dédié à la santé et au bien-être des Gargues permettra d'apporter des précisions sur le positionnement de l'équipement et ses accès, ainsi que sur le maillage viaire interne de l'opération.
- La restructuration des échangeurs :
  - au croisement de l'autoroute A52 avec l'autoroute A50 ;
  - au croisement de l'autoroute A52 avec l'ex-RN8, pour un traitement plus urbain de l'accès au futur hôpital et des abords de l'échangeur.
- La restructuration de carrefours situés au coeur et en périphérie de la zone des Paluds.

Stationnement

- La réalisation d'un parking silo dans la zone du quartier santé des Gargues, afin d'organiser et de rationaliser le stationnement pour répondre aux besoins identifiés tout en libérant de l'espace et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Desserte par les voies et les réseaux

- Les sites opérationnels devront intégrer des accès sécurisés via l'aménagement de voie de dessertes. Ils comprendront une viabilisation complète et intégreront l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité nécessaires à l'accueil de tout projet.

FORMES URBAINES

Cette OAP d'intention fait l'objet de deux zooms de composition urbaine, «Camp Sarlier» et «Les Gargues», dans lesquels le traitement des formes urbaines et les principes d'aménagement sont détaillés.

PLUi



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

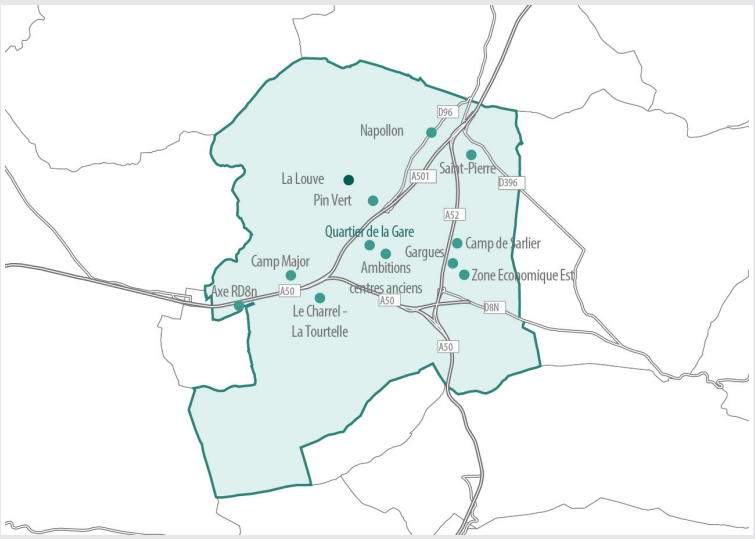
OAP de composition urbaine « La Louve »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29.06.2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15.12.2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **La Louve**



Aubagne
La Louve

Situé sur les premières pentes du massif du Garlaban à une vingtaine de minutes du centre-ville à pied, le site de « La Louve » constitue une entité à part entière à proximité des quartiers de Pin Vert et des Solans. Il est composé d'un foncier d'une superficie importante, environ 3.5 ha, appartenant à l'association Fouque.

De grande qualité, le site s'insère dans un contexte où l'habitat pavillonnaire peu dense et diffus domine. L'enjeu résidera dans la conception d'un projet optimisant les capacités foncières de la zone tout en conservant et valorisant son environnement paysager.

Le cadre environnemental et paysager est assez riche. Le site propose une vue qualitative à prendre en compte : une ouverture vers une pinède depuis le chemin de la Louve. L'environnement proche du site est aussi remarquable et le projet ne doit pas compromettre cette qualité. En effet, des éléments de végétation qualitatifs sont présents sur le site ou à proximité, avec notamment deux arbres remarquables (un cyprès de Provence et un cèdre) et une pinède présentant un intérêt écologique. A cela s'ajoute la présence de nombreux espaces végétalisés (jardins, potagers, prairies...) et quelques boisements. Le site est aussi peu artificialisé avec uniquement les locaux de l'association et quelques habitations pavillonnaires.

Outre ces éléments de qualité, l'un des enjeux importants réside dans la desserte du secteur dont les voieries sont parfois étroites (chemin de la Carreirade d'Allauch et chemin de la Louve). Le quartier est toutefois desservi en limite sud par les transports en commun (ligne 14 de l'agglo), mais pour autant les accès devront être améliorés.

Enfin, le secteur est également concerné par plusieurs risques naturels d'inondation, de tassements différentiels, de feu de forêt et de retrait-gonflement des argiles. Une problématique de ruissellement a été par ailleurs identifiée dans ce secteur mais nécessite des études plus approfondies.



↗ Vue depuis le chemin de la Louve vers le centre d'accueil social



↗ Vue depuis le chemin de la Louve vers les boisements au sud

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Cours d'eau
- Equipement existant

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Principe de vue / perspective à conserver
- Espace végétal à protéger
- Arbre remarquable à protéger
- Alignement d'arbres à conserver

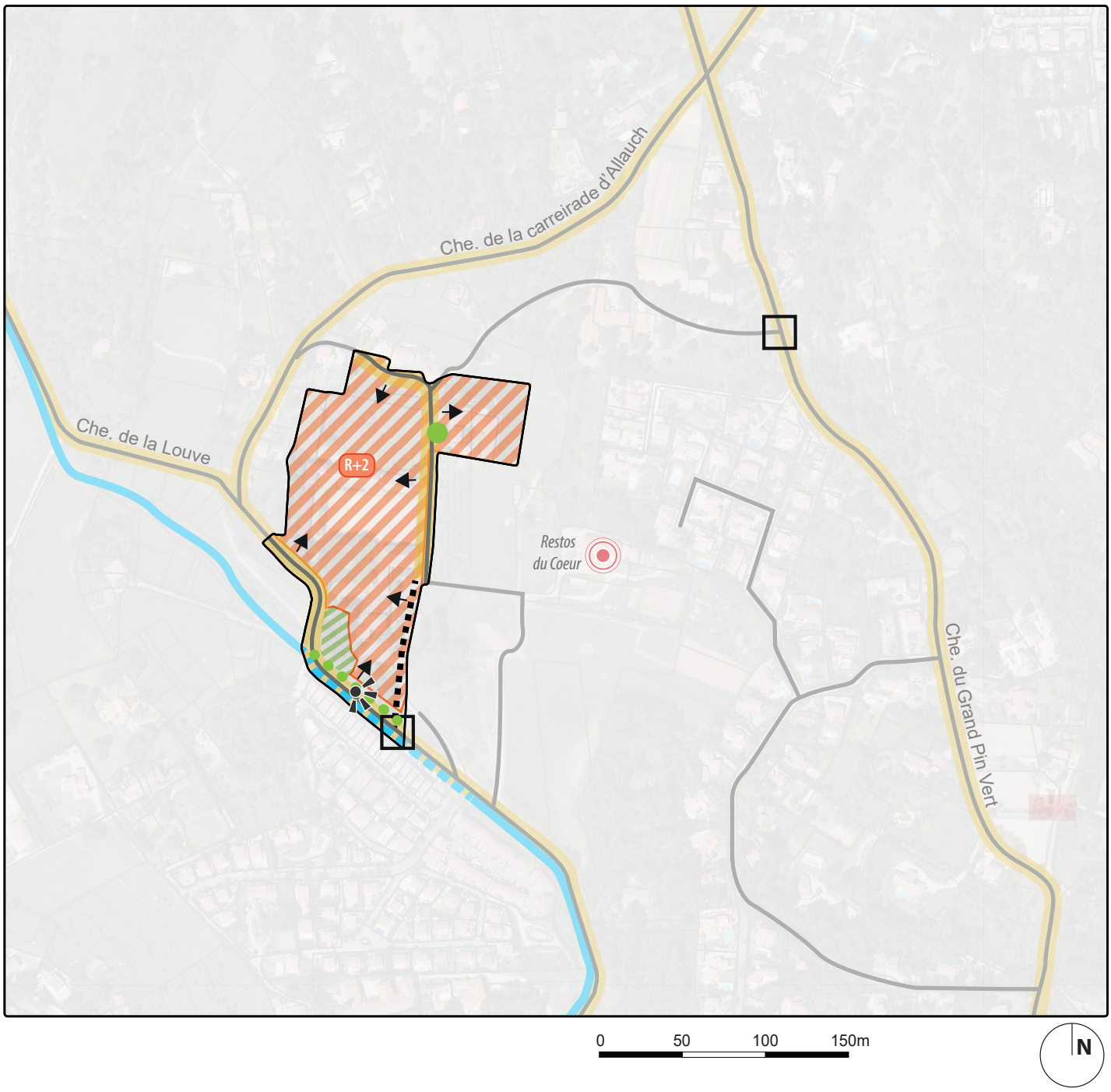
FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Formes d'habitat mixte et équipements / services
- R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Flux, carrefour à organiser
- Voie à requalifier (largeur de 6 m pour les voies secondaires et de 12 m pour le chemin de la Louve le chemin de la Carreirade d'Allauch)
- Principe de raccordement à créer (largeur de 6 m minimum)
- Voie de desserte à conserver
- Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile


Che. de la carreirade d'Allauch
Che. de la Louve
R+2
Restos
du Coeur
Che. du Grand Pin Vert
0
50
100
150m
N

PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, une capacité adéquate des réseaux et à la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec modélisation complète. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone. Les opérations et aménagements seront réalisés entre la période du 2026 et 2029.

Le secteur concerné par les orientations d'aménagement, en partie artificialisé, a vocation à accueillir principalement des constructions en lien avec les activités de l'association Fouque, pouvant être ouverts sur le quartier. Ainsi des équipements de petites enfances, de formation, de santé... pourront être proposés en complément d'une offre de logements notamment intergénérationnels.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Compte tenu du cadre résidentiel du secteur de la Louve où l'habitat pavillonnaire domine et eu égard aux qualités paysagères du site, les constructions devront s'inscrire dans le respect de la topographie et de trame végétale existantes, tout particulièrement en limite Est.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est encadrée en fonction des formes urbaines envisagées, à :

- 15% pour des logements présentant une typologie de maisons individuelles.
- 25% pour les logements présentant une typologie de logements intermédiaires ;
- 40% pour des logements présentant une typologie de petits collectifs. Cette emprise pourra être portée à 50 % si plus 2/3 de la surface de plancher de l'ensemble des niveaux des constructions sont dédiées à la destination d'équipement 'intérêt collectifs et/ou services.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le périmètre de la zone couverte par l'OAP a vocation à accueillir une mixité fonctionnelle avec une dominante résidentielle et d'équipements (par exemple crèche, espace de coworking...)

Un projet de résidence intergénérationnelle avec de services associés ouverts sur le quartier favorisera la mixité sociale et fonctionnelle recherchée.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

RESTAURATION D'UNE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'espace végétal protégé au sud du site de projet participe à la continuité écologique.

La ripisylve située en limite sud du périmètre, constitue une continuité écologique qui devra être restaurée. Il conviendra de végétaliser les passages busés sous les routes.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE AU SEIN DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants.

Afin de garantir la présence d'espaces végétalisés, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

- De 60% d'espaces végétalisés pour l'habitat présentant une typologie de maisons individuelles ;

- De 50% d'espaces végétalisés pour l'habitat présentant une typologie intermédiaire ou de petits collectifs. Ce pourcentage pourra être abaissé jusqu'à 40% si plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) d'un collectif sont dédiés à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.



↗ Cèdre remarquable aux abords du chemin de la Louve

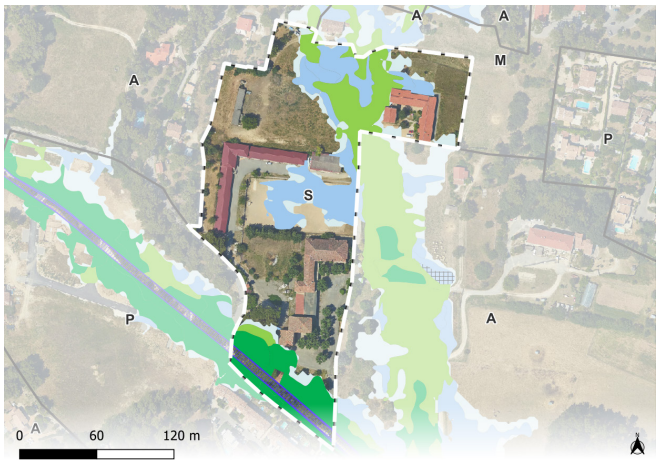
LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation.

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones violette et rouge du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (cf. Annexes du PLUi).



Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
- Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION
- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT
- Très fort (axe écoulement)
- Très fort (zone accumulation à faible vitesse)
- Moyen à forte hauteur
- Moyen
- Faible
- Résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT
- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés

Mouvements de terrain : tassements différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassement différentiel). Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvement de terrain qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

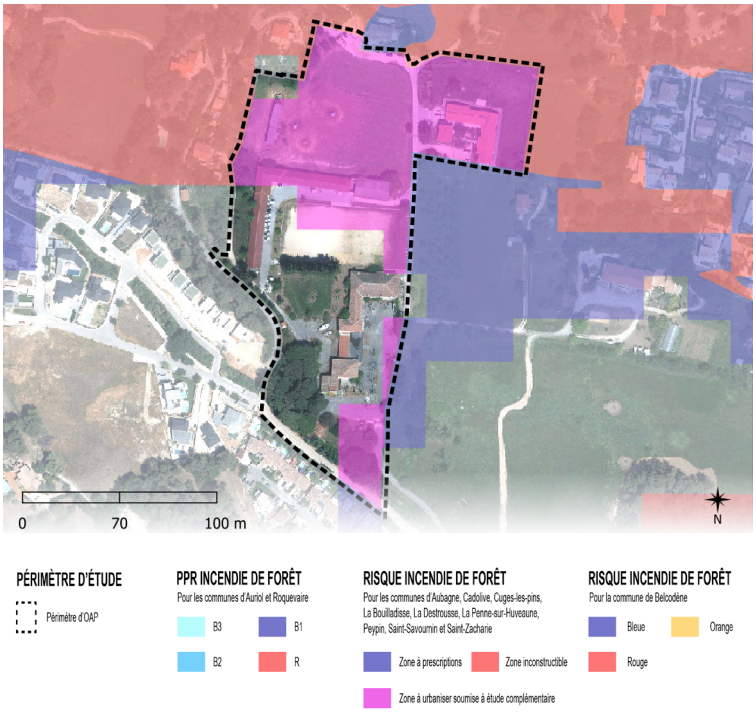
Risque de retrait-gonflement des argiles

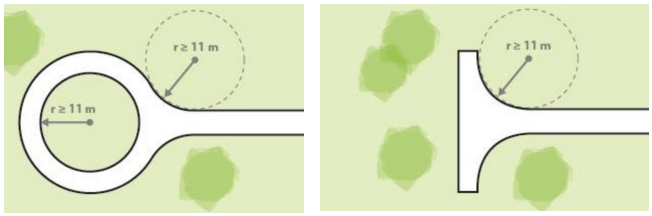
Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléas moyen et fort) : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt.Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La conception d'un carrefour sur le chemin de La Louve, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»





Risque sismique

La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le secteur d'OAP n'est pas concerné par un axe de voie sonore niveau 1, 2 ou 3, néanmoins des mesures d'amélioration favorables à la santé, sont recommandées.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

- éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
- bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.

- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Préalablement à la densification du secteur, il est nécessaire de programmer des travaux d'élargissement de voirie et de s'assurer que les réseaux sont correctement dimensionnés pour supporter l'augmentation des sollicitations.

DES VOIES CORRECTEMENT DIMENSIONNÉES

Le chemin de la Louve, et celui de la Carreirade d'Allauch doivent être élargis pour répondre à l'augmentation du trafic. L'urbanisation du secteur doit être une occasion pour requalifier ces voies depuis les voies de dessertes structurantes.

DES VOIES DE DESSERTE À CRÉER OU À REQUALIFIER

Afin d'assurer une desserte efficace du périmètre, une nouvelle voie de desserte doit être créée et raccordée au chemin de la Louve. Cette nouvelle voie doit intégrer un double-sens de circulation et des trottoirs d'au moins 1.50m situés *a minima* sur un côté de la chaussée.

Les chemins existants permettant la desserte interne de la zone devront être élargis et requalifiés afin d'intégrer un double-sens de circulation et des trottoirs d'au moins 1.50m situés *a minima* sur un côté de la chaussée dans la nouvelle voie de desserte.

DES PRINCIPES D'ACCÈS

Les accès à la nouvelle zone urbanisée devront se faire à partir des voies existantes élargies ou à partir des voies nouvellement créées. Ces principes d'accès sont définis sur le schéma de principe à titre indicatif. En dehors des voies définies dans le schéma de principe, les voies internes devront être conçues de manière à permettre l'accès des véhicules de secours.

UN CARREFOUR À AMÉNAGER

Un carrefour doit être conçu pour sécuriser l'accès à la nouvelle zone urbanisée au niveau de l'intersection entre la nouvelle voie et le chemin de la Louve.

FORMES URBAINES

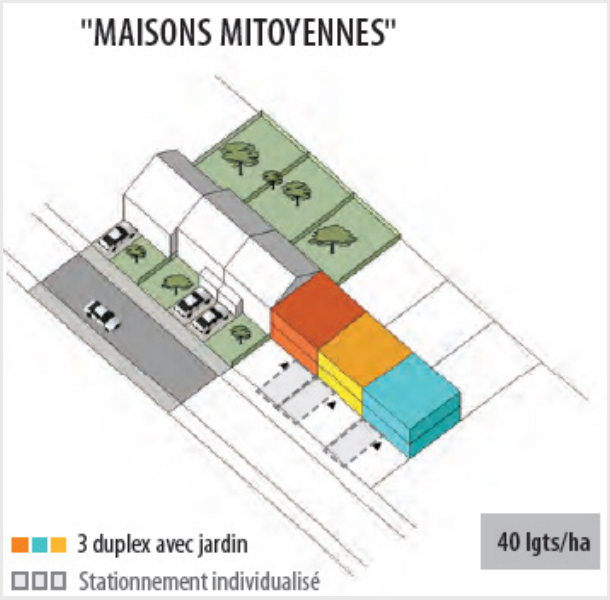
Forme d'habitat mixte

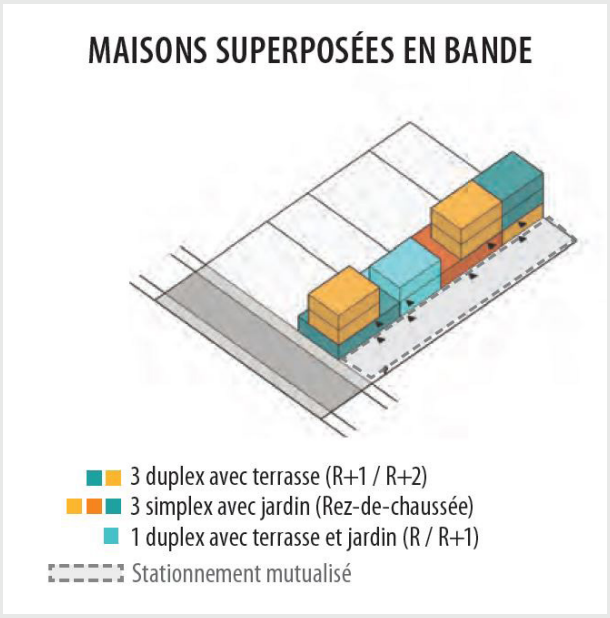
Les opérations prévues sous la forme d'habitat individuel / habitat intermédiaire peuvent prendre des formes très variées permettant d'accueillir une densification modérée.

L'intérêt de ces formes d'habitat est de promouvoir des bâtiments compacts afin de répondre à une problématique de sobriété foncière, tout en proposant des logements qualitatifs qui entretiennent une bonne relation à leur environnement.

De la maison individuelle aux petits immeubles de logement collectif, mais aussi avec la maison mitoyenne, en bande ou jumelée, ces formes urbaines offrent un équilibre qualitatif entre recherche d'une forme de densité, qualité d'habiter et bonne insertion dans le contexte. Une hauteur limitée à un à deux étages (R+1/+2) et une emprise au sol maximale de 30% du terrain d'assiette du projet (20% en cas d'habitat individuel) permettront aux constructions une intégration optimale.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.





PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

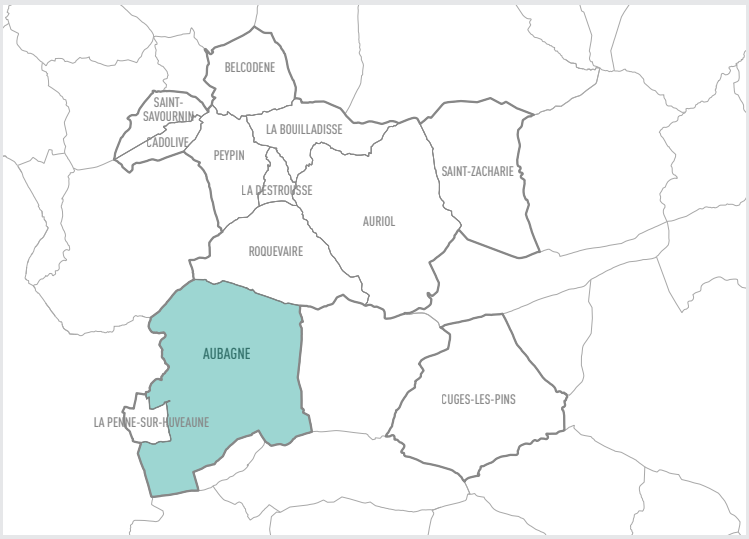
I.4 OAP DE COMPOSITION URBAINE « Les Gargues »
AUBAGNE

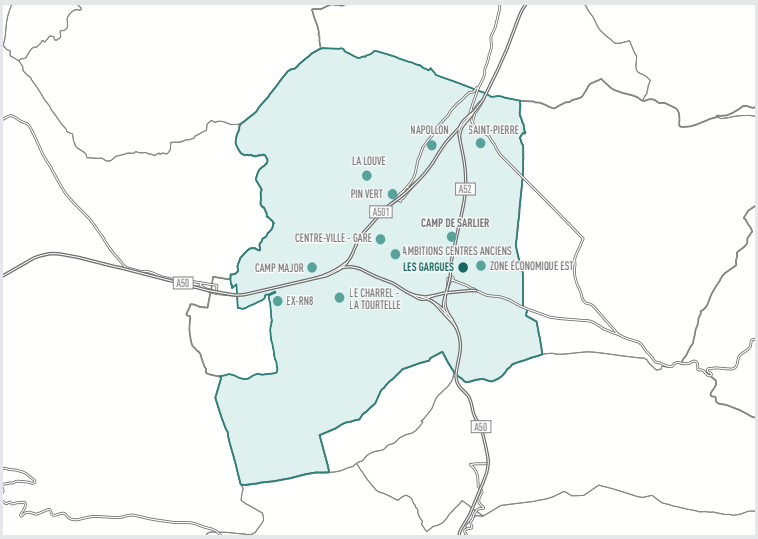
Cette OAP de composition urbaine est un zoom de l'OAP « Zone Économique Est »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°2 approuvée par DCM le 06 octobre 2025
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **Les Gargues**



Aubagne
Les Gargues

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de 'composition urbaine' est constitutive de l'OAP d'intention « Aubagne - Zone économique Est», dont elle est un focus sur le projet d'ensemble «Les Gargues» qu'elle décrit et précise.

Couvrant une superficie de 29 hectares, le secteur des Gargues s'inscrit entre les tissus urbains du centre-ville d'Aubagne situés de l'autre côté de l'autoroute A52 et de la voie ferrée à l'Ouest, la zone d'activités des Paluds et l'Avenue des Caniers formant sa limite à l'Est, la zone commerciale de La Martelle au-delà du Chemin des Bonnes Nouvelles au Nord et la RD8n en limite Sud.
Le site forme aujourd'hui une vaste 'dent creuse' marquée par des paysages agricoles partiellement en friches mais qui comportent divers éléments du patrimoine architectural (hameaux) urbains (chemins de campagne) ou paysagers (haies, bosquets d'arbres, vues sur le grand paysage...) avec lesquels composer.

La commune et la Métropole ont identifié le secteur des Gargues pour y relocaliser l'hôpital d'Aubagne à l'horizon 2030. Le choix s'est porté sur ce site car il conjugue proximité du centre-ville, bonne desserte par les infrastructures autoroutières et opportunité de développer un projet d'ensemble en synergie avec la structure hospitalière.
L'objectif affiché est de bâtir un projet de développement exemplaire répondant à des ambitions environnementales fortes et s'appuyant à la fois sur :
- l'installation de l'hôpital, équipement public d'intérêt général, et d'activités orientés vers la santé et le bien-être ;
- La conception d'un parc naturel et agricole combinant plusieurs usages variés permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs ;
- le développement d'un projet de parc d'activités créateur d'emplois, s'inscrivant à la fois dans les intentions de l'Agenda du Développement Economique porté par la Métropole, dans une déclinaison des objectifs nationaux exprimés dans le plan « France 2030 » (mieux produire, mieux vivre et mieux comprendre le monde) et dans les filières d'excellences identifiées notamment dans l'OIR « Thérapies innovantes » portée par la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

La Métropole a engagé diverses études environnementales et programmatiques pour envisager une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur dont les principes et enjeux sont exposés dans cette OAP.



↗ Vue aérienne du site des Gargues

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Équipement
- Voies structurantes
- Autoroutes

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

- Carrefour / échangeur à créer / restructurer
- Futur BHNS
- Principe de liaison structurante à requalifier
- Principe de liaison à créer / requalifier
- Principe d'accès
- Principe de liaison douce (piétons, cycles,...) à créer / conforter
- Principe d'accès pour les secours
- Psilo Parking silo à créer
- P Parking aérien éco-aménagés à créer
- P+V Parking vélos à créer ou conforter
- P+R Parking Relais à créer ou conforter
- C Aire de covoiturage à créer ou conforter

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Equipement à créer (centre hospitalier)
- Parc d'activités dédiés au développement économique orienté vers la santé et le bien-être (industrie, artisanat, tertiaire...) et mixité fonctionnelle associée (services, résidences ...)
- Parc naturel et agricole
- Hameau existant protégé

COMPOSITION PAYSAGÈRE

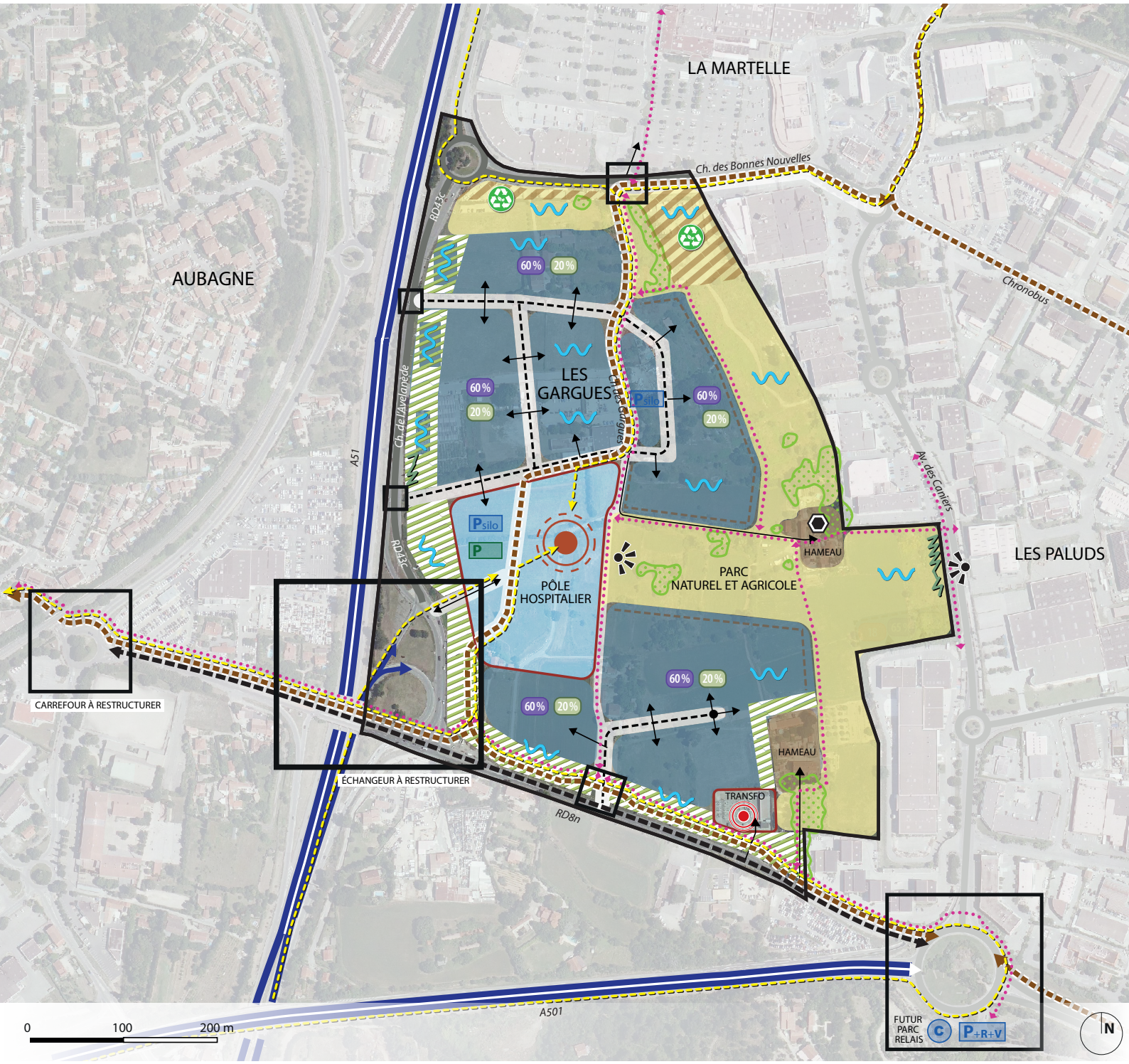
- Recul / frange paysagère à conserver, améliorer ou créer
- Lisière paysagère et/ou écologique sensible à préserver
- Végétation à conserver (haie, arbre remarquable...)
- Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets
- Constructions à caractère patrimonial à préserver
- Espace à renaturer
- Point de vue à valoriser

COMPOSITION URBAINE

- 60 % Emprise bâtie (%)
- 20 % Part d'espaces végétalisés (%) dont 2/3 en pleine terre
- Façade urbaine à composer

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Aubagne - OAP de composition urbaine « Les Gargues »



PROGRAMMATION

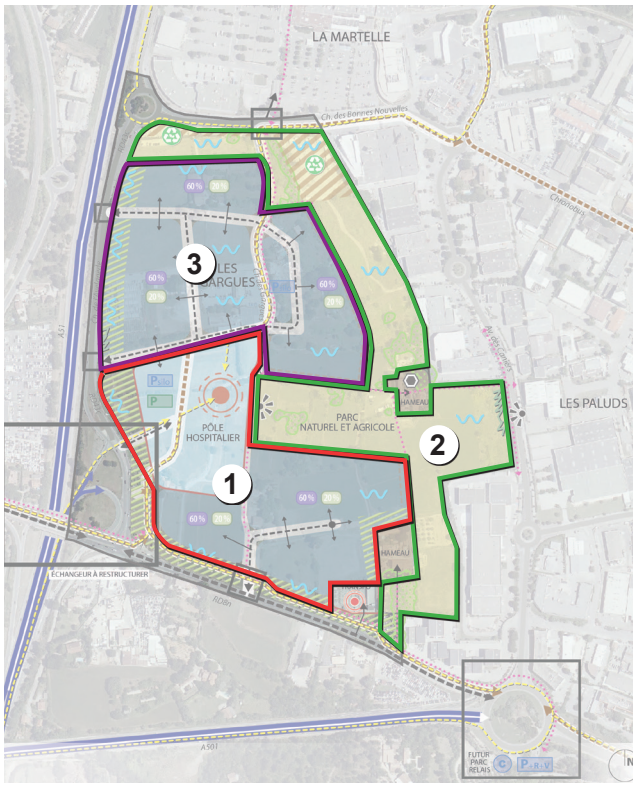
En terme de programmation, différentes temporalités sont prévues sur le périmètre de l'OAP « Les gargues» pour permettre une mise en œuvre des différentes composantes du projet urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Entre 2025 et 2030 :
Certains éléments de programme seront mis en œuvre parallèlement à une amélioration de la desserte du site par les transports en communs et par les modes actifs qui permettra aussi d'assurer l'accès optimum à l'hôpital pour les services d'urgences.
Ces éléments de programme sont :

- (1) le pôle hospitalier et quelques fonciers d'activités liés au Sud, le tout sur une superficie d'environ 10 ha ;
- (2) le parc naturel et agricole sur une superficie d'environ 9 ha.

Au-delà de 2030 :
Une fois l'accessibilité automobile globale du secteur repensée et améliorée, les autres éléments de programme pourront être mis en œuvre :

- (3) le reste du parc d'activités au Nord du pôle hospitalier sur une superficie d'environ 8,5 ha.



MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers de trois grands éléments de programmes s'enrichissant mutuellement et susceptibles d'agir positivement sur l'évolution des secteurs périphériques :

UN PROJET DE PÔLE HOSPITALIER

Un programme d'intérêt général

- L'hôpital d'environ 200 lits et places emploiera plus de 1 000 personnes et accueillera de nombreux visiteurs
- Le projet centré sur la Médecine Chirurgie Obstétrique accueillera tout une diversité de composantes hospitalières parmi lesquelles un important pôle « mère enfant » autour de la maternité.
- Sont d'ores et déjà programmés une grande variété d'éléments :
  - Médecine
  - Court Séjour Gériatrique
  - Chirurgie
  - Soins critiques
  - Maternité
  - Pédiatrie
  - Urgences pédiatriques et Adultes
  - Hôpitaux de jour (médecine / chirurgie)
  - Consultations externes
  - Plateau technique
- Des programmes complémentaires pourront être développés par la suite, tels que :
  - Centre de dialyse
  - Centre de santé
  - Institut de Formation Paramédicale (ex. : soins infirmiers)
  - Maison des partenaires
  - Hébergement pour le personnel de santé
  - Crèche...
- Le projet de pôle hospitalier est en ce sens un programme d'exception en accompagnement duquel les autres composantes du projet des Gargues ont été imaginées.

Un dialogue étroit avec les autres composantes du projet des Gargues

- Le projet d'hôpital sera attenant au parc naturel et agricole dont la combinaison des usages (paysagé, agricole et récréatif) aura une vocation de santé. Leur relation directe créera un cadre privilégié agissant positivement sur le « bien-être » des patients, du personnel et des visiteurs :
  - Des prolongements pour la rééducation en extérieur pourront être imaginés, tels que parcours santé, itinéraires thérapeutiques et de promenade...
  - Des liens seront à tisser aussi entre la production agricole en circuit court sur le site des Gargues et la vente directe.
- Le projet d'hôpital entrera aussi en résonnance avec le projet de parc d'activités accompagnant notamment le développement des filières de la santé et du bien être :
  - Medtech',
  - 'e-santé',
  - 'Naturalité',
  - 'Nutraceutique',
  - 'Silver économie' ...

UN PROJET DE «PARC NATUREL ET AGRICOLE»

Un parc naturel confortant et révélant les qualités paysagères et écologiques du site

Le projet de parc naturel s'inscrit dans un riche cadre paysager et écologique dont il préserve et révèle les principales qualités (vues lointaines sur les massifs, bosquets d'arbres et trames paysagères remarquables, milieux propices à la biodiversité...).

Par ailleur, il se développe par endroit sur des espaces aujourd'hui 'anthropisés' (espaces goudronnés et loueurs de véhicules au Nord) et/ou 'dégradés' (divers dépôts d'ordures et de gravas laissant entrevoir une pollution en surface) dont la remise en état, la renaturation et/ou le réinvestissement avec de nouvelles fonctions (point de vente en «circuit court», espaces récréatifs...) sera profitable à l'ensemble de la future opération d'aménagement (cf. § «LA PRÉVENTION DU RISQUE, LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA QUALITÉ DE VIE - VERS UN RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - RENATURATION D'ESPACES») .

Un parc agricole productif

Les 9 hectares du futur parc naturel et agricole pourraient, au regard des surfaces disponibles, permettre l'installation de plusieurs agriculteurs (ou groupements d'agriculteurs) engagés sur des productions alimentaires



↗ Parc Agro Urbain de Bernex - Genève - Suisse

diversifiées, des pratiques culturales durables et une commercialisation en circuits courts, en cohérence avec les objectifs métropolitains.
Des bâtiments liés au fonctionnement des exploitations seront aussi prévus sur le secteur.
Ces projets d'installations devront par ailleurs s'inscrire dans le respect des qualités paysagères et écologiques des sites sur lesquels ils sont implantés.

Une dimension récréative et de « santé »

Au-delà de sa dimension agraire, ce projet de « parc naturel et agricole » intégrera une dimension récréative et de « santé » afin de prendre en compte la proximité du futur hôpital d'Aubagne et des espaces d'activités implantés alentour. Cette dimension récréative et de «santé» se traduira en termes de programmation par :

- Des cultures adaptées et diversifiées de type maraîchage ou fruitiers à fleurs pour la qualité des paysages qu'ils offriront aux usagers de l'hôpital et salariés du parc d'activités, ainsi que des cultures fourragères déjà présentes dans le secteur des Gargues ayant un véritable enjeu local de préservation ;
- Un point de vente en « circuits courts » ouvert sur la ville et aux usagers du secteur et bénéficiant aussi aux restaurants d'entreprises du futur parc d'activités ;
- Des cheminements balisés permettant la promenade des patients de l'hôpital et les temps de pause des salariés du futur parc d'activités ;
- Des espaces pédagogiques en lien avec les exploitations de type vergers conservatoires, ateliers (cueillette, bouturage, greffes...), ou encore ferme proposant des activités en lien avec la zoothérapie (discipline à visée thérapeutique dans un parcours de soin consistant à mettre en relation les personnes malades ou fragilisées avec des animaux), etc... ;
- Des espaces de pauses récréatives ouverts à l'ensemble des usagers du secteur de type aire de jeux, agrès sportifs, tables de pique-nique et banquettes...
- D'autres liens restent à imaginer avec les projets de soins hospitaliers et de développement économique autours des 'MedTech', de la 'Naturalité' ou encore de la 'Silver Economie'

Ces premières hypothèses programmatiques devront être confirmées dans le cadre d'une étude de programmation agricole à venir.



↘ **Les Gargues - cultures fourragères avec une rangée de fruitiers – Massif du Garlaban en arrière-plan**



↗ **Exemple d'amanderie traditionnelle**



↗ **Parc Agro Urbain de Bernex - Genève - Suisse**



↗ **Parc agricole naturel et urbain de la Bouillie à Blois (41)**

UN PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS TOURNÉ VERS LES MÉTIERS DE LA SANTÉ ET DU BIEN-ÊTRE

Une programmation mixte

- La programmation s'attachera à développer une nouvelle offre foncière et immobilière, notamment sur les filières :
  - Thérapies innovantes (medtech, santé numérique ...)
  - Naturalité (nutraceutique, cosmétiques, bio solutions ...)
  - Silver économie (santé connectée, sport santé ...)
- Cet 'écosystème' économique sera composé pour l'essentiel de très petites entreprises (TPE) et de petites et moyennes entreprises (PME) ;
- Il offrira un cadre et un environnement très qualitatif propice au développement des entreprises des filières santé, naturalité et silver économie ;
- La programmation économique pourra prendre des formes urbaines variées listées dans le § « FORMES URBAINES » de la présente OAP.

Une interrelation avec les autres composantes du projet

- Il s'agira de favoriser les synergies entre ce projet de développement économique, le projet de pôle hospitalier et le projet de parc naturel et agricole ;
- Les aménagements internes soignés et paysagers des espaces d'activités et la proximité avec le parc naturel et agricole permettront d'offrir un cadre de vie de qualité, agissant positivement sur le bien être des salariés et usagers ;
- Une programmation 'mixte' sera favorisée pour faire vivre le site au-delà des horaires de bureau ou de travail avec la possibilité de développer sur le site notamment :
  - de l'hébergement pour le personnel de santé, pour les familles des malades de l'hôpital, pour les visiteurs des entreprises, pour les agriculteurs, pour les jeunes actifs...
  - des services accessibles aux employés du parc d'activités comme du pôle hospitalier ou du parc naturel et agricole (crèche / halte-garderie, point poste...)

LA QUALITÉ DE L'INSERTION PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

LE PARC NATUREL ET AGRICOLE AU COEUR DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

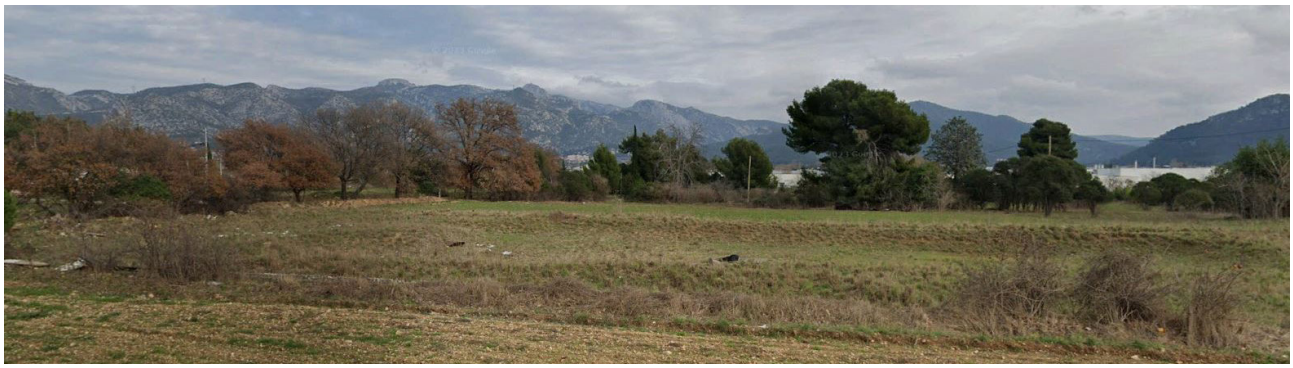
- Le projet d'aménagement d'ensemble du site des Gargues a été imaginé et composé autour d'un grand parc naturel et agricole, implanté à l'Est du site et s'étendant du Nord au Sud sur une superficie d'environ 9 hectares ;
- Ce grand parc naturel et agricole est à la fois le marqueur de l'héritage du site et le garant d'un haut niveau de qualité paysagère offert aux autres composantes du projet ;
- Ainsi, une continuité entre ce parc et l'hôpital est créée d'Est en Ouest au cœur du site. Il s'agit d'une volonté forte dans la composition d'ensemble du projet, permettant de renforcer la vocation thérapeutique de ce programme par la qualité des vue offertes aux malades ;
- Cet élément fédérateur permettra aussi de relier les programmes, de favoriser les rencontres et les liens sociaux entre les usagers, que ce soit par :
  - les itinéraires 'modes actifs' et de promenade ;
  - les vues offertes sur les espaces cultivés en premiers plans et sur le grand paysage des massifs en arrière-plan.

UNE FAÇADE PAYSAGÈRE LE LONG DES AXES PRINCIPAUX

- Une ceinture verte sera préservée et aménagée autour de l'opération, le long de l'autoroute A52 et des RD43c et RD8n. Elle composera une façade paysagère en bordure de ces axes structurants ;
- Elle sera aménagée sur les fonciers économiques et de l'hôpital, ainsi que sur les espaces rendus publics pour l'aménagement d'une voie de bus en site propre et d'itinéraires pour les modes actifs (piétons / vélos) ;
- Elle sera plantée d'arbres et de bosquets pour permettre la mise à distance et la bonne intégration des futures constructions implantées à l'arrière. Ces plantations permettront aussi d'assurer un niveau de protection satisfaisant contre la pollution sonore et atmosphérique induite par les voies.



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



↗ Au droit du projet d'hôpital, vue actuelle offerte au cœur du site sur les espaces agricoles en premier plan et sur les massifs en arrière-plan

LE PATRIMOINE NATUREL, ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER PRÉSERVÉ ET VALORISÉ

La composition d'ensemble et les différentes composantes du projet s'attacheront à :

- Protéger et mettre en valeur les bosquets, les alignements et les arbres remarquables préexistants sur le site ;
- Préserver autant que possible les milieux sensibles et espèces d'intérêt préexistants sur le site. Tout milieu naturel sensible ou toute espèce d'intérêt qui se verraient impactés en raison de contraintes fortes de projet fera l'objet de mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront détaillées ultérieurement dans le cadre de l'étude d'impacts à laquelle sera soumis le projet ;
- Préserver et mettre en scène des vues remarquables sur le grand paysage alentour.

UN SOIN APPORTÉ AUX AMÉNAGEMENTS URBAINS ET AU TRAITEMENT ARCHITECTURAL DU BÂTI

- Une ambition de qualité sera portée dans le projet d'aménagement d'ensemble, que ce soit par le traitement architectural soigné imposé aux futurs opérateurs (qualité des matériaux employés, formes bâties simples, sobriété de traitement et de couleurs des façades) ou par l'exigence d'aménagements d'espaces extérieurs résilients et intégrés imposée aux futurs aménageurs et opérateurs (limitation de l'imperméabilisation, plantations ...). Ces éléments seront précisés ultérieurement.
- Enfin, un objectif de labélisation Parc + de l'ARPE-ARB (Agence Régionale Pour l'Environnement - Agence Régionale de la Biodiversité) sera recherché. Le projet devra dans ce cadre répondre à différentes ambitions : intégration architecturale et paysagère, accessibilité tous modes, gestion économe des ressources, services aux entreprises et aux usagers, gouvernance, stratégie économique et ancrage territorial, ...

UN ACCELERATEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LE PARC D'ACTIVITES DES PALUDS ET POUR LA ZONE COMMERCIALE DE LA MARTELLE

Le projet organisé autour du parc naturel et agricole sera aussi un accélérateur pour la requalification du parc d'activités des Paluds et de la zone commerciale de La Martelle limitrophes.

- Côté Est, le grand parc développé dans le cadre de l'opération, permettra d'enclencher au-delà du périmètre de projet la reconfiguration et l'intensification urbaine de l'Avenue des Caniers, avec la possibilité de nouveaux programmes introduisant plus mixité et de qualité architecturale et urbaine.
- Côté Nord, la reconquête des abords du Chemin des Bonnes Nouvelles créera un nouveau cadre paysager propice au renouvellement urbain de la zone commerciale de La Martelle.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

ACCESSIBILITE AUX SERVICES D'URGENCE ASSUREE POUR L'HOPITAL

L'accessibilité aux services d'urgences sera garantie pour l'hôpital.

- Elle s'opèrera par les voies de bus en site propre développées tout autour et au cœur du site des Gargues et du pôle hospitalier, comme indiqué sur le schéma de l'OAP ;
- Les services d'urgence pourront aussi emprunter les voies véhicules, voire une voie dédiée qui pourrait être aménagée dans le cadre du projet de pôle hospitalier.

RENFORCEMENT DE LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La desserte par les transports collectifs sera fortement renforcée, en lien avec le projet et les besoins de l'hôpital et des espaces d'activités économiques créés. Ainsi, trois possibilités de desserte seront développées dans le secteur :

- La mise en service du Chronobus (2025) permettra de relier directement le Nord de la zone des Gargues à la gare d'Aubagne côté Ouest et à la plaine de Jouques à Gémenos côté Est, et de disposer ainsi d'une accessibilité à haut niveau de service en transport en commun ;
- Un projet de bus à haut niveau de service (BHNS) sera implanté sur la RD8n au Sud et permettra de relier directement le secteur de l'hôpital à la gare d'Aubagne. Un arrêt dédié sera créé au droit de l'équipement hospitalier pour assurer sa desserte optimum ;
- Un nouvel itinéraire dédié aux transports en communs sera créé pour desservir directement l'hôpital et le cœur du site.

REFONTE DE L'ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE ET DE LA DESSERTE INTERNE DU SECTEUR

L'accessibilité routière de l'hôpital repensée

- Un accès automobile direct exclusivement réservé au pôle hospitalier sera créé comme indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Le linéaire de la RD8n entre les carrefours giratoires de La Bourbonne à l'Est et du débouché du passage sous voie la ferrée vers le centre-ville à l'Ouest sera entièrement restructuré. Sa restructuration englobe l'échangeur de l'A51 avec le débouché Sud de la RD43c et le passage sur l'A51. Elle a pour objectif premier de proposer des alternatives à la voiture pour les accès en transports en commun (voies de bus en site propre) et les modes actifs (trottoirs et pistes cyclables continus). Elle permettra à la fois de favoriser le report modal et de garantir l'accessibilité de l'hôpital aux services d'urgence et de santé par les voies de bus en site propre.

Les espaces de stationnement du futur centre hospitalier optimisés

- Les parkings seront implantés à proximité immédiate des entrées du complexe hospitalier tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Les espaces de stationnement aériens seront éco-aménagés et paysagés. Ils utiliseront des matériaux perméables pour limiter les effets de ruissellement (Cf § « UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE ».
- Ils seront complétés par des parkings en silos.

Accessibilité routière et stationnement des futurs espaces économiques du parc d'activités

A terme, le principe retenu pour la desserte routière du parc d'activités est de limiter les accès à la seule desserte des espaces économiques.

Il s'agira ainsi de :

- éviter toute possibilité de shunt circulatoire vers et depuis l'hôpital, la zone commerciale de La Martelle ou la zone d'activités des Paluds ;
- Créer une boucle circulatoire en prise directe sur la RD43c pour la desserte des espaces d'activités implantés au Nord du pôle hospitalier ;
- Créer une voie de desserte en impasse depuis la RD8n pour la desserte des espaces d'activités implantées au Sud et au Sud-Est du pôle hospitalier.

En matière de stationnement dans le parc d'activités :

- Des espaces de stationnement seront aménagés pour chaque lot, en dehors des emprises publiques et des voies de desserte ;
- Ils pourront être mutualisés entre plusieurs lots ;
- Ils seront dimensionnés pour correspondre aux besoins effectifs des opérations, le détail du nombre de places de stationnement à produire étant précisé dans le règlement de la zone 1AUMg' en fonction du type d'activités (bureau, artisanat, activités de services, entrepôts...).

L'accessibilité routière aux deux hameaux appaisée

- La desserte des hameaux continuera de s'opérer par les petites voies existantes maintenues en l'état. Ces dernières seront signalisées en 'zone de partage' (20 km / h) pour sécuriser le passage d'itinéraires de promenade reliant le parc naturel et agricole depuis la RD8n ou l'hôpital.

CRÉATION D'ITINÉRAIRES POUR LES MODES ACTIFS

- Les voies de desserte interne de l'opération d'ensemble décrites ci-dessus devront assurer un partage apaisé et sécurisé de l'espace entre les différents modes de déplacement.
- Il est par ailleurs prévu une requalification de la RD8n au Sud du site à la manière d'un 'parc way'. Ainsi, l'implantation d'itinéraires réservés aux transports en commun (site propre bus) et aux modes actifs (piste cyclable et itinéraire piétonnier) se fera dans les marges de recul paysagères préservées au Nord de l'Axe. Ceci permettra d'envisager l'amélioration de la qualité des aménagements et la sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement le long de cet axe aux emprises très contraintes.
- Il est aussi prévu l'aménagement d'itinéraires de promenade dans le futur parc naturel et agricole permettant de relier les différents programmes du projet d'ensemble et de créer ainsi de véritables lieux de convivialité et de sociabilité. Ces itinéraires seront aménagés à l'interface entre les espaces d'urbanisation future et les terrains du parc pour en faciliter l'accès. Cela permettra aussi de gérer les transitions urbaines et les usages dans le parc naturel et agricole en différenciant clairement les espaces de promenade des espaces de culture.

LA PRÉVENTION DU RISQUE, LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA QUALITÉ DE VIE

LA PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES INTÉGRÉE

Le périmètre de l'OAP « Les Gargues » est impacté par :

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Huveaune** a un impact sur le projet de parc naturel et agricole implanté en limite Est et en partie basse du secteur des Gargues (se référer au PPRi fourni en annexe du PLUi). Le caractère inondable de ces terrains sera d'ailleurs analysé pour déterminer le type de culture et d'activités agricoles qu'ils peuvent accueillir. Des dispositifs de prévention et des aménagements devront être mis en œuvre dans le projet pour ne pas aggraver le risque et pour mettre en protection les usagers du site lors des inondations.

- **Des risques liés au ruissellement des eaux pluviales**
  Définition
  Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.
  - **Règles associées**
    Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
    A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur. Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.
  - **Adaptation du projet**
    Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :
    - de mettre en oeuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
    - de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...;
    - d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

D'autres risques et nuisances sont identifiés :

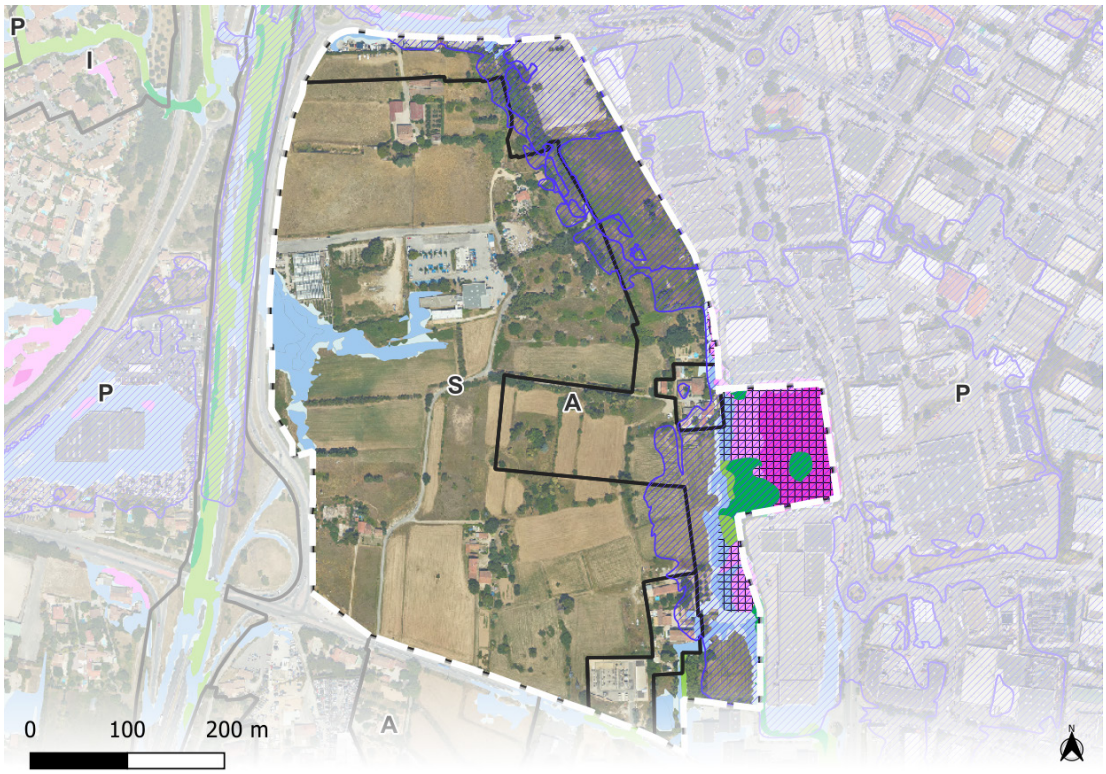
- **Le Plan de Prévention des Risques Argiles / mouvements différentiels de terrain** retrait de la commune d'Aubagne inscrit tout le ce territoire en zone (règlementaire) faiblement à moyennement exposée (zone B2).

- **Une exposition au risque de Transport de Marchandises Dangereuses** liée au passage d'une canalisation de transport de gaz (Servitude I5) en limite Nord du site ;

- **Une ligne à haute tension traverse le site**, elle génère des servitudes de hauteur et d'entretien.

- **Levée de la marge de recul loi Barnier**
  Situé aux abords de voies à grande circulation, le secteur est concerné par une marge de recul règlementaire à ces voies. Le projet de développement urbain porté par l'OAP «Les Gargues» propose un aménagement d'ensemble qui, par sa composition urbaine et paysagère, sa programma-

Aubagne - OAP de composition urbaine « Les Gargues »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)

Moyen

Faible

Résiduel

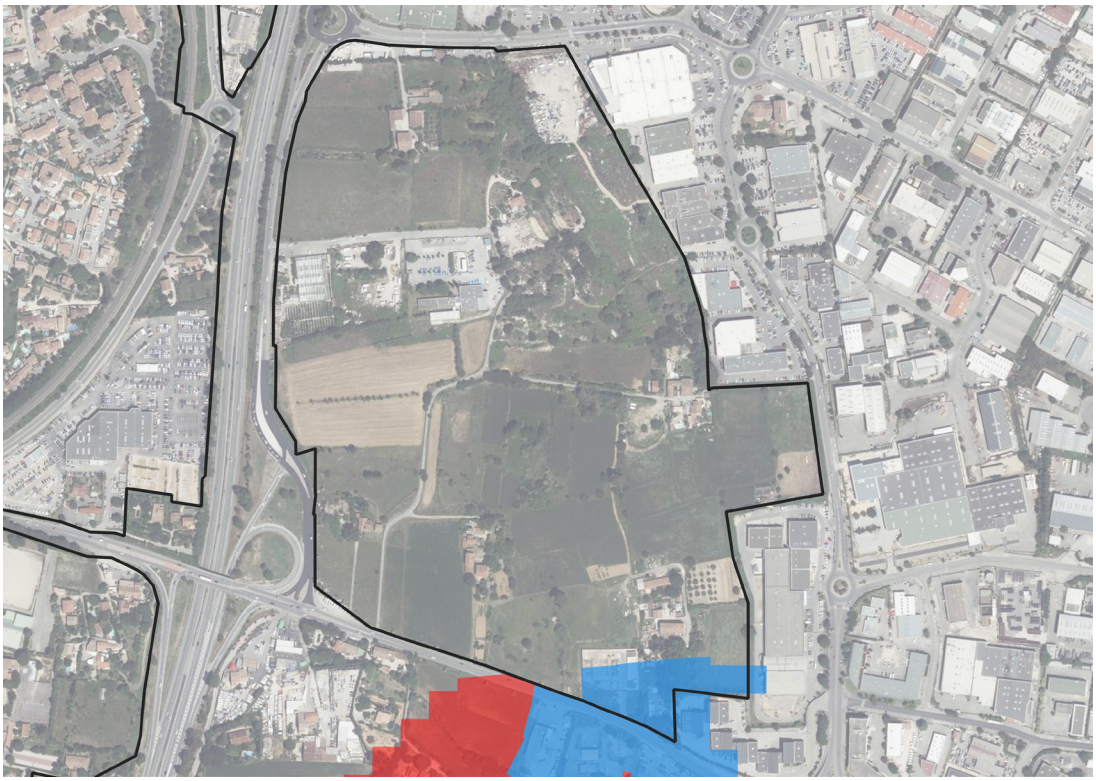
Très fort (zone accumulation à faible vitesse)

Moyen à forte hauteur

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Serres et tunnels agricoles autorisés



Périmètre de l'OAP

Risque feux de forêt réglementé par le PLUi

Traduction du risque incendie

Zone inconstructible

Zone à prescription

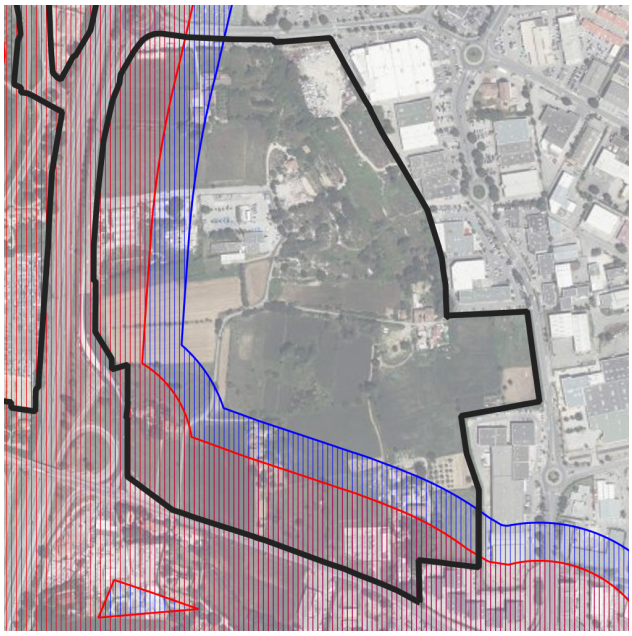
Zone à urbaniser (1AU ou 2AU) soumise à étude complémentaire

tion, sa prise en compte des risques, justifie de règles d'implantation différentes et compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Ainsi, la façade paysagère créée le long de ces axes à grande circulation permet de garantir une bonne intégration des constructions implantées en recul de ce premier plan paysagé. Cet écran végétal permet aussi de lutter contre la pollution de l'air et contre les nuisances sonores.
Ce recul d'implantation permet enfin de garantir la sécurité des accès à l'opération d'ensemble et au pôle hospitalier avec la création d'itinéraires en site propre pour les modes actifs et pour les transports collectifs pouvant être empruntés par les véhicules de secours.

- **la pollution de l'air et les nuisances sonores** ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur), notamment au regard de la présence de l'autoroute A52 et de la RD8n jouxtant à l'Ouest et au Sud le secteur des Gargues. Des zones tampons ont été établies autour de ces deux axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte) pouvant avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité.

Dans les zones « fortement impactées »
(périmètre rouge) :
- interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques et hôpitaux) ;
- éviter autant que possible l'implantation de logements ;
- mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Dans les zones «impactées»
(périmètre bleu) :
- éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

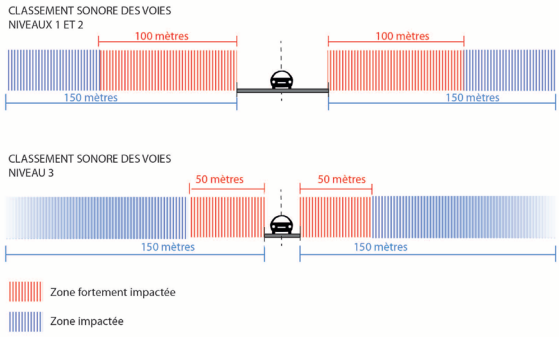


Périmètre OAP

Zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores

Zone fortement impactée

Zone impactée



Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :
- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
  - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
  - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements liées à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier. ;

- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

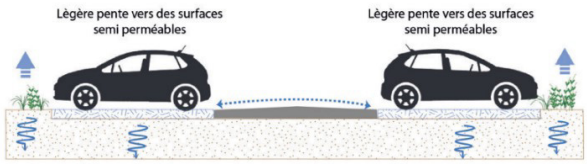
- implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE

Les prescriptions et recommandations de l'OAP «Cycle de l'eau» devront être suivies et notamment :

➤ les dispositifs de gestion pluviale aériens (bassins d'infiltration ou noues paysagères) seront à privilégier pour participer à la fois à la limitation du risque, à la mise à distance paysagère et à la lutte contre les ilots de chaleur urbaine ;

↗ Guider l'eau de pluie vers des dispositifs infiltrant



↗ Infiltrer l'eau de pluie grâce à des revêtements semi perméables

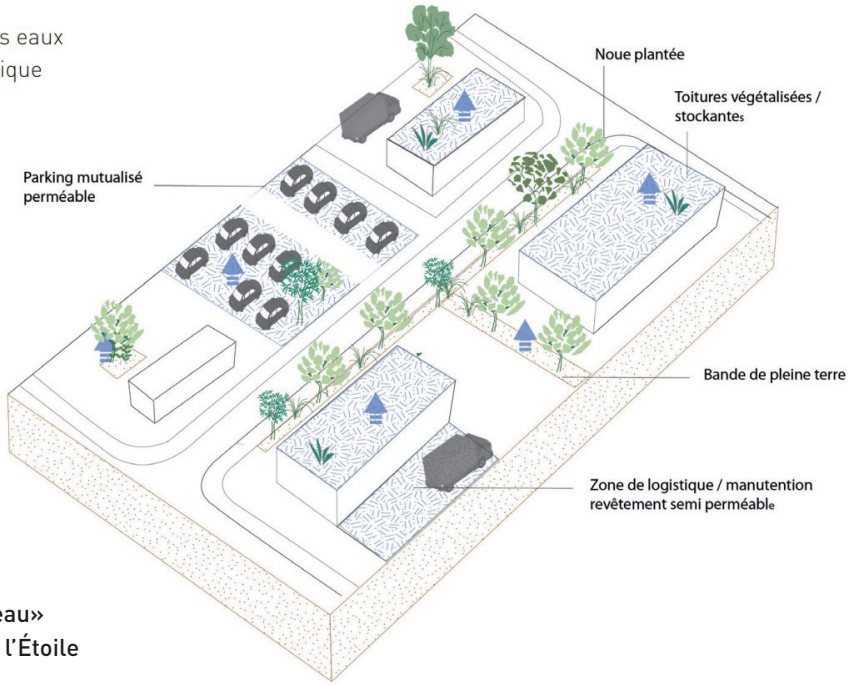




(1) Parking en dalles perméables végétalisées à Fréjus (© 02D)
(2) Parc d'activités du Rovaltain, Valence (© Rovaltain.fr)

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

TEMPS SEC



↗ **Extraits de l'OAP «Cycle de l'eau» PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile**

- 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 stationnement extérieures et des aires de livraison / manutention seront mutualisées et aménagées avec des revêtements semi-perméables doublés de dispositifs de filtration avant infiltration pluviale ;
  - les cheminements seront aménagés avec des revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale ;
  - limitation maximale et regroupement des emprises de bâtis ;
- 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...) ;

UNE TRAME VERTE ET BLEUE RENFORCÉE

Renaturation d'espaces anthropisés

Le projet de parc naturel et agricole se développe aujourd'hui par endroit sur des espaces 'anthropisés' (espaces goudronnés et loueurs de véhicules au Nord) et/ou 'dégradés' (divers dépôts d'ordures et de gravas laissant entrevoir une pollution en surface)que le projet s'attachera à 'renaturer'.

Préservation de la végétation et de la qualité des sols

Les prescriptions et recommandations de l'OAP «Trame Verte et Bleue» devront être suivies et notamment :

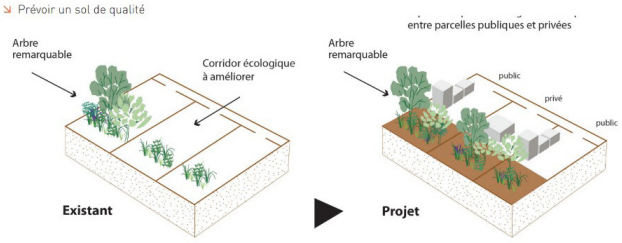


Bosquet existant sur le site - source Naturalia

- le projet d'ensemble s'attachera à préserver les arbres, haies et bosquets remarquables préexistants comme indiqué sur le schéma de l'OAP ;
- des espaces en pleine terre seront préservés d'un seul tenant le 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 et un terrain propice aux continuités écologiques.

Préservation des fonctionnalités écologiques

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. 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.



Extraits de l'OAP «Trame verte et bleue» PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

FORMES URBAINES

Entre les projets de pôle hospitalier et de parcs d'activités, la diversité programmatique est susceptible de produire une grande variété de formes urbaines.
Si celles-ci ne sont pas connues à ce jour, elles seront précisées ultérieurement dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet de ZAC. Cela permettra de garantir l'harmonie architecturale et la cohérence urbaine de l'ensemble avec l'exigence d'un haut niveau de qualité.

PROJET DE PÔLE HOSPITALIER

Le projet d'hôpital fera l'objet d'un concours d'architecture qui devra garantir une bonne intégration dans le projet d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur maximale de façade de 18 mètres ;
- Les emprises au sol et coefficients d'espaces verts ne sont pas règlementés.

PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS

Concernant le futur parc d'activités, des formes urbaines variées sont attendues telles que :

- Projets 'denses', 'réversibles', mixant 'immobilier d'entreprise' et autres fonctions de type hébergement ;
- Développement sous forme de 'villages d'entreprises' pour correspondre aux attentes locales ;
- Lots libres pour des entreprises ayant des besoins spécifiques propres à leur activité (ateliers 'grande hauteur', quais logistiques...) ;
- Réserve foncière pour un ou plusieurs 'macro-lots'.

Elles devront respecter les éléments d'emprise au sol et d'espaces végétalisés détaillés ci-après et indiqués sur le schéma de l'OAP .

- L'emprise au sol du bâti ne devra pas excéder 60 % de la superficie globale du terrain d'assiette du projet ;
- L'emprise des espaces verts devra représenter un minimum de 20% de la superficie globale du terrain, dont 2/3 de pleine terre.

PLUi



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



© Alpicité

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

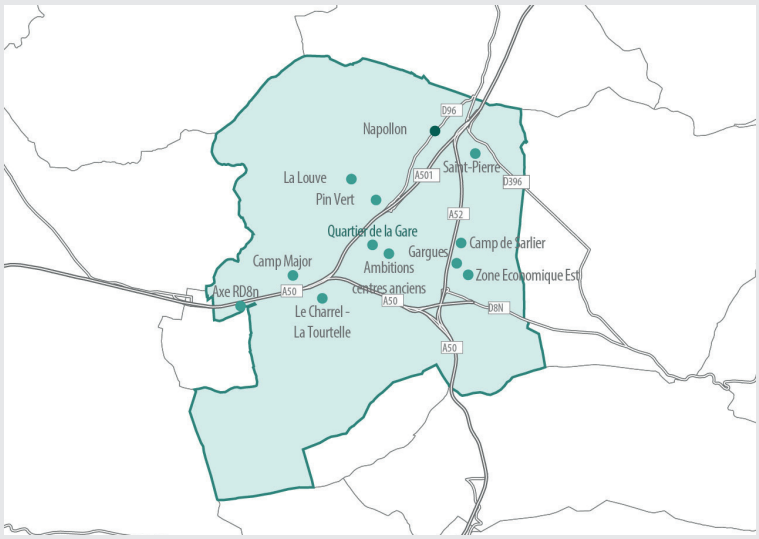
OAP de composition urbaine « Napollon »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

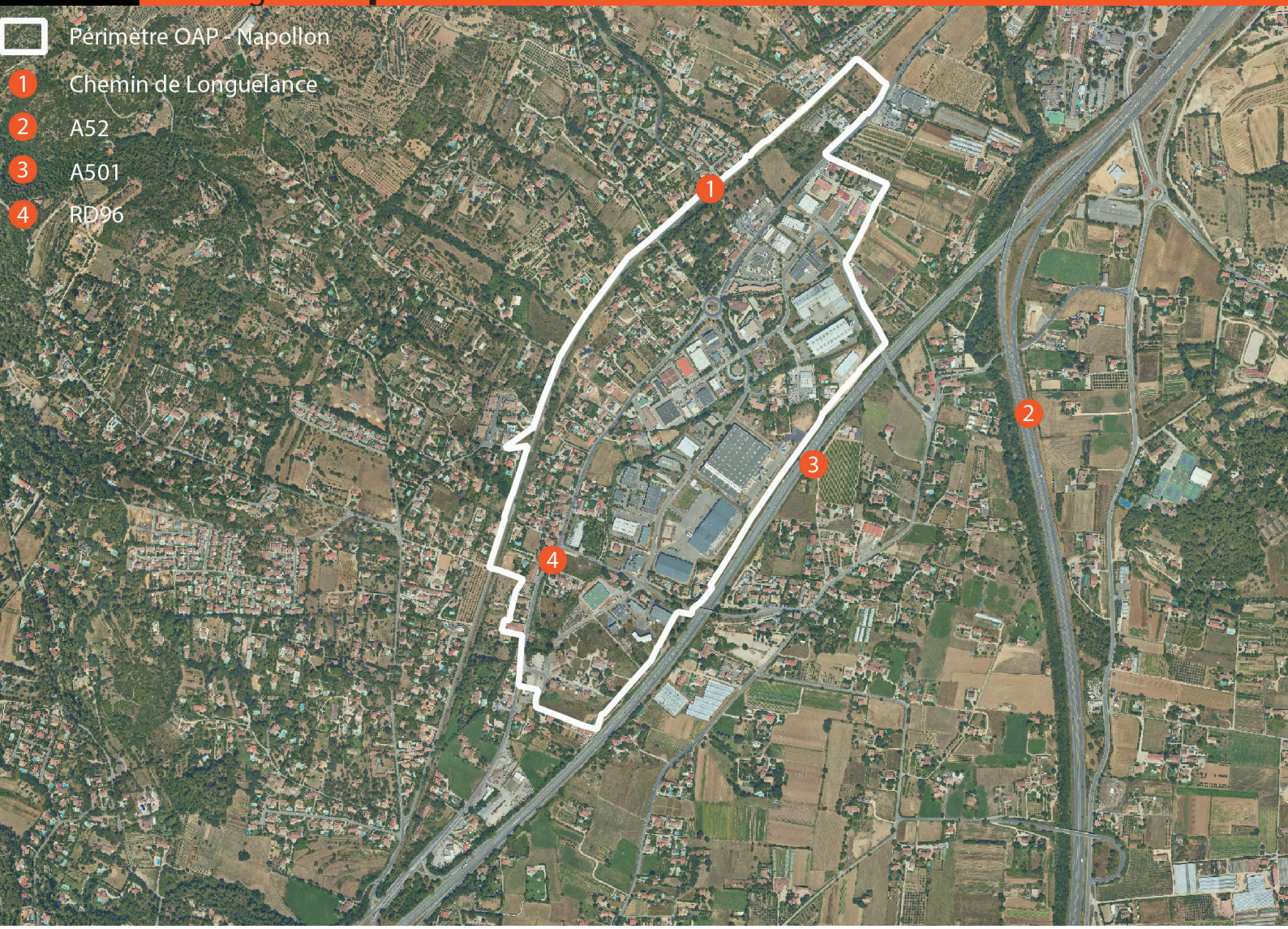
PLUi approuvé par DCM le 29.06.2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15.12.2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **Napollon**



Aubagne
Napollon

Ancien hameau situé à environ 2 km au nord du centre-ville d'Aubagne, le secteur de Napollon a connu une évolution importante depuis les années 1990 avec le développement d'une zone d'activités. Celle-ci s'est développée entre l'A501 et la RD96 au gré de certaines opérations foncières. L'enjeu de la présente opération est de proposer des orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de redonner une cohérence globale d'aménagement à l'échelle du périmètre (environ 77 ha) en agissant à la fois sur des problématiques de structuration foncière mais surtout sur la question des mobilités, en particulier douces et alternatives.

Le périmètre s'étend ainsi de l'autoroute A501 (à l'est), au chemin de Longuelance et l'ancienne voie ferrée, destinée à être requalifiée pour le passage du Val'Tram et d'une voie douce (à l'ouest) et jusqu'à l'échangeur autoroutier au sud. Le périmètre est également traversé par la RD96, ancienne route nationale reliant Château-Arnoux-Saint-Auban (Alpes-de-Haute-Provence) à Aubagne et qui marque profondément l'organisation de la zone. Ce secteur comprend ainsi :

- l'actuelle zone d'activités de Napollon constituée d'activités variées : activités de tertiaire supérieur, de l'industrie, du commerce de détail, du commerce de gros, des entreprises de BTP, des services d'activité support, etc ;

- le hameau-rue historique de Napollon, qui a fait l'objet d'une étude en lien avec la requalification envisagée de la RD96 ;

- un tissu d'habitat pavillonnaire contenant parfois quelques activités économiques ;

- des zones encore urbanisables et densifiables. Ainsi, cohabitent à ce jour, un constructeur de maisons individuelles, un atelier d'usinage, une entreprise de logistique, le siège social d'une entreprise de produits laitiers, une boulangerie, une entreprise de biotechnologie, un magasin de matériaux de construction, un commerce de détail de producteurs, des restaurants... A noter qu'un développement des Medtech et des activités d'ingénierie est envisagée dans cette zone d'activités.

L'un des enjeux des présentes orientations d'aménagement et de programmation est donc d'apporter une cohérence d'ensemble et d'organisation en définissant notamment des typologies de destinations en lien avec le règlement.



↗ Hameau de Napollon en 1975, avant la création de la zone d'activités

A cela s'ajoute une réelle problématique liée aux mobilités. Le secteur présente une localisation stratégique, avec une desserte organisée depuis la RD96, une proximité immédiate de l'échangeur autoroutier et, à l'ouest, l'arrivée prochaine du Val'Tram. Cette dernière, en lien avec les lignes de bus existantes du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, doit être l'occasion de requestionner les mobilités douces à l'intérieur du site (qui en possède très peu actuellement) pour limiter l'usage de la voiture et offrir une réponse de qualité aux utilisateurs (logique de report modal). Ainsi, au niveau des mobilités les enjeux sont multiples : maillage sur les mobilités douces, élargissement de voirie, complément / bouclage routier, lecture de l'organisation de la desserte avec une logique de hiérarchisation des voies et des carrefours...



↗ Entrée d'agglomération – Napollon – RD96



↗ Hameau historique de Napollon



↗ Zone d'activités de Napollon - Intersection entre l'avenue de Passe-Temps et l'avenue des Templiers



↗ Rue des Arrosants (de propriété privée)

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Equipement existant

COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

- Continuité de la trame arborée à maintenir ou à créer
- Protection et mise en valeur ripisylves
- Nouvel équipement
- 99% Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre et 100% pour les zones économiques
- Alignement d'arbres à conserver
- Espace végétal à protéger

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

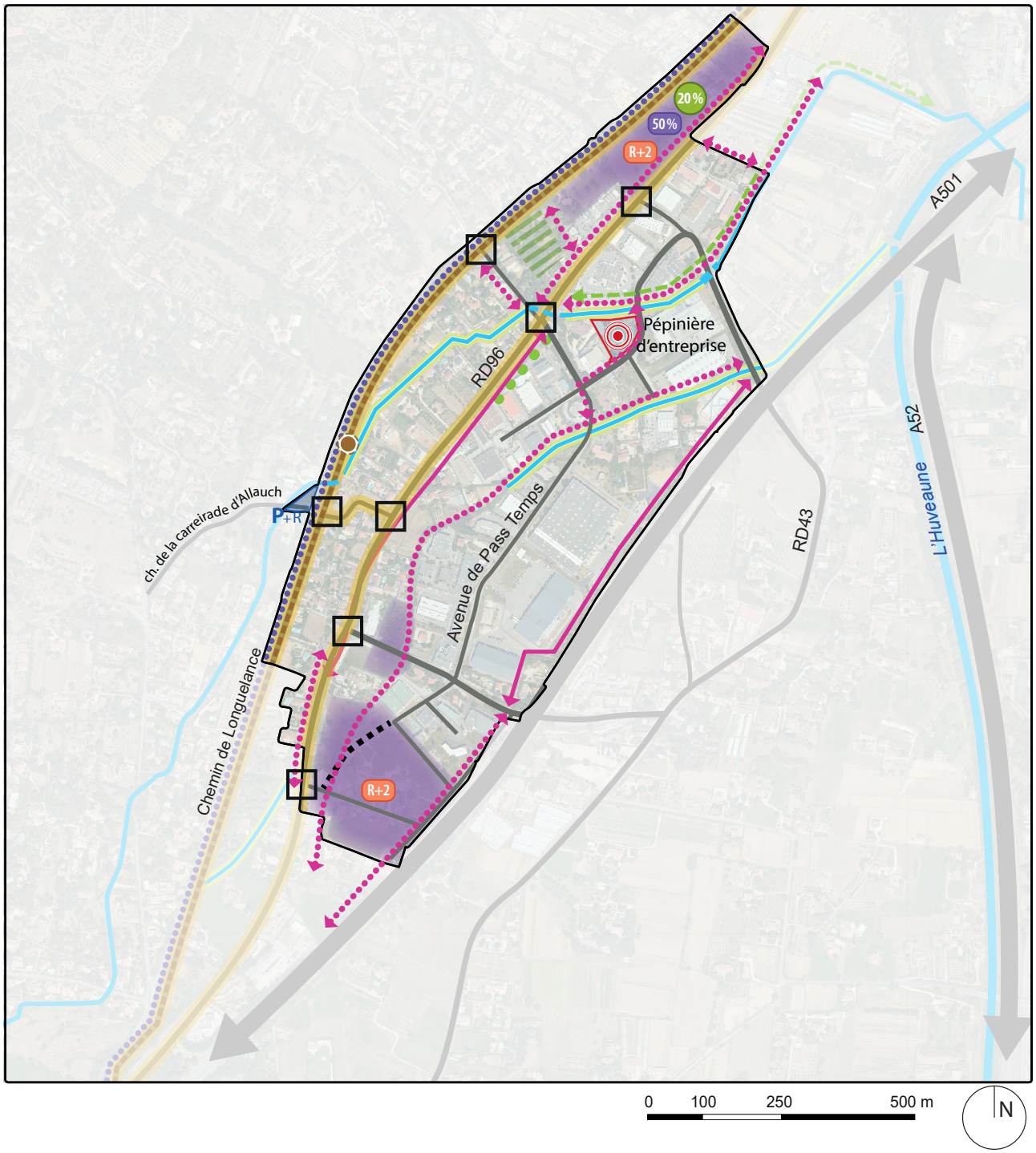
- Flux, carrefour à organiser : traversées piétonnes à intégrer
- Autoroute à conserver
- Liaison structurante à conserver / voie à élargir
- Voie de desserte à conserver
- Voie à élargir et à requalifier
- Principe de raccordement (desserte) à créer (3 m minimum pour les voies à sens unique et 6 m pour les voies à double-sens)
- Liaisons douces à conforter
- Liaisons douces à créer
- Voie cyclable à créer
- Projet de Val'Tram
- Station du Val'Tram : à reconnecter au tissu environnant
- P Stationnement paysager à créer
- P+R Stationnement à créer avec une fonction de Parking Relais

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Formes économiques
- 99% Emprise bâtie (%)
- R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)

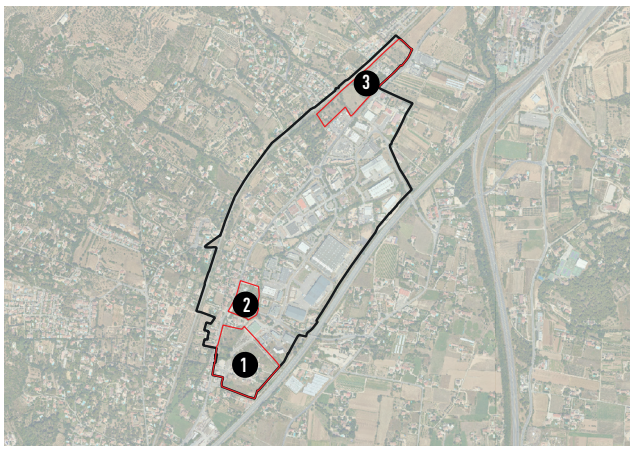
Le secteur peut néanmoins s'appuyer sur la trame agricole résiduelle à la fois marquée par le parcellaire mais aussi par la présence de l'eau sous formes de canaux. Il s'agira de mettre en valeur ces éléments d'intérêt paysager et écologique pour valoriser le site mais aussi pour offrir des mobilités douces transversales et apaisées.

Enfin, le dernier enjeu est lié à l'intégration des risques naturels dans la restructuration de la zone : risque d'inondation, de ruissellement, de mouvement de terrain (tassement différentiel) et un aléa de retrait-gonflement des argiles.



PROGRAMMATION

Le périmètre concerné par les présentes orientations a essentiellement une vocation économique à l'est de la RD96 et résidentielle à l'ouest de la RD96, même si une mixité peut être observée en entrée de secteur nord.



↗ Carte des secteurs cités dans le texte ci-dessous.

Plus particulièrement :

➤ **Le secteur 1** a vocation à accueillir de nouvelles activités économiques, en renouvellement urbain de l'existant (CITERAMA).

➤ **Le secteur 2**, situé face du hameau historique de Napollon, il accueille des activités économiques à l'est ;

➤ **Le secteur 3** permettra une extension de la zone d'activités économiques vers le nord en réponse aux besoins du territoire.

A noter, dans le cas du secteur 3, que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, à une capacité adéquate des réseaux et à la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec modélisation complète. Une procédure de modification de droit commun ou de révision sera nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone.

Les opérations et aménagements seront réalisés sur la période entre 2026 et 2029.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

A l'échelle de la zone d'activités de Napollon, les principes généraux suivants sont énoncés :

➤ Une implantation préférentielle des équipements et des bureaux le long de la route départementale 96 ;

➤ Une implantation préférentielle des activités productives sur les parcelles les plus proches de l'autoroute ;

A l'échelle du périmètre, les principes suivants sont énoncés par secteur :

➤ Au sein du secteur 1, sera privilégiée l'implantation d'activités tertiaires ou d'équipements en façade de la route départementale 96 l'implantation des activités productives en partie arrière (bordure d'A501). La hauteur des constructions sera en R+2, implantés perpendiculairement à l'autoroute ;

➤ Le secteur 3 aura vocation à accueillir des activités productives et tertiaires. Les constructions seront orientées de manière à ce que leur longueur soit perpendiculaire à la RD96, de façon à préserver des percées visuelles entre chaque construction. La hauteur des constructions sera en R+2. L'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Une mixité fonctionnelle est assurée au sein du périmètre, avec la réalisation des maillages des modes doux prévus.

Sur le secteur ouest, des liaisons permettront les déplacements entre le Chemin de Longuelance et la route D96, vers la future station du Val'Tram.

Concernant le secteur à l'est de la route D96, à vocation économique principalement, des liaisons douces permettront d'améliorer la desserte au sein de la zone.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

PRINCIPE DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DES RIPISYLVES DES COURS D'EAU

Les abords des canaux doivent être préservés, en tant que corridor écologique à l'échelle locale. Ils pourront être mis en valeur par la création de cheminements doux les longeant.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants.

Afin de garantir la présence d'espaces végétalisés, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

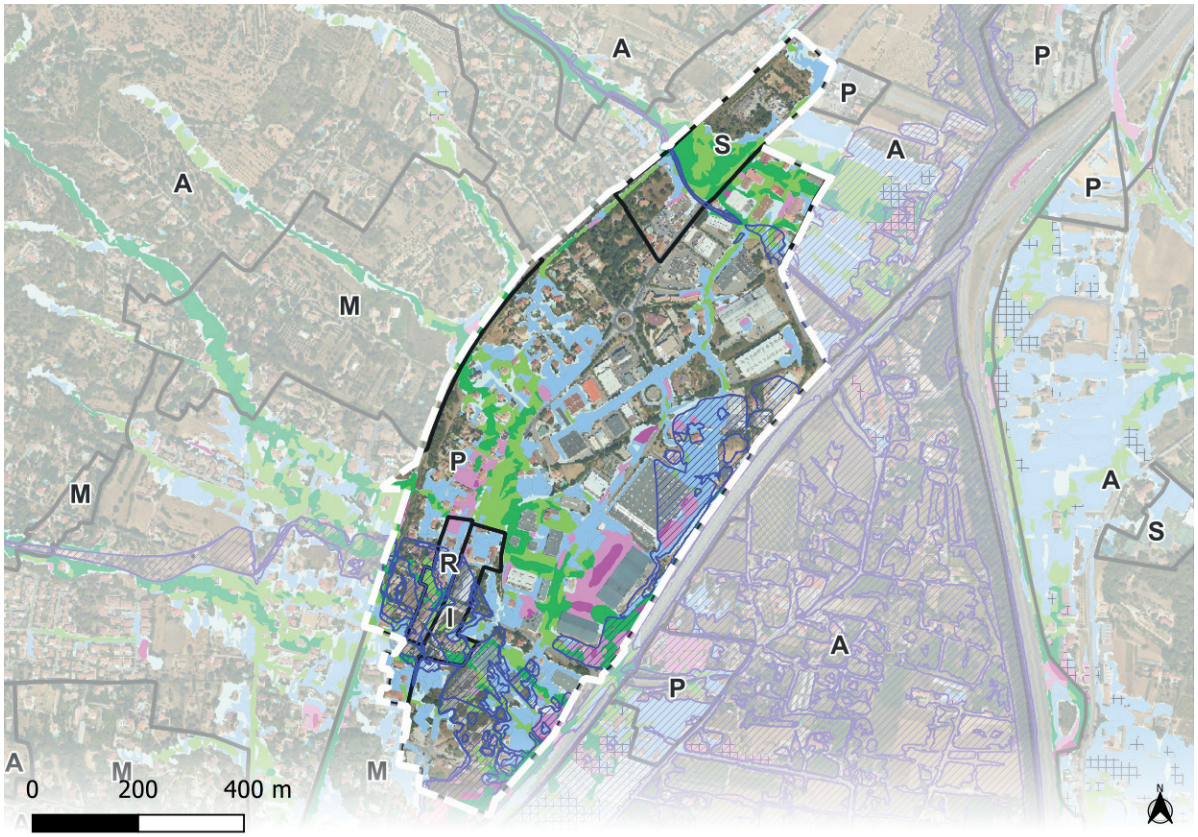
➤ De 20% d'espaces végétalisés entièrement constitués d'espaces de pleine terre dans le secteur 3.

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le sud du site de l'OAP est exposé à un risque d'inondation. Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones rouges, bleu foncé, bleu clair et violettes du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
- Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION
- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT
- Très fort (axe écoulement)
- Très fort (zone accumulation à faible vitesse)
- Moyen à forte hauteur
- Moyen
- Faible
- Résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT
- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

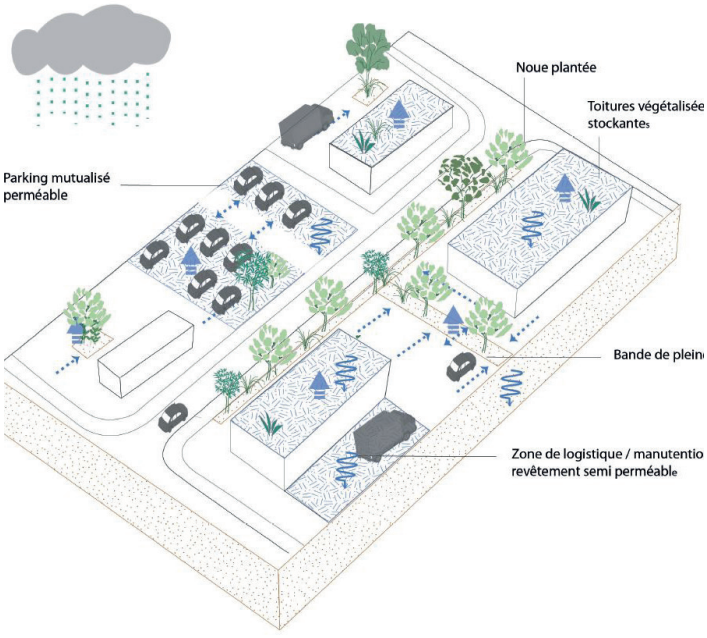
ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

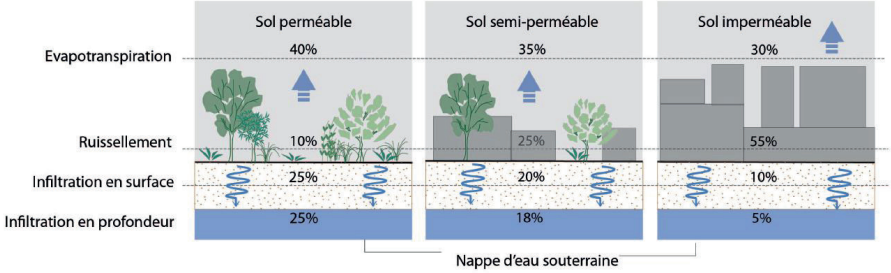
- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

En complément de ces prescriptions, l'OAP Cycle de l'Eau préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...) ;
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).



pération d'ensemble - Zone économique - Pluie de faible intensité



Mouvements de terrain : tassements différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassements différentiels).

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvement de terrain (tassements différentiels) qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.).

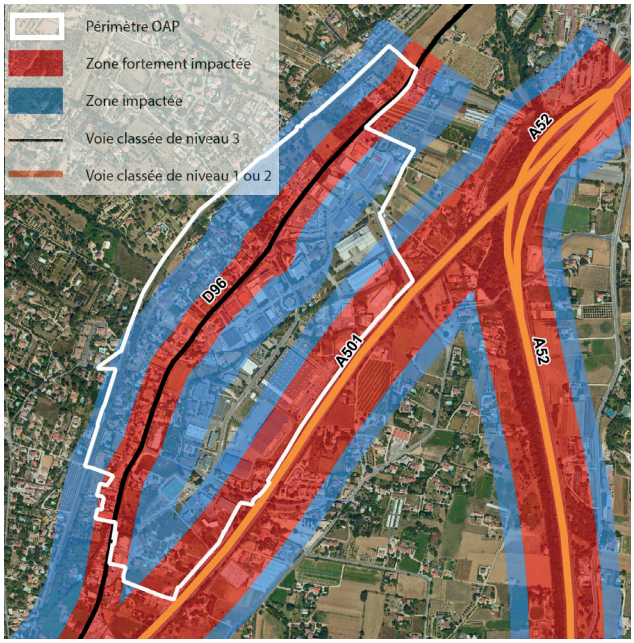
Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

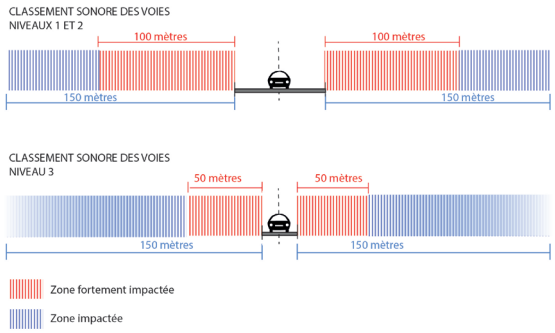
La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).



↗ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores



↗ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables

à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

- éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
- bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.

- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Préalablement à l'urbanisation des secteurs, il sera nécessaire de s'assurer que les voies et les réseaux sont correctement dimensionnés pour supporter l'augmentation des sollicitations.

REQUALIFICATION DES VOIES PRINCIPALES

Concernant la route départementale 96, les opérations suivantes seront réalisées :

➤ Une requalification de voie au niveau du hameau ;

➤ Le développement des cheminements piétons et pistes cyclables en direction du centre-ville d'Aubagne.

Concernant le chemin de Longuelance, les opérations suivantes seront réalisées :

➤ Le chemin de Longuelance et ses abords seront requalifiés à l'occasion de l'arrivée du Val'Tram ;

➤ Le chemin de Longuelance devra être requalifié et bordé d'aménagements permettant les mobilités douces.

UNE NOUVELLE LIAISON AU SUD DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

Au cœur de la zone d'activités, une voie ouverte à la circulation du public devra être aménagée de manière à créer une liaison entre l'entrée sud de la zone et la rue des Arrosants.

Cette voie sera aménagée en double-sens de circulation et longée d'un trottoir de 1,5 m de chaque côté de la chaussée.

DES CHEMINEMENTS DOUX À DÉVELOPPER

De nombreux cheminements doux sont à développer au sein du périmètre, et notamment :

➤ Des cheminements doux le long des canaux (cf. plan) quand cela est possible ;

➤ Des cheminements doux parallèles à la route départementale 96 ;

DES CARREFOURS À REQUALIFIER

Chacune des intersections figurant sur le plan devra être créée de façon qualitative, sécurisée et hiérarchisée.

Les requalifications des routes départementales 96 et du chemin de Longuelance permettront de porter une attention particulière à la réalisation de ces intersections.

UNE CAPACITÉ DE STATIONNEMENT À DÉVELOPPER

Afin de favoriser le report modal des automobilistes sur les transports en commun. Un nouveau parking sera créé à l'intersection entre le chemin de la Carreirade d'Allauch et le chemin de Longuelance. Ce nouveau parking permettra notamment d'accéder au Val'Tram pour les usagers les plus éloignés de l'arrêt. Ces stationnements devront être paysagers pour une meilleure intégration dans le paysage.

FORMES URBAINES

Forme urbaine à vocation économique

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé attenant. L'emprise au sol maximale de 50% pour la zone fermée à l'urbanisation et de 60% pour les autres secteurs à vocation économique, ainsi que la part imposée d'espaces végétalisés permettront une insertion cohérente au sein du tissu environnant.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante

PLUi



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

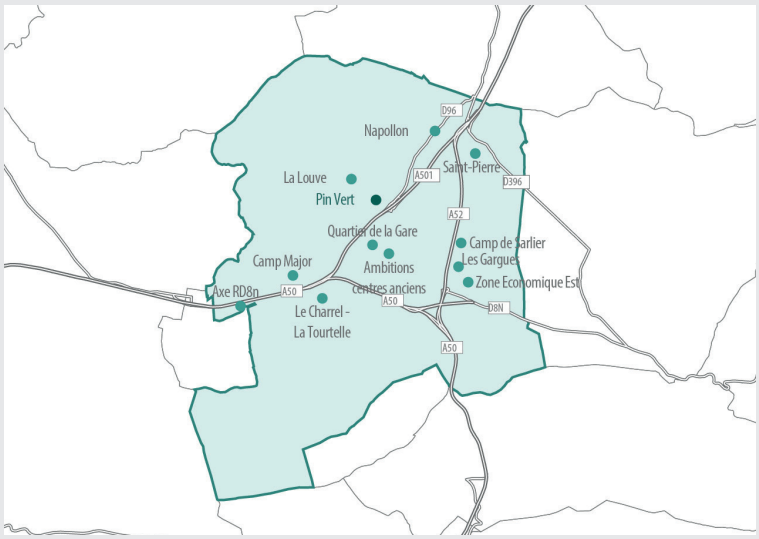
OAP de composition urbaine « Pin Vert »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

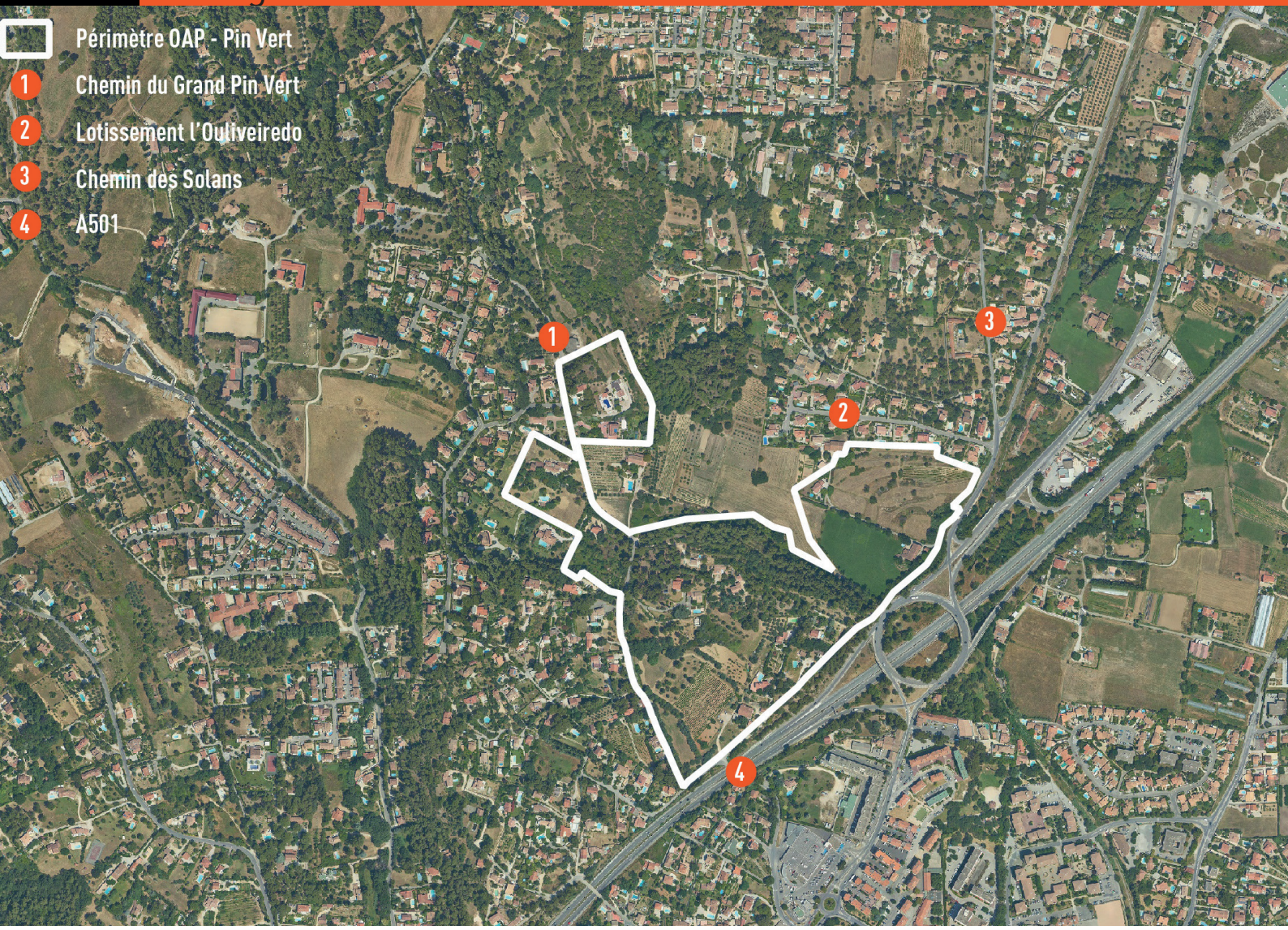
PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **Pin Vert**



Aubagne
Pin Vert

Le quartier de Pin vert est situé sur la commune d'Aubagne, à 1 km environ au nord du centre-ville, à proximité du futur Val'Tram et de l'une de ses stations. Ce quartier résidentiel peu dense dispose d'une position stratégique : celui-ci est en effet situé à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier avec la A 501, à une faible distance du centre-ville et de ses aménités et de la zone d'activités de Napollon.

Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation possède une superficie de 16 ha environ, dont 2 ha identifiés en protection environnementale, en espace boisé classé notamment. Il recouvre de l'habitat pavillonnaire, des espaces boisés, dont certains ont une fonction de corridor écologique et des espaces agricoles d'intérêt paysager, avec des points de vue qualitatifs sur le massif du Garlaban et sur le massif de la Sainte-Beaume.

Le site comporte plusieurs enjeux importants identifiés dans le cadre du diagnostic et du PADD : l'amélioration du maillage routier, la prise en compte des enjeux écologiques, la gestion des risques naturels et l'adaptation des formes urbaines au contexte urbain limitrophe mais aussi dans une logique de sobriété foncière.

Les orientations d'aménagement et de programmation proposent des réponses adaptées au secteur « Pin Vert », notamment sur les questions de maillage viaire et de densification raisonnée des parcelles pouvant l'accueillir dans le respect du tissu urbain environnant.

Elles prennent également en compte les enjeux de résilience face aux risques naturels identifiés sur le secteur (celui-ci est concerné par des aléas de ruissellement, de feu de forêt, et de tassements différentiels) et les différentes servitudes d'utilité publiques (maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz et servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques).



↗ Pont surplombant la A 501 : accès principal du quartier



↗ Chemin du Grand Pin Vert



↗ Vue sur le Garlaban



↗ Habitat et terres agricoles



↗ Habitat, terres agricoles et vue sur le Garlaban



↗ Vue sur le massif de la Sainte Baume

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Cours d'eau
- Autoroute

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Boisement à conserver
- Alignement d'arbres à conserver
- Alignement d'abres à créer
- 99 % Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Maisons individuelles
- Petit collectif
- Forme urbaine mixte

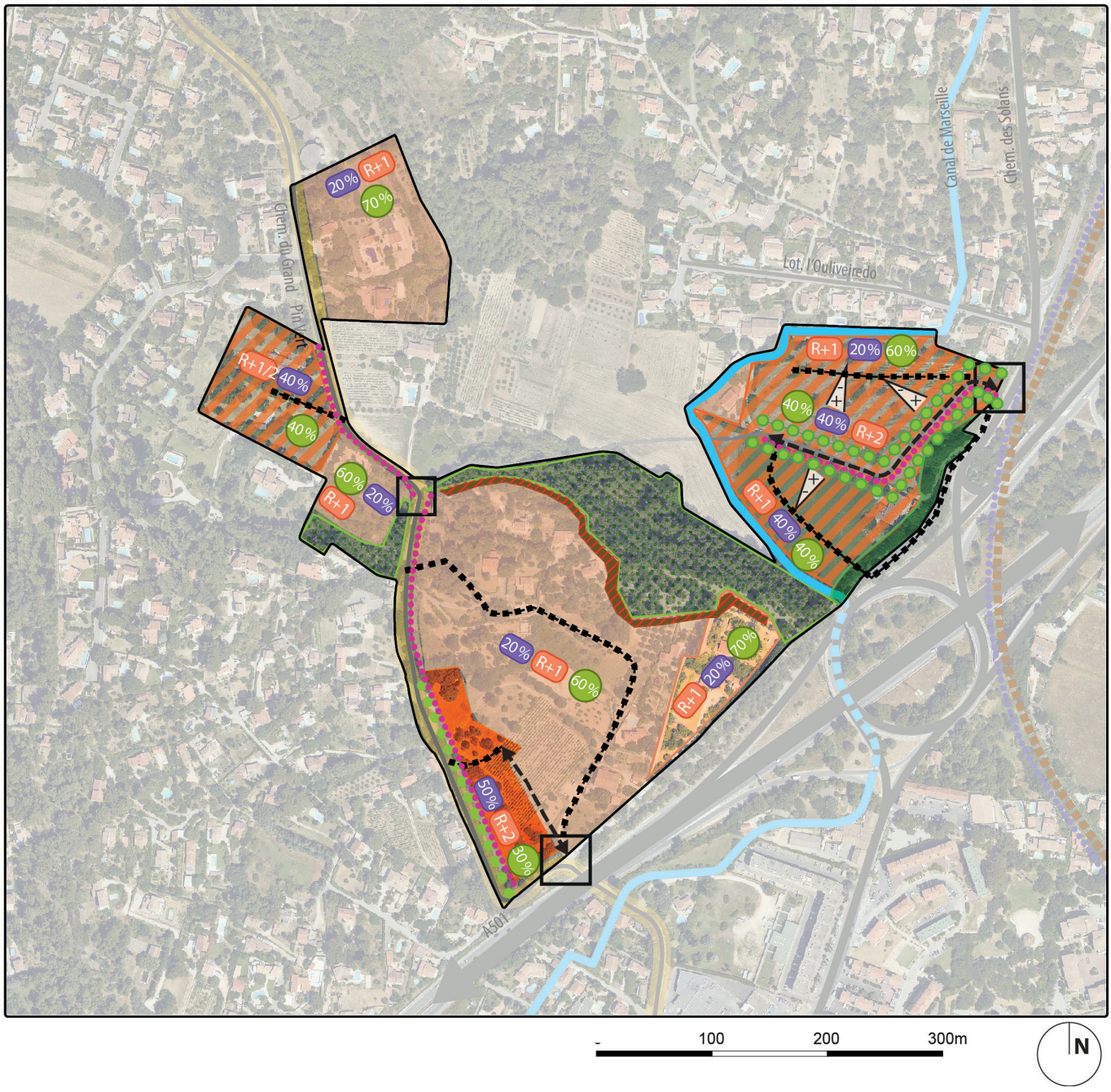
COMPOSITION URBAINE

- Espace de retrait paysager à conserver / requalifier
- Espace de prise en compte du risque feu à créer
- R+1 Hauteur des façades
- 99 % Emprise bâtie (%)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Flux, carrefour à organiser
- Voie de desserte à conserver
- Voie à requalifier
- Principe de liaison structurante à créer
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Projet de Val'Tram
- Voie cyclable à créer (Plan vélo)

Aubagne - OAP de composition urbaine « Pin Vert »

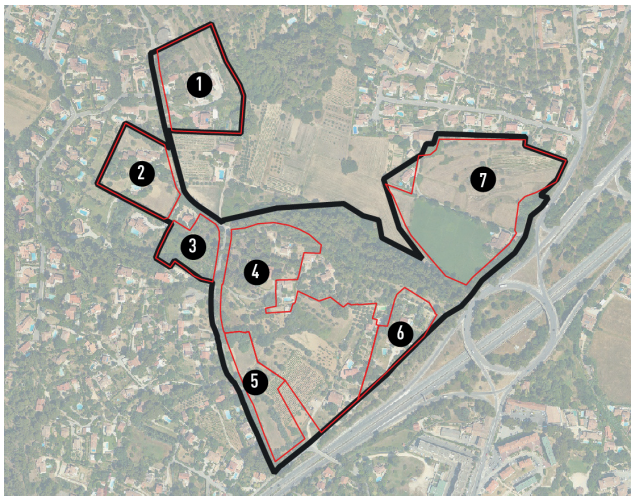


PROGRAMMATION

Le périmètre est découpé en 7 secteurs d'intervention, sur lesquels des opérations d'aménagement à visée résidentielle sont envisagées. Tous les secteurs, à l'exception des secteurs 1 et 6 devront chacun faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Les parcelles n'intégrant aucun de ces périmètres pourront évoluer sans nécessité d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre à vocation à être aménagé dans la période à partir de 2025.

Pour chaque secteur, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux et au bon dimensionnement des voies de desserte.



↗ Carte des secteurs cités dans le texte ci-dessous.

L'ensemble des secteurs a une vocation résidentielle.

Les établissements recevant du public sensibles sont interdits à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Le secteur 2 a vocation à accueillir une typologie mixte maisons individuelles (6-8), de logements individuels groupés (8-10) et de petits collectifs (22-24), dans l'emprise du terrain du bâtiment existant 38-42 logts (dont 22-24 dans l'emprise du bâtiment existant).

Les secteurs 1, 3, 4, 6 ont vocation à accueillir une typologie de maisons individuelles, en proposant une densité minimale moyenne de 15 logements/ha (à titre indicatif, 4-6 logements pour le secteur 1 ; environ 8-10 logements pour le secteur 3 ; environ 38-47 logements pour le secteur 4 ; 4-6 logements pour le secteur 6.

Le secteur 5 a vocation à accueillir une typologie de petits collectifs. Ce secteur proposera une densité minimale moyenne de 60 logements/ha (à titre indicatif, environ 68-72 logements).

Le secteur 7 a vocation à accueillir une mixité de formes, avec des maisons individuelles (à titre indicatif 6-8 logements), maisons en bandes (à titre indicatif 14-16 logements), et des petits logements collectifs inscrits dans la pente (à titre indicatif 80-90 logements).

La mise en oeuvre de cette programmation se fera de manière progressive en plusieurs phases et prioritairement le long de la nouvelle voie principale à créer au sein du secteur.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à permettre une densification raisonnée du secteur, en harmonie avec le contexte urbain environnant, tout en permettant une diversification des typologies d'habitat.
Le parti-pris est cependant de rester sur des dimensions à échelle humaine et de maintenir un écrin végétal, vecteur d'attractivité et de bien-être pour les habitants.

AUX ABORDS DES PRINCIPAUX ACCÈS AU QUARTIER : UNE DENSITÉ ÉLEVÉE

La proximité du centre-ville, de l'échangeur autoroutier, du futur Val'Tram et de la future voie verte rend ce secteur très attractif et justifie une densité plus importante tout en proposant une grande diversité de typologies.
Ainsi, au sein des secteurs 5 et 7, à proximité des principaux accès du quartier et en bordure des voies structurantes existantes ou futures, une densité plus élevée est attendue, avec :

- De l'habitat de petits collectifs en R+2 dans **le secteur 5**, profitant du dénivelé entre le chemin du Grand Pin Vert et le terrain d'assiette du projet pour s'insérer dans le paysage en préservant au maximum les grands arbres.
- Un gradient dans les formes urbaines (**secteur 7**), avec de l'habitat collectif à créer en R+2 le long de la future voie, bordé par de l'habitat intermédiaire (maisons jumelées ou maisons en bande), puis des maisons individuelles. Les orientations des gradients de hauteurs attendus sont précisés dans le schéma de principe.

AU NORD-OUEST DU CHEMIN DU GRAND PIN VERT : UNE DENSITÉ MODÉRÉE

Afin de permettre la densification aux abords du chemin structurant du Grand Pin Vert, une mixité de formes urbaines sera demandée avec une typologie de petits collectifs, de maisons en bande et de maisons individuelles afin de densifier de manière graduelle le **secteur 2**.
En effet, la hauteur des constructions sur le secteur 2 sera limitée au R+1 en limite avec le quartier existant à l'Ouest, et R+2 pour le reste du secteur 2.
L'intégration de futurs logements dans le bâtiment existant permettra également une meilleure intégration du projet de ce secteur.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1 pour **le secteur 3**.

EN CŒUR DU QUARTIER ET AUX ABORDS DES BOISEMENTS : UNE DENSITÉ FAIBLE

Le secteur n° 4 est concerné par une densité plus faible. Sa situation, en retrait des principaux axes de communication, ainsi qu'en frange de boisements, justifie sa faible densité. Ainsi, une typologie de maisons individuelles est attendue. L'emprise au sol limitée combinée à un coefficient d'espace vert important permet une plus grande végétalisation du secteur. Il s'agit ici de privilégier une transition cohérente avec le boisement à préserver.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée en fonction des formes urbaines, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, à :

- 20% de la surface du terrain d'assiette du projet dans les secteurs 1, 3, 4, 6 et dans le secteur 7 pour les parties devant accueillir une typologie de maisons individuelles ;
- 40% de la surface du terrain d'assiette du projet dans le secteur 2 et dans le secteur 7, à l'exclusion des parties devant accueillir une typologie de maisons individuelles ;
- 50% de la surface du terrain d'assiette du projet dans le secteur 5.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

ESPACES DE RETRAIT PAYSAGER À CRÉER OU À CONSERVER

Deux routes principales sont susceptibles de créer des nuisances et imposent un retrait des habitations :

- L'autoroute : conservation du masque végétalisé entre celle-ci et le quartier de Pin Vert ;
- Le chemin du Grand Pin Vert : conservation des haies existantes, restauration de la continuité de ces haies ou création de nouvelles bordures végétalisées en cas d'élargissement de voie (épaisseur minimale de 2 m)

AUX ABORDS DES PRINCIPAUX ACCÈS AU QUARTIER, DES ALIGNEMENTS D'ARBRES À CRÉER OU À CONSERVER

Les deux principales voies d'accès au secteur sont :

- Le chemin du Grand Pin Vert, depuis le pont permettant de franchir la A 501 ;
- Au sud est, le chemin des Solans qui mène à l'échangeur.

Ces entrées de quartier doivent faire l'objet d'une mise en scène spécifique. Pour cela :

- Les alignements d'arbres déjà présents le long du chemin du Grand Pin Vert devront être maintenus et mis en valeur ;
- Des alignements d'arbres doivent être créés en entrée de la future voie de liaison vers le chemin des Solans, devant les logements collectifs à créer. Ces arbres constitueront par la même occasion un paysage pour les logements, surtout pour ceux dont les façades sont en vis-à-vis et qui nécessiteront des dispositifs de réduction de la gêne engendrée par la co-visibilité.

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE ET DES TERRES AGRICOLES

Une partie du périmètre est constituée d'espaces végétalisés constituant des réservoirs de biodiversité ou des continuités écologiques.

Ainsi, un secteur boisé délimité sur le schéma de principe devra être conservé.

Le nord du périmètre est occupé par des espaces agricoles d'intérêt paysager ponctués de constructions isolées qu'il convient de préserver, de même que les points de vue remarquables sur le massif de la Sainte-Baume.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir leur présence au sein des quartiers résidentiels, il est demandé :

- 70% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans les secteurs 1 et 6
- 60% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans les secteurs 3 et 4, secteurs devant accueillir une typologie de maisons individuelles, ainsi que sur la partie en frange avec le lotissemment existant à l'est du secteur 7 ;
- 40% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans le secteur 2 et dans le secteur 7 ;
- 30% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans le secteur 5.

Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes

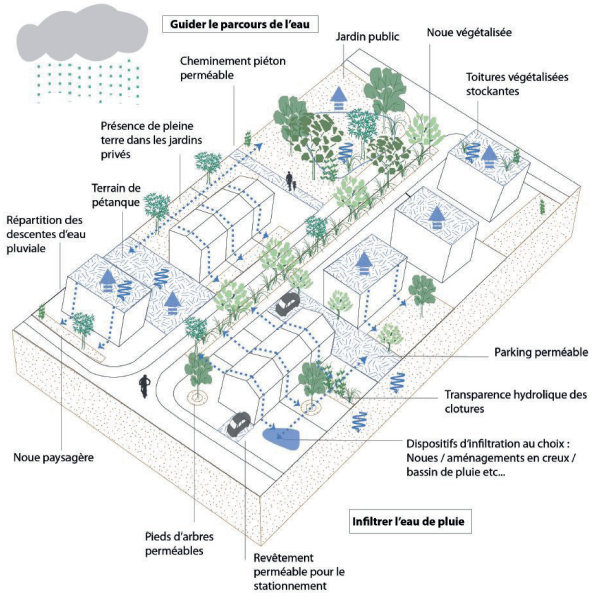
(R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

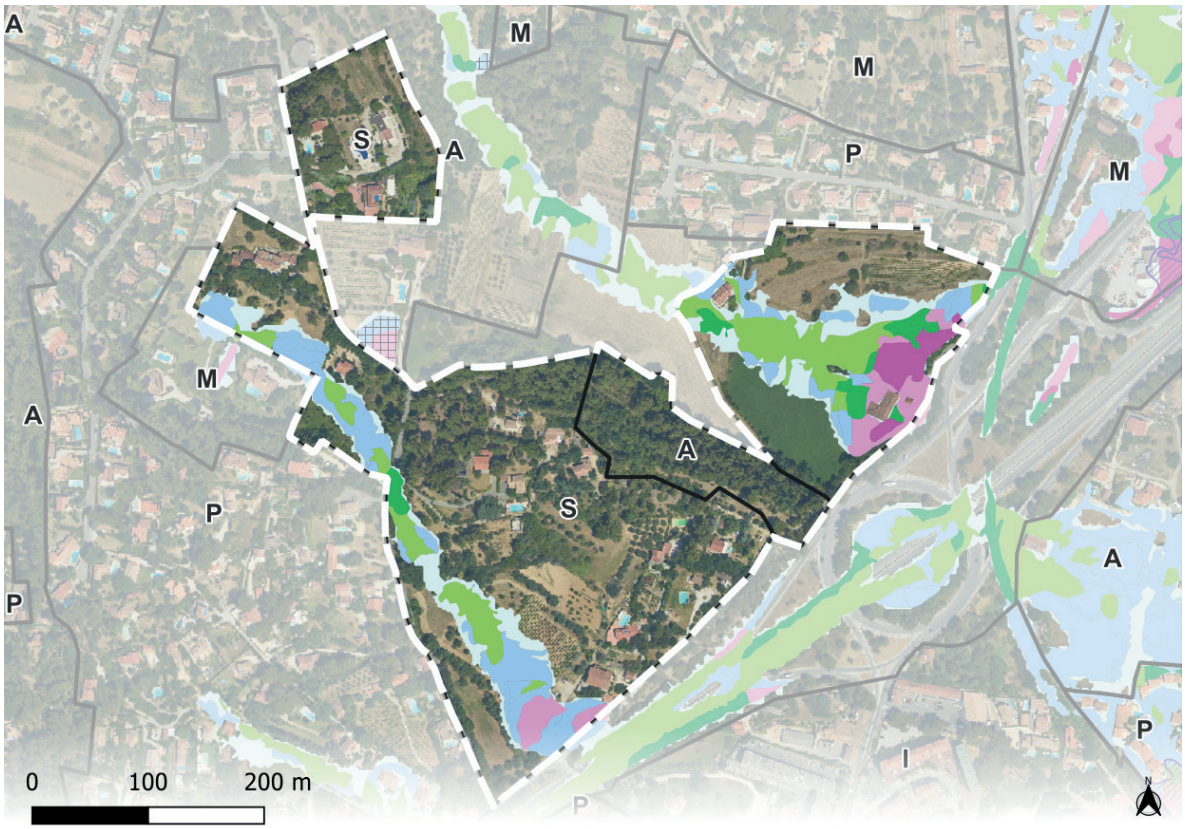
ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

➤ De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.



Opération d'ensemble - Tissu Mixte - PLUIE DE FAIBLE INTENSITE

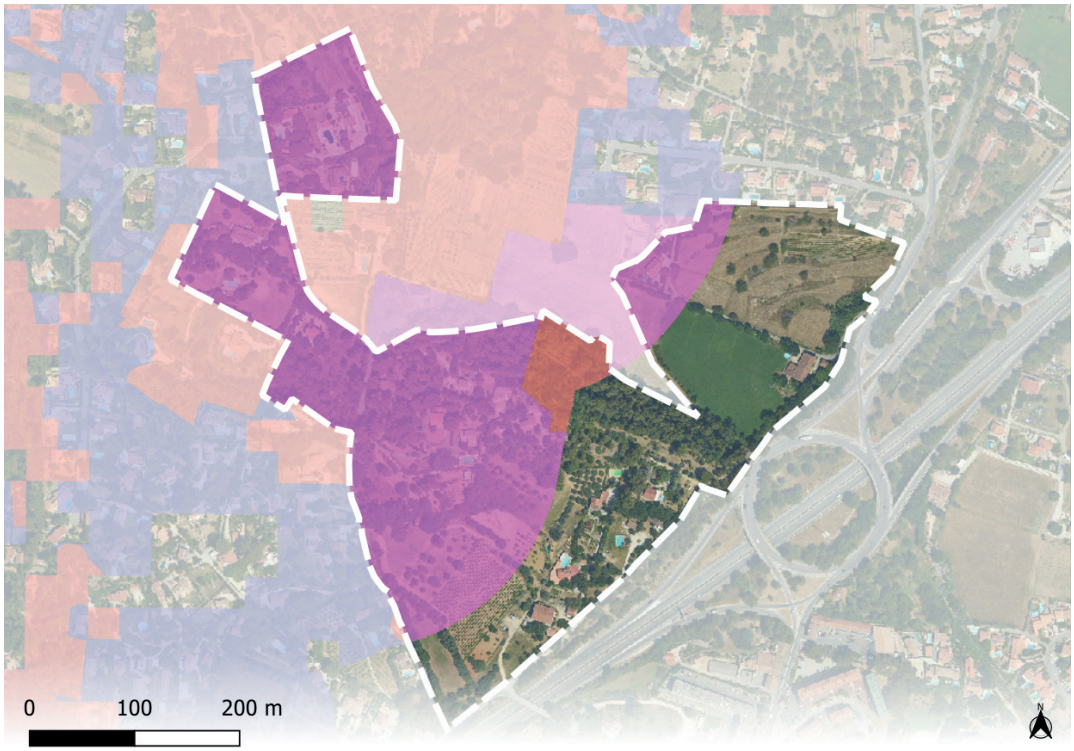


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
- Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION
- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT
- Très fort (axe écoulement)
- Très fort (zone accumulation à faible vitesse)
- Moyen à forte hauteur
- Moyen
- Faible
- Résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT
- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3 B1

B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

Zone à prescriptions Zone inconstructible

Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange

Rouge

➤ De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)

➤ D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

➤ La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;

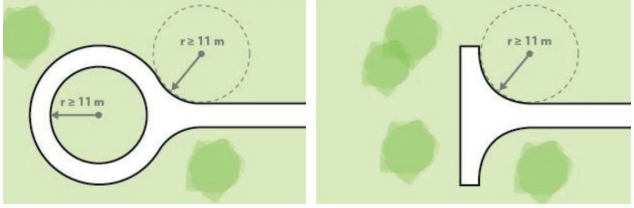
➤ La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;

➤ si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;

➤ La conception des carrefours sur les chemins du Grand Pin Vert et Solans, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;

➤ La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;

➤ La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



Risque de tassement différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassement différentiel).

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvements de terrain qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort) : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

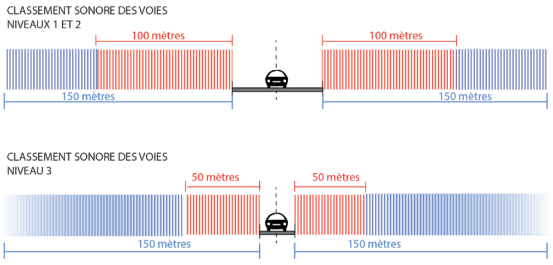
La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;



↗ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

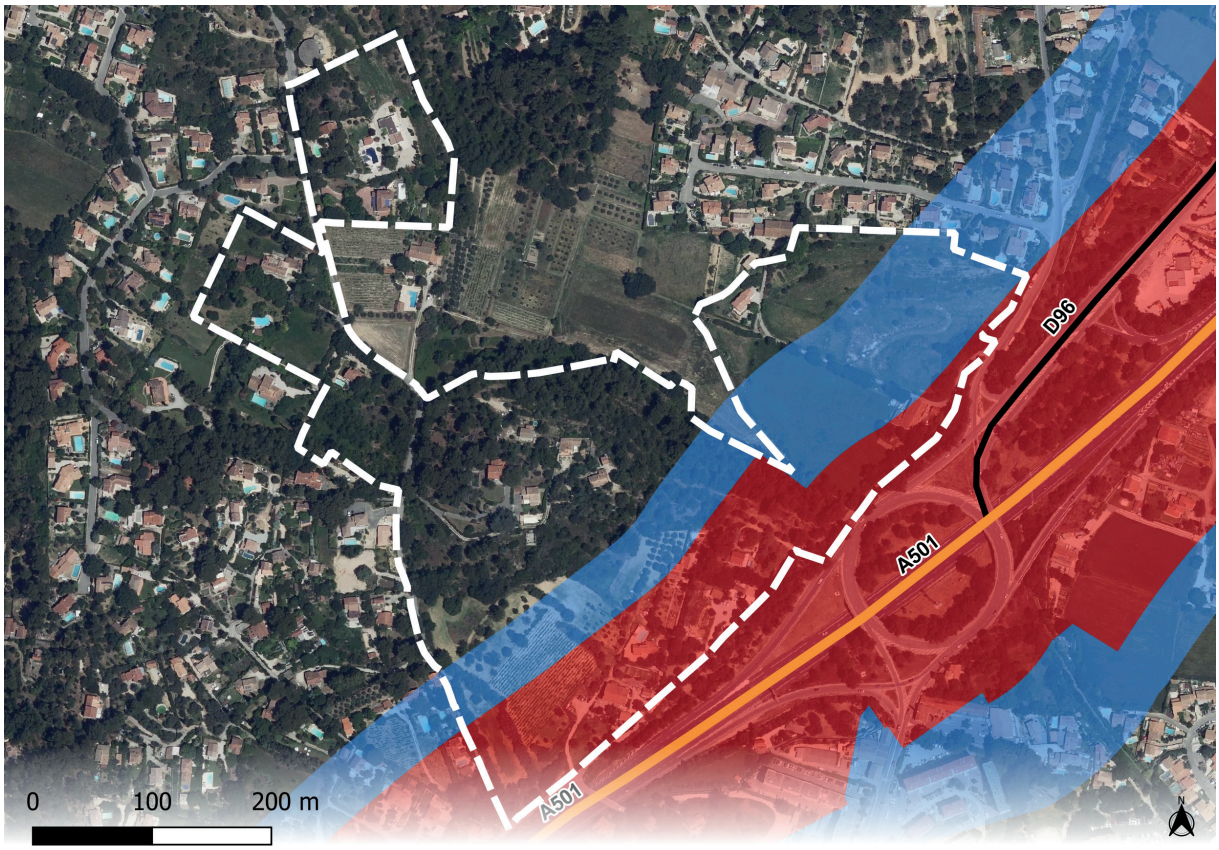
- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

- éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
- bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.

- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.



↗ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores

Périmètre OAP

Zone fortement impactée

Zone impactée

Voie classée de niveau 3

Voie classée de niveau 1 ou 2

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

DESSERTE VIAIRE

Le chemin du Grand Pin Vert doit être aménagé de manière à intégrer des aires de croisement, ainsi que des espaces pour les mobiltiés douces.

L'urbanisation du secteur sud est, secteur n° 7 sera desservi par une voie à double sens de circulation, avec des aménagements pour les mobilités douces.

DES CARREFOURS À REQUALIFIER

Concernant la sécurisation du site, certains carrefours devront être aménagés, notamment sur le Chemin du Grand Pin Vert et le chemin des Solans.

FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons individuelles

Située en cœur de quartier, aux abords des boisements et terres agricoles, cette forme urbaine doit accompagner d'une manière douce et progressive la transition avec ces espaces. La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1, tandis que l'emprise au sol sera au maximum de 20%. L'objectif est ici de proposer au moins 60% (70% pour les secteurs 1 et 6) d'espaces verts pour garantir le lien avec les espaces périphériques.

Il s'agira également de s'inscrire dans l'esprit des lieux en tenant compte des caractéristiques paysagères du site et d'adapter l'aménagement en fonction de celles-ci.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD-UM-Nh »).

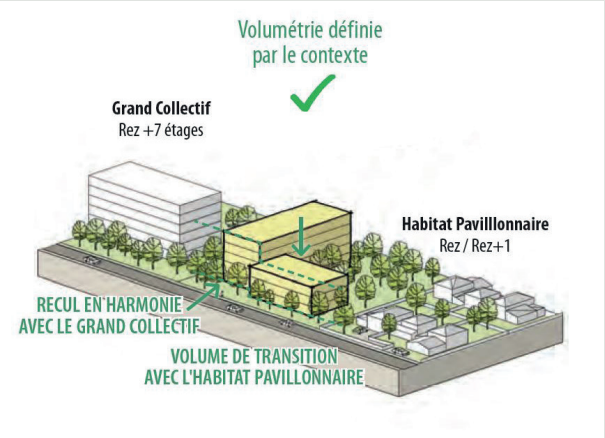
Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine propose une densification mesurée, mais surtout, permettent une densification harmonieuse, avec une hauteur en R+2, une emprise au sol de 50% et le coefficient d'espaces verts de 30%.

La dominante végétale est mise en avant avec les coefficients de pleine terre et les emprises au sol limitées.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé attenant.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UC1 »).



FORMES URBAINES

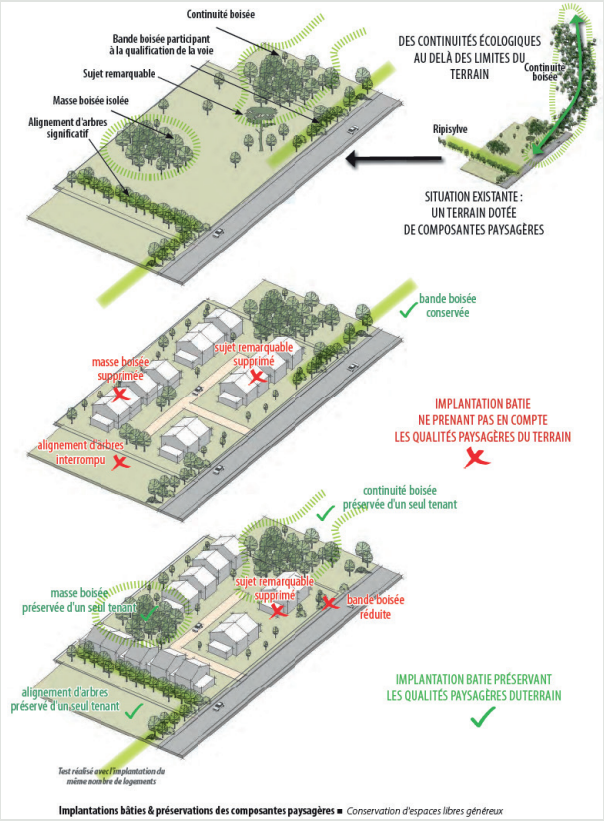
Forme urbaine mixte

Cette forme urbaine propose une densification mesurée, mais elle permet surtout d'adapter la densité au plus près des caractéristiques du site. Ainsi les densités ne sont pas imposées et peuvent être différenciées selon la position des bâtiments. Une diversité de typologies est cependant imposée. Les opérations devront ainsi intégrées des logements collectifs, des maisons en bande ou maisons jumelées et des maisons individuelles. Les proportions sont données à titre indicatif dans le paragraphe «programmation».

Des gradients de hauteurs sont également imposés dans le schéma de principe de manière à assurer une densité plus importante aux abords des voies principales et de limiter la densité aux abords des espaces agricoles et naturels et à proximité des quartiers d'habitat pavillonnaire.

La dominante végétale est mise en avant avec les coefficients de pleine terre et les emprises au sol limitées.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.



Implantations bâties & préservations des composantes paysagères ■ *Conservation d'espaces libres généreux*

PLUi



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

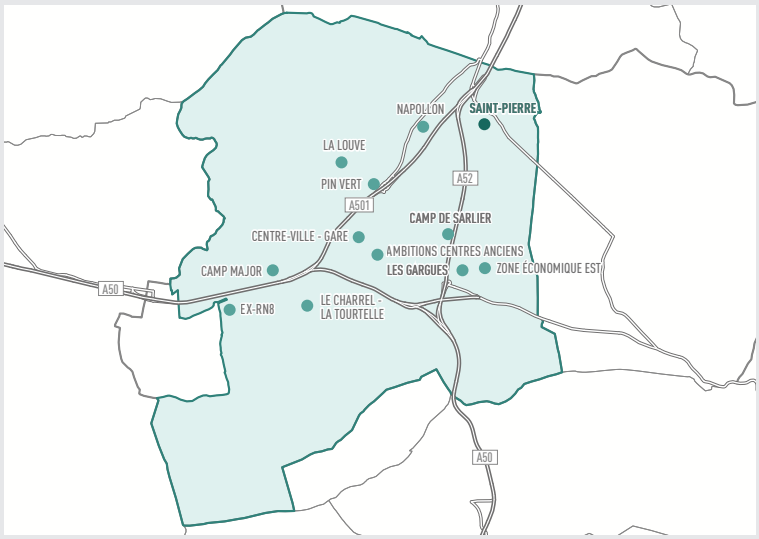
OAP de composition urbaine « Saint-Pierre-les-Aubagne »

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée
par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Aubagne **OAP « Saint-Pierre-les-Aubagne »**



Aubagne
« Saint-Pierre-les-Aubagne »

Situé au nord de la commune d'Aubagne (à environ 15 minutes en voiture de la gare), au cœur d'une zone agricole dédiée au maraîchage de plein champ et à proximité du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne, le secteur « Saint-Pierre-les-Aubagne » couvre une superficie de 7,2 hectares. Il est desservi par la RD 396 au nord qui relie le hameau à Gémenos, en double-sens sans aménagement piéton, et par la traverse de l'église de Saint-Pierre à l'ouest, en double sens étroit non matérialisé au sol et sans aménagement piéton, et par la ligne de bus MyBus 20s « Saint-Pierre-les-Aubagne-Gare d'Aubagne » avec deux arrêts : « La source Manon » au nord, en face de l'église Saint-Pierre et « Tennis » au sud, devant l'entrée du Tennis Club aubagnais. La desserte ne représente donc pas un enjeu majeur.

Le secteur possède de nombreux atouts. Il bénéficie de la proximité d'un hameau pittoresque très visible dans le paysage et emblématique de la commune d'Aubagne et constitué d'une église paroissiale au style néo-classique épuré cantonnée d'un campanile, d'une salle paroissiale (une ancienne école) et de groupes de maisons anciennes, et de plusieurs boisements et de jardins partagés au sud. Une trame de haies champêtres héritée de l'ancienne vocation agricole est conservée au sud. Le secteur offre des vues vers le massif du Garlaban. Par conséquent, les orientations d'aménagement et de programmation définissent un parti pris d'aménagement très qualitatif et cohérent avec ces qualités patrimoniales, environnementales et paysagères.

Concernant les risques naturels, le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt, de ruissellement, de mouvements de terrain (tassements différentiels) et de retrait-gonflement des argiles. Ces contraintes devront être intégrées dans le parti pris d'aménagement pour les transformer en forces du projet.



↗ Chemin privé qui forme la limite sud du secteur.



↗ Site de l'OAP.



↗ Traverse de l'Église de Saint-Pierre.



↗ Concessionnaire de bateaux, D396.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Cours d'eau
- Équipement sportif

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Forme urbaine à vocation économique / touristique / de loisir
- Forme urbaine en extension du hameau
- R+2 — Hauteur des façades maximale
- 20% — Emprise bâtie maximale

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Aménager et sécuriser le carrefour
- Autoroute
- Voie de desserte à conserver
- Principe de raccordement à créer (largeur de 3 m minimum pour une voie à sens unique et de 6 m pour une voie à double sens de circulation)
- Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours
- Principe d'aire de retournement à créer
- P — Aire de stationnement végétalisée
- Cheminement piéton

COMPOSITION PAYSAGÈRE

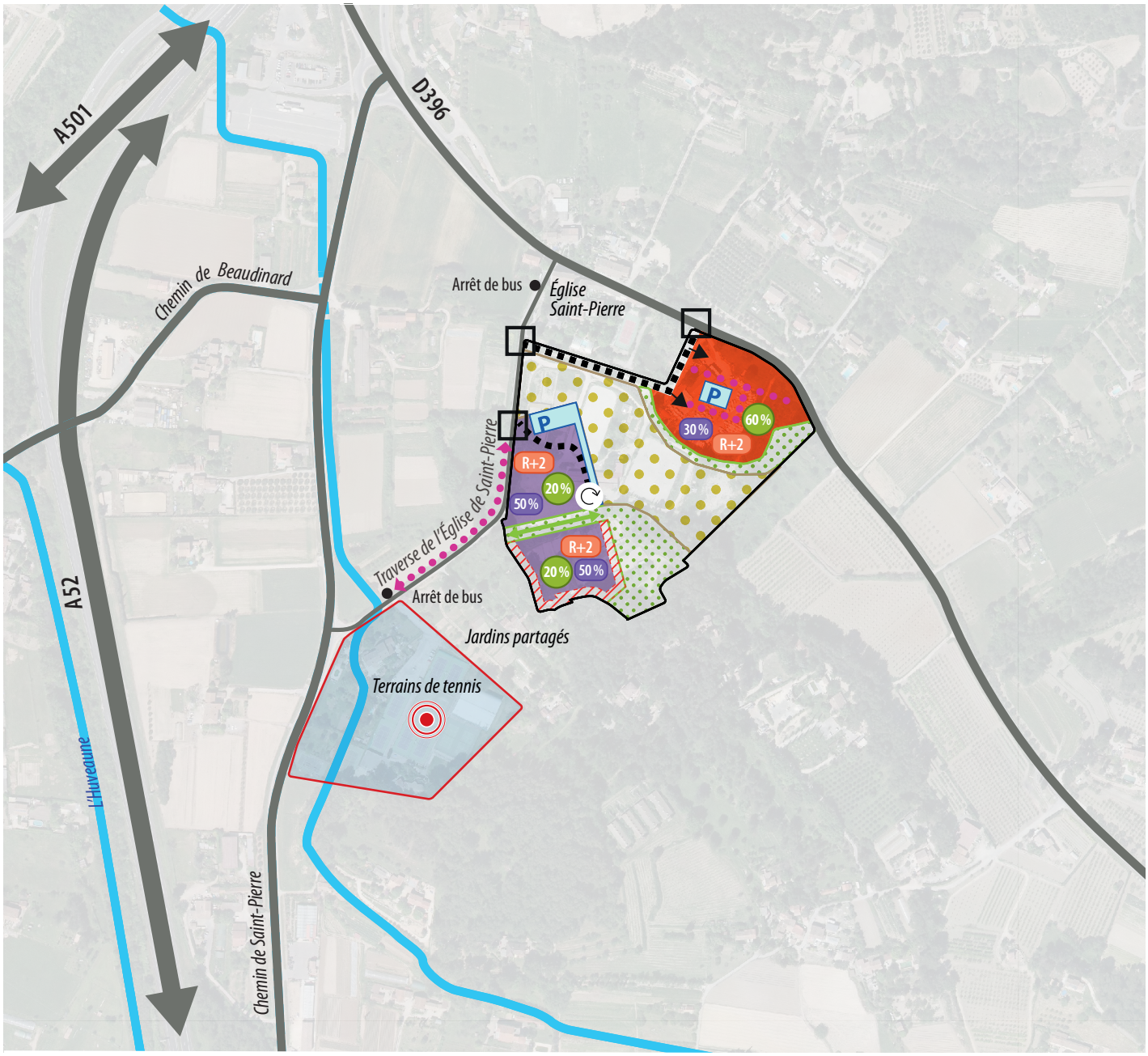
- Boisements à préserver / à restaurer
- Continuité végétale à préserver
- 20% — Part d'espaces végétalisés minimale dont 2/3 en pleine terre
- Zone tampon pour la prise en compte du risque d'incendie

COMPOSITION URBAINE

- Terrain agricole à préserver

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Aubagne - OAP de composition urbaine « Saint-Pierre »



PROGRAMMATION

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des activités à vocation de tourisme et de loisir en cohérence avec la présence du Tennis club, la destination de la zone. Un projet d'ensemble donnera aussi l'occasion de renforcer la fonction de centralité du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne en déclinant les principes de l'OAP « Ambition Centres anciens », en particulier autour de l'église Saint-Pierre.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par un bon dimensionnement des voies de desserte, une capacité adéquate des réseaux et la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec une modélisation complétée. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone.

Le projet devra proposer une alternance de bandes bâties et de bandes naturelles et agricoles afin de conserver les qualités paysagères du site, et le rétablissement d'une activité agricole.

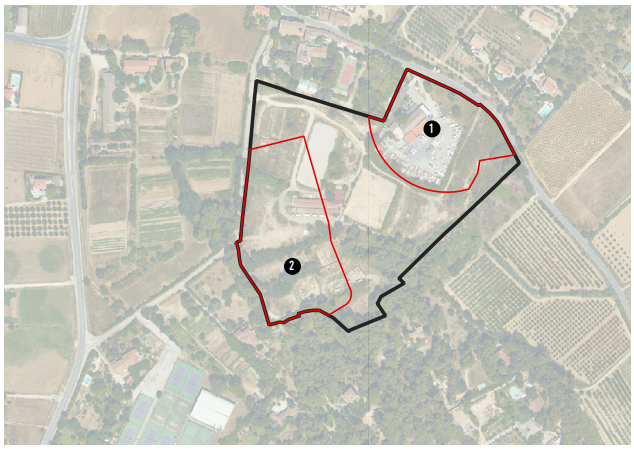
Le secteur 1, d'une surface de 1,3 hectares, est situé en limite du programme de logements collectifs « Le Domaine de la Source » récemment édifié au bord de la RD396. Son aménagement donne la possibilité de mettre en valeur une zone artificialisée (sol dégradé, minéralisation) et de renforcer la nouvelle centralité du hameau.
Les nouveaux bâtiments devront être implantés en plots pour préserver des échappées de vue vers le paysage agricole et les massifs. Ils pourront accueillir des services en rez-de-chaussée.
La densité du secteur prévue est de 40 logements à l'hectare.

Le secteur 2 correspond à un terrain d'environ 1,5 hectares inscrit entre des espaces agricoles et des terrains boisés. Il est propice à l'accueil d'activités touristiques et économiques à la fois équilibrées et respectueuses du paysage (résidence hôtelière ou maisons individuelles gérées, centre de tourisme accueillant des séminaires et des ateliers articulé à des équipements sportifs en plein air ou à des espaces de bien-être...).

Les aires de stationnement et les cheminements piétons bénéficieront d'un traitement paysager de grande qualité notamment à partir d'une déclinaison des principes de l'OAP « Cycle de l'eau »

L'activité agricole sera restaurée dans la partie centrale du site (olivettes ou vergers) et les boisements seront maintenus.

Les secteurs 1 et 2 feront chacun l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.



↗ Les deux secteurs constructibles séparés par une zone tampon non urbanisée.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION DU BÂTI

Les constructions devront composer avec la topographie existante pour assurer une insertion correcte et limiter les terrassements au strict nécessaire.

En cas de pente, les faîtages s'organiseront parallèlement aux courbes de niveaux.

Les bâtiments et les espaces non bâtis nécessaires aux activités devront être organisés de manière à ne pas impacter les boisements identifiés dans le schéma de principe.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale prévue dans les deux secteurs est R+2.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :
- 30% du terrain d'assiette du projet sur le secteur 1 ;
- 50% du terrain d'assiette du projet sur le secteur 2.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur Saint-Pierre-les-Aubagne associera des fonctions et activités variées et complémentaires : logements, équipements de tourisme et de loisir, agriculture.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DU RISQUE ET QUALITÉ DE VIE

PRINCIPE DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les boisements repérés dans le schéma de principe seront conservés.

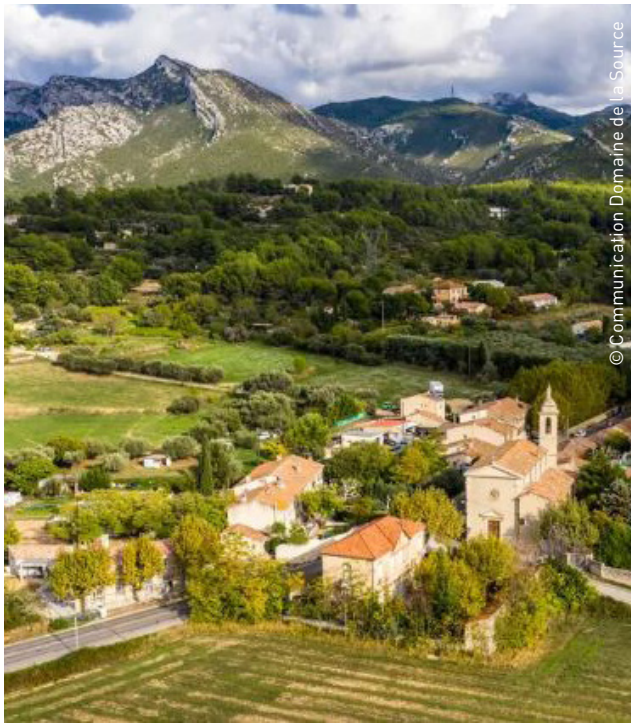
Dans le secteur 2, la haie champêtre qui correspond à un axe de ruissellement sera maintenue pour tenir compte du risque inondation. Elle scindera en deux parties le secteur à vocation économique, touristique et de loisir. Des interruptions pourront cependant être envisagées uniquement pour permettre l'accessibilité de la zone (route et cheminement doux).

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre rendent de nombreux services (atténuation des effets de chaleur, perméabilité des sols, habitat naturel pour préserver la biodiversité) et ils ont un impact bénéfique sur la santé des habitants.

Pour être le plus efficace possible, ces espaces devront représenter une part minimale de :

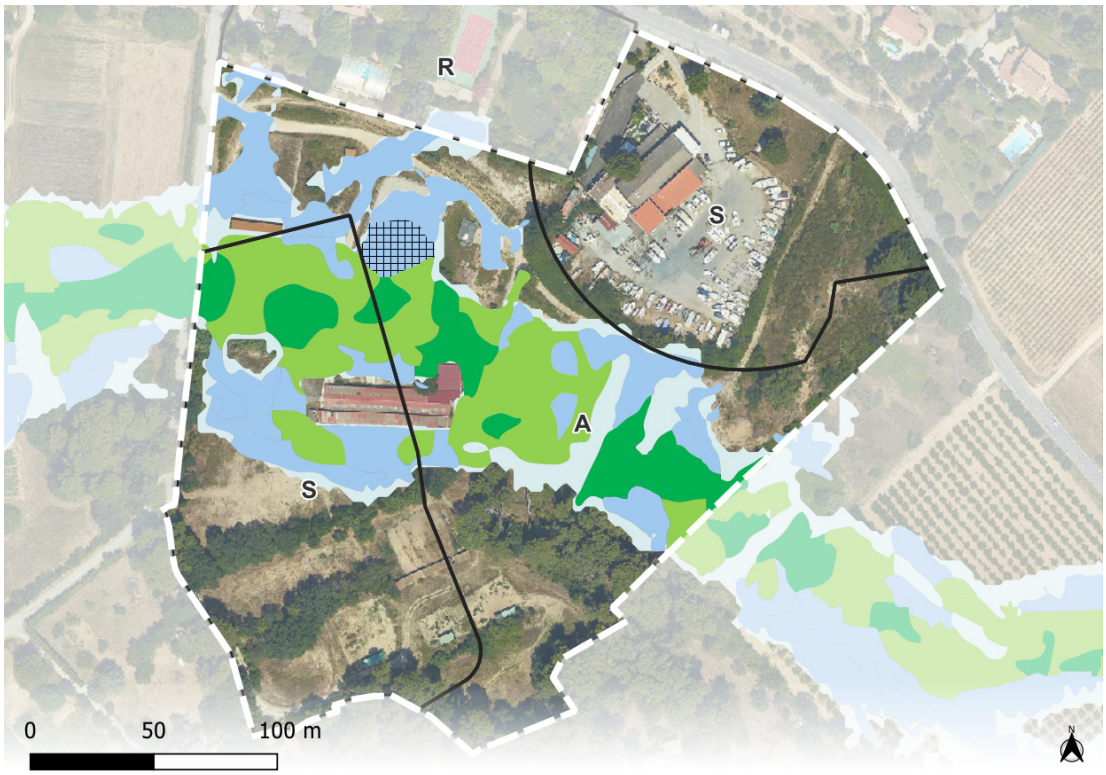
- 60% dans le secteur 1, dont 2/3 au moins en pleine terre ;
- 20% d'espaces végétalisés pour les formes urbaines à vocation économique, touristique et de loisir dans le secteur 2, dont 2/3 au moins en pleine terre.



↗ Hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne et massif de l'Étoile.



↗ Campanile de l'église Saint-Pierre-les-Aubagne.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)

Moyen

Faible

Résiduel

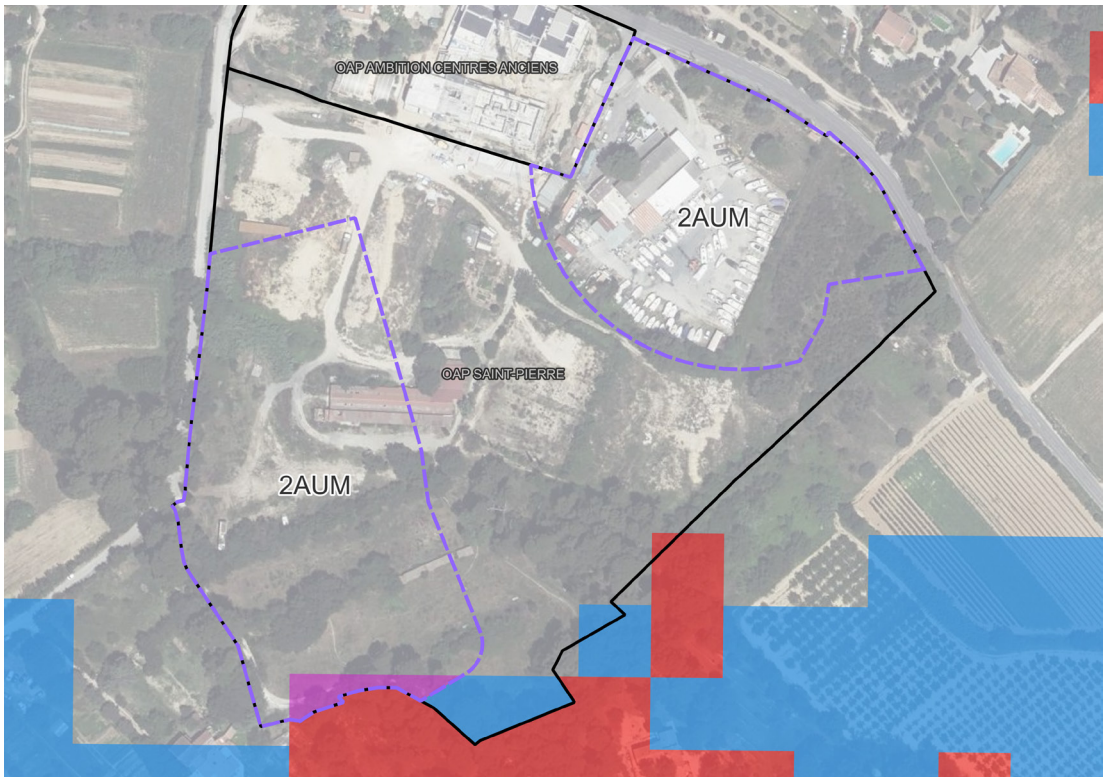
Très fort (zone accumulation à faible vitesse)

Moyen à forte hauteur

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Serres et tunnels agricoles autorisés



Périmètre de l'OAP

Risque feux de forêt réglementé par le PLUi

Traduction du risque incendie

Zone inconstructible

Zone à prescription

Zone à urbaniser (1AU ou 2AU) soumise à étude complémentaire

LES RISQUES NATURELS

Risque d'inondation par ruissellement

Définition
Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie, bref et intense, qui se produit à la suite de l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

Caractérisation des aléas
Les résultats concernent des hauteurs d'eau et des vitesses de ruissellement.

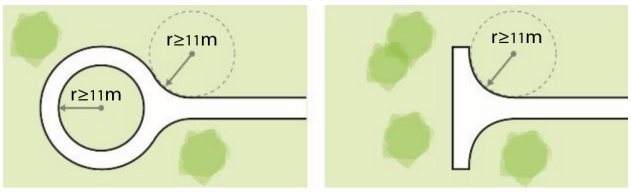
Les risques liés au ruissellement

- **Définition**
  Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.
- **Règles associées**
  Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
  A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.
  Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.
- **Adaptation du projet**
  Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :
  - de mettre en oeuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
  - de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...;
  - d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

Risque d'incendie

Le risque d'incendie sera pris en compte dans les secteurs à aménager. Plusieurs mesures permettront de ne pas augmenter la vulnérabilité du site :

- la réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des voies ;
- la création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- dans le cas d'une voie de desserte interne en impasse, la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- la conception de carrefours qui assurent des conditions de giration suffisantes (secours, collecte des ordures ménagères) ;
- la réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI) en se référant au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RD DECI) ;
- la création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés. Si des plantations sont envisagées, il faut prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.



Mouvements de terrain : tassements différentiels

Le périmètre est exposé à des risques de mouvements de terrain (tassements différentiels). Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.
Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) qui s'imposent à cette OAP (tassements différentiels, cf. annexes du PLUi).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléas moyen et fort). Des mesures devront donc être prises lors de la réalisation des constructions pour en limiter les effets (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment...).

Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » édité en 2008 par le ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2.

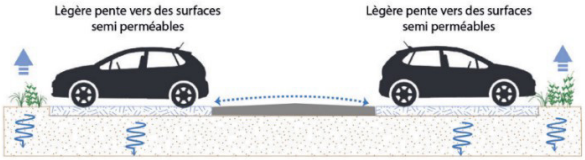
POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Les secteurs de l'OAP ne sont pas concernés par un axe de voie sonore niveau 1, 2 ou 3.
Toutefois des mesures d'amélioration favorables à la santé sont recommandées dans les futurs projets.

Composition urbaine

- Offrir la possibilité de créer des dispositifs de protection contre le bruit dans le respect du paysage environnant (mur anti-bruit, épaisseur végétale, merlon végétalisé associé à une noue...).
- Privilégier une composition urbaine qui permette une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
  - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
  - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter l'impact des aménagements nécessaires à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier.
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes et, pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant.
  À titre informatif, une liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'Arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du Japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

↗ Guider l'eau de pluie vers des dispositifs infiltrant



↗ Infiltrer l'eau de pluie grâce à des revêtements semi perméables





(1) Parking en dalles perméables végétalisées à Fréjus (© 02D)
(2) Parc d'activités du Rovaltain, Valence (© Rovaltain.fr)

Concernant les bâtiments

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

L'urbanisation est en partie conditionnée par un dimensionnement des réseaux et des voies de circulation en rapport avec la nature des fonctions envisagées.

CRÉATION D'UN MAILLAGE DU RÉSEAU VIAIRE INTERNE DANS CHAQUE SECTEUR

Les deux secteurs à urbaniser devront être desservis par des voies internes qui devront aboutir à une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Un bouclage sera réalisé entre la traverse de l'Église de Saint-Pierre et la RD396 pour desservir le secteur 1. La largeur minimale de la voirie sera de 3 mètres en cas de voie à sens unique ou de 6 mètres en cas de voie à double-sens de circulation.

Une trame de circulations piétonnes internes permettra de relier les habitations aux deux arrêts de la ligne de bus.

Le secteur 2 pourra être desservi par une voie en impasse d'une largeur minimale de 6 mètres et se terminant par une aire de retournement qui sera positionnée librement sur le secteur selon les besoins.

Les surfaces dédiées au stationnement seront maîtrisées. Le traitement paysager des aires de stationnement sera soigné (places ombragées, haies...). Le cycle de l'eau y sera intégré en amont des projets (rétention et infiltration des eaux de pluie).

SÉCURISATION DES INTERSECTIONS AVEC LES NOUVELLES VOIES

Les intersections créées entre le maillage interne du périmètre et la traverse de l'Église et la RD396 devront être aménagées de manière à sécuriser les déplacements.

FORMES URBAINES

Forme urbaine d'extension du hameau

Cette forme urbaine permet une densification appropriée à proximité des zones qui sont déjà urbanisées.

La hauteur en R+2, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 60% permettront de s'insérer au mieux dans le contexte environnant.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs permettroont de poursuivre la valorisation du site tout en offrant une transition adaptée vis-à-vis des constructions proches.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP « QAFU » correspondante (chapitre « Orientations relatives aux zones UC »).

Forme urbaine à vocation économique, touristique et de loisir

Les constructions à vocation économique, touristique et de loisir devront privilégier des formes simples.

Leur hauteur et leur emprise au sol mesurée (un étage maximum et une emprise au sol limitée à 50% du terrain d'assiette de projet) conjuguée à une implantation réfléchie de manière à préserver la trame boisée permettront une urbanisation raisonnée du secteur.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP « QAFU » correspondante.



PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 OAP DE COMPOSITION URBAINE « Camp de Sarlier »
AUBAGNE

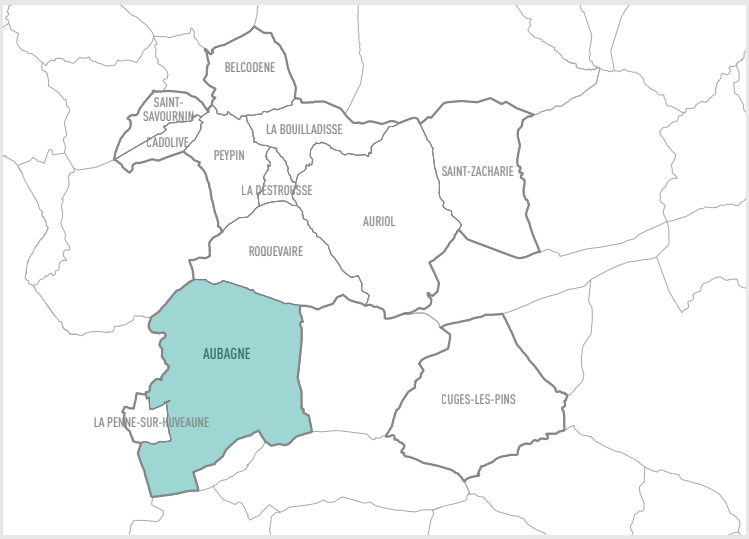
Cette OAP de composition urbaine est un zoom de l'OAP « Zone Économique Est »

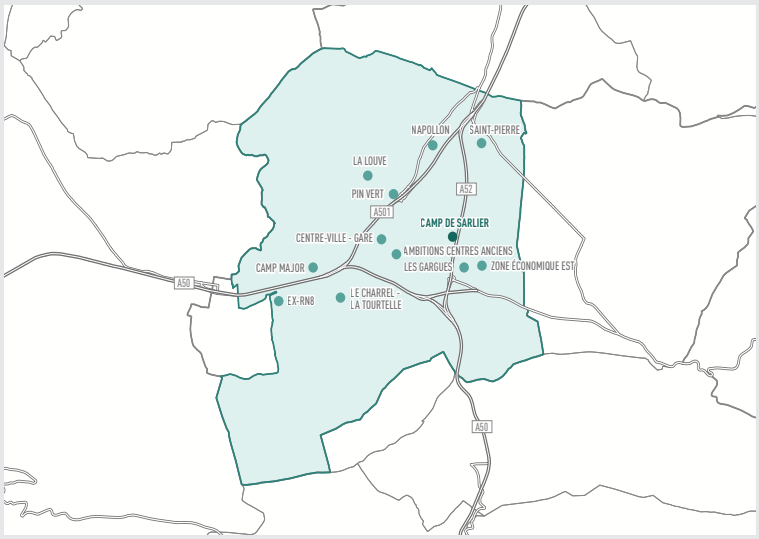
PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OAP





Aubagne **Camp de Sarlier**



Aubagne
Camp de Sarlier

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de composition urbaine « Camp de Sarlier » est constitutive de l'OAP d'intention « Aubagne, Zone économique Est », dont elle est un focus sur un secteur situé entre la route de Gémenos (RD2) et l'impasse de la Sainte-Baume au Nord, le chemin de Ceinture (RD43A) et la voie ferrée à l'Ouest et l'autoroute A52 à l'Est.
Cette OAP reprend les grands éléments de constitution de l'OAP du PLU de la commune d'Aubagne. Certains éléments de projet ont été mis à jour.
Couvrant une superficie de 17 hectares, ce périmètre s'inscrit entre les tissus urbains du centre-ville d'Aubagne situés de l'autre côté de la voie ferrée à l'Ouest et la zone de La Martelle au-delà de l'autoroute A52 à l'Est. La topographie du lieu est celle d'un relief de plateau en contrebas du talus autoroutier, longé au Nord par l'Huveaune et traversé en son centre par le cours d'eau Fauge/Maïre dont la ripisylve est l'élément paysager structurant.
En termes d'occupation spatiale et de typologie urbaine, ce secteur présente une mixité juxtaposant de l'habitat individuel, des espaces agricoles en friches et quelques sites d'activités.
Cette OAP a pour principal objectif la création d'un espace d'activités à dominante productive et tertiaire sur ce territoire afin de renforcer l'attractivité de ce secteur bénéficiant d'une situation stratégique, et de réaliser des aménagements exemplaires en matière d'intégration de l'environnement naturel boisé existant et de gestion des eaux pluviales.



↗ Partie Nord du site avant travaux



↗ Partie Sud du site avant travaux

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Noue paysagère à créer et système hydraulique
- Protection et mise en valeur ripisylves
- Alignement d'arbres ou haies à conserver/ou à créer
- Lisière paysagère à conserver ou à traiter
- Espace végétal à créer

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

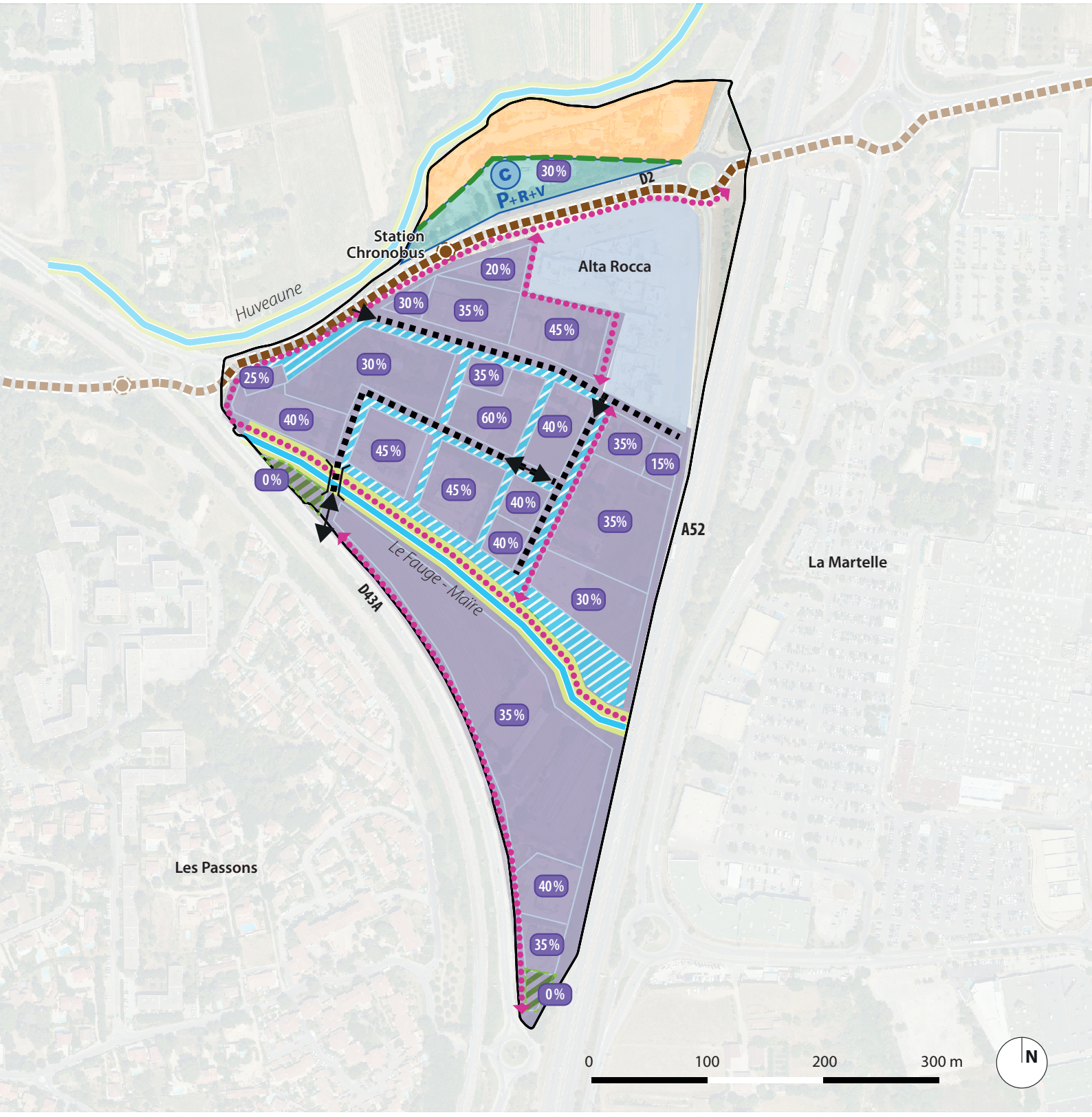
- P — Stationnement paysager à créer
- P+V — Fonction Parking vélo
- P+R — Fonction Parking Relais
- C — Aire de covoiturage à créer
- Principe de raccordement (desserte) à créer
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- Arrêt TCSP / REM futur
- Réseaux TCSP / réseau express métropolitain futurs
- Pont ou passerelle à créer ou réaménager

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Forme urbaine à vocation économique (bureau, activité productive...)
- Centre Alta Rocca / Opération tertiaire réalisée
- Ilot résidentiel existant
- Découpage des lots pour la définition des emprises bâties
- 99 % — Emprise bâtie (%)

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp de Sarlier »



PROGRAMMATION

En termes de programmation, sur la période 2023-2025, il est prévu :

- la création d'un espace tertiaire / centre d'affaires au nord (Alta Rocca / site n°2). Livré en 2019, il accueille des activités tertiaires et médicales, ainsi qu'un établissement hôtelier ;
- la réalisation d'un pôle Mobilité (site n°1) au nord du secteur sur la RD2 (route de Gémenos), avec une station de desserte du Chronobus et un pôle de mobilité autour de la station pour intégrer notamment du stationnement de l'ordre de 150 places (parking-relais, covoiturage, parc vélo) ;
- la création d'un parc d'activités durable, à dominante productive et tertiaire qualitatif ;
- une promenade piétonnière le long du Fauge/Maïre.



1. Pôle Mobilité
2. Alta Rocca
3. Parc d'activités durable

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

UN SECTEUR A VOCATION ÉCONOMIQUE

L'aménagement d'un espace d'activités à dominante productive et tertiaire

- Poursuivre la réalisation d'un espace à dominante tertiaire (bureau) situé au nord de la zone et en façade de la RD2, à la suite de l'opération nouvelle Alta Rocca (site n°2).
- Permettre l'implantation d'un parc d'activités au coeur et au sud de la zone (site n°3) : ateliers et locaux d'activité productive,entreprises à vocation numérique, Silver économie ou technologies innovantes.

DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des façades urbaines et paysagères

- Favoriser un alignement architectural et paysager qualitatif le long des voies périphériques, et en particulier en rive de la RD43A (chemin de Ceinture) au sud du périmètre.
- Créer des liaisons douces pour permettre la desserte interne, avec un franchissement de la rivière tout en offrant 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 situé au carrefour des RD2 (route de Gémenos) avec la RD43A (chemin de Ceinture).

Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs

- Végétaliser les abords des bâtiments, les alignements de voiries et les aires de stationnement avec des espèces locales, en interdisant les espèces invasives et les haies mono-spécifiques.
- Traiter l'interface avec le bassin de rétention de l'autoroute.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, écologique et paysager

- Protéger et mettre en valeur les ripisylves du Fauge/Maïre ;
- Préserver l'aspect naturel des berges tout en aménageant des espaces ouverts et végétalisés pour la détente et la promenade autour de celles-ci.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

A l'échelle du territoire de l'OAP, la mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers d'une programmation mixte articulée autour des orientations suivantes :

- la mise en œuvre de formes urbaines tertiaires cohérentes avec leur contexte d'insertion et leur vocation (site n°2 Alta Rocca à vocation tertiaire et son extension « Le Patio de l'Alta ») ;
- la réalisation d'un parc d'activités (site n°3) à vocation d'activités économiques, conjuguant la réalisation d'immeubles modernes ;
- la création d'un maillage interne de liaisons douces / modes actifs permettant de relier les différents sites du secteur, ainsi que de dessertes ;
- la requalification de la RD2 (route de Gémenos) pour intégrer les différents modes de mobilité (deux-roues, voitures et poids lourds), les transports collectifs avec pôle Mobilité (Chronobus) et les modes de déplacements doux (marche à pied et vélo) ;
- la création d'une promenade piétonnière le long du Fauge/Maïre, s'appuyant sur la mise en valeur de l'accessibilité des berges et la préservation de la ripisylve.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le périmètre de l'OAP « Camp de Sarlier » est impacté par :

- **le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Huveaune (annexe du PLUi)** dont le zonage règlementaire inscrit le secteur de Camp de Sarlier en zone violette (secteur urbanisé soumis à un aléa résiduel) et en zone rouge (secteur soumis à un aléa fort) sur les cours d'eau et berges de l'Huveaune et du Fauge.
  Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

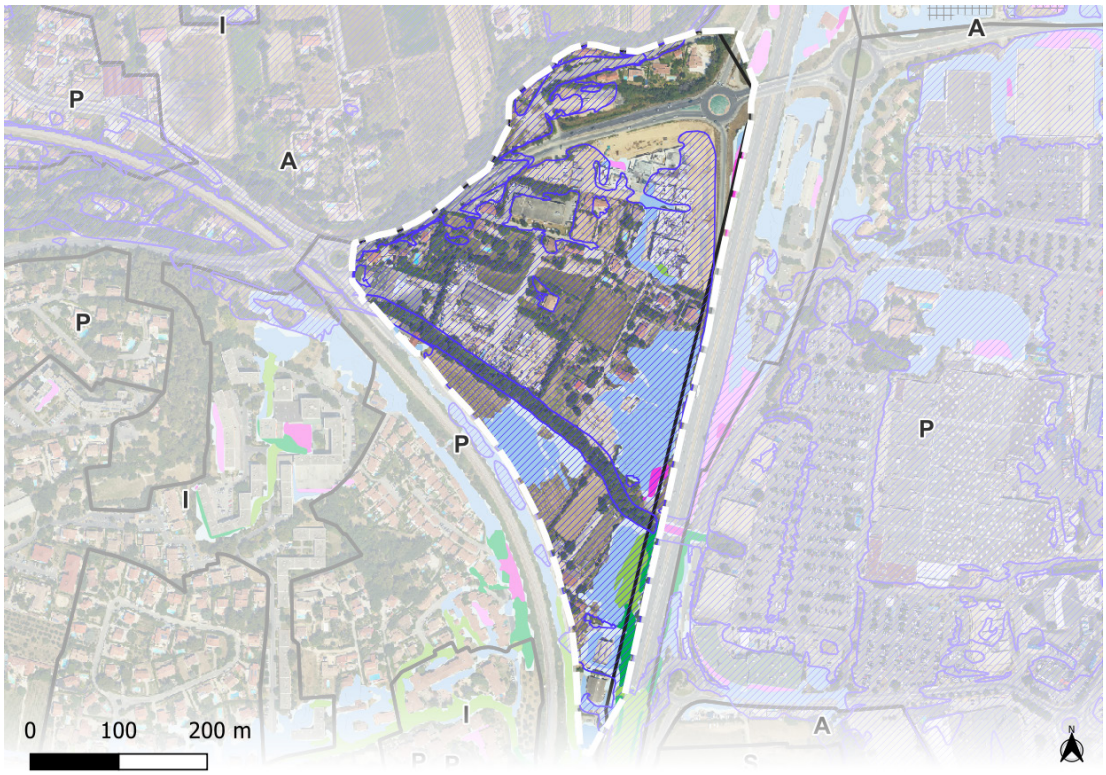
- **Les risques liés au ruissellement**
  - **Définition**
    Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.
  - **Règles associées**
    Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.
    A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur. Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.
  - **Adaptation du projet**
    Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :
    - de mettre en oeuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
    - de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...;
    - d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

- **le Plan de Prévention des Risques Argiles / mouvements différentiels de terrain** retrait de la commune d'Aubagne inscrit tout le ce territoire en zone (règlementaire) faiblement à moyennement exposée (zone B2).

D'autres risques et nuisances sont identifiés :

- **une exposition au risque de Transport de Marchandises Dangereuses** sur les voies périphériques et la voie ferrée, liée également au passage d'une canalisation de transport de gaz (Servitude I5) ;

- **la pollution de l'air et les nuisances sonores** ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur), notamment au regard de la présence de l'autoroute A52 jouxtant le secteur de Camp de Sarlier. Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte) pouvant avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)

Moyen

Faible

Résiduel

Très fort (zone accumulation à faible vitesse)

Moyen à forte hauteur

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Serres et tunnels agricoles autorisés



Périmètre de l'OAP

Risque feux de forêt réglementé par le PLUi

Traduction du risque incendie

Zone inconstructible

Zone à prescription

Zone à urbaniser (1AU ou 2AU) soumise à étude complémentaire

↘ Pollution de l'air et nuissances sonores

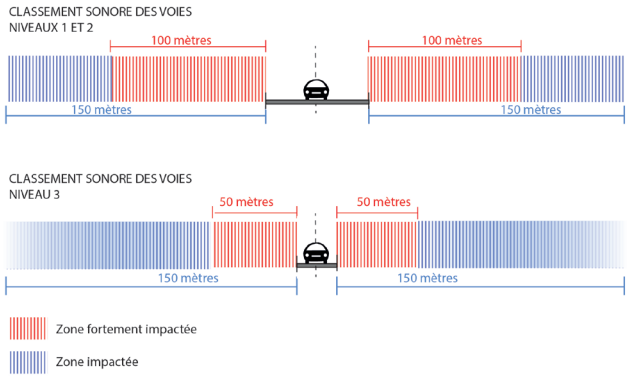


Périmètre OAP

Zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores

Zone fortement impactée

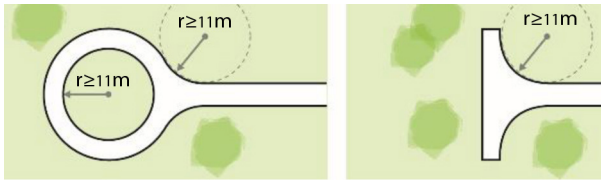
Zone impactée



↗ Schéma Classement sonore des voies

➤ Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- la réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- la création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- la conception de carrefours comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- la réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;
- la création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



Dans les zones «fortement impactées»
(périmètre rouge) :

- interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux et locaux à sommeil) ;
- éviter autant que possible l'implantation de logements ;
- mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Dans les zones «impactées»
(périmètre bleu) :

- éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
  - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
  - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements liées à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier.
- favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT DE PROJET ET CADRE DE VIE

- La mise en valeur du cours d'eau Fauge/Maïre, dans le respect des végétaux et de la protection des ripisylves (entretien des berges) :
  - Les espaces végétalisés en bordure du cours d'eau seront consolidés afin d'améliorer la continuité et la diversité de la ripisylve. Ex. plantation d'espèces végétales adaptées aux berges, exploitation des 3 strates végétales, utilisation de techniques de génie végétal ;
  - en bordure du cours d'eau, seuls les déplacements doux (piétons, cycles) pourront faire l'objet de projet d'aménagement avec un accès pour les personnes à mobilité réduite.
- La labellisation « PARC + » : le projet s'inscrit dans un objectif de Labellisation Label Parc + (ARB) et devra répondre aux 8 ambitions suivantes 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, et l'ancrage territorial.

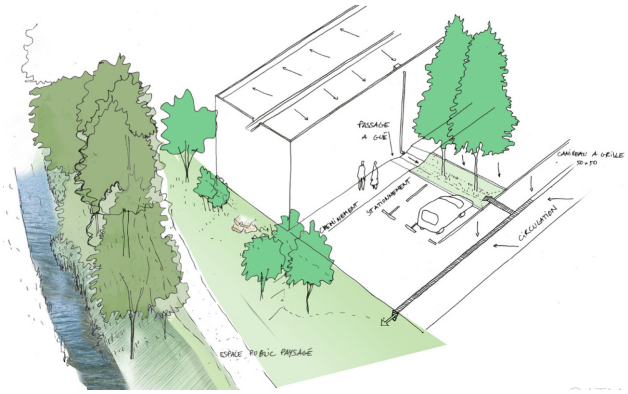
UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE

- Intégrer, à l'échelle du secteur, les aménagements de gestion des eaux pluviales à travers des modes alternatifs aux réseaux classiques (par une gestion EP à ciel ouvert) :
  - 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 du Fauge/Maïre, 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 perméables 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.

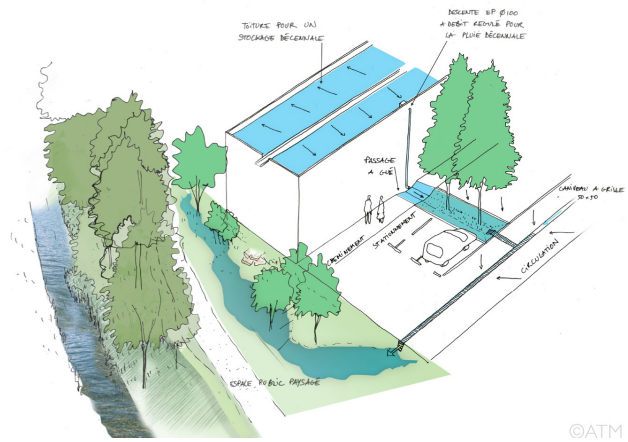
Illustrations des modalités de gestion des eaux pluviales

(pluie décennale à l'unité foncière, au-delà, dans l'espace public, source ATM)

- Par temps sec, lot situé en limite de la rivière Fauge/Maïre (Cf. Schéma 1).
- Lors d'une pluis décénnale, 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 innonde une partie de l'espace public du parc urbain (Cf. Schéma 2).
- Au delà d'une pluie décénnale, 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 (Cf. Schéma 3).

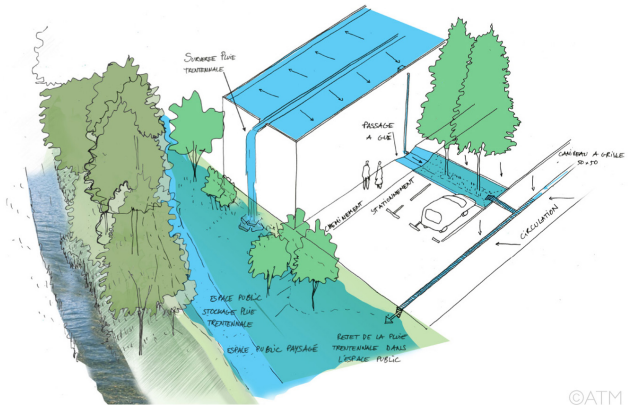


↗ Schéma 1 / Exemple d'un lot bâti par temps sec)



©ATM

↗ Schéma 2 / Lors d'une pluie décennale



©ATM

↗ Schéma 3 / Au-delà d'une pluie décennale

Principes d'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.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

- La réalisation du Chronobus, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) permettra d'offrir des conditions de déplacement plus fluides et une meilleure accessibilité entre la gare d'Aubagne et la plaine de Jouques à Gémenos en passant par les zones d'activités de Camp de Sarlier et des Paluds (2023, début des travaux / sept 2024, mise en service).

L'AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA DESSERTE INTERNE DU SECTEUR

- Créer des accès sécurisés, notamment par l'aménagement de la RD43a (chemin de Ceinture) pour permettre les accès au futur Parc d'activités par tous les véhicules (légers et poids-lourds) avec des carrefours sécurisés.
- Réaliser un franchissement sur le Fauge/Maïre 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) et développer de nouvelles voies intégrant les modes doux et les cheminements de l'eau.

UNE ACCESSIBILITÉ FAVORISÉE PAR DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

- 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).
- Aménager une station de desserte du Chronobus sur la RD2 (route de Gémenos) au nord de la zone.
- Développer un pôle de mobilité autour de cette station intégrant notamment du stationnement (parking-relais + vélos) ainsi qu'une aire de covoiturage.

- Réaliser 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 ;
  - des liaisons Nord/Sud et Est/Ouest, internes à la zone, avec des points d'accroche sur les voies périphériques.

DESSERTE PAR LES VOIES ET LES RÉSEAUX

- Les sites opérationnels devront intégrer des accès sécurisés via l'aménagement de voie de dessertes. Ils comprendront une viabilisation complète et intégreront l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité nécessaires à l'accueil de tout projet.

FORMES URBAINES

- Principe d'implantation des constructions et d'emprise au sol à respecter en lien avec le fonctionnement hydraulique du secteur (schéma de l'OAP page 5).

- Toitures végétales encouragées / principes de récupération des eaux de pluie en toiture (OAP PLU).

- Limitation de la hauteur bâtie à 15 mètres.

PLUi



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE