

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

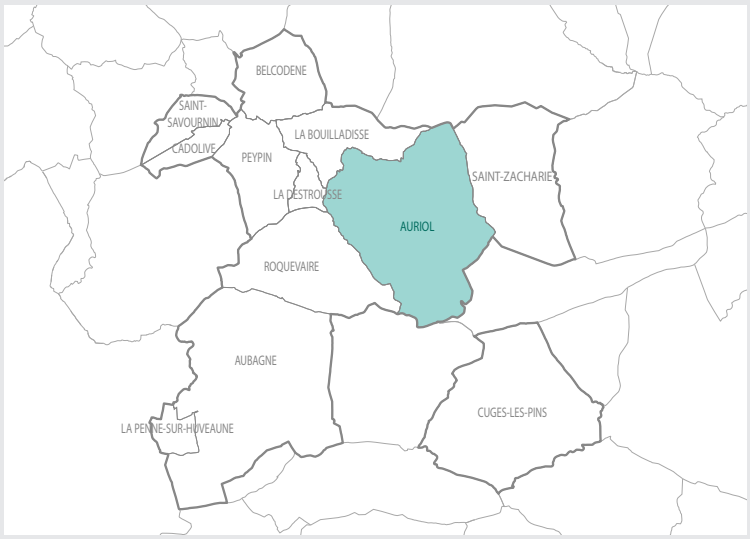
I.5 AURIOL

OAP de composition urbaine « Chemin de la Sainte-Baume »

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





Auriol **Chemin de la Sainte-Baume**



Auriol
Chemin de la Sainte-Baume

Site majestueux au niveau patrimonial et paysager, le secteur du « Chemin de la Sainte-Baume » est situé aux abords de la départementale n°45A, dite route de la Sainte-Baume. La réflexion consiste à valoriser ce secteur à travers de l'hébergement hôtelier permettant ainsi à la clientèle de bénéficier du parc paysager.

Afin de garantir la pérennité du site mais aussi son caractère, il est nécessaire d'intégrer deux grands enjeux dans les réflexions d'aménagements :

• Les enjeux paysagers et patrimoniaux avec la mise en valeur de la bastide, les restanques, les alignements d'arbres, les murs et murets en pierre, la chapelle, perspectives vers la bastide et les principaux éléments de patrimoine ... Le parti pris d'aménagement devra s'insérer avec délicatesse dans ce contexte.

• La prise en compte des multiples risques naturels dans l'aménagement du site : feu de forêt, inondation, ruissellement, tassements différentiels et aléa de retrait-gonflement de argiles.

C'est à partir de ces éléments de contexte que sont définis les possibilités de construction et le parti pris d'aménagement.

Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 1,9 ha.



↗ Le parc et la tour



↗ L'enceinte et le portail



↗ L'ancienne chapelle



↗ Le parc vu de la route de la Sainte-Baume

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

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

COMPOSITION URBAINE

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

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Principe d'alignement d'arbres
- Haie à créer
- Arbre isolé à conserver
- Terrasse en restanque à conserver
- Espace végetal à conserver

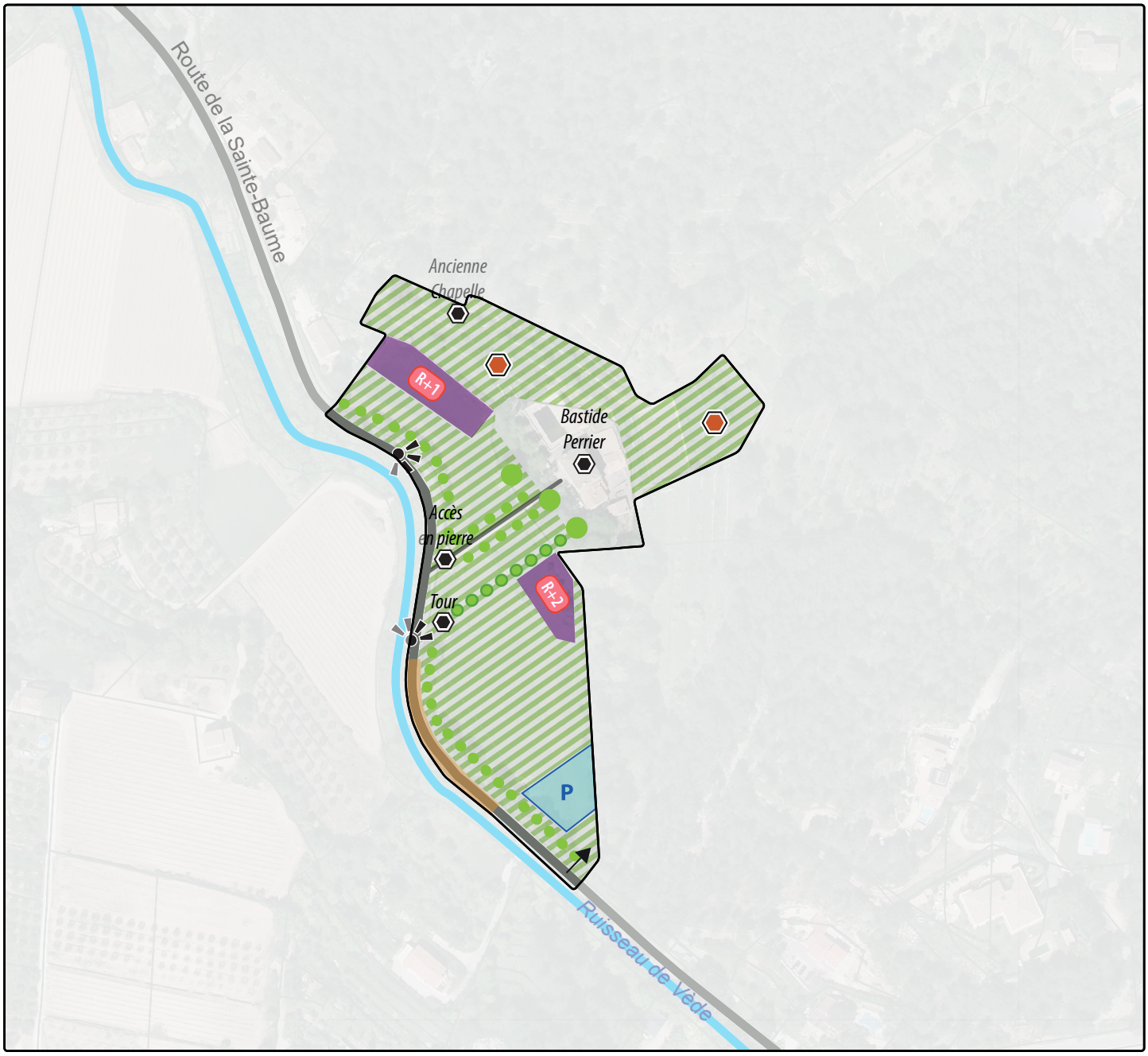
FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Hébergement hôtelier
- R+1 — Hauteur des façades (nombre d'étages)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Voie structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe d'accès
- Réduction de la vitesse
- P — Stationnement paysager à créer

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin de la Sainte-Baume »



PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir une activité d'hébergement hôtelier d'une capacité limitée à 100 personnes. Le projet est soumis à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, à réaliser sur la période de 2023 à 2025.

Un traitement particulier devra être apporté aux espaces végétalisés et aux constructions d'intérêt patrimonial, afin de préserver les perspectives paysagères vers ces édifices et la qualité paysagère du site.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ACHITECTURALE

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Les nouvelles constructions pourront présenter une architecture de type « traditionnelle ». Les hébergements insolites sont également autorisés.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'hébergement hôtelier sera de niveau R+1 en partie nord et de R+2 en partie sud.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée par le principe d'implantation définie sur le plan de composition.

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

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Les espaces végétalisés sont préservés et mis en valeur afin de maintenir le caractère paysager du site :

- préservation de l'allée plantée conduisant à la villa ;
- maintien des restanques ;
- plantation de haies végétalisées permettant de limiter l'impact des constructions sur le paysage ;
- maintien des espaces végétalisés (pelouses, restanques...) ;
- maintien des arbres isolés qualitatifs définis sur le plan.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Les constructions d'intérêt patrimonial : ancienne chapelle, accès et tour, seront conservées et mises en valeur.

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le sud du périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation par crue torrentielle ou montée rapide du cours d'eau.

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 rouge et violettes du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi). Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par PPRI en vigueur.

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

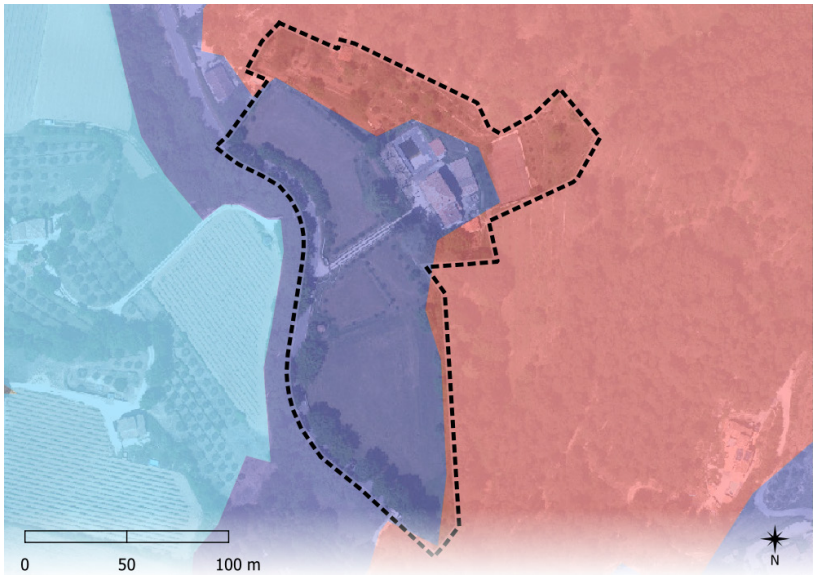
Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

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.

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin de la Sainte-Baume »



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

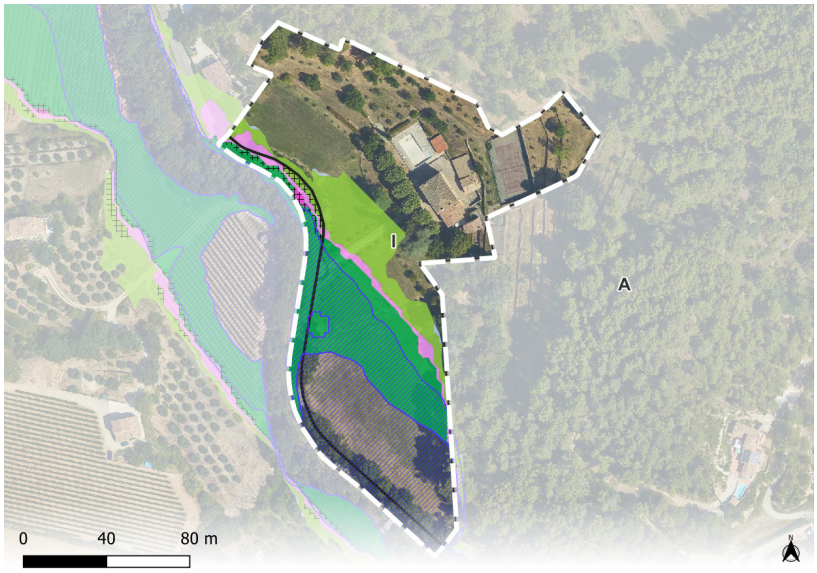
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange

Rouge



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

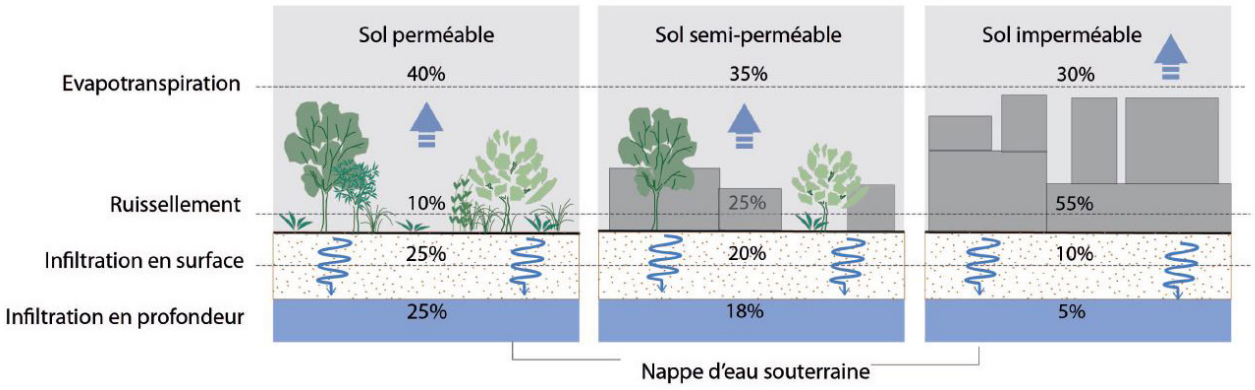
Classe

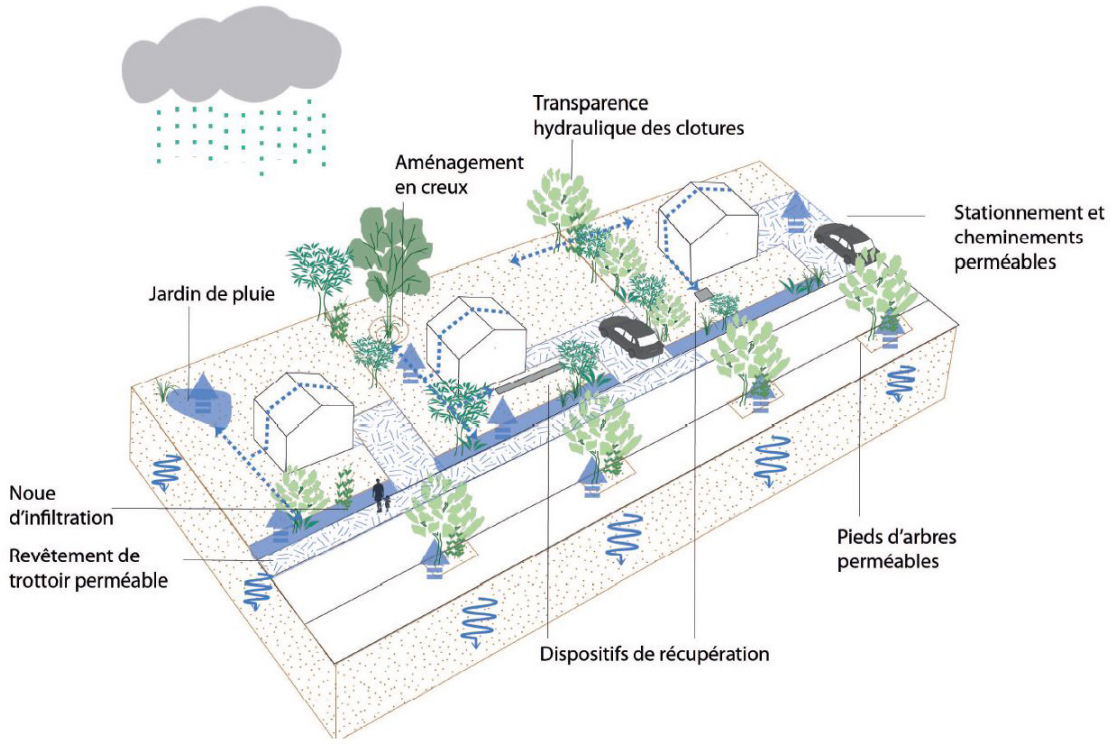
Serres et tunnels agricoles autorisés

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...).

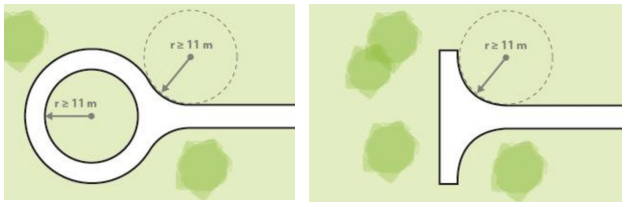




Risque d'incendie de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt et couvert par un PPRIf (cf. annexes du PLUi). Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par PPRIf en vigueur. Toutefois 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) ;
- Dans les espaces boisés, comme l'indique le schéma, si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.

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 des zones B1 et B2 du PPR de 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 : 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'Auriol 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

Les réseaux devront avoir la capacité à supporter l'augmentation la fréquentation du site induite par l'introduction d'une activité hôtelière. Aussi, l'urbanisation est conditionnée à leur réalisation et à leur bon dimensionnement.

LA CRÉATION D'UN NOUVEL ACCÈS POUR SÉCURISER LES ENTRÉES/SORTIES

Un accès supplémentaire au site pourra être créé au sud du périmètre soumis aux orientations d'aménagement. Cet accès devra être traité qualitativement, en harmonie avec l'enceinte préexistante. Il sera combiné à une aire de stationnement afin de ne pas dégrader les autres partis du secteur. L'entrée ne devra pas être monumental afin de ne pas perturber la lecture paysagère de l'enceinte.

Prévoir la réalisation d'une étude de sécurité spécifique (risques accidentogènes) intégrant notamment les risques naturels et les caractéristiques de la voirie vis-à-vis des différents types d'usagers.

DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Une aire de stationnement perméable et paysagère sera aménagée au sud du site pour répondre aux besoins en stationnement de l'activité hôtelière.



↗ Enceinte préexistante – vue 1



↗ Enceinte préexistante – vue 2

FORMES URBAINES

L'hébergement hôtelier aura une volumétrie limitée par l'implantation autorisée et par une hauteur maximale d'un étage au nord et de deux étages au sud. Afin de s'insérer au mieux dans le contexte architectural environnant, les nouvelles constructions pourront présenter une architecture de type « traditionnelle » ou contemporaine si elle justifie d'une harmonie et d'une insertion paysagère de grande qualité. Une alternative permet également la possibilité d'hébergements insolites, qui prennent généralement la forme de constructions légères, facilement démontables (de type bulles, yourtes, ossatures bois...).

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

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

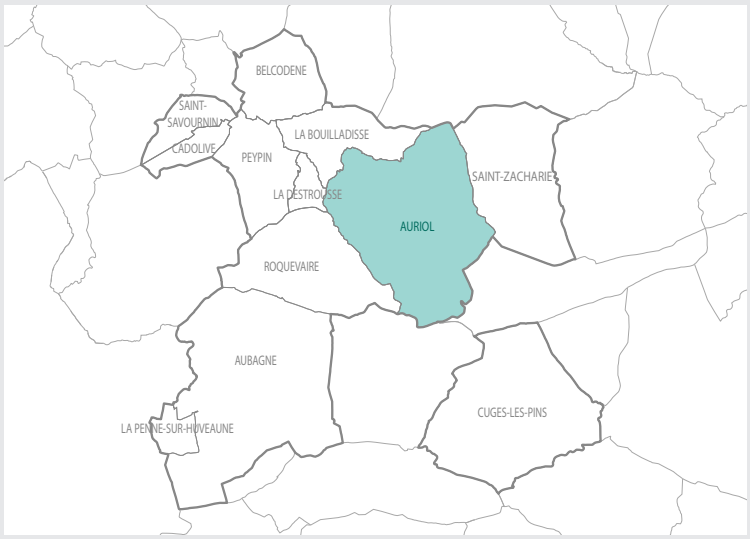
I.5 AURIOL

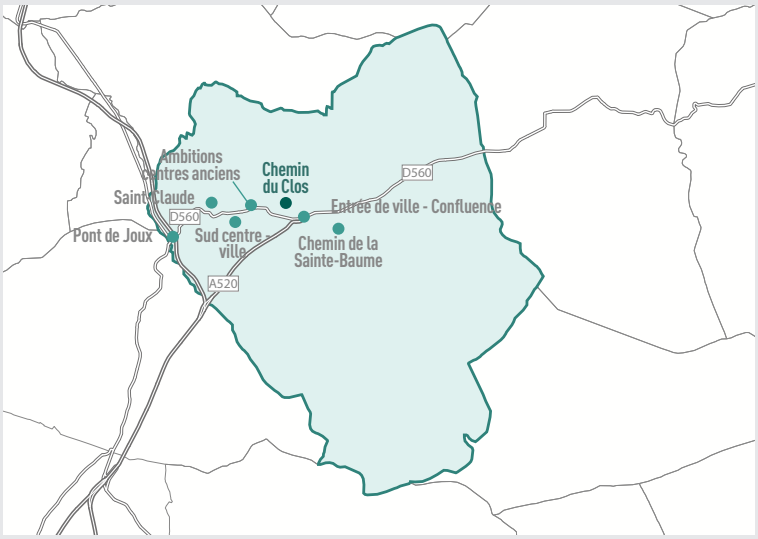
OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »

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

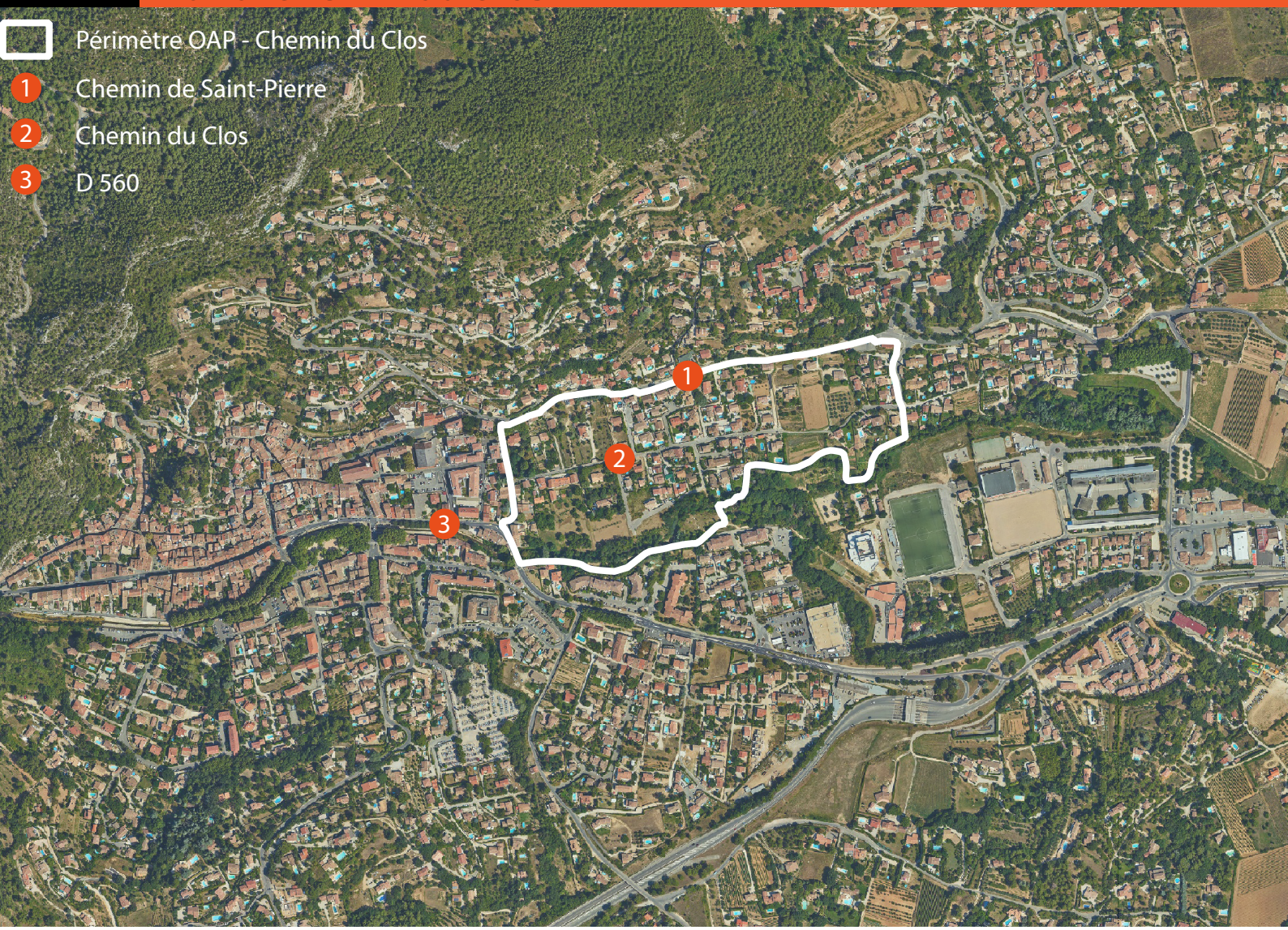
PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Auriol **Chemin du Clos**



Auriol
Chemin du Clos

A proximité immédiate du centre ancien d'Auriol et du secteur de Confluence dont il est séparé par l'Huveaune, le secteur dit du « Chemin du Clos » revêt un enjeu important d'optimisation foncière entre le chemin de Saint Pierre et l'Huveaune.

Dominée par des constructions essentiellement résidentielles, l'urbanisation s'est progressivement délitée au fil du temps. Le site est ainsi marqué par la présence à l'ouest de constructions des années 1950 et à l'est par des maisons individuelles récentes biens souvent réalisés sous forme de lotissements en impasse. Ces constructions s'articulent pour la majorité d'entre elles autour du chemin du clos, colonne vertébrale de la desserte du secteur. A l'intérieur de ce gradient urbain, de nombreuses possibilités de densification sont présentes (terrains non bâtis, découpages fonciers...). L'un des enjeux de l'orientation d'aménagement et de programmation est donc de proposer des formes urbaines tenant compte de ce contexte (hauteur, emprise au sol, volumétrie...).

En lien avec cette volonté, il paraît également nécessaire de réfléchir à la desserte interne et externe du secteur. Le chemin du Clos est sous dimensionné pour accueillir ce développement et les liens vers l'Huveaune, le secteur de Confluence, le chemin de Saint Pierre et la D560 ne sont pas satisfaisants à cette heure.Il s'agira également d'intégrer aux réflexions les enjeux patrimoniaux et paysagers : berges de l'Huveaune, jardins qualitatifs de certaines propriétés, fontaine... Ces éléments sont des marqueurs importants de l'histoire de la commune et participent également à la trame verte et bleue urbaine.

Enfin, l'aménagement du secteur devra intégrer les problématiques liées aux risques naturels : inondation, ruissellement, mouvement de terrain et aléas de retrait-gonflement des argiles.

La superficie concernée est de 12 ha environ. Le périmètre s'organise autour du chemin du Clos, entre le chemin de Saint-Pierre au nord et le cours de l'Huveaune au sud. En synthèse, l'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de cadrer la densification du périmètre, au regard des capacités constructives importantes qu'il contient, et des enjeux paysagers et de risques naturels qu'il présente, tout en permettant une optimisation des différents maillages viaires et piétons.


© Alpi
↗ Chemin du Clos - tronçon ouest


© Alpi
↗ Jardin boisé en bordure du Chemin du Clos



↗ L'Huveaune



↗ Lotissements récents



↗ Disponibilité foncière au sein du site



↗ Entrée ouest du Chemin du Clos

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

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

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Maisons superposées
- Maisons individuelles ou jumelées
- R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)

COMPOSITION URBAINE

- Espace de loisir collectif ou public à créer
- Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche partimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

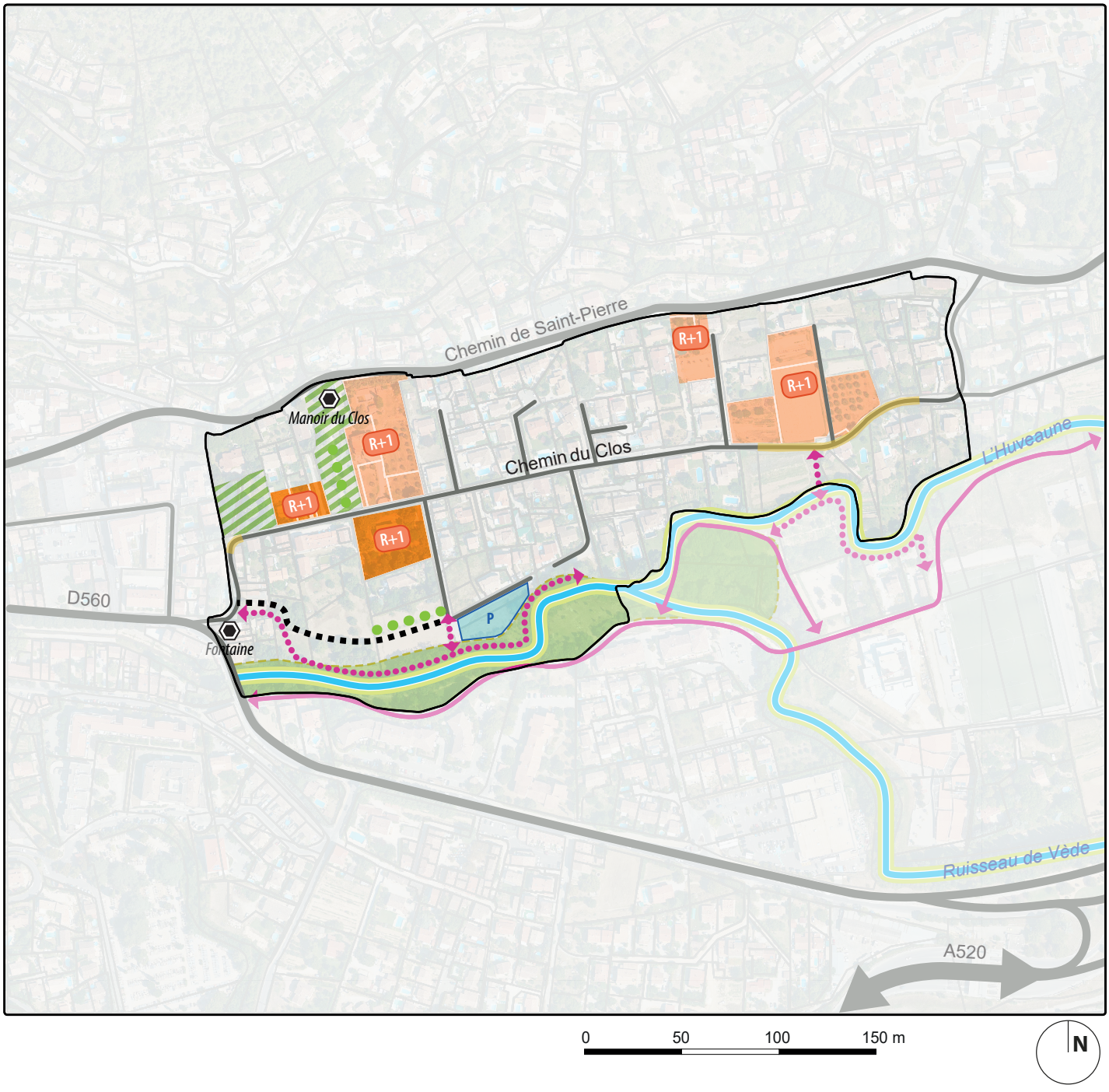
- Protection et mise en valeur ripisylves
- Alignement d'arbres à conserver
- Espace végétalisé et éléments paysagers à préserver

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Voie structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe de raccordement (desserte) à créer, organiser les stationnements autour des voies
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- Principe liaison douce / mode actif à conforter
- Voie à élargir
- P Stationnement à créer

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »



PROGRAMMATION

Le chemin du Clos a une vocation essentiellement résidentielle.

Certains espaces ont vocation à accueillir une typologie de maisons individuelles ou jumelées (cf. plan de composition). Ces espaces devront respecter une densité moyenne minimale de 15 logements/ha (soit à titre indicatif, à l'échelle du périmètre, environ 25-30 nouveaux logements).

D'autres espaces ont vocation à accueillir une typologie de maisons superposées (cf. plan de composition). Ces espaces devront respecter une densité moyenne minimale de 30 logements/ha (à titre indicatif, à l'échelle du périmètre, environ 10-15 nouveaux logements).

Au sud, le long de l'Huveaune, un espace de loisirs de plein air doit également être aménagé.

Les aménagements et opérations sont prévues sur le court terme – 2023.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ACHITECTURALE

L'OAP prévoit la production d'environ 40 logements, dont environ la moitié avec une typologie de maisons superposées et la moitié de maisons individuelles. La hauteur du bâti sera d'un étage au maximum (R+1), en cohérence avec les constructions existantes environnantes.

Le long de l'Huveaune, les berges sont aménagées pour la création d'un espace public collectif. La requalification des berges en espace récréatif est conjuguée à la conservation des boisements et de la ripisylve.

Le manoir du Clos et son parc, identifiés dans le plan de composition, seront préservés.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle est assuré par la desserte avec la création d'un tronçon routier, au sud ouest du secteur, afin de permettre l'accès du parking. Des liaisons douces sont également prévues au niveau de l'Huveaune, améliorant le cadre de vie du secteur.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LES RISQUES NATURELS

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Les éléments paysagers sont une ressource pour l'aménagement du site : berges de l'Huveaune, ripisylve, boisements et espaces végétalisés. Ils sont intégrés aux opérations, dans une logique de mise en valeur du site.

Sont notamment à préserver :

- Les cèdres situés à l'ouest du secteur et identifiés sur le schéma de principe ;
- L'alignement d'oliviers située à proximité de la future voie de bouclage au sud du secteur ;
- Les allées plantées identifiées sur le schéma de principe.

De même, les berges de l'Huveaune sont à aménager en espace de loisirs public.

Deux jardins qualitatifs devront être préservés (cf. plan de composition) :

- Un jardin avec un boisement qualitatif ;
- Le jardin du manoir du Clos, avec son enceinte et son allée plantée.

La fontaine située en extrémité ouest du secteur sera également préservée.

LES RISQUES NATURELS

Risque d'inondation

Le sud du périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation par crue torrentielle ou montée rapide du cours d'eau.

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 clair et violettes du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi). Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par le PPRI en vigueur.

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.

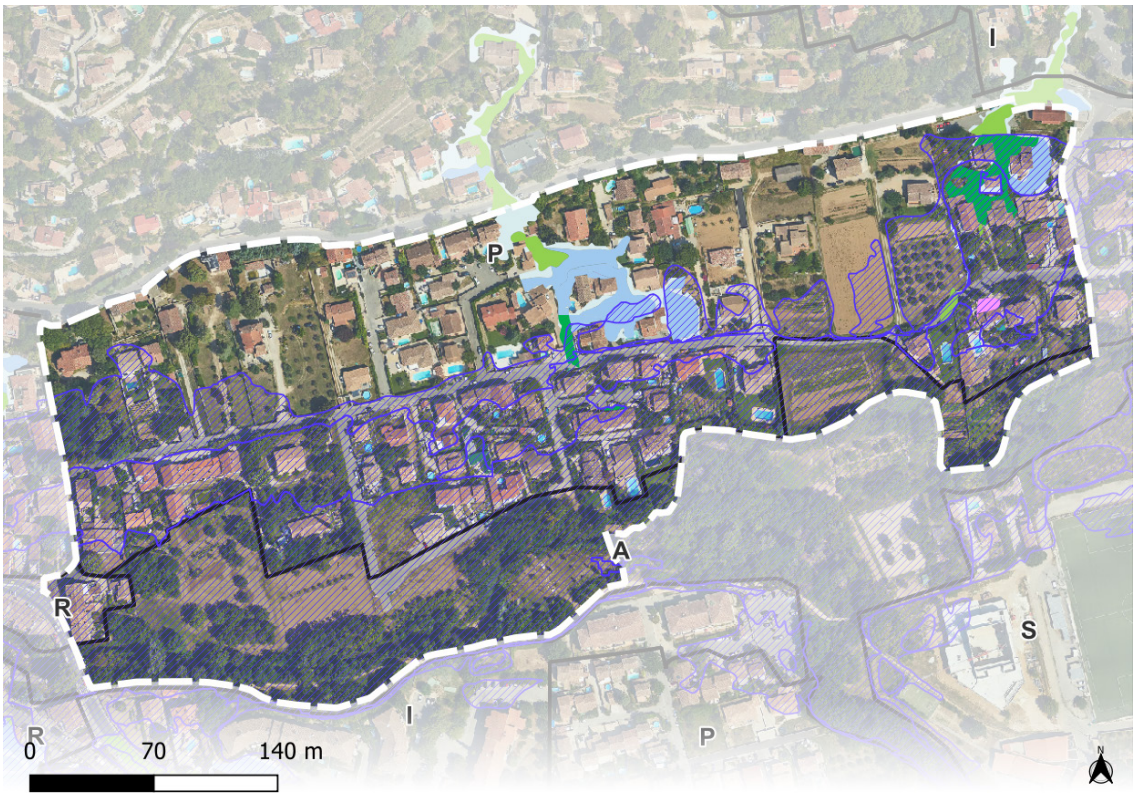
A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant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

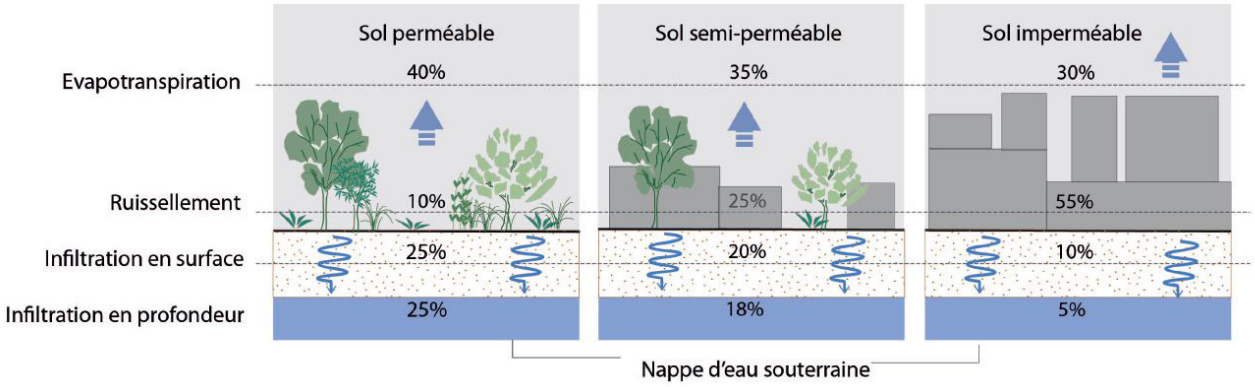


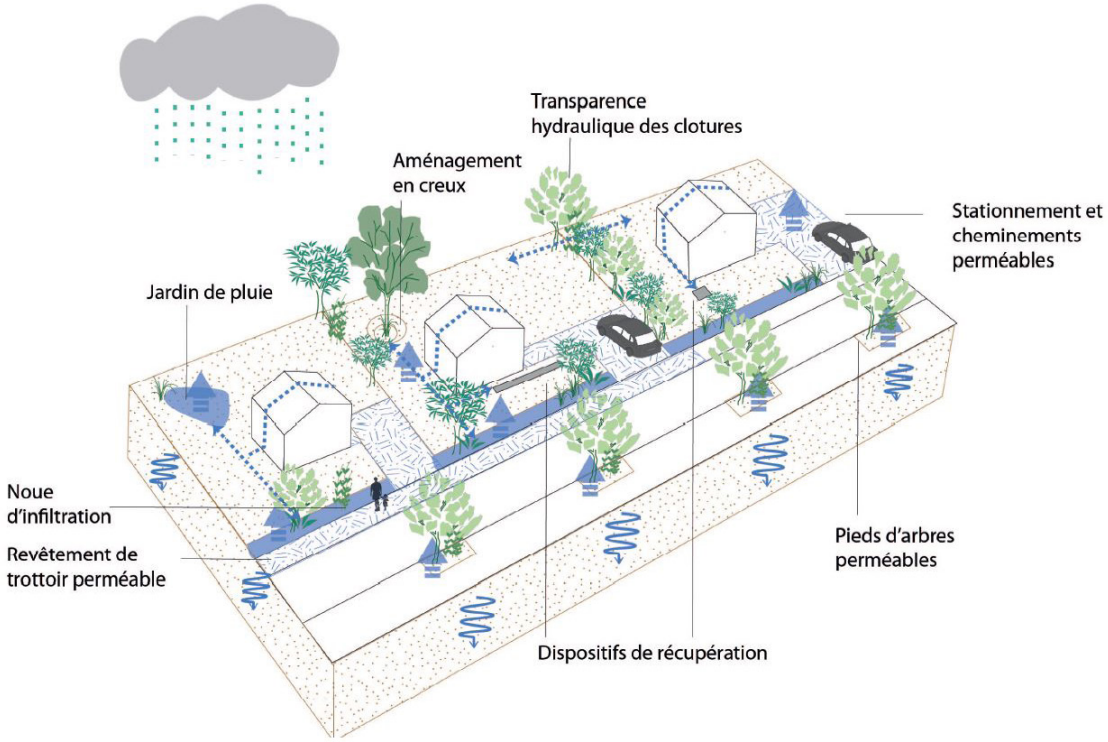
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
Périmètre d'OAP

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


Sol perméable
Sol semi-perméable
Sol imperméable
Evapotranspiration
40%
35%
30%
Ruissellement
10%
25%
55%
Infiltration en surface
25%
20%
10%
Infiltration en profondeur
25%
18%
5%
Nappe d'eau souterraine


Transparence hydraulique des clotures
Aménagement en creux
Stationnement et cheminements perméables
Jardin de pluie
Noue d'infiltration
Revêtement de trottoir perméable
Pieds d'arbres perméables
Dispositifs de récupération

Mouvements de terrain : tassement différentiel

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 de 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 : 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'Auriol est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.



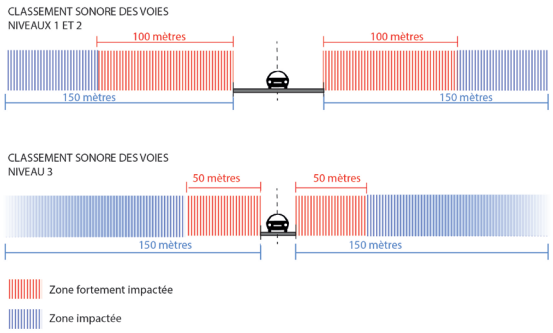
↗ Terrains non bâtis aux abords des berges de l'Huveaune

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 des équipements sensibles existants.

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

UN MAILLAGE VIAIRE À OPTIMISER

Le chemin du Clos constitue la principale voie de desserte du site actuellement.

Au nord-est du secteur, l'impasse des Lauriers devra être élargie afin de permettre la densification des parcelles environnantes.

Au sud du secteur, une nouvelle voie de desserte d'axe est-ouest permet de créer un bouclage entre la voie du « Jardin d'Emile » et l'entrée ouest du chemin du Clos, à proximité de la RD 560. Cette voie constituera un accès au nouvel espace de stationnement, qui sera aménagé à proximité des berges de l'Huveaune et améliorera la desserte du secteur.

DES MOBILITÉS DOUCES À DÉVELOPPER À PROXIMITÉ DE L'HUVEAUNE

Concernant les cheminements doux :

➤ un cheminement doux devra être aménagé le long des berges de l'Huveaune, sur la partie ouest du secteur (cf. plan de composition) ;

➤ une traversée piétonne, pouvant prendre la forme d'une passerelle, sera aménagée de manière à connecter le quartier du chemin du Clos avec celui de Confluence.

DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Une aire de stationnement publique sera aménagée à proximité des berges de l'Huveaune

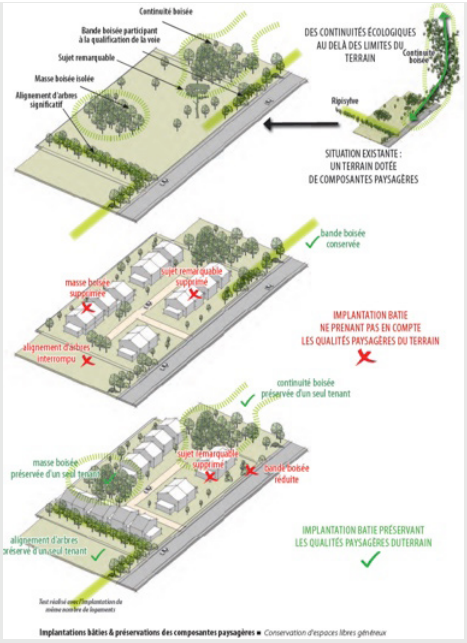
FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons individuelles ou jumelées

Cette forme urbaine permet un développement résidentiel mesuré cohérent avec son environnement.

La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient de pleine terre et une emprise au sol maximale modérée. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant où les espaces végétalisés sont proches.



FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons superposées

Cette forme urbaine correspond à des maisons superposées, une forme intermédiaire adaptée à la localisation du site, à proximité du centre ancien.

Les maisons superposées présenteront une hauteur maximale d'un étage (R+1). La superposition des logements sur un ou plusieurs niveaux permet de libérer le sol. Ces espaces extérieurs peuvent se décliner ensuite sous des formes variées et imbriquées d'espaces privatifs, semi-privatifs ou collectifs : venelles, patios, terrasses, parc, jardins...

Composition des volumes et des façades



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.5 AURIOL

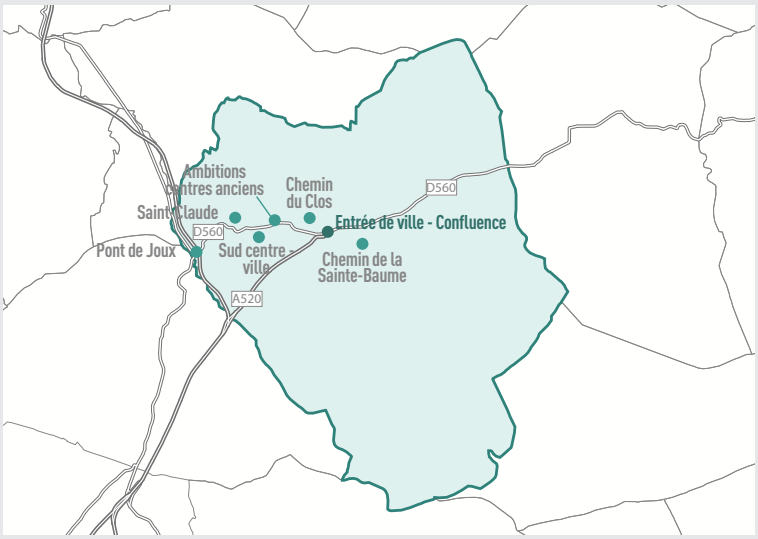
OAP de composition urbaine « Entrée de ville - Confluence »

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





Auriol **Entrée de ville - Confluence**

Périmètre OAP - Entrée de ville-Confluence

1. Avenue Anne Franck
2. Avenue des Artauds
3. D560
4. A520

Auriol
Entrée de ville - Confluence

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville – Confluence » s'inscrit dans une logique de renforcement de la polarité d'Auriol en lien avec la portée métropolitaine des équipements existants et futurs (le collège Ubelka, la salle de spectacle Confluence, le pôle d'équipements sportifs, le péage de l'autoroute A520 et ses abords, etc.).

L'OAP s'inscrit dans une stratégie générale de renforcement des liens entre les différents quartiers de la commune, en particulier avec le centre-ville et le quartier de La Barrière, mais aussi avec le territoire métropolitain. Pour cela, l'OAP apporte des réponses sur les problématiques de mobilités et d'intermodalités en faisant du site de La Confluence, à la fois une entrée de ville où l'on retrouvera des fonctions de parkings relais en sortie d'autoroute mais également un véritable quartier de vie regroupant les équipements et des logements, tout en s'appuyant sur l'Huveaune, le parc de la Confluence et sur le ruisseau de Vède qui constituent des continuités douces et écologiques interquartiers.

Ainsi, la présente OAP cherche à recréer du lien entre les différentes entités de la commune qui sont pour l'heure relativement enclavées du fait du réseau hydrographique et des infrastructures routières. En effet, le site de La Confluence est aujourd'hui peu lisible dans le paysage malgré d'indéniables qualités liées à la présence des milieux aquatiques, des espaces verts et équipements publics existant.

Les enjeux se concentrent donc dans l'amélioration du paysage urbain en apportant des réponses sur la question des infrastructures routières, sur le maintien de la nature en ville, tout en s'appuyant sur les qualités intrinsèques du site. Mais, il s'agit aussi d'optimiser l'utilisation de ce foncier stratégique en utilisant davantage les rares terrains potentiellement densifiables, majoritairement public.

Pour ce faire, il faudra notamment intégrer : la gestion des risques en particulier d'inondation et de ruissellement qui concernent largement le périmètre, les contraintes techniques et sonores liées à la proximité de l'échangeur autoroutier et le lien avec les logements existants à proximité.

Le périmètre, d'une superficie de 21.8 ha, est bordé au nord par l'Huveaune jusqu'à sa confluence avec le ruisseau de Vède. Au sud, le périmètre de l'OAP englobe l'échangeur autoroutier, et en particulier son carrefour d'accès, ainsi que les terrains vierges situés en bordure sud de l'A520.



↗ Cheminement piéton entre le collège et les berges de l'Huveaune



↗ Avenue plantée (Anne Franck) aux abords du collège



↗ Les berges de l'Huveaune



↗ Les abords du stade Christophe Joly



↗ Parcours de santé



↗ Espace de la Confluence

ELEMENTS DU CONTEXTE

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

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Boisement à préserver
- Protection et mise en valeur des ripisylves
- Bassin de rétention
- Avenue plantée avec stationnement perméable
- 60 % Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Commerces/services/équipements
- Maisons individuelles
- Petit collectif
- R+1 Hauteur de façades (nombre d'étages)
- 20 % Emprise bâtie (%)

COMPOSITION URBAINE

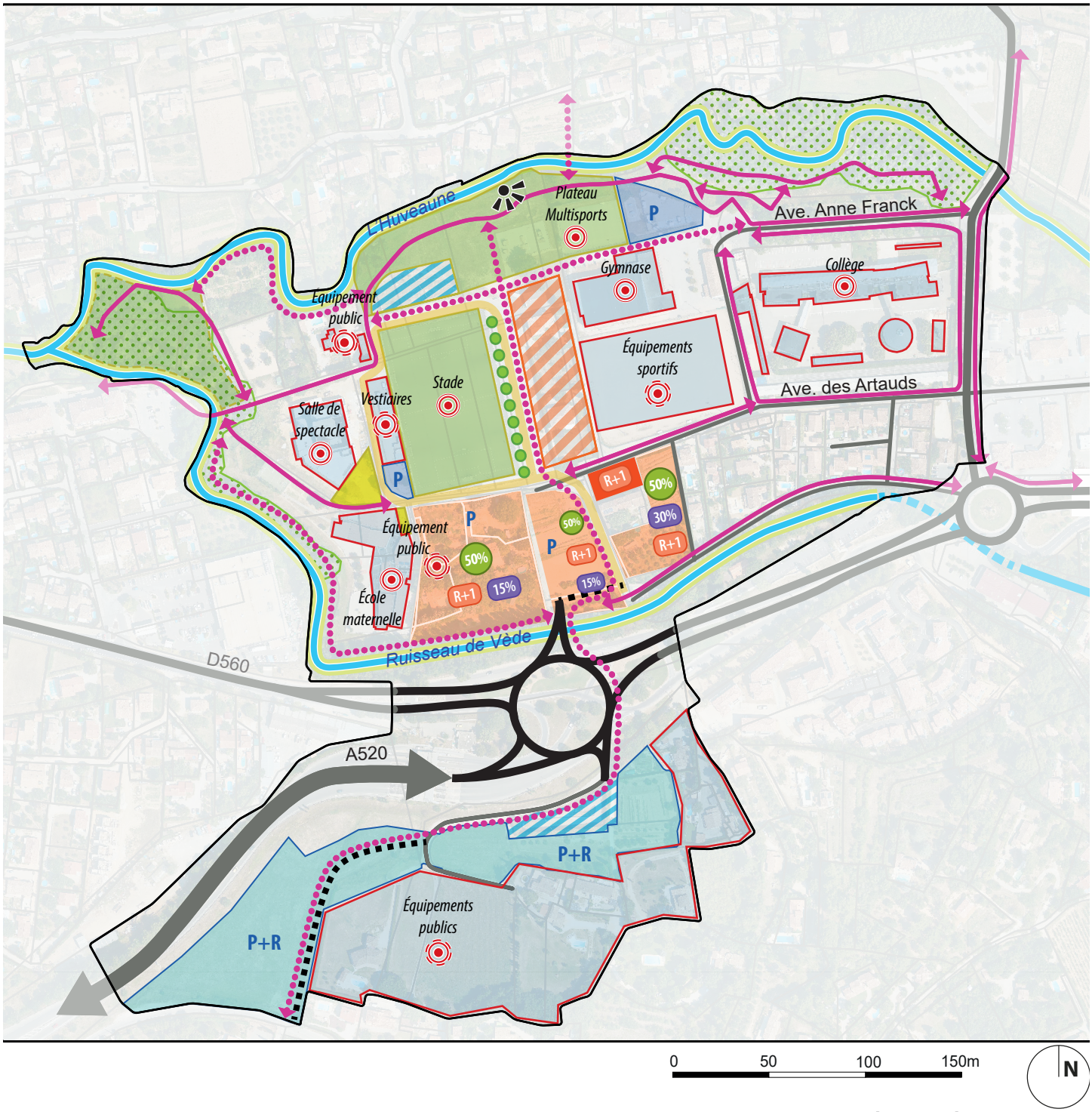
- Principe de vue / perspective à conserver
- Equipement à créer
- Espace public à préserver
- Espace de loisir collectif ou public à conserver
- Espace de loisir végétalisé à créer

ACCESSIBILITE/MOBILITES

- Principe de raccordement (desserte) à créer
- Voie à élargir et à aménager
- Voie structurante à conserver
- Nouveau rond-point à créer
- Voie de desserte à conserver
- Principe liaison douce /mode actif à conserver
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- P+R Stationnement à créer ou à conserver
- P Stationnement paysager et perméable avec fonction de Parking Relais à créer

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Auriol - OAP de composition urbaine « Entrée de ville - Confluence »



PROGRAMMATION

Le périmètre a vocation à accueillir une mixité d'usages et de fonctions :

➤ La création d'un espace central en renouvellement urbain, pouvant accueillir du commerce, des services ou des équipements sur environ 4 000 m² de terrain (secteur 2) sur la période entre 2023 et 2025 ;

➤ La création de nouveaux logements, sous la forme de collectifs ou de maisons individuelles, sur la période entre 2023 et 2025, avec :

- Au sud de l'actuel stade Emmanuel Boyer (secteur 6): une densité minimale moyenne de 30 logements/ha (soit à titre indicatif, 10-15 logements). L'implantation d'une micro-crèche est également envisagé dans ce secteur ;

- Au sud du stade municipal Christophe Joly (secteur 4 et 5) : une densité minimale moyenne de 15 logements/ha.

➤ La réalisation de nouveaux équipements sportifs, notamment en renouvellement urbain, à la place de l'actuel stade municipal Emmanuel Boyer (secteur 3), où des courts de tennis sont envisagés et pourront être complétés par d'autres équipements collectifs sur la période entre 2023 et 2025.

➤ La réalisation de nouveaux équipements publics au sud du stade Christophe Joly (secteur 4), sur la période entre 2023 et 2025 ;

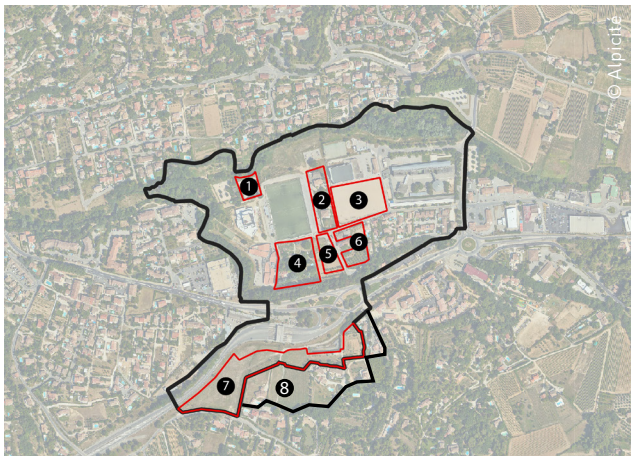
➤ La création d'un équipement public en lien avec le fonctionnement de la zone d'équipement de la Confluence, l'accueil du public, les loisirs et la fréquentation du parc de la Confluence le long de l'Huveaune (secteur 1), sur la période entre 2023 et 2025 ;

➤ Au sud du péage, la création d'un pôle d'échanges avec parking relais, ainsi que l'émergence d'une zone d'équipements en lien avec l'aménagement du secteur (7 et 8 sur la période entre 2026 et 2029).

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR MAXIMALE DES LOGEMENTS ET LEUR EMPRISE AU SOL

La hauteur des constructions à destination de logements sera limitée à un étage (R+1) en cohérence avec le tissu urbain périphérique existant.



↗ Plan de situation du site évoqué dans le texte

L'emprise au sol maximale par rapport au terrain d'assiette du projet est fixée à :
➤ 15% dans le secteur 4 et 5 ;
➤ 30% dans le secteur 6.

DES ESPACES DE RENCONTRE CRÉATEUR DE LIENS INTERQUARTIERS

Les espaces publics existants seront maintenus et confortés en cherchant à travailler sur leur qualité paysagère et sur la problématique des ilots de chaleurs.

Un mail planté permettra de traverser le cœur du secteur selon un axe nord-sud reliant ainsi l'Huveaune à l'échangeur autoroutier et aux parkings relais, offrant ainsi des cheminements doux sécurisés et apaisés. Outre son aspect fonctionnel, ce mail cherchera également à proposer des ilots de fraicheurs.

Les espaces publics végétalisés des berges de l'Huveaune offriront des fonctions récréatives qui agrémenteront le cheminement du cours d'eau. L'offre en cheminement doux sera largement complétée en s'appuyant notamment sur le ruisseau de Vède, l'Huveaune et le mail paysager permettant ainsi une connexion avec le centre-ville et le quartier de Saint Pierre. Les modes de déplacements actifs au sein de la commune et vers les différentes polarités s'en trouveront facilités, et proposeront une offre cohérente de rabattement du stationnement sur le secteur de la Confluence, notamment lors de grands évènements festifs en centre-ville.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle, déjà présente au sein du périmètre, sera renforcée, avec :

- La réalisation de nouveaux programmes de logements, dont un petit collectif avec mixité fonctionnelle (secteur 6) ;

- Un renforcement des activités de service et commerces en lien avec le médical, paramédical, le sport et loisirs ainsi qu'une offre de bureau, au cœur du quartier Confluence (secteur 2) ;

- La diversification des équipements publics de la zone, notamment répondant aux besoins en équipements scolaires liés à l'évolution démographique de la commune (secteur 4) ;

- L'émergence d'une zone d'équipement de rayonnement métropolitain en sortie d'autoroute, avec une qualité paysagère renforcée en entrée de ville (secteurs 7 et 8).

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

POURSUITE DE LA MISE EN VALEUR DES ABORDS DES COURS D'EAU

La mise en valeur des berges de l'Huveaune sera poursuivie dans le prolongement de la dynamique initiée par le sentier botanique, avec la création de maillages piétons permettant d'assurer une continuité piétonnes le long du cours d'eau et d'une passerelle piétonne reliant la Confluence au quartier du chemin du Clos.

Les berges du ruisseau de Vède sont actuellement non valorisées. Une nouvelle promenade sera à aménager de manière à compléter le maillage existant et constituer un chemin préférentiel pour rejoindre la salle de spectacle depuis l'entrée future du quartier.

Dans tous les cas, il conviendra de ne pas artificialiser les berges (aménagements perméables et légers uniquement en leurs abords), de manière à préserver les cours d'eau et leur ripisylve. Les boisements existants aux abords des cours d'eau devront être conservés.

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 50% dans les secteurs 4 et 5. 100% de ces espaces végétalisés seront de pleine terre.
- De 50% dans le secteur 6. Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le périmètre est exposé à des risques 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 rouge, violette et bleu clair du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi). Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par le PPRI en vigueur.

Des risques liés au ruissellement

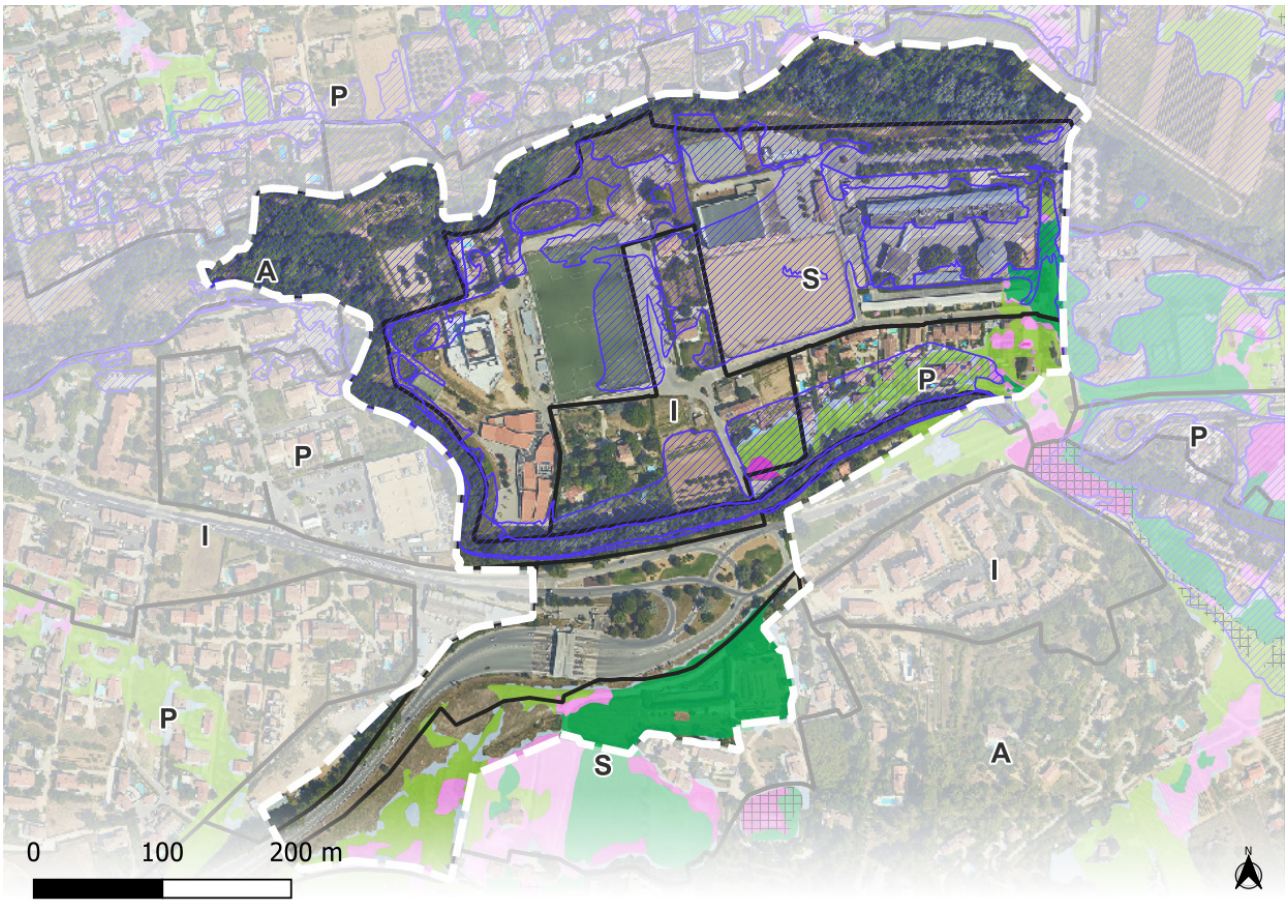
DÉFINITION

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.



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

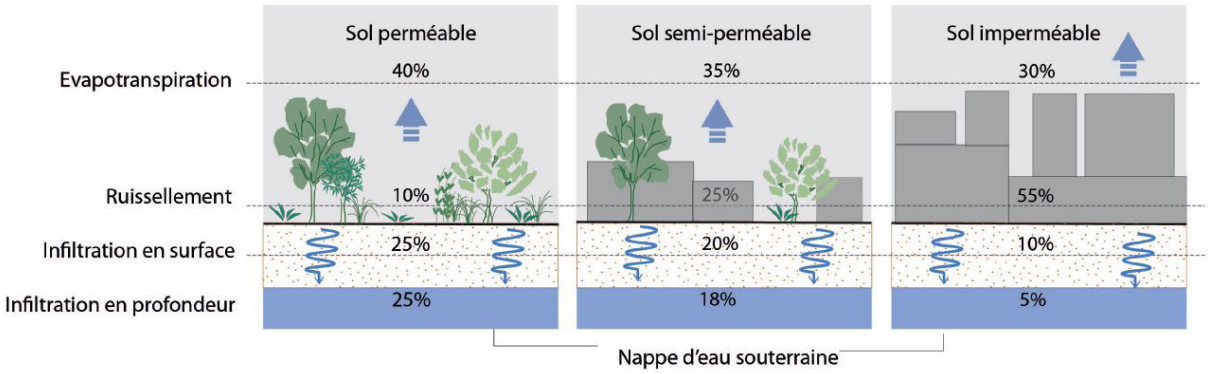
Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

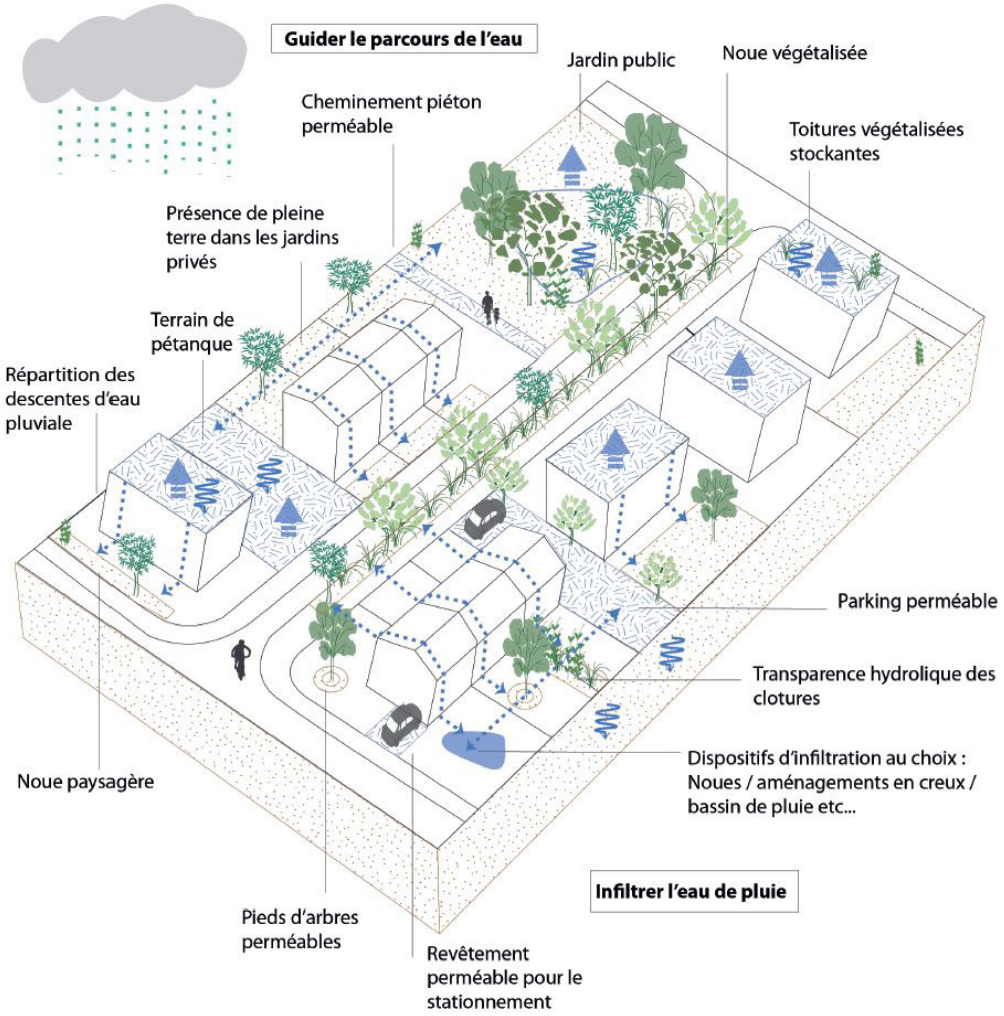
Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

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...).





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

Risque mouvements de terrain

Le périmètre est exposé à des risques de mouvements de terrain (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 de mouvement de terrain (tassement différentiel) qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi).

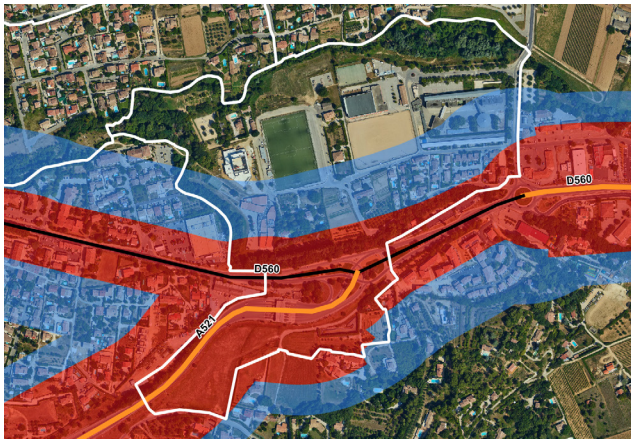
Risque retrait-gonflement des argiles

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 sismique

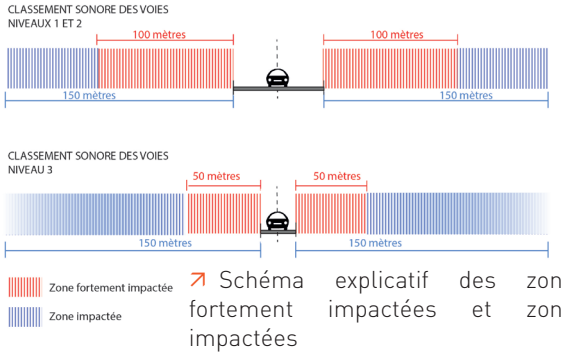
La commune d'Auriol est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES



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

RÉAMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE

L'actuel nœud routier permettant le transit depuis et vers l'autoroute A520, la RD560 et les quartiers limitrophes est peu compréhensible pour les automobilistes et peut être considéré comme accidentogène. Il ne permet par ailleurs pas d'accès direct au quartier de Confluence malgré sa proximité. Un réaménagement de l'entrée de ville est donc envisagé, avec la création d'un rond-point giratoire permettant une desserte directe du quartier de Confluence, via un pont routier à créer sur le ruisseau de la Vède. Ce nouvel accès deviendrait l'entrée principale du secteur, qui fera l'objet d'un traitement qualitatif approprié (aménagement d'un alignement d'arbre et aménagement d'une aire de stationnement en entrée). Il permettra également une desserte sécurisée d'un nouveau parking relais situé au sud de l'A520, aménagements routiers, en contournant le stade Christophe Joly, en desservant l'espace de la Confluence, l'école Claire Dauphin et en offrant un bouclage complet du secteur.

CRÉATION D'UN PARKING RELAIS AUX ABORDS DU PÉAGE

En cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Aix-Marseille Provence Métropole, le secteur en sortie du péage est identifié pour développer un parking relais et de covoiturage. A long terme il fera l'objet d'un vrai pôle d'échanges urbains permettant d'emprunter le Réseau Express Métropolitain (REM) et de connecter Auriol à Aubagne et Aix-en-Provence via la future bretelle d'autoroute A520-A52.

Afin d'inciter les usagers à laisser leur voiture en entrée de ville, notamment lors d'évènements culturels à la salle de spectacle de Confluence ou pour du co-voiturage sur des distances plus longue, une aire de parking relais est prévue au sud du péage. Le futur rond-point giratoire en permettra un accès direct, sécurisé. Un cheminement piéton permettant une liaison entre le parking relais et le quartier de confluence sera créée. Afin de prendre en compte la problématique de ruissellement rencontrée dans ce secteur, le parking relais devra présenter un revêtement perméable.

ORGANISATION DU STATIONNEMENT AU SEIN DE CONFLUENCE ET DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Au sein du quartier Confluence, une aire de stationnement sera aménagée aux abords directs du nouvel accès viaire d'environ 70 places (sur le secteur 4), de façon à inciter les usagers à laisser leur véhicule (motorisé) à l'entrée du quartier et à utiliser les vastes espaces piétons aménagés. De la même façon sur le secteur 5, une aire de stationnement pourra être aménagée en lien avec l'opération.

Par ailleurs, des places de stationnement supplémentaires seront créées, avec du stationnement en épi le long de l'avenue des Artauds, de l'avenue Anne Franck et au nord du stade municipal Christophe Joly. Ces stationnements répondront à des problématiques de proximité.

Les mobilités douces devront être favorisées au sein du quartier Confluence. Le maillage existant sera ainsi complété par plusieurs tronçons, notamment en bordure du ruisseau de Vède ou de l'Huveaune. Au moins une nouvelle passerelle (implantation indicative sur le plan) devra être aménagée de manière à connecter le quartier de Confluence avec sa périphérie au nord, en direction du chemin du Clos.

FORMES URBAINES

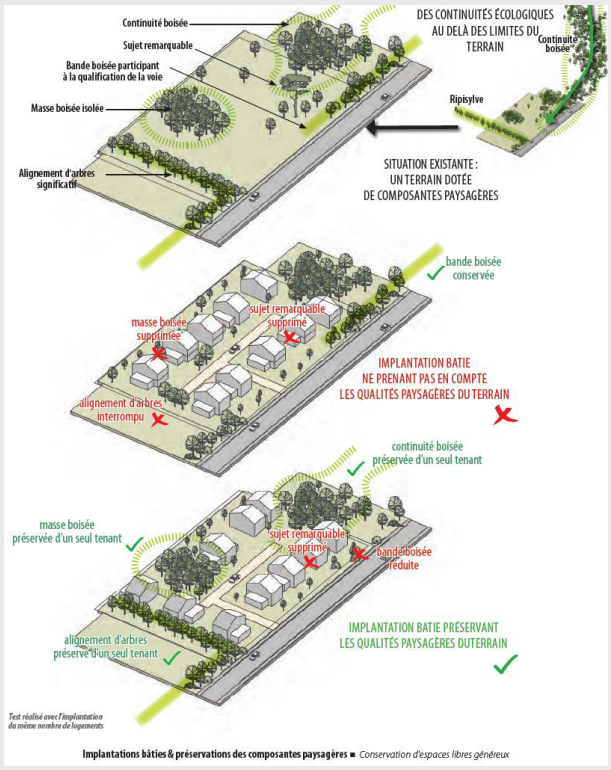
Forme urbaine maisons individuelles ou pavillonaires

Située en couture du bâti existant ou en bordure du ruisseau de Vède, 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.

Les constructions seront soit individuelles soit mitoyennes tout en préservant les ambiances urbaines proches. La hauteur des constructions sera limitée à R+1, tandis que l'emprise au sol sera au maximum de 30%. L'objectif est ici de proposer au moins 50% 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.

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 aux zones UD-UM-Nh »).



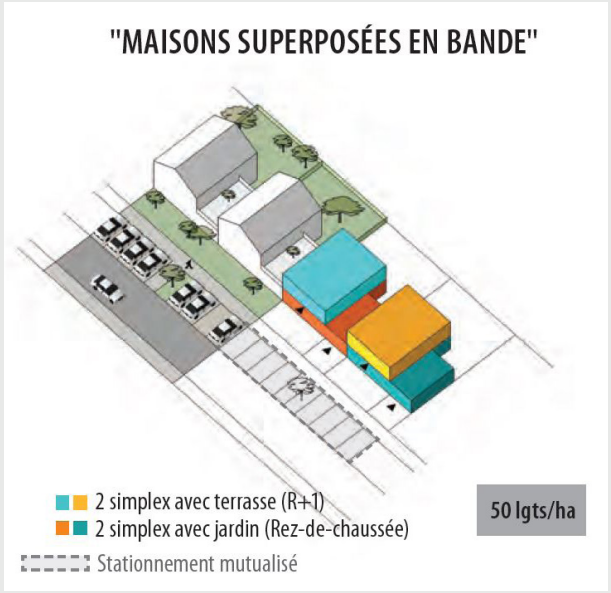
Forme urbaine de petits collectifs

Située à proximité de l'avenue des Artauds, cette forme urbaine permet une densification appropriée pour répondre aux équipements et services situés en vis-à-vis auxquels cette forme urbaine est également appropriée.

La hauteur en R+1, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 50% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité vis-à-vis du voisinage.

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.

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 UT1 »).



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

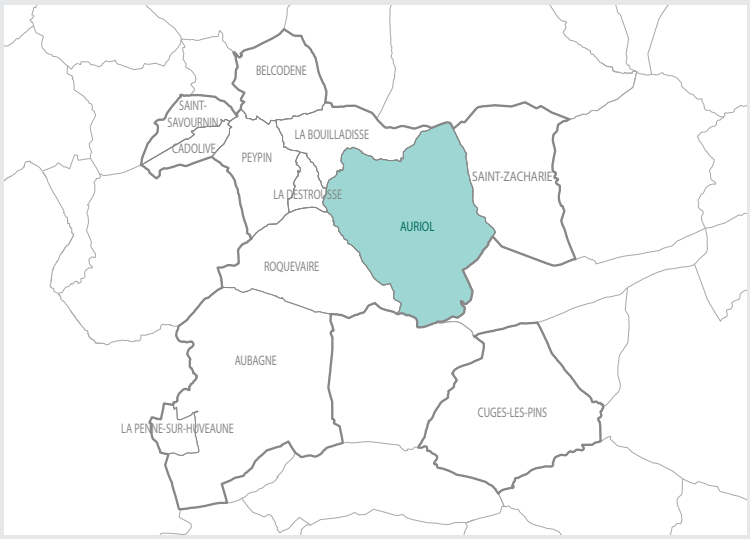
I.5 AURIOL

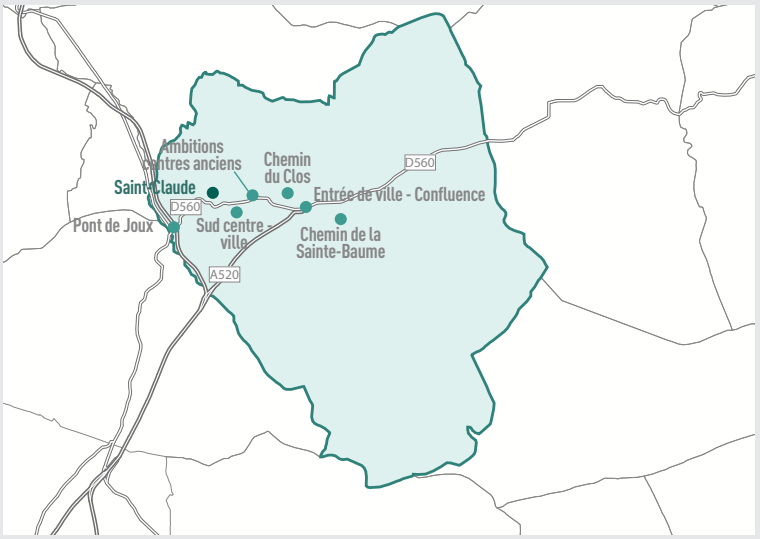
OAP de composition urbaine « Saint-Claude »

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





Auriol **Saint-Claude**



Auriol
Saint-Claude

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne le site de l'actuelle carrière CEMEX située sur la commune d'Auriol (en activité jusqu'en 2026) et ses abords. L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de définir l'avenir de la carrière et de ses abords, une fois son exploitation achevée, en proposant une insertion dans le caractère naturel du site.

Situé aux abords de l'Huveaune, à quelques centaines de mètres du centre-ville d'Auriol et de Pont de Joux, le site revêt un enjeu important d'articulation entre ces différentes entités. Il s'agit ainsi à la fois de réfléchir sur son évolution mais aussi sur les liens à créer vers les différents secteurs à enjeux : espace culture et loisirs d'Auriol, maison de l'environnement, centre-ville, l'Huveaune...

Le projet développé permettra de rétablir une friche anthropisée en un projet de loisirs et de mise en valeur du site, qui rayonnera auprès de l'ensemble de la population métropolitaine.

Les enjeux sont multiples :

- Valoriser un site largement anthropisé

- Assurer un accès sécuriser au site depuis la RD560 ;

- Définir un programme adapté aux caractéristiques des lieux et à son insertion dans un environnement naturel ;

- Intégrer les risques naturels dans la définition du projet d'aménagement : feu de forêt, ruissellement, inondation, éboulements, chutes de pierres et de blocs, tassements différentiels, et retrait-gonflement des argiles). Dans ce cadre les orientations d'aménagements de programmation proposent de faire évoluer le site vers un espace de loisirs en lien avec l'environnement mais aussi d'accueillir des énergies renouvelables et un nouveau cimetière.



↗ Carrière de granulats en exploitation



↗ Abords de la carrière et de la RD560

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

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

COMPOSITION URBAINE

- Equipement à créer
- Espace de rencontre / mobilier urbain
- Espace de loisir public
- Belvédère / Cône de vue
- Panneaux photovoltaïques

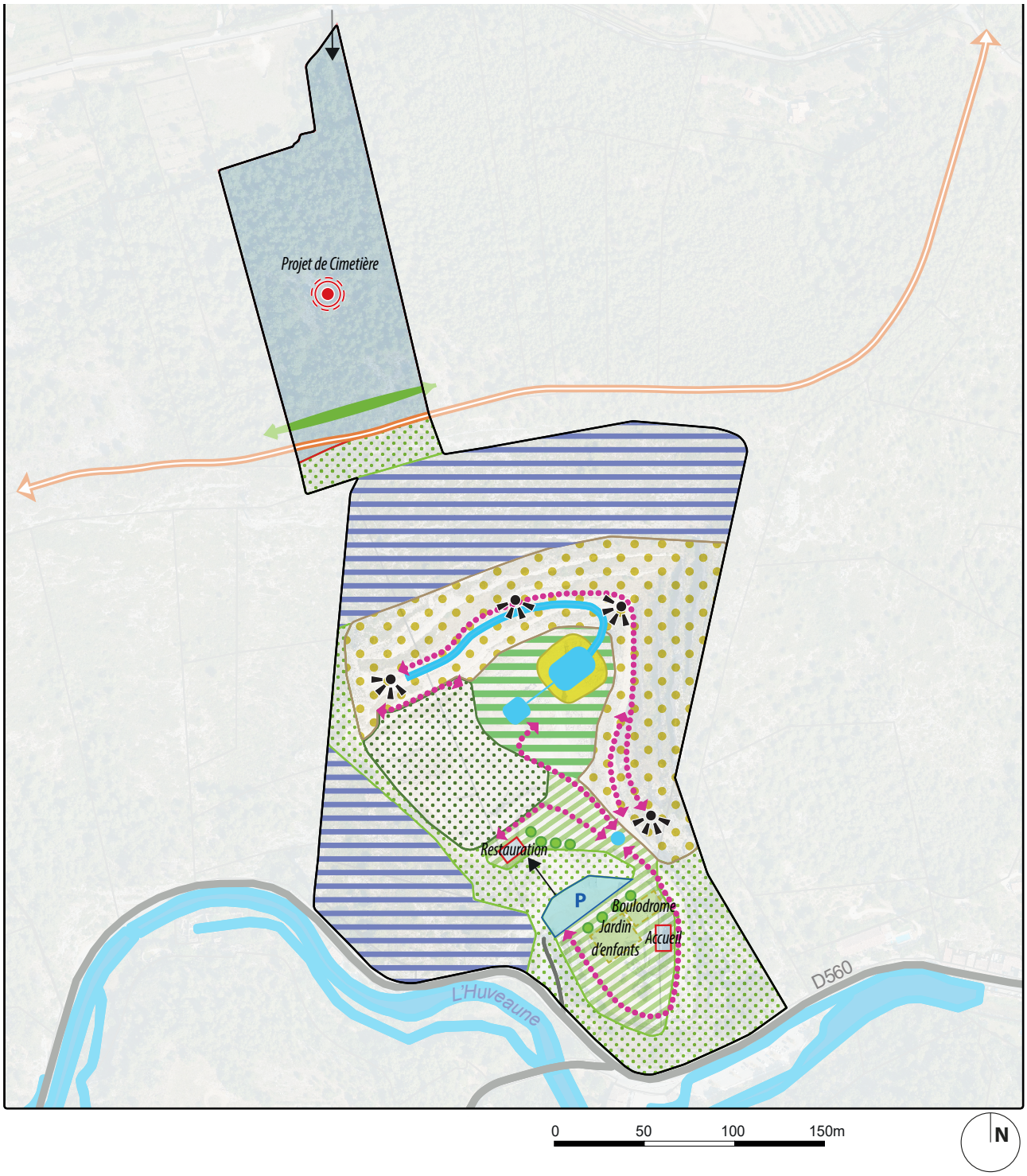
COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Liaison écologique perméable à retrouver
- Alignement d'arbres à créer
- Espace végetal à créer
- Boisement à conserver
- Espace de loisirs arboré à créer
- Jardin botanique à créer
- Jardins en restanque
- Bassins paysagers

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe liaison douce à créer
- Principe d'accès / entrée à aménager
- Stationnement paysager à créer
- Piste DFCI à créer

Auriol - OAP de composition urbaine « Saint-Claude »



PROGRAMMATION

Le secteur 1 a vocation à être aménagé en parc urbain paysager.

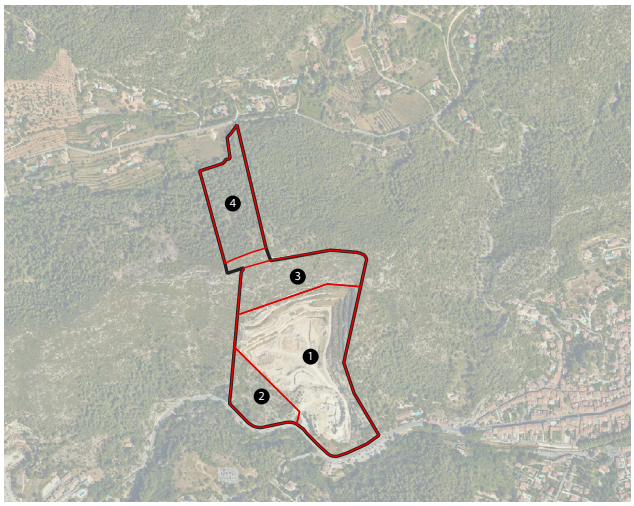
Les secteurs 2 et 3 ont vocation à accueillir un parc photovoltaïque

Le secteur 4 est destiné à l'implantation d'un nouveau cimetière.

Concernant le secteur 1, le programme décrit dans la présente OAP a vocation à être réalisé à moyen terme. Le parc sera aménagé de manière à constituer un nouvel espace de rencontre, de détente et de jeux, avec notamment :

- Un local d'accueil dédié aux visiteurs ;
- Un espace de restauration ;
- Des jeux pour enfants et adultes (pouvant par exemple prendre la forme de luges d'été, tyroliennes, accrobranche, boulodromes, etc.) ;
- Des jardins en restanque avec belvédères ;
- Un parcours santé composé de plusieurs agrès sportifs ;
- Un bassin accompagné de fontaines et jeux d'eau, réalisés en épousant les anciennes excavations de la carrière et retenues d'eau

Ces aménagements sont prévus sur le moyen terme.



↗ Plan du site évoqué dans le texte

Les pages ci-après présentent des exemples d'inspiration pour l'aménagement futur du parc urbain paysager.



↗ Local d'accueil



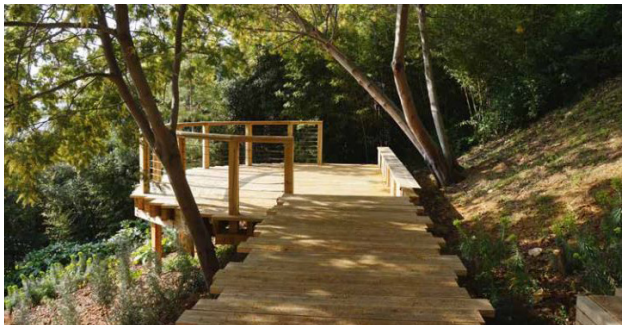
↗ Toboggans



↗ Luge d'été



↗ Aire de jeux pour enfants - Terra Nova



↗ Belvédère



↗ Parcours sportif du bois de la plain Clapiers



↗ Restaurant panoramique – le Rooftop à Embrun



↗ Exemple de réhabilitation de carrière en parc paysager – ancienne carrière Misery à Nantes

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'orientation d'aménagement et de programmation prend en compte les particularités du site et son environnement naturel.

Concernant le secteur 1, la topographie du site est valorisée comme support de développement des activités de sport et loisirs et des éléments paysagers.

1. Face à l'aire de stationnement, un alignement d'arbre fera office d'écran végétal entre le parking et les premiers espaces de loisirs (boulodrome, jardin d'enfants...).

2. Un espace de restauration pourra être implanté en surplomb de l'aire de stationnement. L'espace de restauration devra être accessible pour les personnes à mobilité réduite. Son positionnement permettra d'envisager la création de terrasses panoramiques.

3. Un espace arboré dédié à la pratique d'activités sportives et de loisirs sera réalisé.

4. Un jardin botanique composé d'essences locales sera conçu à des fins pédagogiques et de détente. En son cœur, un espace de rencontre agrémenté de mobilier urbain s'organisera autour de bassins paysagers.

5. Les fronts de carrière seront aménagés en terrasses végétalisées, qui pourront être utilisés pour la création de jeux de cascades.

6. Des promenades seront aménagées au cœur de ces terrasses, avec la création de belvédères offrant des vues sur le grand paysage

Les principes d'aménagement doivent permettre de valoriser le paysage et de développer l'attractivité du secteur. Les accès piétons permettent de connecter les nombreux espaces et équipements du site.

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

PRINCIPE DE RENATURATION DE LA CARRIÈRE

La carrière sera revégétalisée en fin d'exploitation. Dans le cadre de l'aménagement du parc urbain paysager, le site sera agrémenté d'essences végétales adaptées au climat méditerranéen et au sol. Les essences présentant un fort potentiel allergisant (noisetiers, cyprès, cade, oliviers, platanes) devront être évitées.

Le maintien ou la création des continuités écologiques (respect des écosystèmes, trames verte, bleue, noire...). Le cimetière prévu sur la partie nord du périmètre de l'OAP

devra comporter des aménagements paysagers qualitatifs pour répondre aux enjeux écologiques du site. Il sera conçu de façon à répondre aux critères d'un cimetière paysager où l'occupation végétale sera plus importante que l'occupation minérale. Un corridor écologique sera respecté sur la partie sud, il sera aménagé afin de permettre le déplacement des espèces.

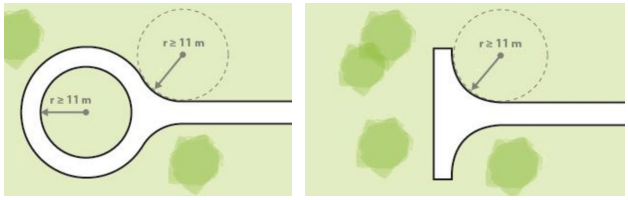
Un individu d'Ophrys de Provence (Ophrys pronvincialis), espèce protégée au niveau régional, a été inventorié au niveau de la carrière, en limite nord du futur espace de loisir arboré. Cet individu devra être précisément identifié et protégé lors de l'aménagement de cet espace de loisir.

LES RISQUES NATURELS

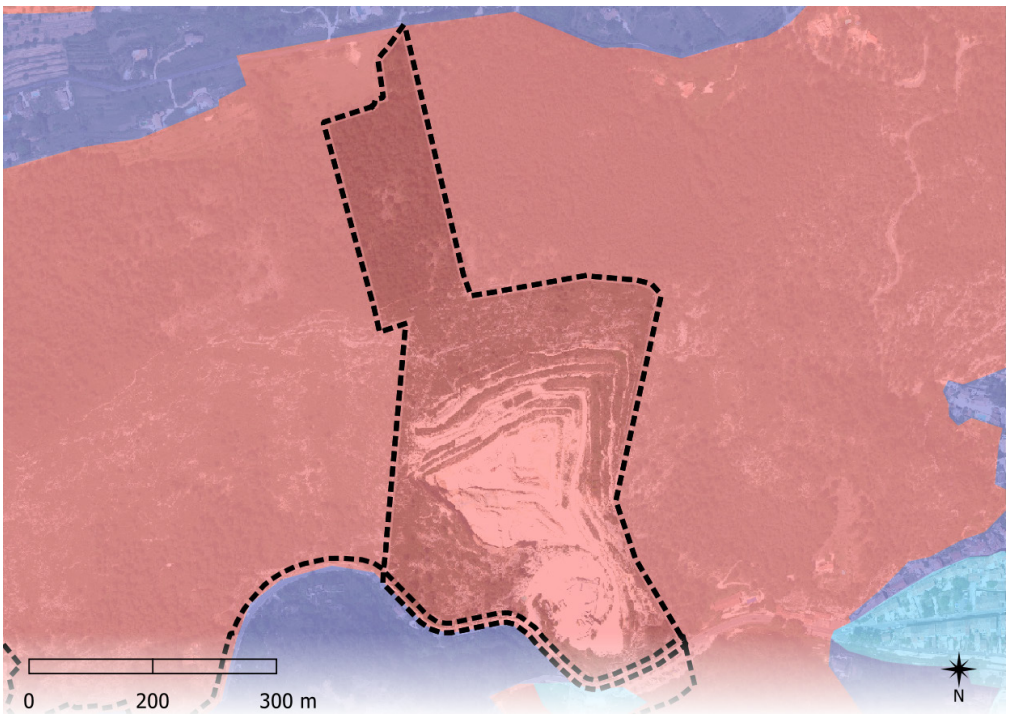
Risque de feu de forêt

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 réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie) ;
- Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»
- Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone « R » du PPRi. Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par le PPRIf en vigueur.



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

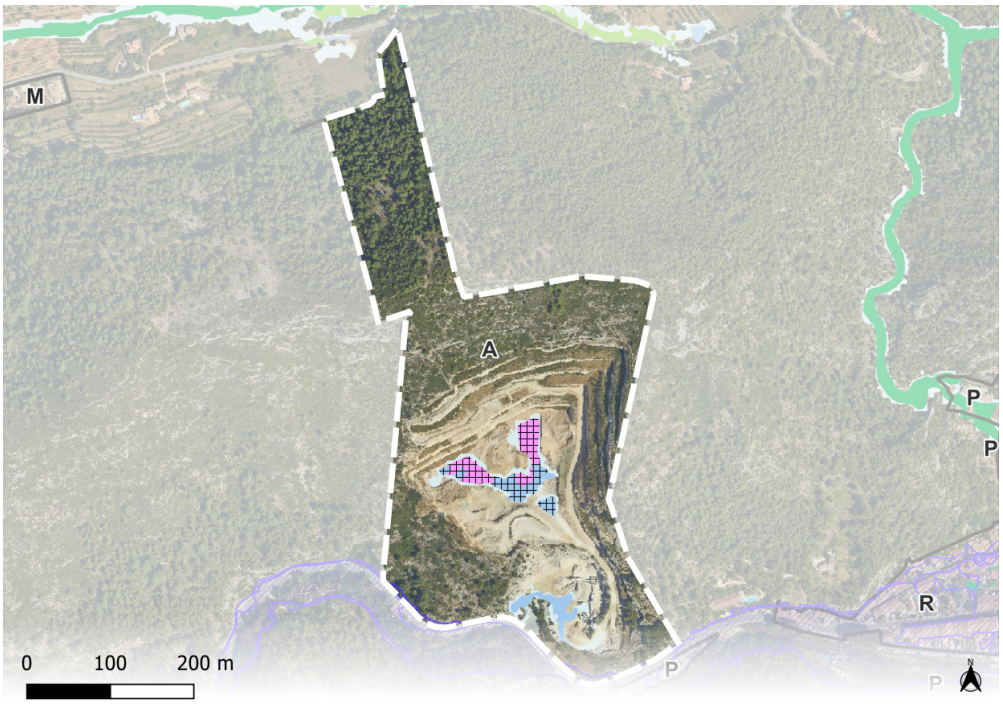
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange

Rouge



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

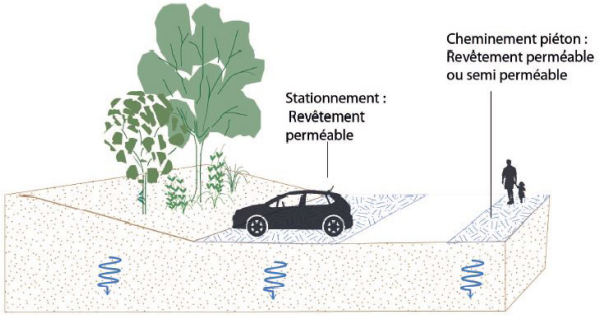
Faible

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...).

Risque d'inondation

Le périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation par crue torrentielle ou montée rapide du cours d'eau.

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).


↗ Parque del Recuerdo, Montevidéo - Uruguay


↗ © Stéphanie Henry

Les visuels ci-dessus présentent des exemples d'inspiration pour l'aménagement d'un futur cimetière paysager.

Mouvements de terrain : éboulements, chutes de pierres et de blocs et tassements différentiels

L'ensemble du site est concerné par des risques de mouvements de terrain (éboulements, chutes de pierres et de blocs, et 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 des zones R et B du PPR mouvement de terrain (éboulements, chutes de pierres et de blocs) qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

Le site est soumis aux dispositions des zones B2 du PPR mouvement de terrain (tassements différentiels) qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

Risque de retrait-gonflement des argiles

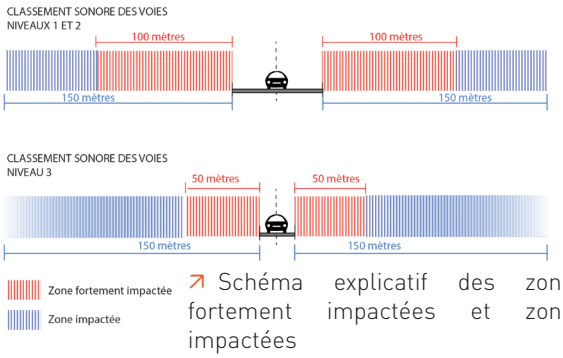
Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement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

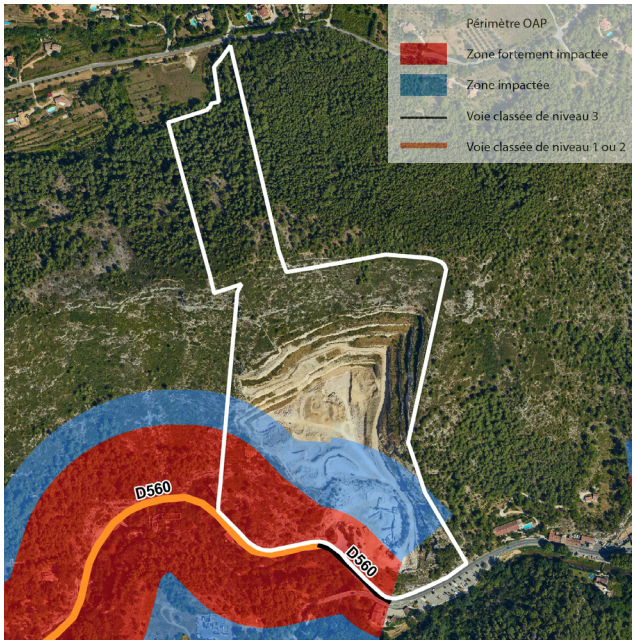
La commune d'Auriol est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

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

L'accès au parc urbain paysager et au parc photovoltaïque se fera depuis la RD 560, tandis que l'accès au futur cimetière se fera par le chemin du Maltrait.

Concernant le parc urbain paysager, une aire de stationnement perméable destinée à l'accueil des visiteurs sera implantée à l'entrée du parc. Les déplacements à l'intérieur du parc sont permis par l'aménagement d'un réseau de chemins piétons reliant les différents espaces de loisirs entre eux.

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

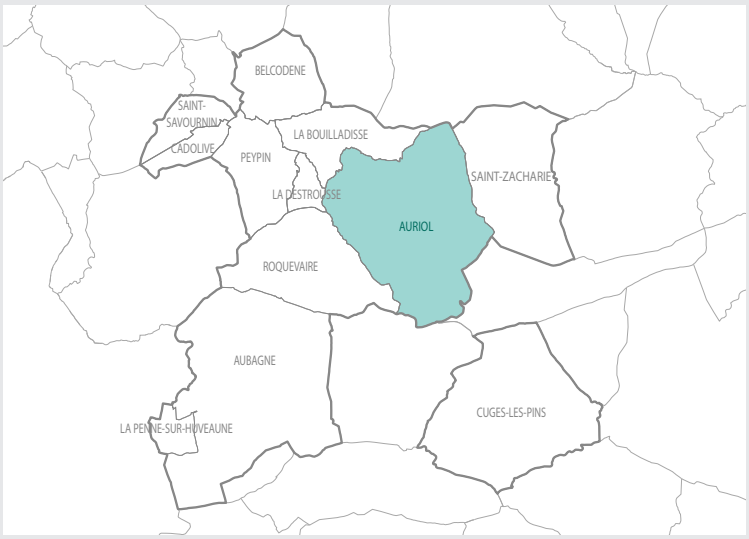
I.5 AURIOL

OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »

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

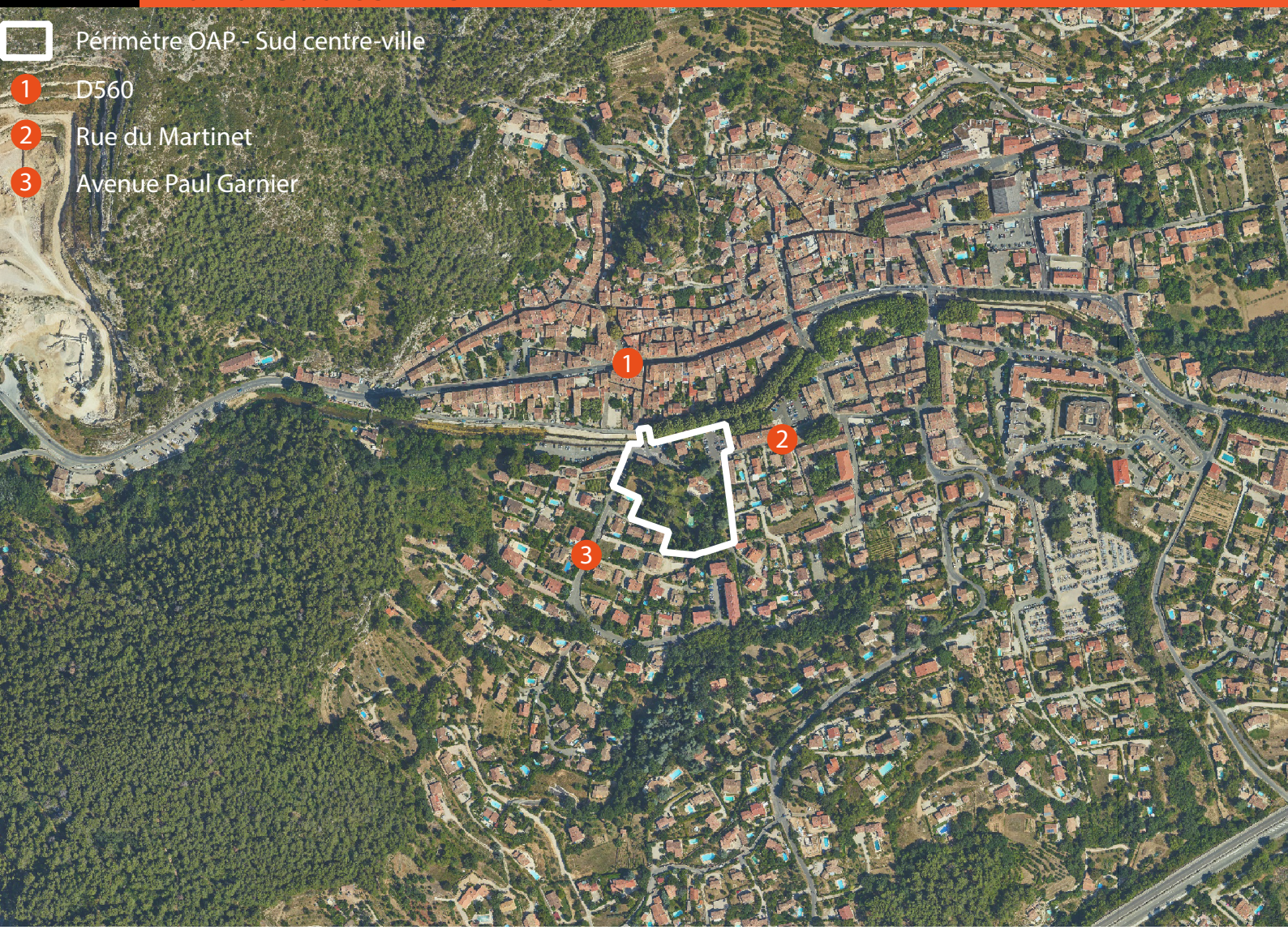
PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Auriol **Sud centre-ville**



Auriol
Sud centre-ville

Vaste domaine arboré (1,2 ha) en limite sud du centre-ville d'Auriol dont il est séparé par l'Huveaune, le secteur dit « sud centre-ville » est particulièrement stratégique eut égard à son emplacement mais aussi à ses caractéristiques paysagères.

En bordure sud du quai de l'Huveaune et à l'est de l'avenue Paul Garnier, il est relié au centre-ville et à ses nombreux équipements par le pont de la rue de l'Arenier. Sa desserte est ainsi correcte, bien que le franchissement de l'Huveaune et que la rue du Martinet ne dispose pas d'une largeur adaptée et suffisante au trafic existant. Au niveau des mobilités, l'un des enjeux est également d'intégrer la question des mobilités douces en lien avec les quais de l'Huveaune. La problématique du stationnement est également prégnante afin de répondre aux besoins générés par la revitalisation du centre bourg tout proche.

Concernant le contexte urbain, cette propriété peu bâtie est un ilot vert au sein même d'un tissu pavillonnaire organisé sous la forme de maisons individuelles et de lotissement. Il existe donc un enjeu de couture urbaine avec ces constructions situées au sud, à l'est et à l'ouest mais aussi avec l'Huveaune et la bibliothèque au nord.

La propriété présente des enjeux paysagers et écologiques d'importances identifiables au travers des arbres remarquables de très haute tige et de l'aménagement du parc (bassin). Ils sont néanmoins peu visibles du fait d'un important mur de clôture. Les enjeux résident à la fois dans l'amélioration des perspectives visuelles mais aussi dans le maintien des éléments paysagers et écologiques remarquables.

A cela s'ajoute, l'omniprésence des risques naturels, avec notamment des risques d'inondation, de ruissellement, des risques de feu de forêt, de mouvement de terrain et des aléas de retrait-gonflement des argiles. Le projet intègrera d'une façon pertinente ces contraintes pour en faire un atout de la valorisation du secteur.



↗ Abords du quai du 8 mai en direction du parking et de la rue du Martinet



↗ Angle nord-est du terrain boisé et ses cèdres remarquables



↗ Vue panoramique



↗ Traverse du Noyer



↗ Intersection de l'avenue Paul Garnier et de la rue du Martinet



↗ Parking à l'intersection de l'avenue Paul Garnier et de la rue du Martinet

ÉLEMENTS DU CONTEXTE

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

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Etablissement pour séniors
- Maisons individuelles
- R+2 Hauteur des façades (nombre d'étages)
- 99 % Emprise bâtie (%)

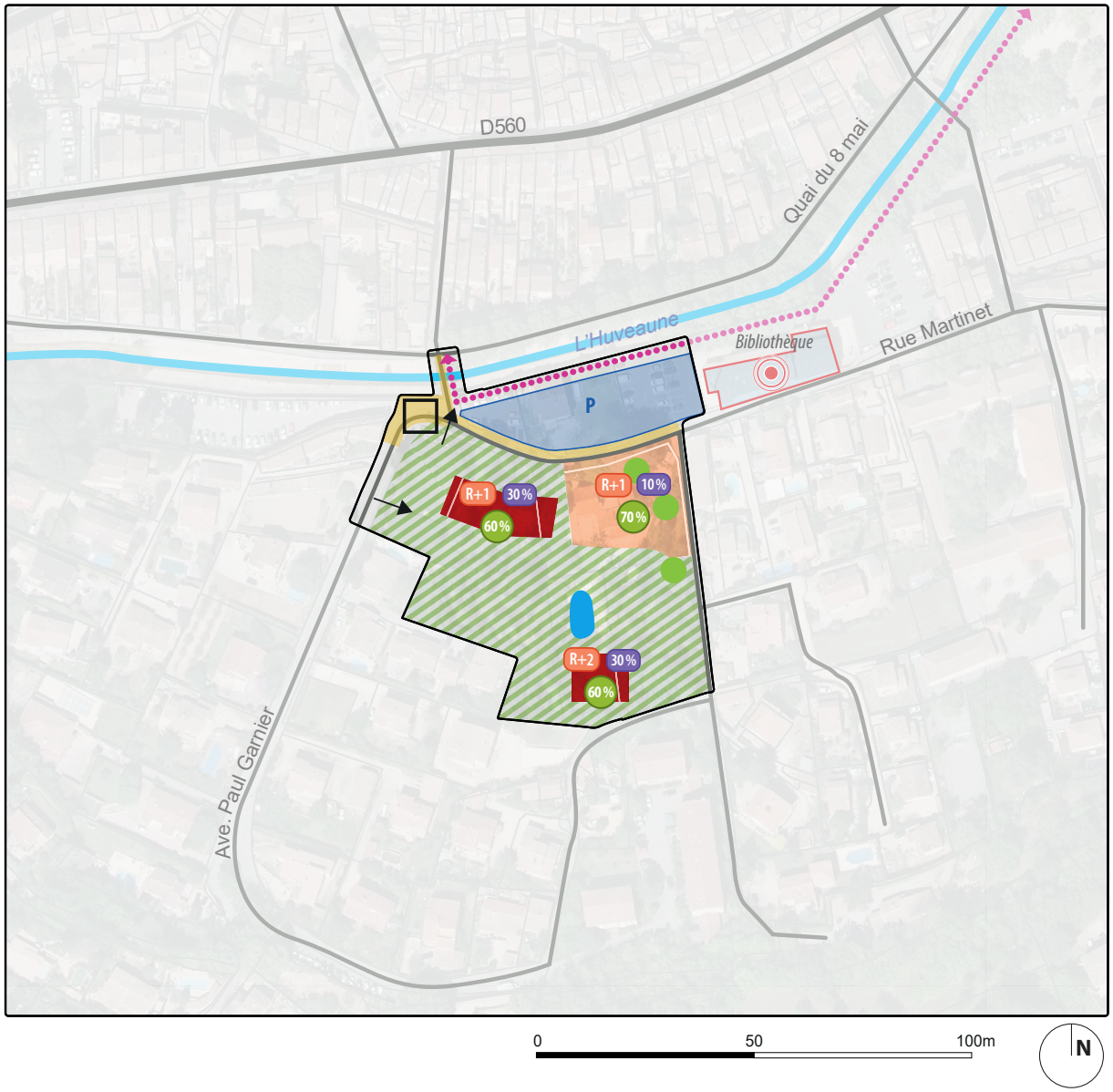
COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Arbres isolés à conserver
- Espace végetal à conserver
- Bassin à conserver
- 99 % Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Rue du Martinet à élargir (6 m minimum)
- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours
- Aménager et sécuriser le carefour
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- P Stationnement à conserver

Auriol - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »



PROGRAMMATION

Le périmètre a vocation à accueillir une résidence pour sénior, d'une capacité d'environ 30 hébergements, avec services inhérents à la résidence. Ce projet est soumis à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Deux bâtiments figurent actuellement sur le site :

- Un premier (maison individuelle) pourra être conservé, ou évoluer en maintenant sa destination actuelle ou vers une destination en lien avec la résidence sénior ;
- Un second, à l'angle de la rue du Martinet et de l'avenue Paul Garnier pourra être démoli.

Les abords du site seront également réaménagés afin d'optimiser les déplacements.

Ces aménagements sont prévus sur la période entre 2023 et 2025.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ACHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE

Les constructions devront être implantées en retrait du cœur du terrain d'assiette, de manière à préserver un jardin boisé au centre de celui-ci.

Afin de garantir l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant, la hauteur du bâti est limitée à un étage (R+1) pour le bâtiment à implanter au nord du secteur et à deux étages (R+2) pour celui au sud.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions destinées à l'implantation d'un établissement pour sénior est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses). Cette emprise au sol pourra être portée à 35% maximum en cas de construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou considérées comme à énergie positive.

L'emprise au sol de la maison individuelle existante est limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet et sa hauteur est limitée à un étage (R+1).

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité sociale et fonctionnelle seront assurées par la réalisation d'établissements à vocation d'accueillir une population spécifique, les seniors. De ce fait, l'impact des fluides de véhicules sera moins important pour le quartier, tout en densifiant le secteur.

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

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Le site présente un intérêt particulier pour son caractère arboré. L'aménagement des espaces non bâti de la résidence pour sénior devra être pensé de manière à conserver le plus possible d'arbres et à préserver le caractère arboré et végétalisé du site. Les espaces végétalisés de pleine terre devront représenter au minimum 60% de la surface du terrain d'assiette du projet.gement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum. clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.

Le bassin existant sera conservé et mis en valeur dans l'aménagement du site. Un espace de rencontre pourra être organisé autour du bassin.

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de composition devront être préservés.

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

Les espaces végétalisés 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 de pleine terre, la maison individuelle (cf. plan) devra représenter une part minimale de 70% de la surface du terrain d'assiette du projet en pleine terre.

Auriol - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »

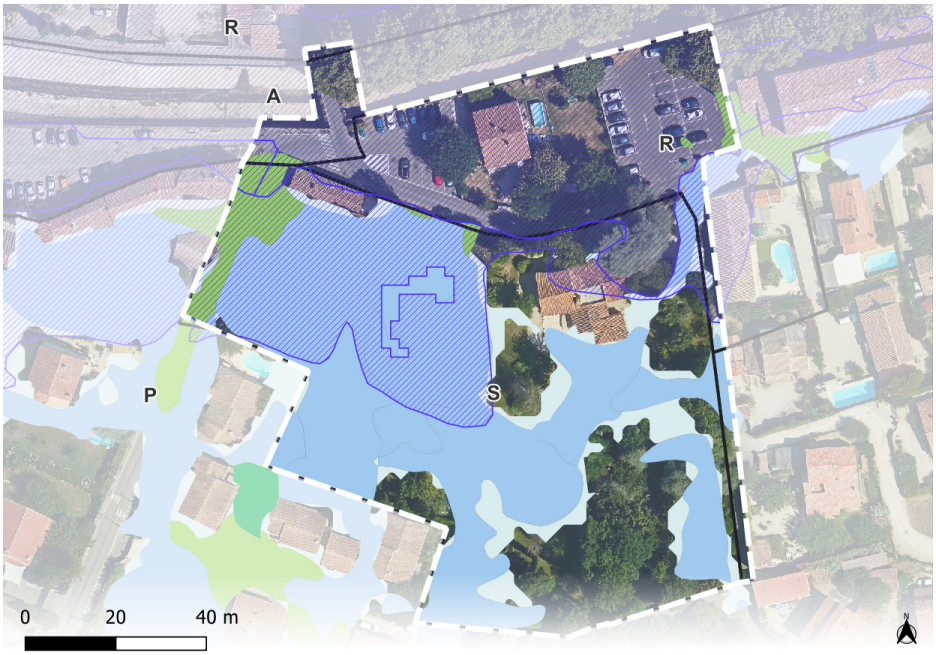


PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
Périmètre d'OAP

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



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

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le site 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 rouge, violette et bleu clair du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi). Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par le PPRI en vigueur.

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...).

Mouvements de terrain : tassements différentiels

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

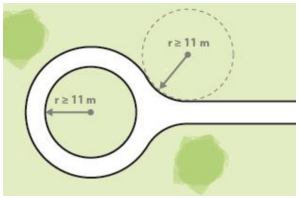
Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

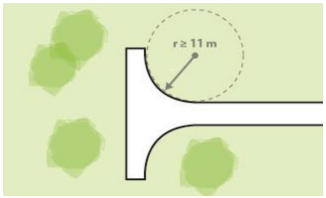
Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvement de terrain (tassement différentiel) qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi).

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt, les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par PPRIf en vigueur. 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 la rue Martinet, com-

portant 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 retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque 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'Auriol 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 :

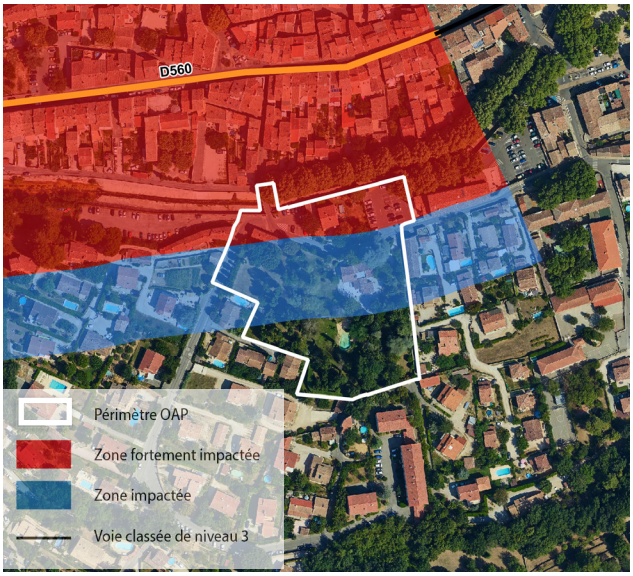
- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

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

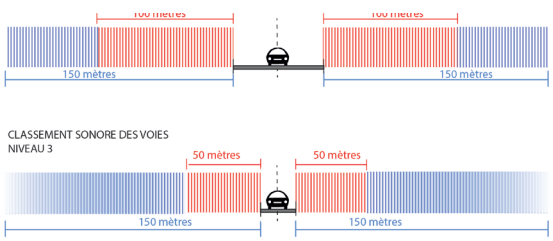
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales 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.



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



↗ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

L'ACCESSIBILITÉ

Les réseaux et voies de circulations devront avoir la capacité à supporter la hausse de la fréquentation envisagée par le projet de résidence pour sénior. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et au bon dimensionnement de ceux-ci.

AMÉLIORATION DU MAILLAGE VIAIRE

Un enjeu d'amélioration du maillage viaire est identifié au niveau des berges de l'Huveaune. Afin d'améliorer les circulations, la rue du Martinet doit être élargie sur sa partie nord de manière à mesurer au moins 6 m de large.

Le pont sur l'Huveaune doit également être élargi pour répondre à la hausse des circulations entre le nord et le sud des berges de l'Huveaune.

ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE

La continuité des aménagements permettant les circulations piétonnes est interrompue le long des berges de l'Huveaune dans le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation. Le long du quai, un cheminement piéton d'axe est-ouest doit être mis en place afin de permettre cette continuité piétonne.

De même, afin de faciliter les mobilités douces entre la partie nord et la partie sud des quais, une passerelle sera également créée à proximité du pont existant.

ACCÈS À LA RÉSIDENCE SÉNIOR

L'accès au site destiné à accueillir une résidence sénior sera localisé au niveau de l'Avenue Paul Garnier. Une sortie sera à prévoir au niveau de la rue du Martinet.

STATIONNEMENT

Le parking existant localisé entre l'Huveaune et la rue du Martinet est conservé et doit être agrandi.

FORMES URBAINES

Forme urbaine de maisons individuelles

Cette forme urbaine permet un maintien de la forme existante. La hauteur limitée à R+1 et la faible emprise au sol (10% au maximum) permet de favoriser une prédominance des espaces végétalisés, qui sont prédominants dans la qualité du site (70% de la surface du terrain d'assiette du projet en pleine terre est projetée).

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

Etablissement pour séniors

L'établissement médico-social adoptera une forme urbaine de petit collectif, répartie sur deux blocs implantés en bordure du parc pour maintenir un espace végétalisé au cœur du terrain.

Sa hauteur sera limitée à 1 étage (R+1) pour le secteur nord et à 2 étages (R+2) pour le secteur sud.

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

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

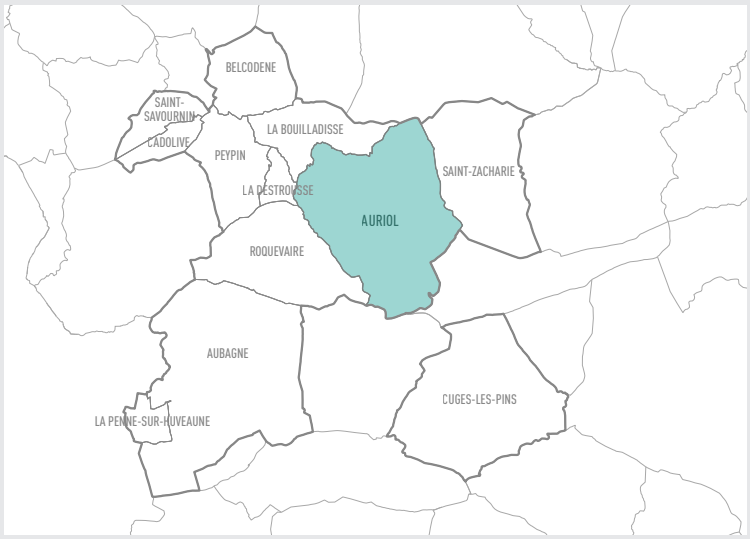
I.5 AURIOL

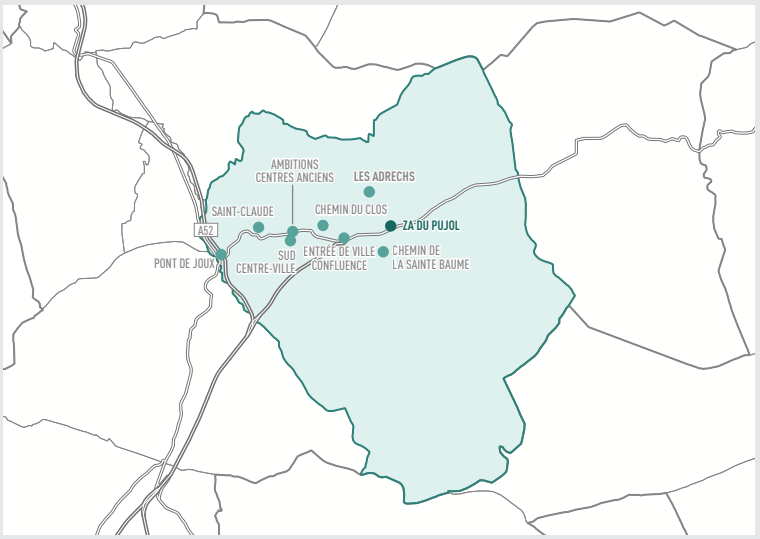
OAP de composition urbaine « ZA du Pujol »

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





Auriol **ZA DU PUJOL**



Auriol
ZA du Pujol

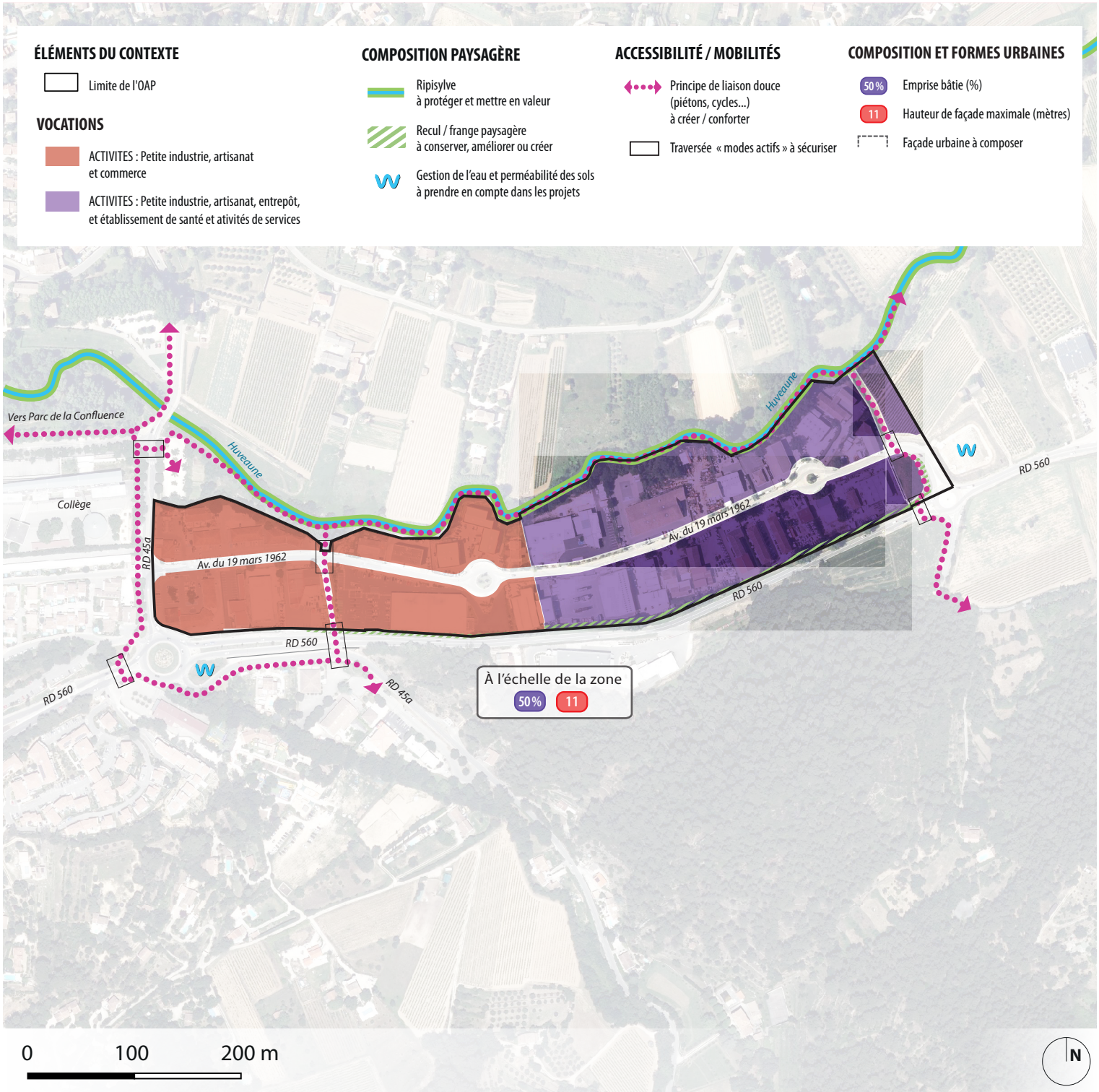
La zone d'activités du « Pujol » est implantée à la sortie Est de la ville d'Auriol, à proximité du débouché de l'A520, le long de la RD 560 en direction de Saint-Zacharie.
Cette zone créée dans les années 1990 s'est constituée au fil du temps avec l'implantation d'activités commerciales et artisanales. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en juin 2023 a défini sur cette zone des sous-secteurs, avec pour certains une vocation « commerciale » et pour d'autre une vocation « artisanale ». Mais la réalité des activités en présence ne s'accorde pas forcement avec ces zonages.
Par ailleurs, certaines activités semblent vieillissantes, diverses parcelles à l'intérieur de la zone semblent sous-occupées et d'autres ne sont pas encore bâties à l'entrée Est nouvellement créée.
La commune souhaite donc engager une réflexion sur une « optimisation » de ces fonciers économiques devenus rares. Il s'agit de réfléchir à l'échelle de l'ensemble de la zone, pour introduire la possibilité de plus de mixité et de densité, tout en garantissant la préservation d'espaces à vocation d'activités « pures » et de services et en évitant les dérives du « tout commercial ».
Pour signifier cette volonté, la commune a souhaité permettre rapidement l'implantation d'un nouveau projet « mixte » sur les fonciers non encore bâtis à l'entrée Est de la ZA. Ce projet novateur à l'échelle de la zone du Pujol en terme de mixité fonctionnelle comprend un programme de pôle médical et paramédical d'intérêt général pour l'accès aux soins de la population.
Le périmètre de l'OAP se développe sur les fonciers économiques de la ZAE du Pujol implantés au Nord de la RD 560. Il est doublé d'un nouveau zonage mixte UEm règlementant la constructibilité et les aménagements, l'OAP ne venant préciser que les destinations et sous destinations autorisées en procédant par aplats de couleur distincts. Dans l'attente des résultats de la réflexion qui va être engagée sur l'évolution de l'ensemble de la zone, elle reprend pour l'essentiel les vocations autorisées aujourd'hui par le PLUi et introduit la possibilité d'un programme mixte uniquement sur les fonciers du projet aujourd'hui non bâtis.



↗ Secteur de commerces et services à l'entrée Ouest de la zone



↗ Fonciers disponibles pour le projet à l'entrée Est de la zone


ÉLÉMENTS DU CONTEXTE
Limite de l'OAP
VOCATIONS
ACTIVITES : Petite industrie, artisanat et commerce
ACTIVITES : Petite industrie, artisanat, entrepôt, et établissement de santé et ativités de services
COMPOSITION PAYSAGÈRE
Ripisylve à protéger et mettre en valeur
Recul / frange paysagère à conserver, améliorer ou créer
Gestion de l'eau et perméabilité des sols à prendre en compte dans les projets
ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS
Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer / conforter
Traversée « modes actifs » à sécuriser
COMPOSITION ET FORMES URBAINES
50 % Emprise bâtie (%)
11 Hauteur de façade maximale (mètres)
Façade urbaine à composer
Vers Parc de la Confluence
Huveaune
Collège
RD 45a
Av. du 19 mars 1962
RD 560
À l'échelle de la zone
50 %
11
0
100
200 m
N

PROGRAMMATION VOCATIONS ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

La programmation de la zone d'activités du Pujol se décline en deux grandes vocations différentiées sur le plan de l'OAP par des aplats de couleur. Les activités de petite production et entrepôts sont essentiellement concentrées sur la partie Est du secteur. La partie Ouest du Pujol est plus orientée vers des activités commerciales suivant la typologie des activités déjà implantées. Les services d'intérêt collectifs et pôle médicaux sont implantés sur la partie la plus à l'Est de la zone offrant plus de mixité :

ACTIVITÉS :
Petite industrie, artisanat, entrepôt et établissement de santé

Ce secteur est destiné à accueillir des activités liées à l'économie productive en développant des locaux d'activités et industriels ou des entrepôts. Seuls les bureaux d'accompagnement à destination de petites activités industrielles et artisanales admises dans le secteur sont autorisés. Le commerce, la restauration et les hôtels y sont interdits. à l'exception des activités de services et d'intérêt collectif, pôle médical, paramédical et d'action sociale de services à la personne ainsi que des établissements de santé.

ACTIVITÉS :
Petite industrie, artisanat et commerce

Ce secteur est destiné aux activités de type petite industrie et artisanat ainsi qu'à des activités de bureaux, services et commerces.

FORMES URBAINES

Pour l'ensemble de la zone UEm du Pujol :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain.
- La hauteur de façade maximale à 11 mètres.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

ACCESSIBILITÉ

La zone d'activités du Pujol profite d'une bonne accessibilité routière, à proximité de la terminaison autoroutière de l'A520, le long de la RD 560 en direction de Saint-Zacharie. Cette accessibilité routière pourrait être complétée par le développement de nouvelles liaisons douces dans la ZA et à proximité (promenade le long de l'Huveaune dans le prolongement du Parc de la Confluence notamment) pouvant se raccorder aux itinéraires 'modes actifs' piétonniers et cyclables existants. Le maillage ainsi complété permettrait d'assurer l'accès à la ZA par l'ensemble des modes de déplacement.

DESSERTE INTERNE

La desserte interne de cette zone d'activité existante et de ses lots s'effectue par les voiries existantes (RD45a, avenue du 19 mai 1962).

STATIONNEMENT

En matière de stationnement dans la zone :

- Les espaces de stationnement sont aménagés pour chaque lot, en dehors des emprises publiques et des voies de desserte ;
- Ils peuvent être mutualisés entre plusieurs lots ;
- Ils sont 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 UEm en fonction du type d'activités (commerce, bureau, artisanat, activités de services, entrepôts...).

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

LE RISQUE INONDATION

Le périmètre de l'OAP « ZA du Pujol » 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 de la zone d'activité (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.

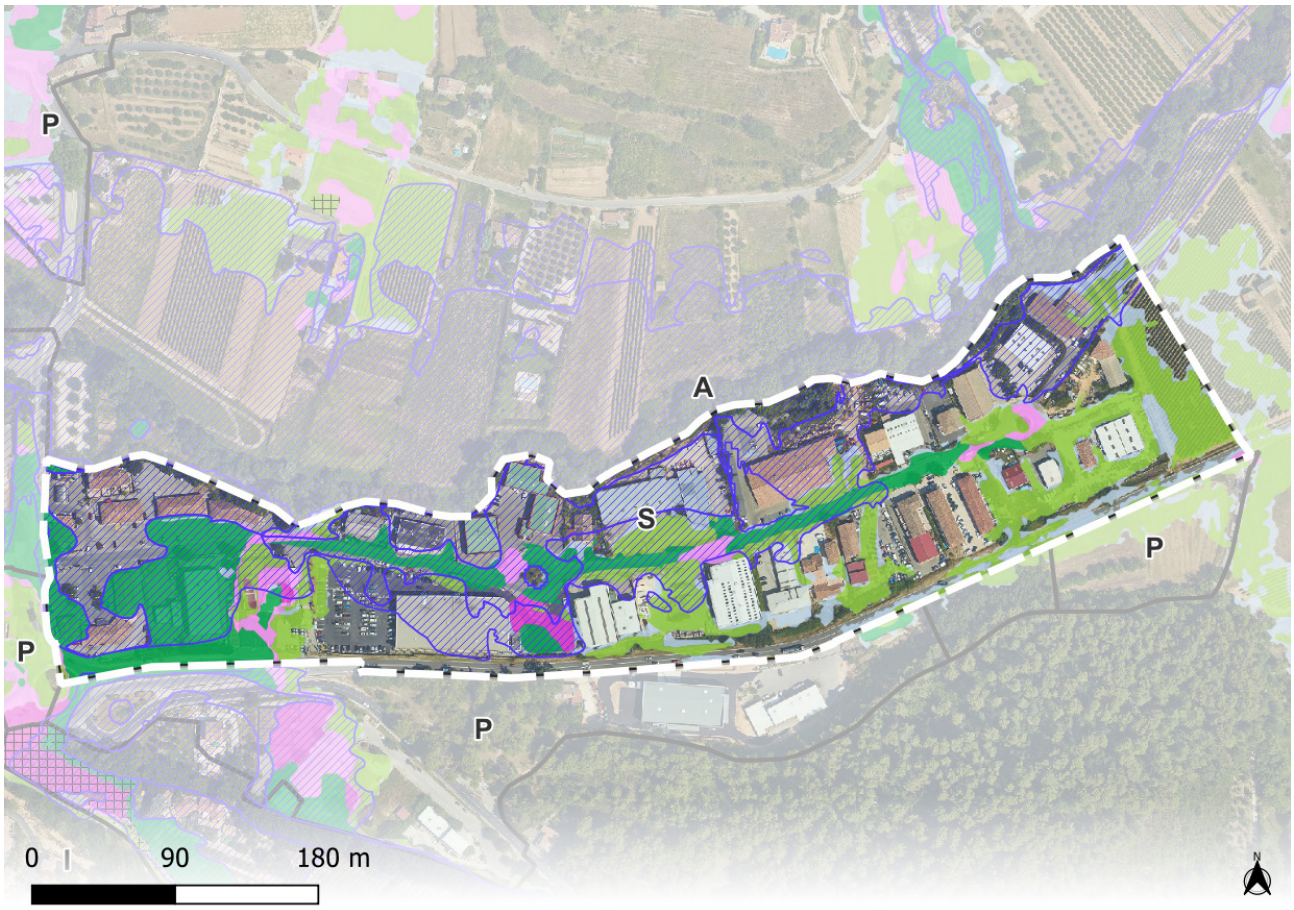
Des risques liés au ruissèlement des eaux pluviales

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 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 ...)



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

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

LE RISQUE INCENDIE

Le périmètre de l'OAP est concerné par :

- **le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) (annexe PLUi)**, classant les reliefs du secteur en zone rouge (aléa feu de forêt moyen à exceptionnel) et impacte les espaces anthropisés de la zone d'activités en zone bleue ;

Dans cette zone d'activité existante, le risque feu est pris en compte notamment avec :

- L'aménagement de deux carrefours giratoires d'accès sur la RD 560 et d'un carrefour droit sur la RD 45a comportant des rayons de giration adaprés aux véhicules de défance incendie ;

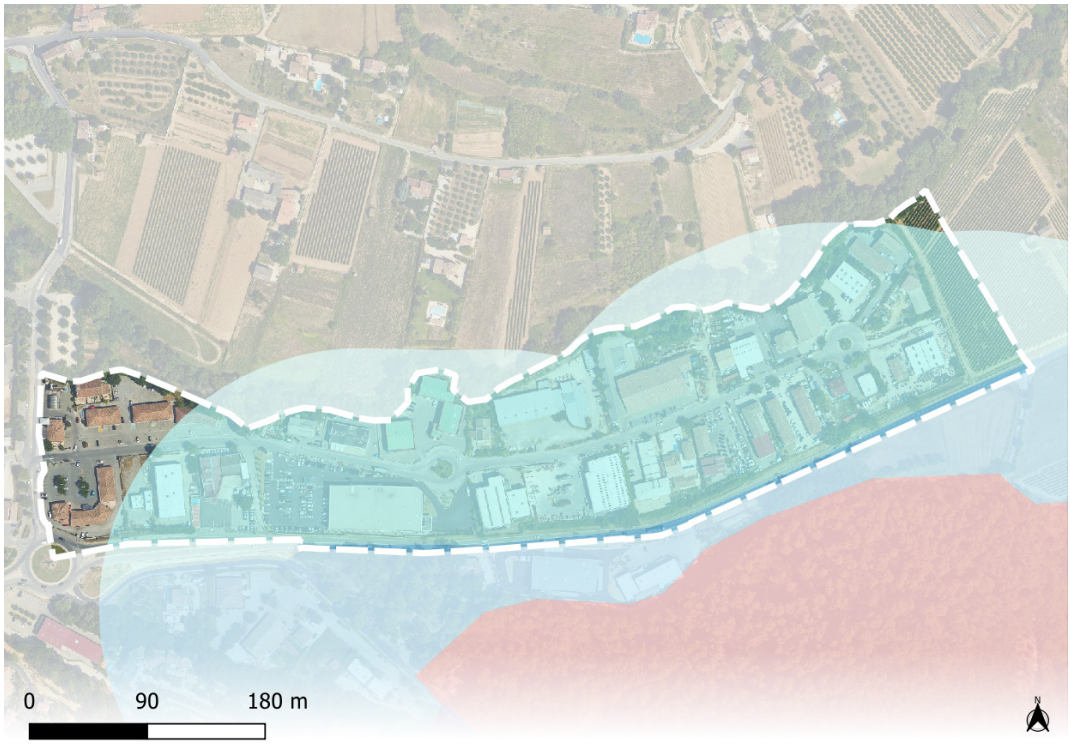
Pour les secteurs restant à aménager ou à reconfigurer, il s'agira de ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement du DFCI) ;
- Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.

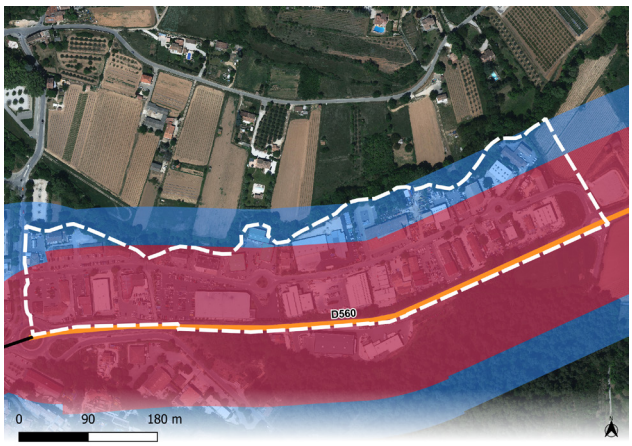
LES AUTRES RISQUES ET NUISANCES IDENTIFIÉS :

- **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).

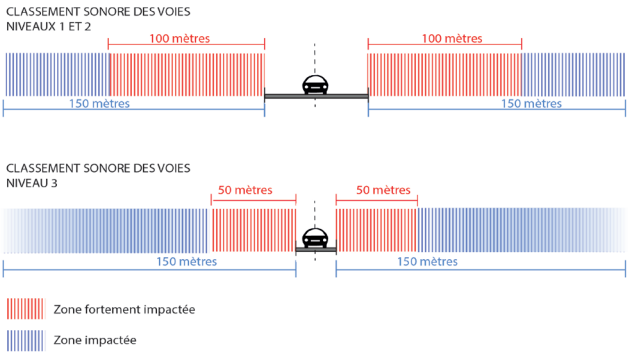
- Le secteur est situé dans une **'Zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines'** et à proximité immédiates de **'Périmètres de protection des captages d'eau'.** Se référer à la planche 'eau' du PLUi et à l'article 6.8 des Dispositions Générales du règlement.
Il est à noter que dans cette zone certaines Istallations Classées pour l'Environnement (IPCE) sont interdites. Se référer au règlement de la zone UEm pour plus de précision.



➤ **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 le long de la RD560 traversant le secteur. 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.

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 :

- 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 QUALITÉ DE L'INSERTION PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

UN SOIN APPORTE A L'AMENAGEMENT DES LOTS ET AU TRAITEMENT ARCHITECTURAL DU BATI

La ZA du Pujol étant une zone existante, les évolutions vers plus de qualité urbaine, architecturale et paysagère seront introduites progressivement, au fur et à mesure des projets d'implantation et/ou de reconfiguration d'entreprises.
Ainsi, une ambition de qualité sera portée par chaque projet, que ce soit par un traitement architectural soigné (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 (limitation de l'imperméabilisation, plantations...) .

VERS UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE

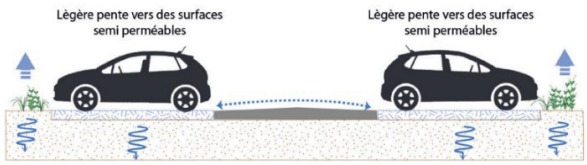
Pour tout nouveau projet dans la zone, les prescriptions et recommandations de l'OAP «Cycle de l'eau» devront être suivies et notamment :

- 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 ;
- 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 et aménagées avec des revêtements semi-perméables doublés de dispositifs de filtration avant infiltration pluviale, et si possible mutualisées ;
  - les cheminements seront aménagés avec des revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale ;
  - les emprises de bâtis seront limitée au maximum et regroupées ;
- 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 QUALITÉ D'INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE S'APPUYANT SUR L'EXISTANT

- Les franges paysagères et reculs arborés existants sur le versant Nord de l'entrée de ville (RD560) devront être préservés de manière a assurer la bonne insersion paysagère des constructions dans la zone d'activités.
- La ripisylve de l'Huveaune, suport de continuités écologiques, devra elle aussi être préservée.

↗ Guider l'eau de pluie vers des dispositifs infiltrant



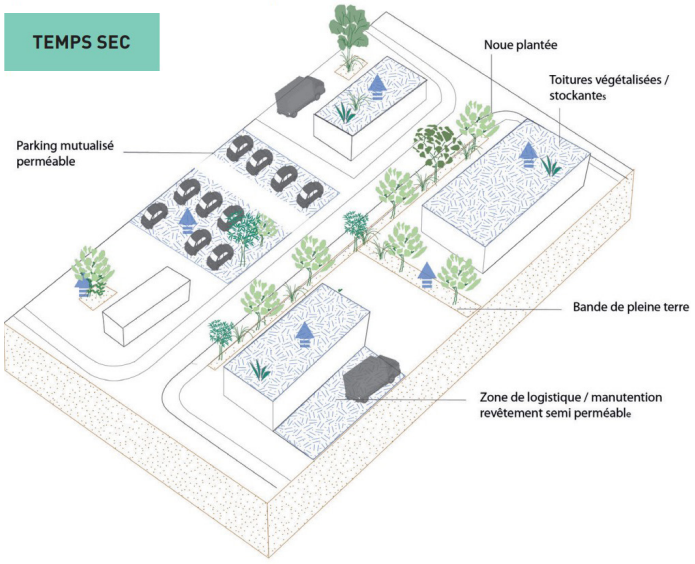
↗ Infiltrer l'eau de pluie grâce à des revêtements semi perméables





(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



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

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