

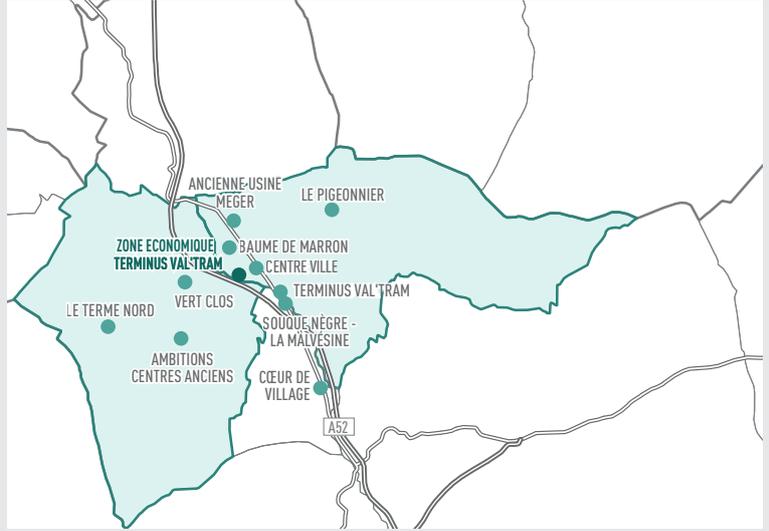
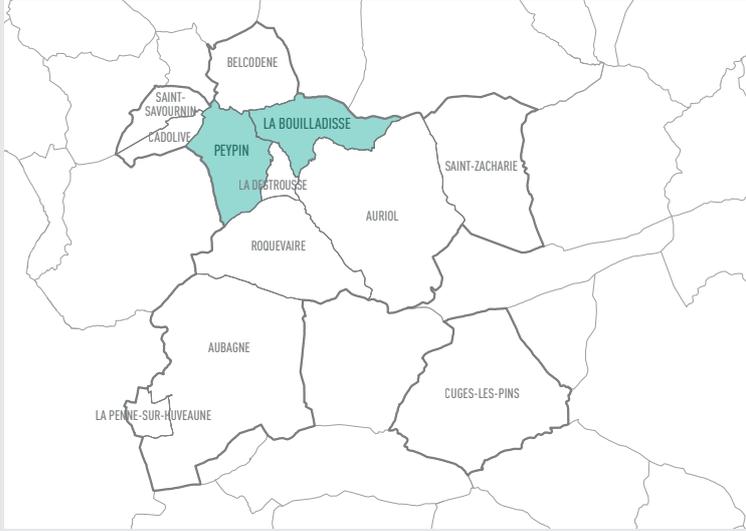


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

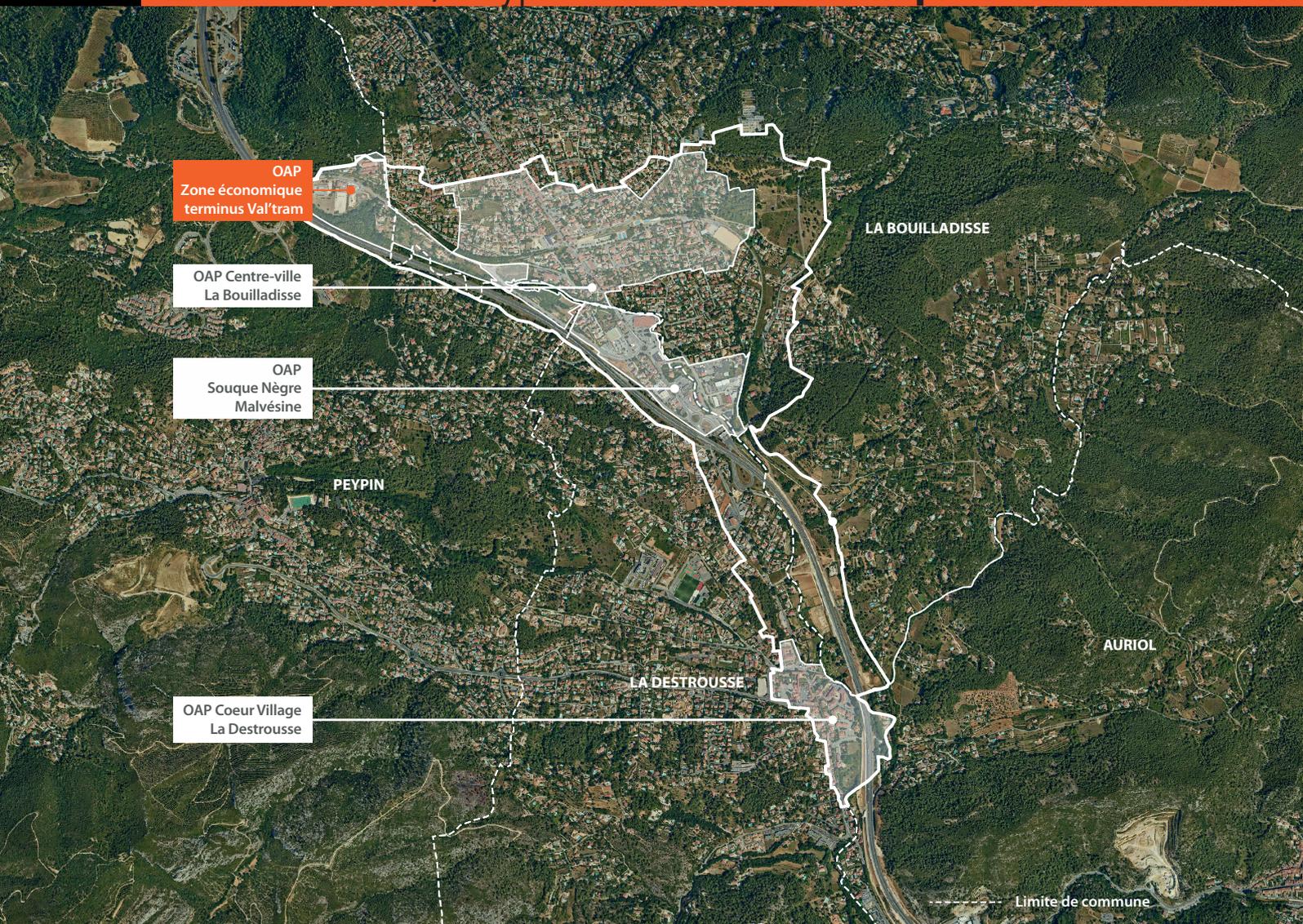
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- I.1 OAP INTERCOMMUNALE D'INTENTION « Terminus Val'tram »
LA BOUILLADISSE / LA DESTROUSSE / PEYPIN**
- I.1.D OAP DE COMPOSITION Zoom « Zone économique terminus Val'tram »
LA BOUILLADISSE / PEYPIN**

Cette OAP de composition urbaine est le zoom n°4 de l'OAP « Terminus Val'Tram »



La Bouilladisse / Peypin **OAP zone économique terminus Val'tram**



La Bouilladisse / Peypin

OAP Zone économique terminus Val'tram

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de composition urbaine «zone économique terminus Val'tram» est constitutive de l'OAP d'intention « Terminus Val'tram », dont elle est le zoom n°4.

Cette séquence, située sur les communes de La Bouilladisse et de Peypin, est un secteur situé à l'Ouest du centre de La Bouilladisse, entre la RD8 au nord et l'autoroute A52 au sud. Couvrant une superficie de 19 hectares, dont 9 ouverts à l'urbanisation, ce périmètre s'inscrit dans la continuité du tissu urbain du centre-ville de la Bouilladisse. Au sein d'une topographie de replats et cuvettes marquée par les infrastructures et le réseau hydrographique, le relief de du secteur concerné par ce zoom est relativement doux, en contrebas du talus autoroutier, au pied duquel sinue le ruisseau du Merlançon. La ripisylve de ce cours d'eau, qui longe l'ensemble du secteur, en constitue un élément paysager structurant remarquable.

En termes d'occupation spatiale et de typologie urbaine, ce secteur présente une mixité juxtaposant des sites d'activités artisanales et commerciales, de l'habitat individuel et des espaces boisés. Cette OAP a pour principal objectif la création d'espaces d'activités économiques de proximité (petites activités productives, réparation, activités artisanales, sous-traitants de projets industriels), dans un secteur où ce type d'offre est rare. Cet enjeu, identifié par le PADD / SCOT, permettra de renforcer l'attractivité de ce secteur bénéficiant d'une situation stratégique, proche des accès autoroutiers et du terminus du futur Val'tram, auquel il sera relié par des aménagements d'espace public et de voirie. L'ambition de qualité urbaine et paysagère de l'OAP permettra par ailleurs et de réaliser des aménagements exemplaires en matière d'insertion des opérations dans leur contexte, notamment environnemental et de gestion des eaux pluviales.



➤ RD8 - Activités économiques déjà présentes



➤ Le long du Merlançon - Ripisylve et espaces de stockage

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Cours d'eau
-  Équipement existant / à réhabiliter

COMPOSITION URBAINE

-  Espace de retrait paysager à créer
-  Zone tampon prise en compte du risque feu
-  Principe de façade commerciale en RDC à créer / requalifier
-  Principe de vue/perspective à conserver / requalifier
-  Principe d'implantation de la façade avec possibilité d'interruptions (percées visuelles)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Protection et mise en valeur ripisylves
-  Espace végétal à conserver
-  Part d'espaces verts en pleine terre (%)
-  Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Stationnement paysager à créer / réhabiliter
-  Fonction stationnement vélo
-  Fonction Parking Relais
-  Principe d'accès
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement (desserte) à créer
-  Voie à réqualifier/apaiser
-  Principe liaison douce / mode actif à créer
-  Voie cyclable à créer
-  Marge de recul par rapport aux voies bruyantes
-  Arrêt TCSP / Val'tram futur
-  Réseaux TCSP / Val'tram futurs

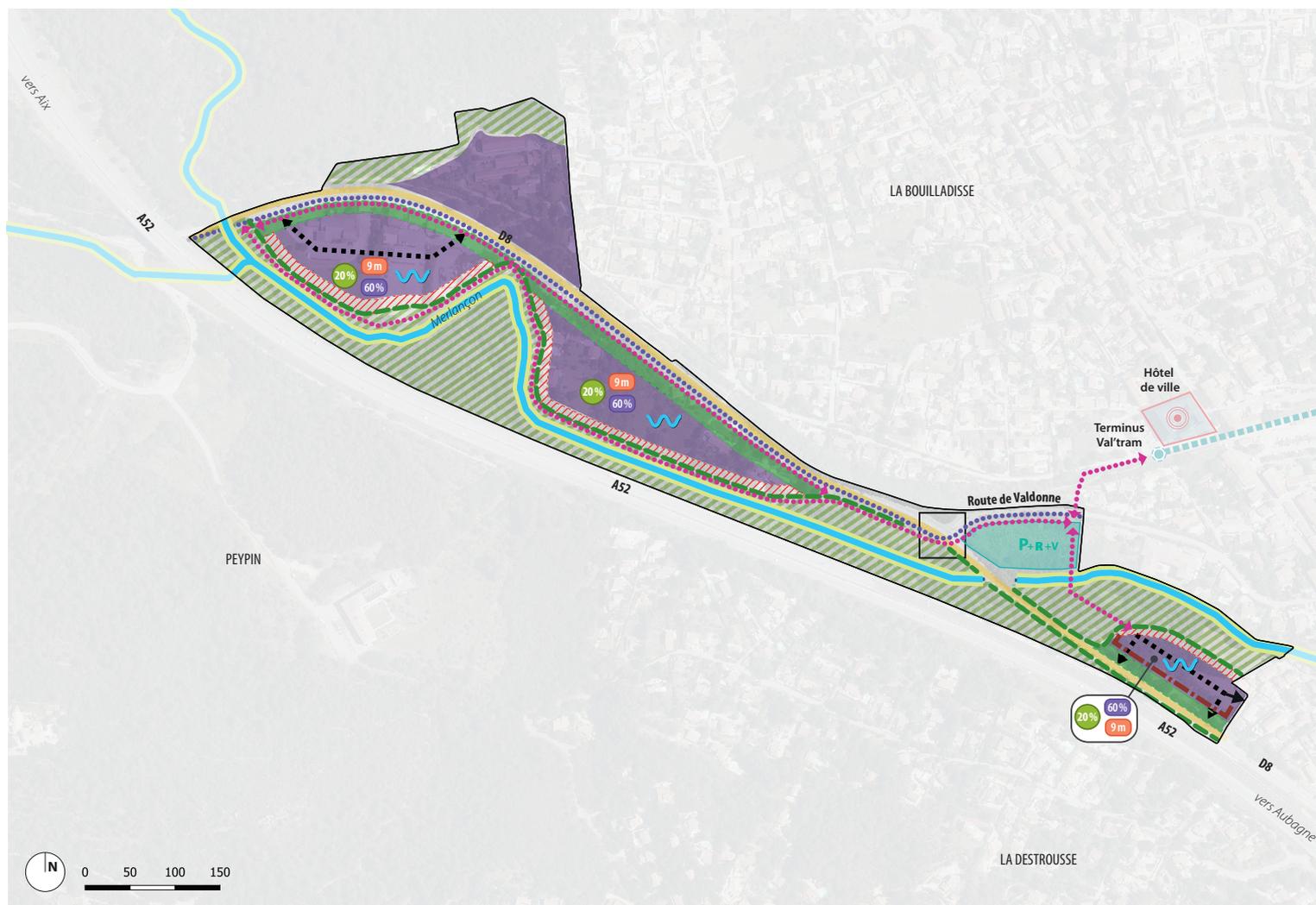
FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Forme urbaine à vocation économique (petite production, artisanat)
-  Hauteur des façades maximale (m)
-  Emprise bâtie maximale (%)

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse / Peypin

OAP de composition urbaine « zone économique terminus Val'tram »



PROGRAMMATION

En termes de programmation, sur la période 2025–2029, il est prévu :

- La création d'espaces d'activités économiques orientés vers les petites activités productives, réparation, activités artisanales, sous-traitants de projets industriels, sans développement de commerces.
- La réalisation de ces projets se fera sous forme d'opérations d'ensemble.
- La mise en valeur du Merlançon et de sa ripisylve, avec l'aménagement d'une promenade piétonne le long des berges.
- La réalisation d'un parking-relais de 140 places à proximité du terminus du Valtram.
- La requalification de la RD8, avec l'aménagement de cheminements piétons et cycles.
- Le secteur au nord de la RD8 permettra une extension de la zone d'activités économiques en réponse aux besoins du territoire. A noter qu'une procédure de modification de droit commun ou de révision sera nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation du secteur.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

UN SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE LE LONG DE LA RD8

- Ce secteur desservi par la RD8 est identifié pour développer une offre de locaux d'activités économique «de proximité», pour de l'artisanat ou de la petite production, sur un territoire où ce type d'offre est relativement rare.
- Le projet a l'ambition de développer des opérations fonctionnelles qui optimisent leur consommation foncière, tout en maîtrisant leur coût de sortie et leur insertion dans leur contexte.

DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- De par de leur visibilité et de leur proximité avec des habitations et des espaces paysagers remarquables, les opérations projetées dans le cadre de l'OAP répondront à des exigences de qualité architecturale, notamment en termes de cohérence d'ensemble, de qualité des façades, de traitement des entrées, de signalétique, d'éclairage, de clôtures...

- Des formes urbaines compactes et mitoyennes seront recherchées, tout en limitant la longueur des linéaires bâtis et fractionnant les volumes, afin de limiter l'impact paysager des constructions, et favoriser des percées visuelles vers les espaces naturels.
- Les opérations chercheront à mutualiser leurs espaces de circulation et de stationnement afin d'en limiter leur emprises au sol. Les espaces libres des opérations, notamment ceux en retrait des voies, seront végétalisés, afin de participer à la qualité paysagère et urbaine des opérations et de l'espace public. L'utilisation de revêtements de sol perméables sera privilégiée. Chaque opération comprendra une part d'espaces végétalisés en pleine terre, afin de participer à la qualité paysagère et au confort des opérations, mais aussi à la gestion de l'eau.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

UNE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ORIENTÉE VERS L'ARTISANAT ET PETITE PRODUCTION

- L'OAP vise à développer des locaux d'activités économiques dédiés à l'artisanat et à la petite production, déjà présents sur le site.
- Les surfaces de bureau seront limitées à l'accompagnement de ces activités.
- Le développement de nouvelles surfaces commerciales sera exclu du périmètre.
- L'évolution limitée des habitations déjà existantes restera possible.

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

LE CROISEMENT DE PLUSIEURS RISQUES À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

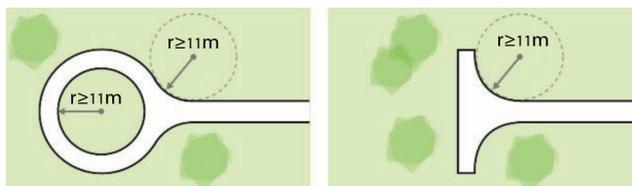
Le périmètre de l'OAP «zone économique Terminus Val'tram» devra prendre en compte :

- 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

OAP de composition urbaine « zone économique terminus Val'tram »

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 ;
- L'aménagement de carrefour(s) sur la RD8, comportant un rayon de giration suffisant pour les secours (si nécessaire au projet) ;
- la réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;
- la création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



- **Le risque inondation par débordement** du à la proximité du Merlançon

- **Les risques liés au ruissellement**

- **Définition**

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

- **Règles associées**

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

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur. Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

- **Adaptation du projet**

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

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

- **Le Plan de Prévention des Risques / Argiles**, qui inscrit les secteurs situés le long de l'autoroute en zone fortement exposée ;

- **la pollution de l'air et les nuisances sonores** liées aux infrastructures de déplacement (RD96 et autoroute A52), ont un impact sur la santé des populations riveraines et peuvent avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).

Dans les zones «fortement impactées»

(périmètre rouge) :

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

Dans les zones «impactées»

(périmètre bleu) :

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

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

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements 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 exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméridia du japon, ambrosies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

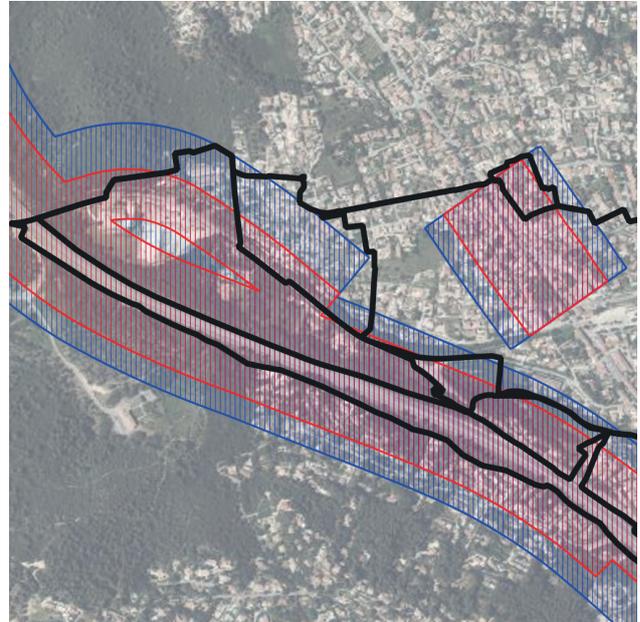
Concernant les bâtiments :

- 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.

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

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

↳ Pollution de l'air et nuisances sonores



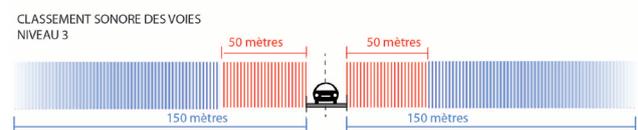
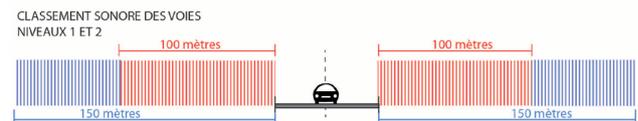
▭ Périmètre OAP

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

▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée

↳ Schéma Classement sonore des voies



▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée

- 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 ;
- les sites particulièrement impactés par le risque inondation et ruissellement sont les abords du Merlançon.

↳ Levée de la marge de recul loi Barnier

Situé aux abords de voies à grande circulation, le secteur était concerné par une marge de recul réglementaire.

OAP de composition urbaine « zone économique terminus Val'tram »

taire à ces voies avant la modification n°2 du PLUi. Le projet de développement urbain porté par l'OAP zone économique terminus Val'tram propose un aménagement d'ensemble qui permet de lever cette marge de recul et de justifier de règles d'implantation différentes. Par sa composition et sa programmation, il prend en compte les risques et nuisances, la sécurité et la qualité architecturale, de l'urbanisme et paysagère du site:

- La programmation ne comprend ni nouveaux logements ni établissements sensibles
- Les bâtiments sont implantés en retrait de l'A52, mis à distance de celle-ci par le Merlançon et l'épaisseur de sa ripisylve.
- Des aménagements paysagers le long de la RD8, du Merlançon et au sein des opérations participeront à leur insertion paysagère et urbaine.

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

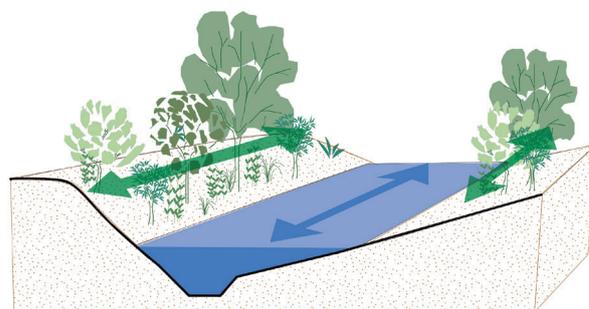
Elle se traduira par :

- la préservation et la mise en valeur du cours d'eau du Merlançon, dans le respect de la végétation existante et de la protection des ripisylves (entretien des berges) :
 - les espaces végétalisés en bordure du cours d'eau seront consolidés afin d'améliorer la continuité et la diversité de la ripisylve. [Ex. plantation d'espèces végétales adaptées aux berges, exploitation des 3 strates végétales, utilisation de techniques de génie végétal] ;
 - en bordure de Merlançon, seuls les déplacements doux (piétons, cycles) pourront faire l'objet de projet d'aménagement avec un accès possible aux personnes à mobilité réduite ;

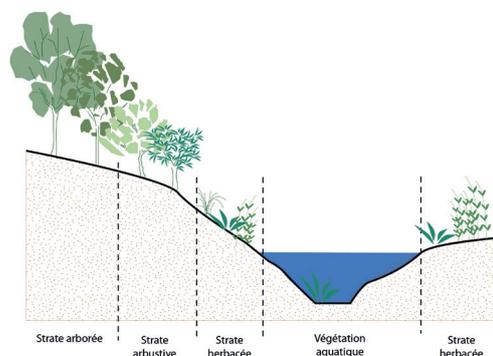
DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES ÉCONOMIQUES RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Les opérations d'aménagement dans les espaces économiques devront respecter les orientations définies dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment :

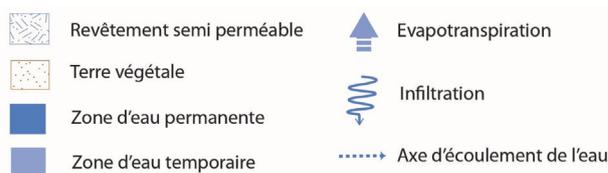
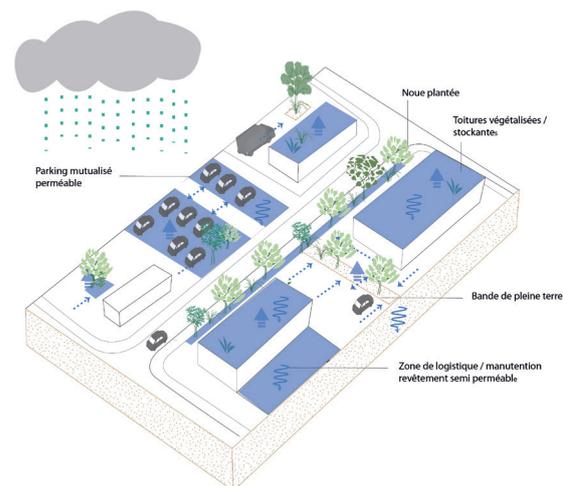
- la valorisation des eaux de pluie, en veillant à séparer les réseaux d'eau public (eau potable) et privé (eau pluviale) ;
- la gestion intégrée des eaux pluviales, par infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement, par le choix d'orientation d'écoulement des eaux, par l'aménagement des pieds d'arbres, par la gestion de l'eau sur les façades des bâtiments ou l'aménagement des aires de stationnement en plein air... ;



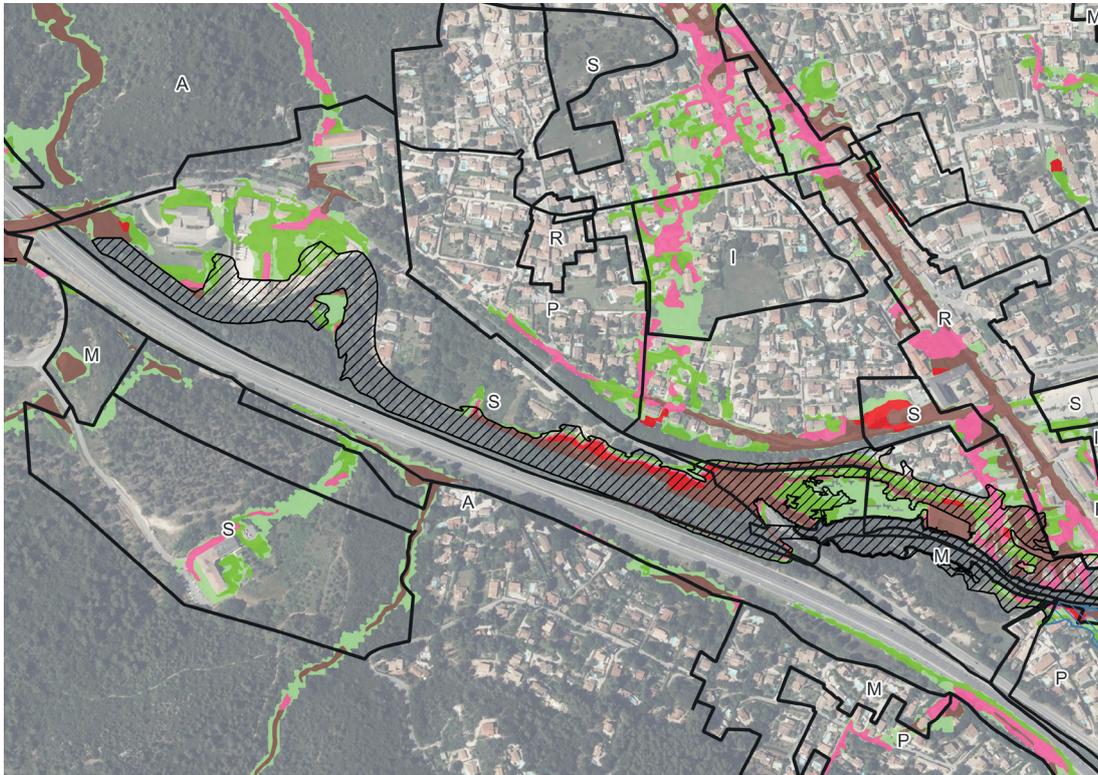
➤ Favoriser les continuités écologiques de cours d'eau et de la ripisylve (Cf. OAP Cycle de l'eau)



➤ Strates de végétation de la ripisylve (Cf. OAP Cycle de l'eau)



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



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

--- Périètre d'OAP

RISQUE INONDATION

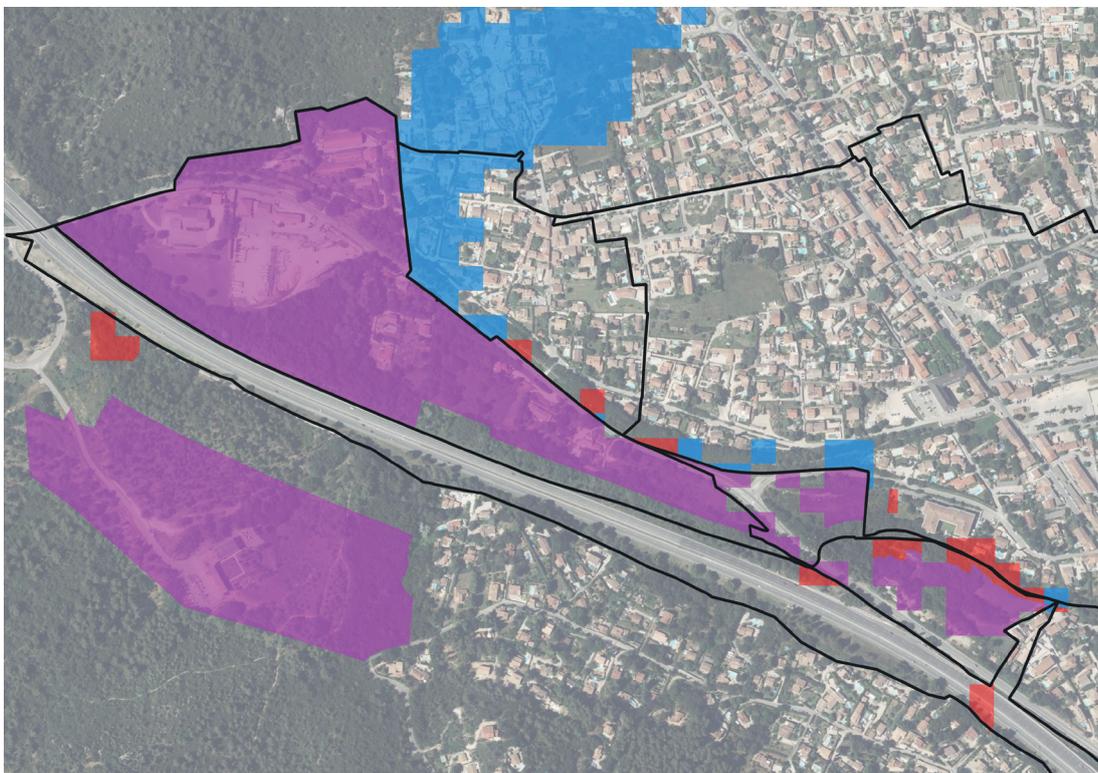
▨ Emprise PPR inondation
▨ Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

■ Aléa très fort
■ Aléa moyen à plus forte hauteur
■ Aléa moyen
■ Aléa faible
■ Aléa résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

□ Classe



□ Périètre de l'OAP

Risque feux de forêt réglementé par le PLUi

Traduction du risque incendie

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

OAP de composition urbaine « zone économique terminus Val'tram »

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

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

DESERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DES MODES DOUX

Le projet de développement urbain porté par l'OAP zone économique terminus Val'tram intègre une offre de mobilités nouvelles, liée au projet Val'tram, qui reliera La Bouilladisse à Aubagne :

- La réalisation du projet Val'tram utilisant la voie de Val-donne se traduira par la création, à proximité immédiate à l'Est de ce secteur, de la station terminus de la ligne et d'un parking relais d'une capacité de 140 places.
- Des aménagements piétons et cycles le long du Merlançon et de la RD8 permettront de relier le terminus du Val'tram et le centre de la Bouilladisse aux espaces économiques et habitations du secteur.

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

- La requalification de l'axe RD8 permettra la réduction de la vitesse de circulation, la sécurisation des accès, l'aménagement de parcours piétons et cycles et un traitement paysager qualitatif des abords.
- Les points d'accès aux espaces d'activités économiques depuis la RD8 devront être limités. Ils devront être mutualisés. La ré-utilisation des accès existants sera préférable dès que possible.
- Les sites opérationnels devront intégrer la réalisation d'accès sécurisés sous forme d'aménagement de voie de dessertes. Ils comprendront une viabilisation complète intégrant l'ensemble des réseaux d'eau.

FORMES URBAINES

Les formes urbaines économiques (petites activités productives, artisanat, réparation...)

- Un bâti de 9 mètres de hauteur maximale et une emprise au sol de 60 % maximum définis dans le règlement.
- La recherche de qualité et de simplicité des façades, au travers du choix de matériaux comme de l'implantation des enseignes.
- La réalisation d'aménagements paysagers sur les espaces extérieurs (création de cheminements piétons et d'emplacements de stationnement utilisant des revêtements perméables, plantation d'arbres et traitement paysagers des lisières...).

PLU



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