

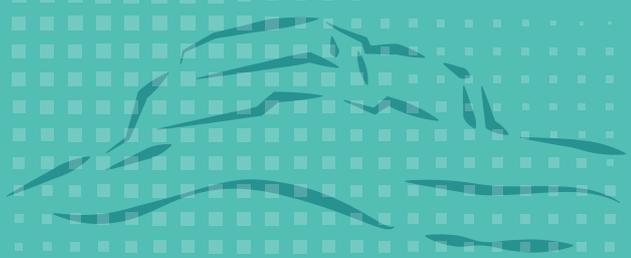


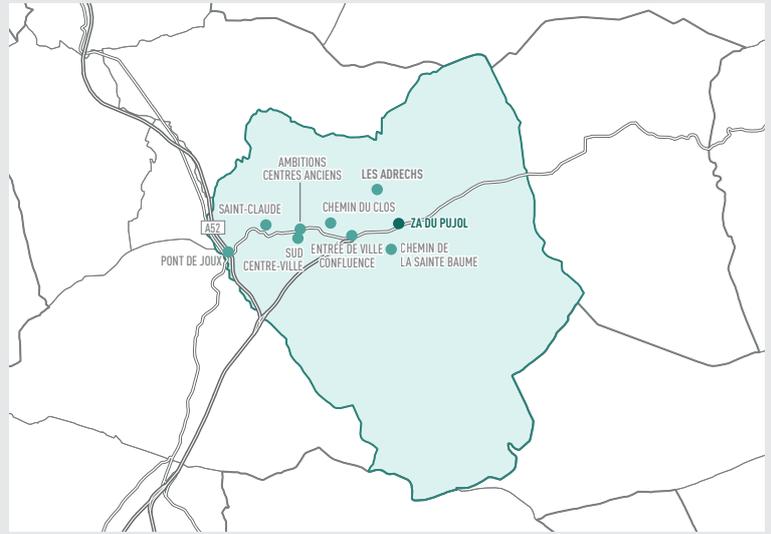
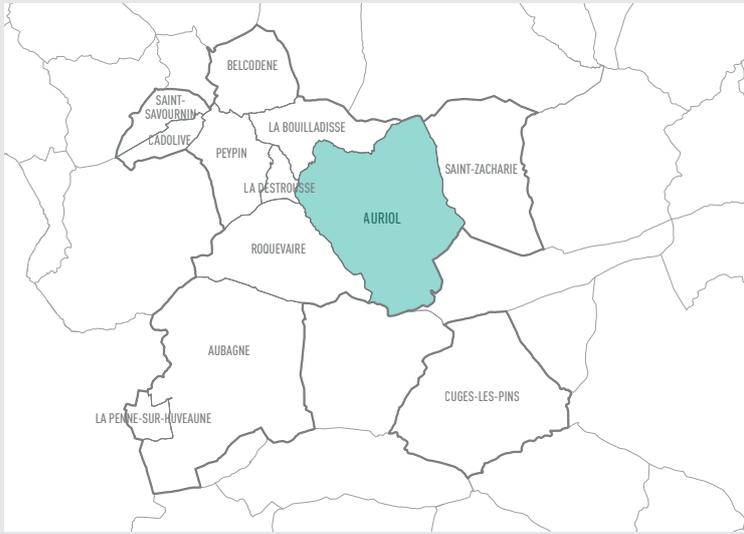
© Agam

**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 »





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 forcément 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 des activités à vocation commerciale et 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 l'ensemble des fonciers économiques Pujol 1 et Pujol 2. Il est doublé d'un nouveau zonage mixte UEm réglementant 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

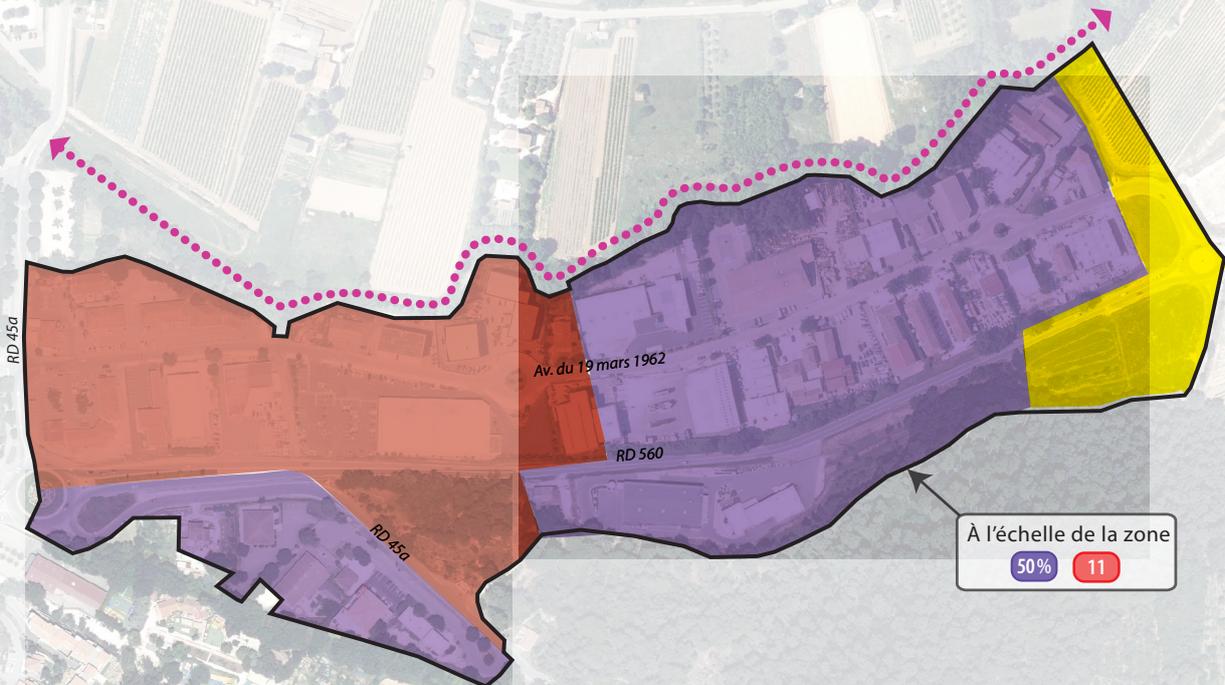
-  ACTIVITES : Petite industrie, artisanat dont commerce
-  ACTIVITES : Petite industrie et entrepôts
-  ACTIVITES MIXTES : Petite activité, bureau et commerce

FORMES URBAINES

-  50% Emprise bâtie (%)
-  11 Hauteur de façade maximale (mètres)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer / conforter



À l'échelle de la zone

50% 11

0 100 200 m



PROGRAMMATION VOCATIONS ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

La programmation de la zone d'activités du Pujol se décline en trois grandes vocations différenciées 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 et entrepôts

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, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hôtels y sont interdits.

ACTIVITÉS MIXTES :

Petite activité, bureau et commerce

Ce secteur à vocation mixte est destiné à accueillir des activités de services et d'intérêt collectif, pôle médical, paramédical et d'action sociale de services à la personne, accompagné de commerces et activités de restauration associées aux services créés.

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 d'activités 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, à proximité de la terminaison autoroutière de l'A520, le long de la RD 560 en direction de Saint-Zacharie.

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 ruissèlement 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

----- Périomètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSÈLEMENT

Aléa très fort

Aléa moyen

Aléa moyen à plus forte hauteur

Aléa faible

Aléa résiduel

CLASSE RUISSÈLEMENT

Classe

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 adaptés aux véhicules de défense incendie ;

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

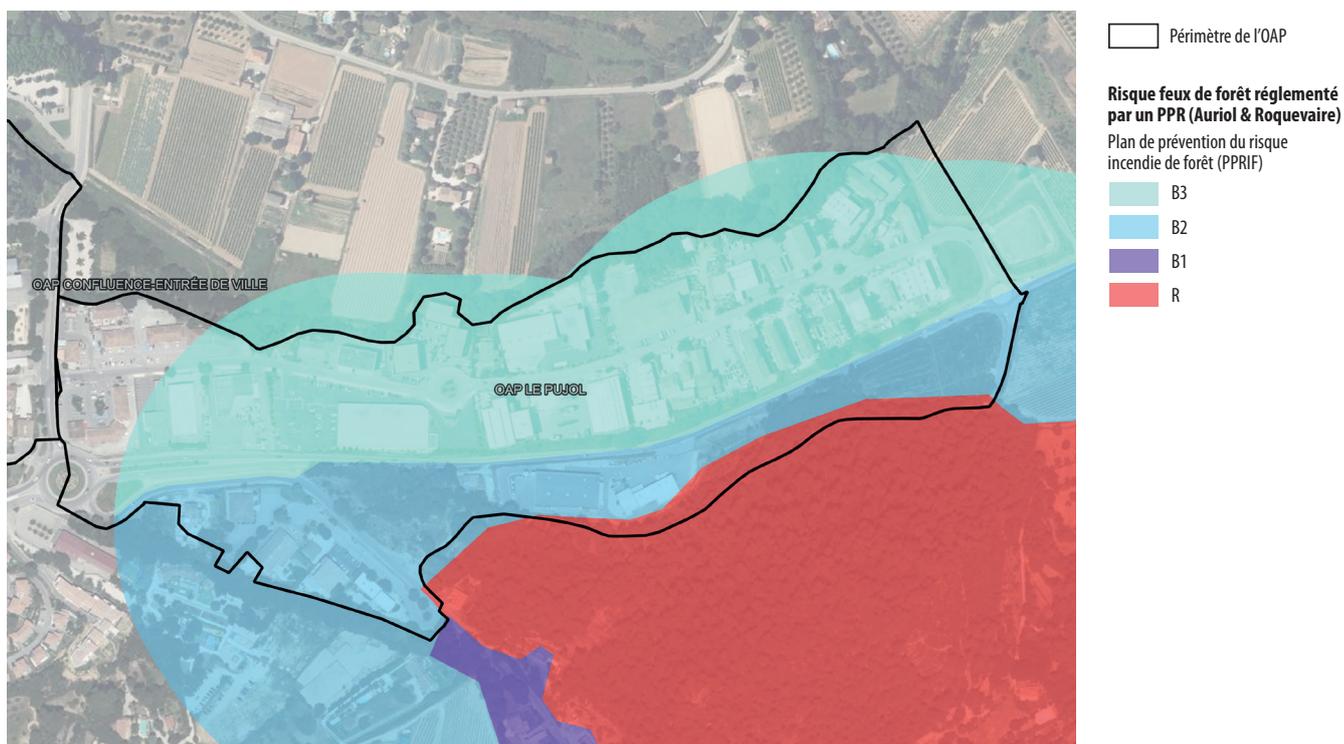
- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;

- 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.

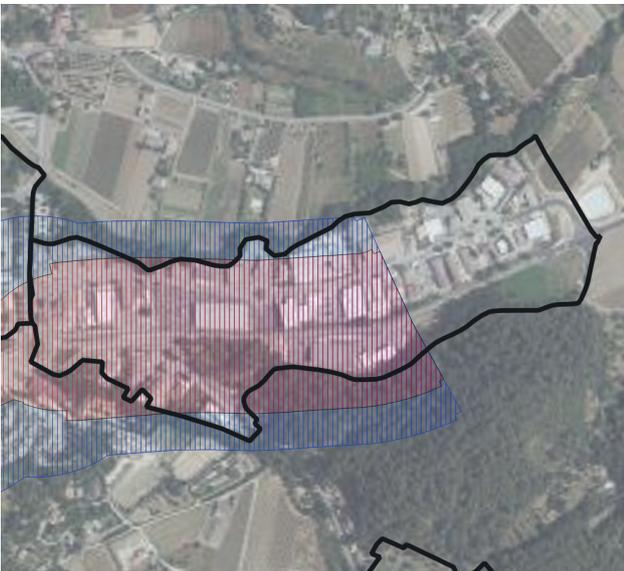
LES AUTRES RISQUES ET NUISANCES IDENTIFIÉS :

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

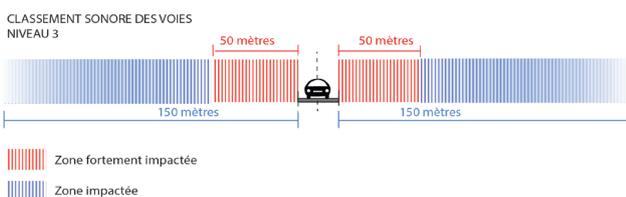
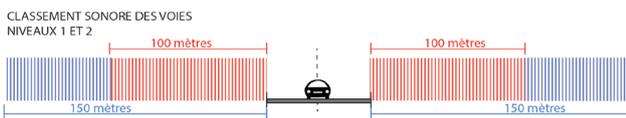


□ Périmètre OAP

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

▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée



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 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 QUALITÉ DE L'INSERTION PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

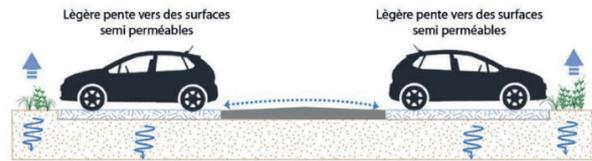
La ZA du Pujol étant une zone existante, les évolutions vers plus de qualité urbaine, architecturale et paysagère seront introduites progressivement, au fur et à mesure des projets d'implantation et/ou de reconfiguration d'entreprises. Ainsi, une ambition de qualité sera portée par chaque projet, que 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 îlots 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 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...);

- Guider l'eau de pluie vers des dispositifs infiltrant



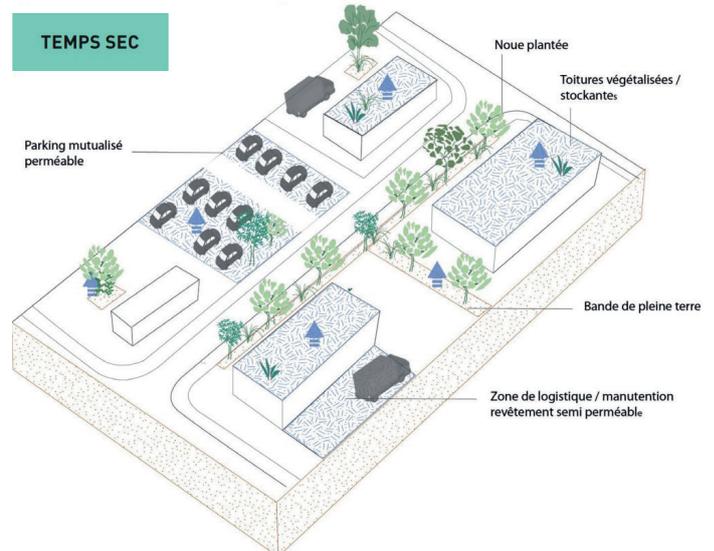
- Infiltrer l'eau de pluie grâce à des revêtements semi perméables



(1) Parking en dalles perméables végétalisées à Fréjus (© O2D)

(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

PLU



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