

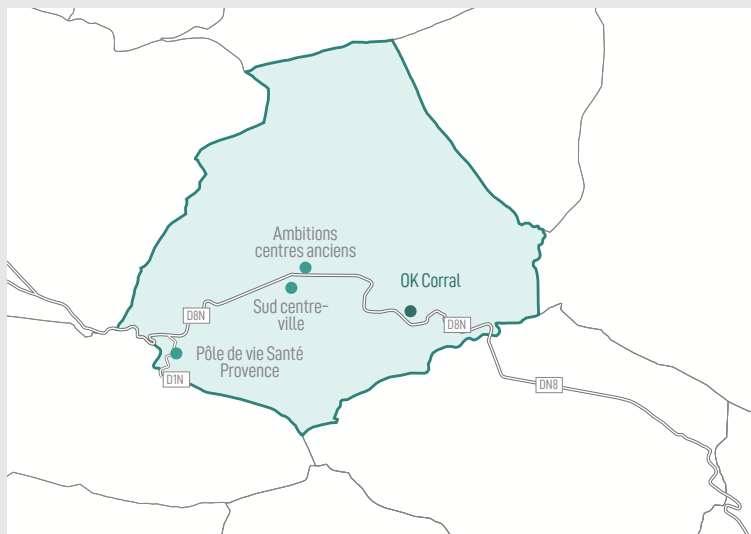
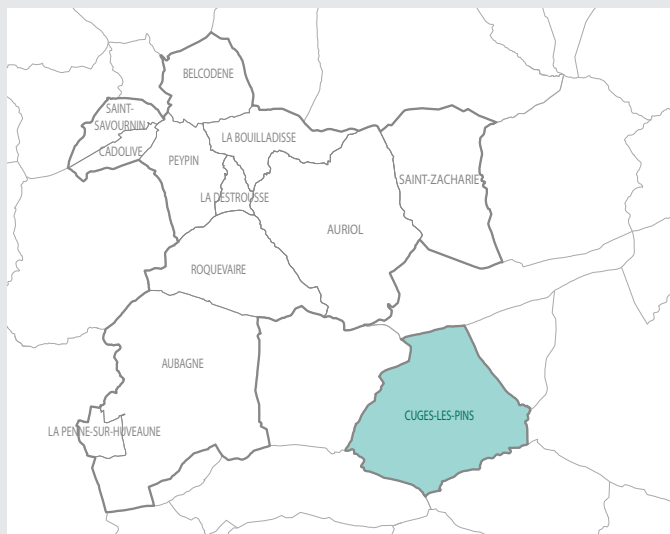


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

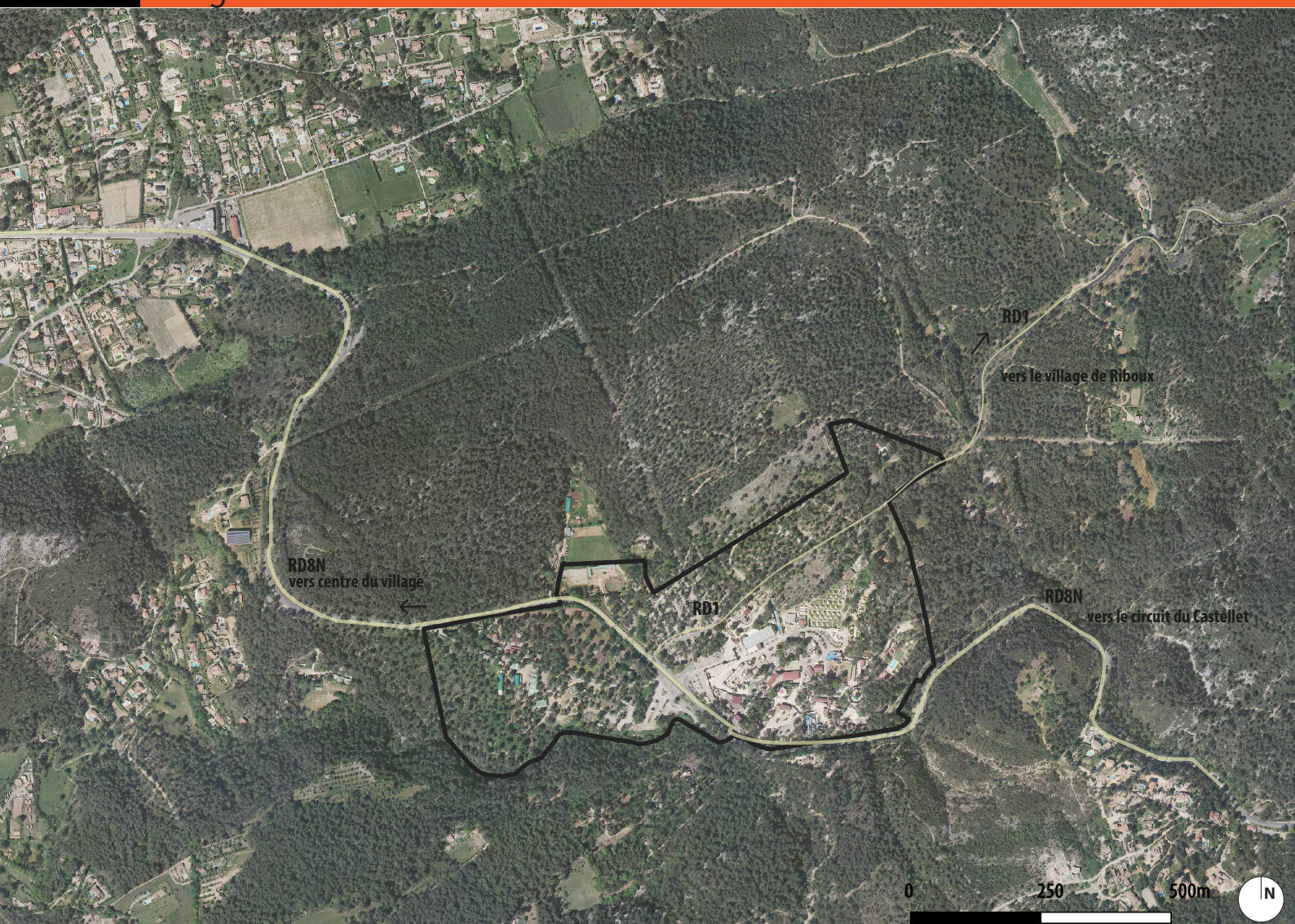
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.8 CUGES-LES-PINS

OAP de composition urbaine « OK Corral »



Cuges-Les-Pins **OK CORRAL**



Cuges-Les-Pins **OK CORRAL**

Situé sur la commune de Cuges-les-Pins en limite avec le Département du Var, ce site s'inscrit dans un écran paysager et entouré d'espaces naturels au cœur du massif de la Sainte-Baume. L'intégration paysagère, le respect des enjeux écologiques, la prise en compte de la sécurité des personnes concernant le risque feu de forêt ainsi que le risque inondation par ruissellement des eaux de pluie, ce sont, notamment, des éléments essentiels à prendre en compte dans la stratégie de du site.

Le parc d'attraction « OK Corral » a ouvert ses portes dans les années 70, il occupe aujourd'hui une surface totale de 60 hectares dont 30 ha réservés à l'accueil du public. Le site est desservi par la RD8n et s'est implanté historiquement le long de celle-ci.

Le parc reçoit près de 400 000 visiteurs par an, autour d'une activité saisonnière. Le site est un vecteur d'emploi direct et indirect important à l'échelle de la commune de Cuges-les-Pins.

Au-delà de sa vocation économique en termes d'attractions et de spectacles vivants, le site comprend dans ses vocations complémentaires de l'hébergements touristiques, secteur en plein essor et développement.



0 100 200 300m



Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « OK CORRAL »

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Accessibilité DIF à conserver
-  Arrêt TC / TCSP

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Protection des abords des forages
-  Protection et mise en valeur ripisylves
-  Espace boisé à conserver
-  Terrasse en restanque à conserver
-  Part d'espaces verts en pleine terre (%)
-  Assurer une gestion optimale des eaux pluviales

VOCATIONS de SECTEURS

-  Vocation mixte :
 -  - prioriser hébergement
 -  - prioriser parc d'attractions
-  Secteur à constructibilité réduite
-  Secteur à vocation d'activités animalières
-  Centre de tri et traitement des déchets
-  Fauconnerie
-  Emprise bâtie (%)

COMPOSITION URBAINE

-  Espace de retrait paysager à créer
-  Zone tampon prise en compte du risque feu

ACCESSIBILITÉ/MOBILIÉS

-  Principe d'accessibilité DIF à créer
-  Stationnement paysager
-  Principe d'accès
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement existante
-  Voie existante



➤ Vue sur le secteur de parc d'attractions



➤ Vue sur le secteur de stockage existant

PROGRAMMATION

Le site est à vocation multiple :

Le secteur 1 a une vocation de programmation mixte de parc d'attraction ainsi que d'hébergement. Toutefois deux sous-secteurs sont inscrits afin de prioriser ces vocation :

- 1a a vocation à renforcer le parc d'attractions existantes et nouvelles, (ES, Hmax, EV : non réglementée) ;
- 1b a vocation à renforcer l'hébergement touristique, constructibilité démontable (ES : non prescrite, Hmax : non perceptible des abords ; EV : non prescrite) ;

Le secteur 2 a vocation : bureaux, atelier ferronnerie, stockage marchandise, services techniques Emprise au sol maximale de 25%, concernant les hauteurs se référer au règlement de la zone.

Le secteur 3 a vocation d'accueil de l'activité animalière, constructibilité démontable (ES : non prescrite, Hmax : non perceptible des abords ; EV : non prescrite), ainsi que le centre de tri et de traitement des déchets, avec une emprise maximale de 400m² ;

Le secteur 4 a vocation fauconnerie, la surface de plancher est déterminée dans le règlement de la zone, à savoir 350m² maximum, Hmax : non perceptible des abords ; EV : non prescrite).

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

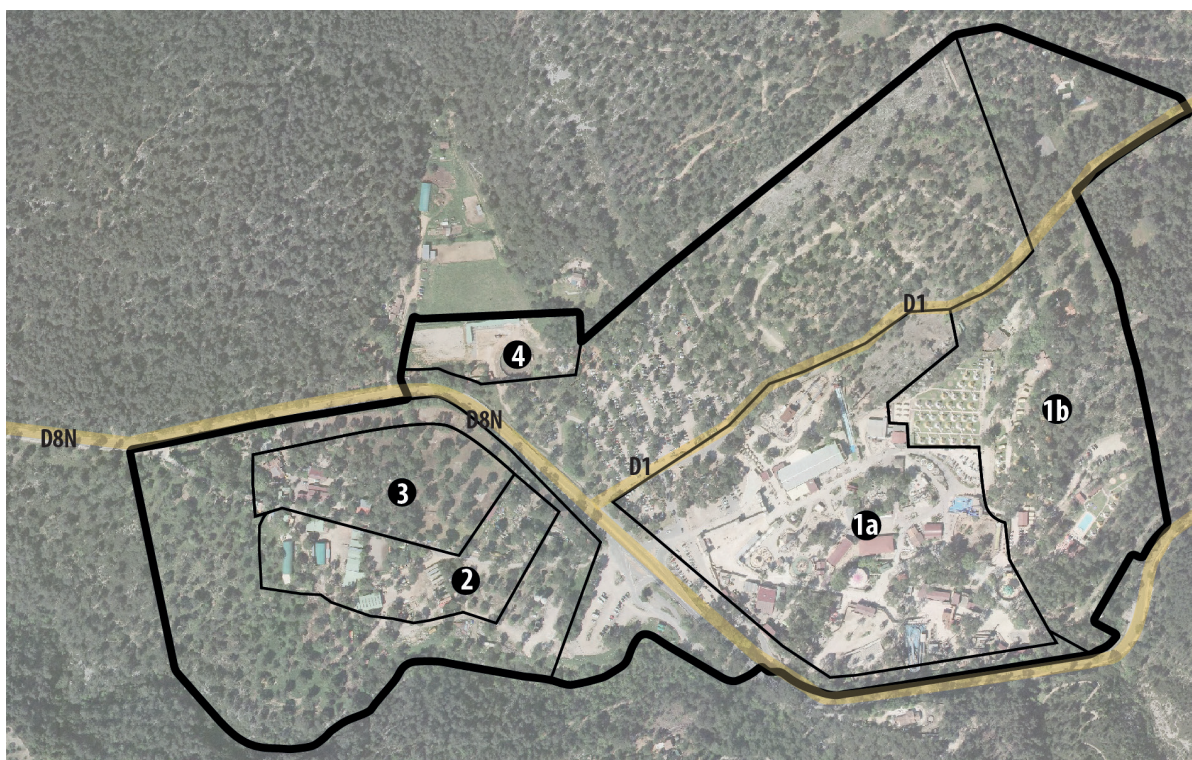
Valorisation du paysage :

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

Sur les abords du site ainsi que sur les aires de stationnement :

- Afin de maintenir la continuité écologique entre les massifs naturels, privilégier la conservation ainsi que la densification de la bande boisée existante sur les abords du site et particulièrement le long de la RN8 et RD1.
- Sur les abords des voies ouvertes à la circulation, implanter les clôtures en retrait des voies de manière à maintenir un écran végétalisé entre la route et la clôture.
- Préserver les restanques existantes
- Conserver et renforcer le caractère boisé /arboré et perméable des aires de stationnement

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau.



Sur les aménagements futurs :

- Privilégier les nouveaux aménagements ou constructions vers les espaces anthropisés ;
- Maintenir le couvert boisé tout en respectant les règles de sécurité sur les zones occupées de manière à conserver le caractère imperceptible depuis les abords du site ;
- Privilégier les constructions sur un secteur défini afin de maintenir la vocation naturelle des autres espaces.
- Désimperméabiliser et/ou végétaliser les espaces délaissés ;
- Prioriser les enfouissements des réseaux
- Favoriser l'utilisation de matériaux naturels des constructions et aménagements ;
- Prioriser les constructions démontables dans la mesure du possible afin qu'elles s'intègrent au mieux dans l'environnement ;
- En cas d'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires, s'assurer de leur intégration paysagère et architecturale ;
- Limiter la hauteur des constructions afin de les rendre imperceptibles aux abords du site.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le parc OK Corral développe de la mixité fonctionnelle, grâce à ces vocations multiples :

- Accueil du public (parc d'attractions, hébergements),
- Des vocations relatives aux différentes activités du parc (animalière, ateliers, stockage notamment).

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

PRÉSERVATION ET SÉCURISATION DE LA RESSOURCE EN EAU :

Le secteur de OK Corral est entièrement localisé dans la zone de sauvegarde du massif drainé par les sources de Port Miou, classée comme prioritaire (P1). A ce titre, il est très vulnérable aux pollutions ponctuelles ou diffuses, accidentelles, chroniques ou saisonnières.

Une vigilance particulière doit être maintenue pour s'assurer que la disponibilité de la ressource en eau soit suffisante pour répondre aux besoins des différents usages du territoire qui en dépendent et sur le long terme.

- Sur l'exploitation des eaux souterraines :

Conditionner tout nouveau forage à une étude hydrogéologique et à une analyse de la disponibilité de la ressource en eau et respecter les distances de sécurité réglementaire aux abords des forages afin d'éviter tout risque de pollution des eaux souterraines.

- Sur la gestion des eaux usées :

Conditionner tout projet induisant une augmentation de la capacité d'accueil du site (ex. : nouveaux hébergements, nouveaux sanitaires, etc.) et tous travaux sur les systèmes d'assainissement des eaux usées à la réalisation d'un diagnostic et, le cas échéant, à une réhabilitation des installations.

- Sur la gestion des eaux pluviales :

Intégrer à toutes les zones de stationnement (véhicules légers et poids lourds) et de stockage concerné, les mesures de prévention de pollution des sols et des eaux souterraines dans le cadre du respect de la réglementation existante en matière d'eau potable.

- Sur les hébergements :

Maîtriser les sources de pollution potentielles en conditionnant l'augmentation de la capacité d'accueil à une gestion optimale des installations d'assainissement existantes (diagnostic et mise aux normes éventuelle) et futures. Vérifier au préalable l'adéquation entre les nouveaux besoins d'alimentation en eau potable et la disponibilité de la ressource en eau.

- Sur le cours d'eau et ses abords :

Un cours d'eau intermittent traverse le parc d'attractions d'Ouest en Est. Identifié comme zone d'infiltration, celui-ci participe à la recharge directe des eaux souterraines, à la

conservation des habitats naturels ainsi qu'à la trame verte et bleue locale.

Il conviendra de préserver le cours d'eau sur tout son linéaire, mais également de maintenir la vocation naturelle et les capacités d'infiltration de ses espaces de fonctionnalité écologique et hydrologique.

➤ Sur les abords du site :

Favoriser la continuité du corridor écologique et assurer l'infiltration des eaux pluviales tout en assurant la gestion de la pollution intéressant en particulier les zones de stationnement et de stockage.

L'ÉCLAIRAGE NOCTURNE :

Afin de limiter autant que possible l'éclairage nocturne sur le site en faveur de la biodiversité et des économies d'énergie l'OAP recommande la réalisation d'un plan d'éclairage qui peut notamment être envisagé pour adapter le mobilier, le nombre de points lumineux, l'intensité lumineuse et le temps d'éclairage dans l'espace en fonction des usages et des enjeux écologiques.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS :

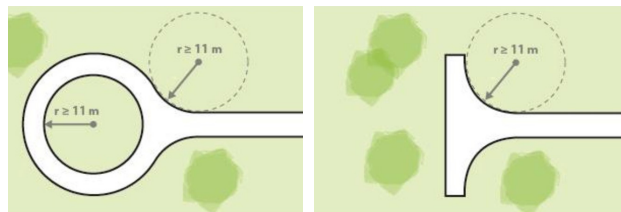
Risques feux de forêt

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, secteur 3 ;

- La création d'un maillage viaire, assurant la défense incendie ;
- 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-des carrefour(s) sur les voies D1 et D8n, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- Le maintien de tous les moyens de lutte contre les incendies déjà présents dans le parc, à savoir les voies calibrées, les accès et issues de secours déjà existants (se référer à la partie accessibilité de l'OAP). Aussi la présence d'hydrants et de citernes doit être maintenue pour permettre la lutte contre les incendies. Aujourd'hui le parc compte de nombreuses citernes, réserves d'eau et points incendie dans tous les secteurs du parc.
- La création de zones tampons entre le périmètre du parc et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et

des plantes ignifuges.



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.

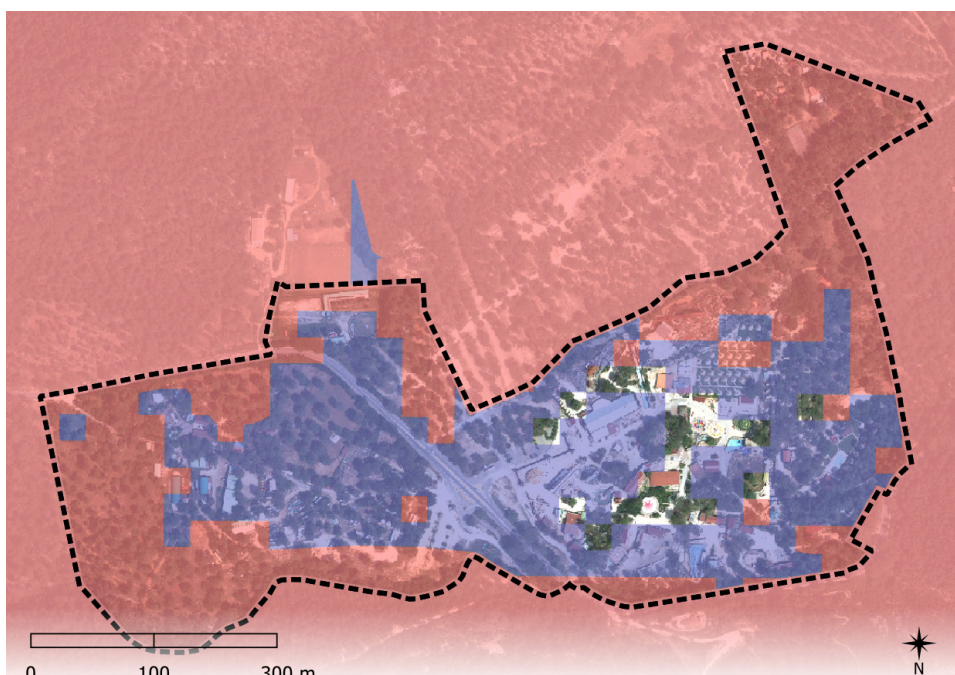
ADAPTATION DU PROJET

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...).

Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « OK CORRAL »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

— Périètre 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

— Périètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation
Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

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

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

LEVÉE DE LA MARGE DE REcul LOI BARNIER :

Situé aux abords de voies à grande circulation, le secteur est concerné par une marge de recul réglementaire à ces voies. Le projet de réaménagement porté par l'OAP «OK Corral» propose par sa composition urbaine et paysagère, sa programmation, sa prise en compte des risques, justifie de règles d'implantation différentes et compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, les façades du site, le long de l'axe à grande circulation seront traitées avec un écran végétalisé permettant de garantir une bonne intégration des constructions implantées en recul de ce premier plan paysagé. Cet écran végétal permet aussi de lutter contre la pollution de l'air et contre les nuisances sonores. Ce recul d'implantation permet enfin de garantir la sécurité des accès au site, pouvant être empruntés par les véhicules de secours.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

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

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

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

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

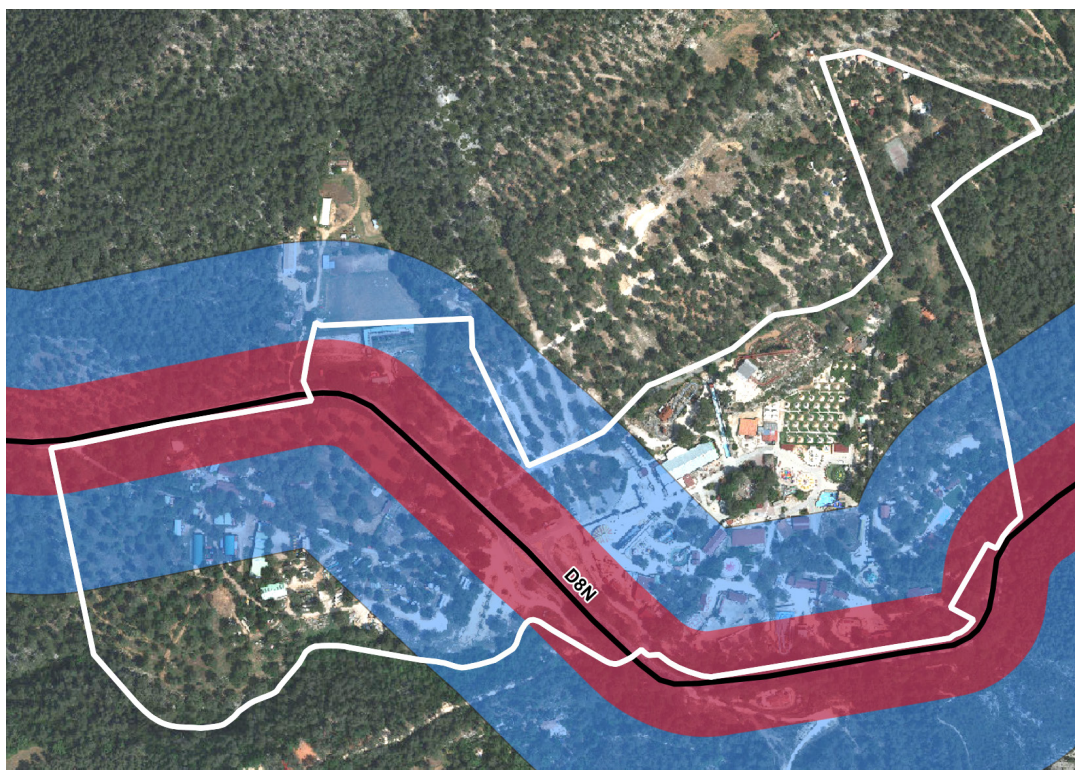
Concernant la composition urbaine du futur projet :•

Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;

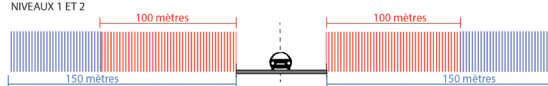
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces 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 :

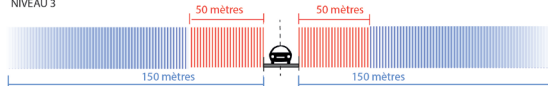
- Planter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des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



CLASSEMENT SONORE DES VOIES
NIVEAUX 1 ET 2



CLASSEMENT SONORE DES VOIES
NIVEAU 3



Zone fortement impactée
Zone impactée

➤ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

LOCALISATION

Dans le top 10 des parcs d'attractions les plus visités du pays, OK Corral attire une clientèle venant de tout le sud de la France. Le parc est situé au bord de la Route Départementale 8, à quelques kilomètres du centre-ville de Cuges-les-Pins.

L'aire de stationnement perméable destinée à l'accueil des visiteurs est implantée à l'entrée du parc.

Le parc d'attraction et le parking sont séparés par la Route Départementale 1, autrement appelée Route de Riboux qui mène à la commune du même nom.

Pour compléter ce maillage viaire, des routes internes sont présentes sur le site pour joindre le parc, son parking et sa zone technique.

Le maillage viaire doit être maintenu et amélioré sur la partie RD1 menant à Riboux.

ACCES

Le parc OK Corral est donc bien desservi pour permettre l'accès aux véhicules de secours. L'accès au parc se fait par plusieurs axes de circulation majeurs : la Route Départementale 8 côté Marseille ou la Route Départementale 8 côté Toulon. La Route Départementale 1 (route de Riboux) peut aussi être utilisée pour atteindre les zones plus éloignées du parc. Le parc dispose également d'emplacements mobilisables en cas de besoin pour l'atterrissage d'hélicoptères.

Concernant les accès au parc lui-même, il en existe 10 qui peuvent être utilisés comme accès pour les véhicules de secours tout comme sortie de secours.

La fauconnerie quant à elle comptabilise 3 accès et issues de secours.

Lodge City, complexe d'hébergements situés en retrait de la route Départementale 8, il existe 5 accès et issues de secours au site.

Enfin, la zone technique et de stockage situé de l'autre côté de la Route Départementale 8, comptabilise 2 accès et issues de secours.

5 accès supplémentaires sont situés autour des différents parkings du site.

Au total, ce sont 25 accès et issues de secours qui sont répertoriés sur le site.

Le parc est accessible aux divers véhicules d'intervention, et les voies internes possèdent des revêtements goudrons, pavé et tout venant permettant le passage des véhicules.



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