

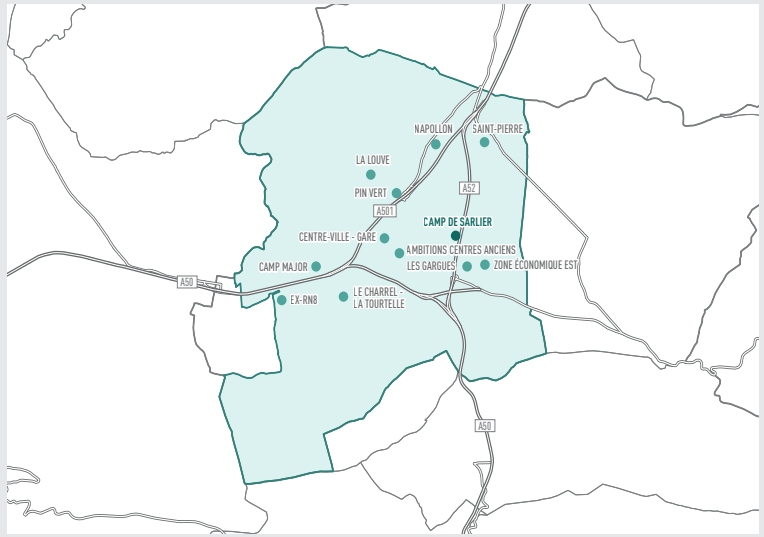
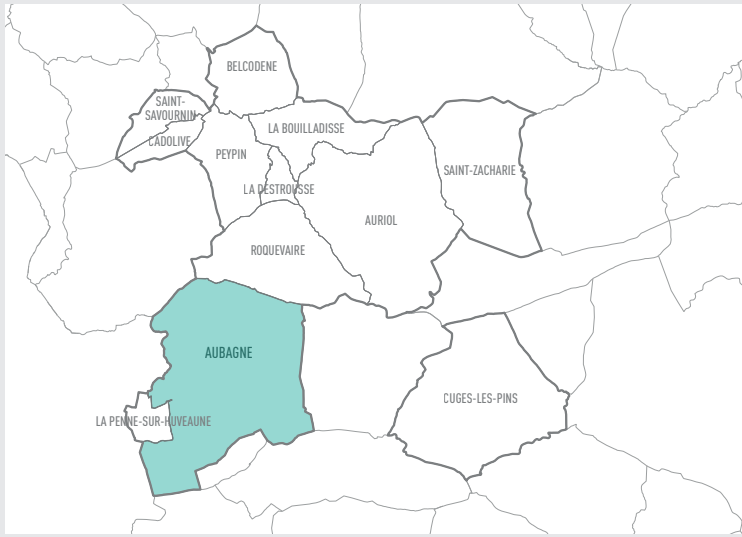


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

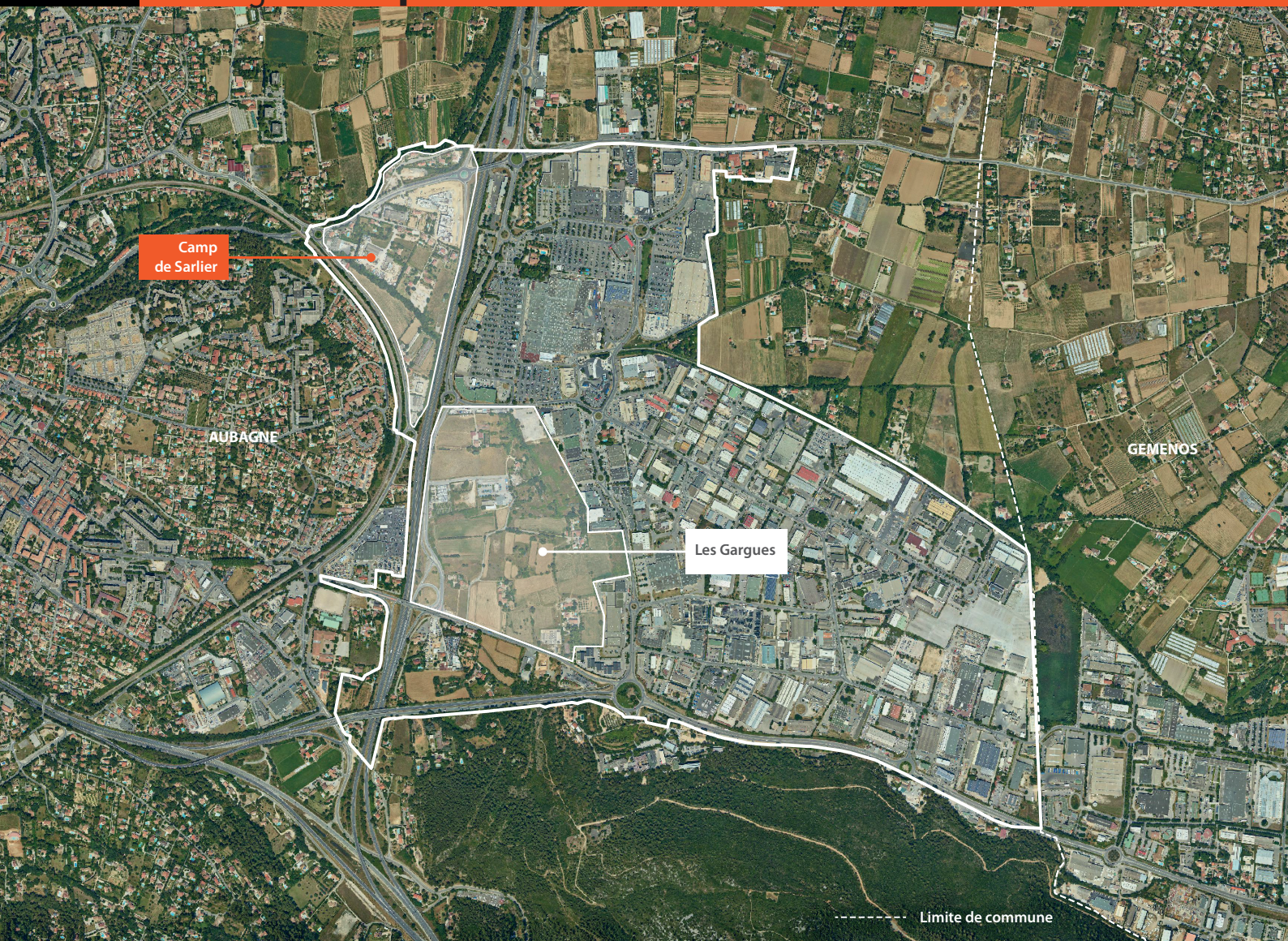
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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



Aubagne **Camp de Sarlier**



Aubagne Camp de Sarlier

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de composition urbaine « Camp de Sarlier » est constitutive de l'OAP d'intention « Aubagne, Zone économique Est », dont elle est un focus sur un secteur situé entre la route de Gémenos (RD2) et l'impasse de la Sainte-Baume au Nord, le chemin de Ceinture (RD43A) et la voie ferrée à l'Ouest et l'autoroute A52 à l'Est.

Cette OAP reprend les grands éléments de constitution de l'OAP du PLU de la commune d'Aubagne. Certains éléments de projet ont été mis à jour.

Couvrant une superficie de 17 hectares, ce périmètre s'inscrit entre les tissus urbains du centre-ville d'Aubagne situés de l'autre côté de la voie ferrée à l'Ouest et la zone de La Martelle au-delà de l'autoroute A52 à l'Est. La topographie du lieu est celle d'un relief de plateau en contrebas du talus autoroutier, longé au Nord par l'Huveaune et traversé en son centre par le cours d'eau Fauge/Maire dont la ripisylve est l'élément paysager structurant.

En termes d'occupation spatiale et de typologie urbaine, ce secteur présente une mixité juxtaposant de l'habitat individuel, des espaces agricoles en friches et quelques sites d'activités.

Cette OAP a pour principal objectif la création d'un espace d'activités à dominante productive et tertiaire sur ce territoire afin de renforcer l'attractivité de ce secteur bénéficiant d'une situation stratégique, et de réaliser des aménagements exemplaires en matière d'intégration de l'environnement naturel boisé existant et de gestion des eaux pluviales.

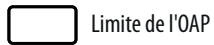


➤ Partie Nord du site avant travaux



➤ Partie Sud du site avant travaux

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE



Limite de l'OAP

COMPOSITION PAYSAGÈRE



Noue paysagère à créer et système hydraulique



Protection et mise en valeur ripisylves

● ● ● ● Alignement d'arbres ou haies à conserver/ou à créer



Lisière paysagère à conserver ou à traiter



Espace végétal à créer

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS



Stationnement paysager à créer



Fonction Parking vélo



Fonction Parking Relais



Aire de covoiturage à créer

■ ■ ■ ■ Principe de raccordement (desserte) à créer



Principe liaison douce / mode actif à créer



Arrêt TCSP / REM futur



Réseaux TCSP / réseau express métropolitain futurs



Pont ou passerelle à créer ou réaménager

FORMES URBAINES ET VOCATIONS



Forme urbaine à vocation économique
(bureau, activité productive...)



Centre Alta Rocca / Opération tertiaire réalisée



Ilot résidentiel existant



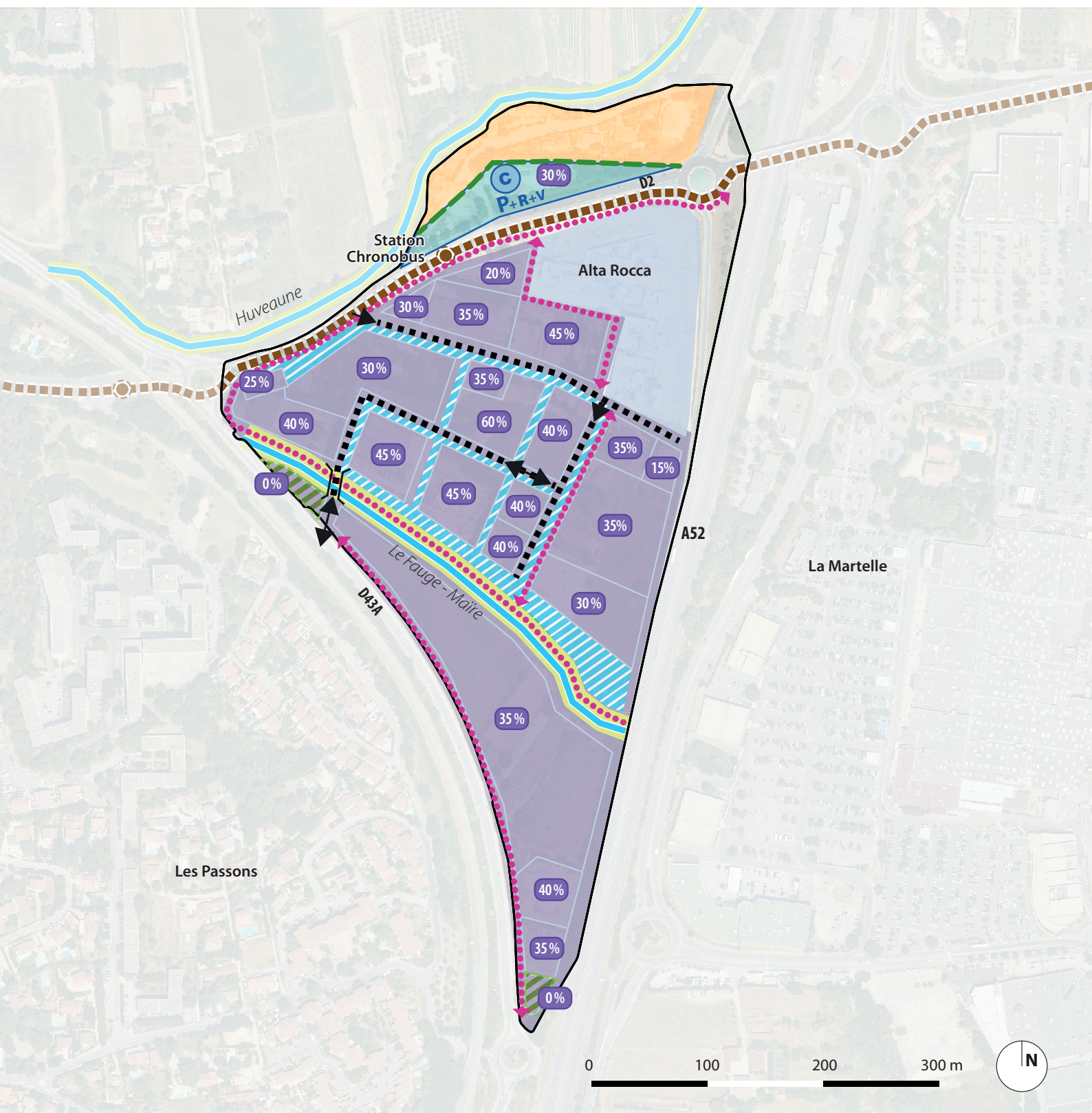
Découpage des lots pour la définition des emprises bâties



Emprise bâtie (%)

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp de Sarlier »



PROGRAMMATION

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

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



- ❶ Pôle Mobilité
- ❷ Alta Rocca
- ❸ Parc d'activités durable

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

UN SECTEUR A VOCATION ÉCONOMIQUE

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

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

DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des façades urbaines et paysagères

- Favoriser un alignement architectural et paysager qualitatif le long des voies périphériques, et en particulier en rive de la RD43A (chemin de Ceinture) au sud du périmètre.
- Créer des liaisons douces pour permettre la desserte interne, avec un franchissement de la rivière tout en offrant des vues lointaines sur les grands paysages.
- Porter une exigence forte en matière de qualité architecturale et paysagère pour la requalification ultérieure de l'aménagement de la pointe ouest du secteur situé au carrefour des RD2 (route de Gémenos) avec la RD43A (chemin de Ceinture).

Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs

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

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

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

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

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

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

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

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

- **Les risques liés au ruissellement**

- **Définition**

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

- **Règles associées**

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

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

- **Adaptation du projet**

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

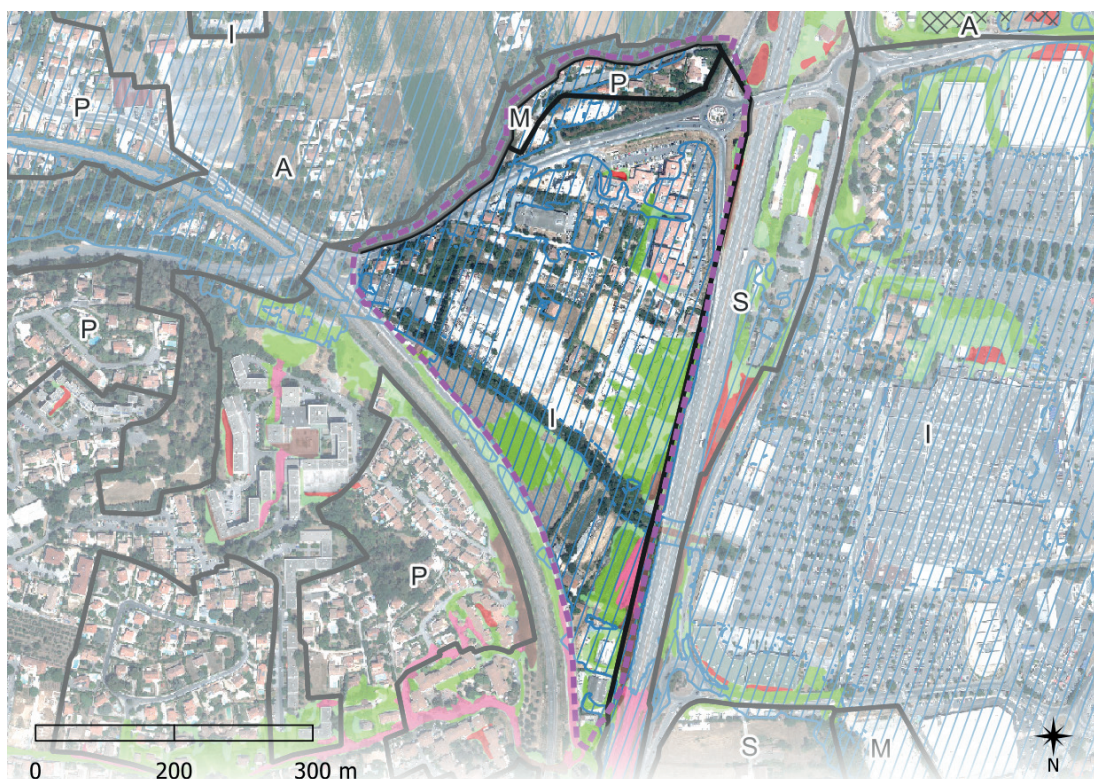
- de mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les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

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

D'autres risques et nuisances sont identifiés :

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

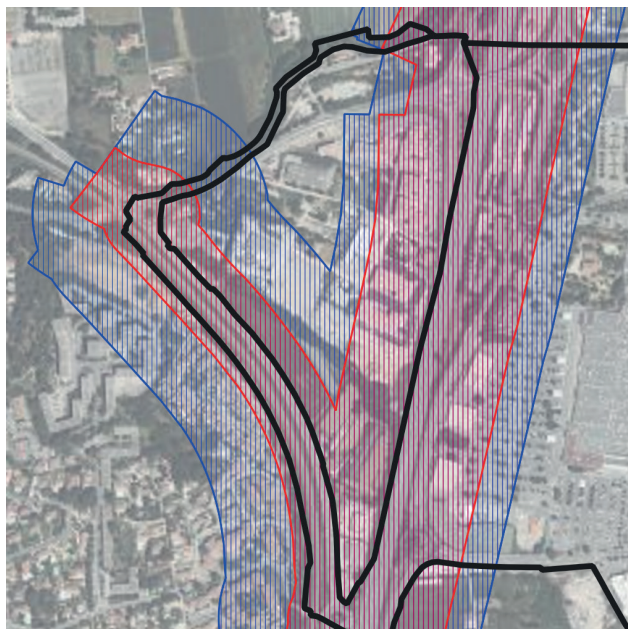
- **la pollution de l'air et les nuisances sonores** ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral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



Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp de Sarlier »

➤ Pollution de l'air et nuisances sonores

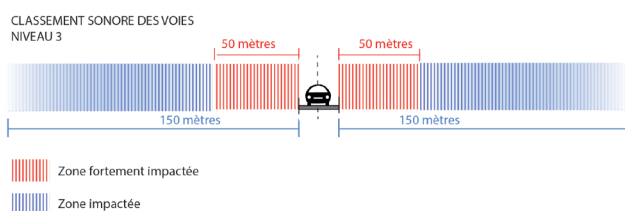
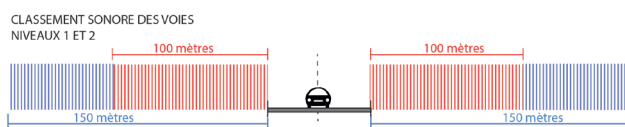


□ Périmètre OAP

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

▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée



➤ Schéma Classement sonore des voies

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

- la réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- la création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au

sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;

- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- la conception de carrefours comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- la réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;
- la création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



Dans les zones «fortement impactées»

(périmètre rouge) :

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

Dans les zones «impactées»

(périmètre bleu) :

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

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

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu 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 exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, 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.

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

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

- La labellisation « PARC + » : le projet s'inscrit dans un objectif de Labellisation Label Parc + (ARB) et devra répondre aux 8 ambitions suivantes du cadre de référence régional : la gouvernance, la stratégie économique, l'intégration architecturale et paysagère, les transports et l'accessibilité, la gestion des ressources (énergie, eau, déchets, biodiversité, pollutions et risques), les services aux entreprises et usagers, et l'ancrage territorial.

UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE

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

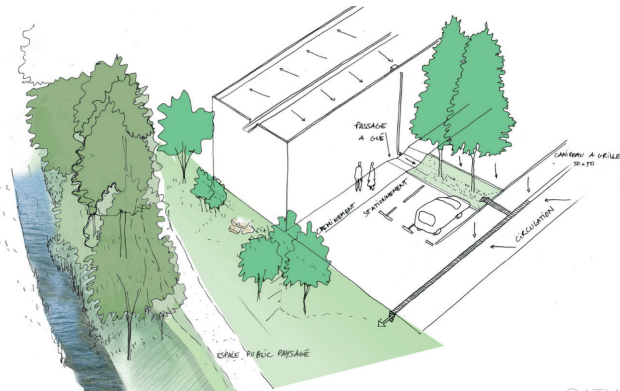
Illustrations des modalités de gestion des eaux pluviales

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

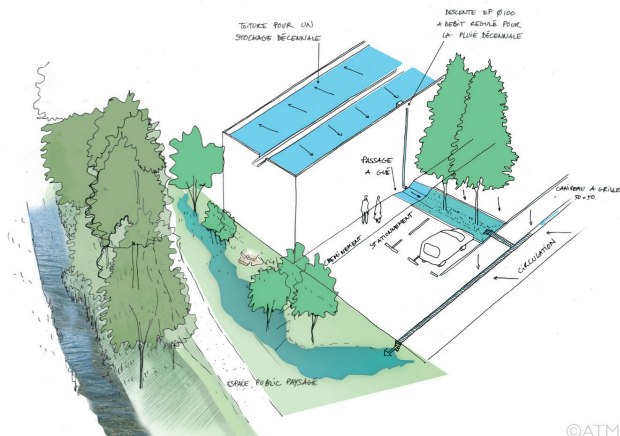
- Par temps sec, lot situé en limite de la rivière Fauge/Maire (Cf. Schéma 1).
- Lors d'une pluie décennale, la toiture est dimensionnée pour un stockage de pluie décennale. L'eau s'écoule ensuite par une descente EP dans un passage à guée, une noue plantée, un caniveau à grille puis inonde une partie de l'espace public du parc urbain (Cf. Schéma 2).
- Au delà d'une pluie décennale, une surverse dimensionnée pour la trentennale permet l'évacuation des eaux de toiture sur la promenade décaissée qui s'inonde. L'eau pluviale privée est gérée dans l'espace public puis est rejetée à débit limité dans le cours d'eau (Cf. Schéma 3).

Orientations d'aménagement et de programmation

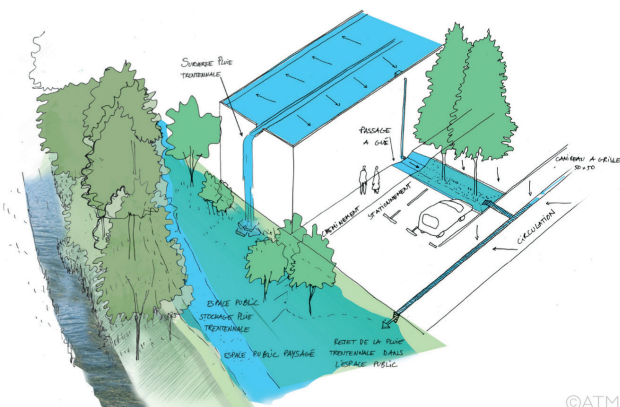
Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp de Sarlier »



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



➤ Schéma 2 / Lors d'une pluie décennale



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

Principes d'intégration des noues de collecte des eaux pluviales dans les espaces publics

- Les noues en bord de voies collectent et acheminent les EP vers les espaces de stockage le long de la rivière : elles récupèrent les eaux de voiries et de trottoir gravitairement.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

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

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

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

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

- Prévoir la requalification de la RD2 afin de partager la voie entre les véhicules motorisés personnels et professionnels (deux-roues, voitures et poids lourds), les transports collectifs (Chronobus) et les modes de déplacements doux (marche à pied et vélo).
- Aménager une station de desserte du Chronobus sur la RD2 (route de Gémenos) au nord de la zone.
- Développer un pôle de mobilité autour de cette station intégrant notamment du stationnement (parking-relais + vélos) ainsi qu'une aire de covoiturage.

- Réaliser un maillage de cheminement doux :
 - au sein de la zone et depuis/vers la future station de Chronobus, en y intégrant l'opération nouvelle Alta Rocca ;
 - des liaisons Nord/Sud et Est/Ouest, internes à la zone, avec des points d'accroche sur les voies périphériques.

DESSERTE PAR LES VOIES ET LES RÉSEAUX

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

FORMES URBAINES

- Principe d'implantation des constructions et d'emprise au sol à respecter en lien avec le fonctionnement hydraulique du secteur (schéma de l'OAP page 5).
- Toitures végétales encouragées / principes de récupération des eaux de pluie en toiture (OAP PLU).
- Limitation de la hauteur bâtie à 15 mètres.



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