

Ville d'Istres

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Métropolitain
du 10 octobre 2024*

VILLE D'ISTRES

Hôtel de Ville, 1 esplanade Bernardin Laugier

13 808 ISTRES CEDEX

Tél : 04 13 29 50 00

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
1. SECTEUR DU GRAND BAYANNE	6
1.1. Caractéristiques initiales du site	7
1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
2. SECTEUR DU POURTOUR DE L'ETANG DE L'OLIVIER	13
2.1. Entrée de ville nord	14
2.2. Olivier nord (Saint-Jean)	18
2.3. Olivier sud-est (Aupière)	21
2.4. Schéma général du pourtour de l'étang de l'Olivier	24
3. SECTEUR SUD	26
3.1. Sud de la ZAC de Trigance	27
3.2. Friche industrielle de Rassuen : Quartier à Haute Valeur Environnementale et golf écodurable	30
4. ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	38
4.1. Sud de la ZAC du Tubé	39
4.2. L'autodrome et La Lègue nord	42
4.3. La Grande Groupede	45

PREAMBULE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Selon le Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU d'Istres sont constituées :

- d'un texte explicatif présentant les caractéristiques initiales du site, les principes d'urbanisation ainsi que le programme d'aménagement et d'équipements,
- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.

Dans ce cadre, la commune d'Istres a mis en place, dans son PLU révisé, des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur les secteurs suivants :

- Secteur du Grand Bayanne
- Secteur du pourtour de l'étang de l'Olivier
 - Entrée de ville
 - Olivier nord (Saint-Jean)
 - Olivier sud-est (Aupière)
- Secteur sud
 - Sud de la ZAC de Trigance
 - Friche industrielle de Rassuen : Quartier à Haute Valeur Environnementale et golf écodurable
- Zones à vocations d'activités économiques
 - Sud de la ZAC du Tubé
 - Autodrome et la Lègue Nord
 - La Grande Groupède

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit (qu'elles complètent) et les documents graphiques du règlement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement menée sur ces secteurs.

Selon l'état d'avancement des études menées sur chaque secteur, les OAP sont plus ou moins précises et exhaustives.

1. SECTEUR DU GRAND BAYANNE

1.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

LE SITE

Le Nord-Ouest du secteur urbanisé d'Istres fait l'objet d'un fort développement.

La RN1569 va faire l'objet d'un **projet d'aménagement routier de liaison** entre Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer. Sur **Istres est alors projeté un échangeur dénivelé** en lieu et place du rond-point de la Transhumance, situé à proximité immédiate de Grand Bayanne et permettant l'accès à la base, au tubé et aux différentes activités économiques présentes sur le secteur. Ce secteur sera également desservi par le Bus à Haut Niveau de Service.

Ainsi, **le secteur de Grand Bayanne sera un véritable nœud urbain** et tend à **devenir un secteur structurant à l'échelle intercommunale**.

Le projet d'aménagement de Grand Bayanne doit renforcer cette attractivité fonctionnelle et urbaine par une réponse à un besoin en logement et équipements publics afin de renforcer cette diversité des fonctions : habitat, commerces, équipements, lieux publics, en cohérence et complémentarité avec les pôles voisins.

Cela contribuera à faire de ce secteur : l'Entrée Nord d'Istres.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis à l'aléa mouvement de terrain (PPR)

Aléa retrait gonflement des argiles : Modéré

Aléa feu de forêt : majoritairement faible ; et n'impacte pas directement le périmètre d'implantation de l'OAP

Risque inondation/submersion marine : Le secteur est concerné par des axes d'écoulements.

Les ambitions

- Structurer un lien urbain autour d'un axe support de BHNS reliant à l'Ouest, la base aérienne et le pôle d'activité du Tubé, à l'Est, le centre-ville et la gare.
- Connecter et apaiser
- S'intégrer au contexte urbain et créer des synergies pour conforter la nouvelle Entrée Nord
- Tirer parti du contexte pour une intégration et un cadre de vie de qualité
- Habiter des formes urbaines, architecturales ambitieuses et diverses

SOIT créer un nouveau quartier à vocation résidentielle en préservant l'identité d'un paysage semi-ouvert et en offrant une image d'Entrée de ville de qualité.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.2.1. CONNECTER ET APAISER : AMENAGER LE SYSTEME DE DEPLACEMENT POUR AMELIORER LA DESSERTE LOCALE ET GLOBALE

Répondre à l'évolution des enjeux de déplacement

Le projet s'ancrera au futur giratoire de l'Entrée Nord créé par l'échangeur et répondra à l'ambition de renforcer la desserte en TC..

La requalification du chemin des Bellons ainsi que le réaménagement du Passage à Niveau sont nécessaires et indispensables à toute urbanisation du site afin d'améliorer la fonction de transit Est-Ouest. Ce dernier sera également aménagé pour permettre l'accès des véhicules d'intervention.

Gérer les circulations et les déplacements au sein du projet :

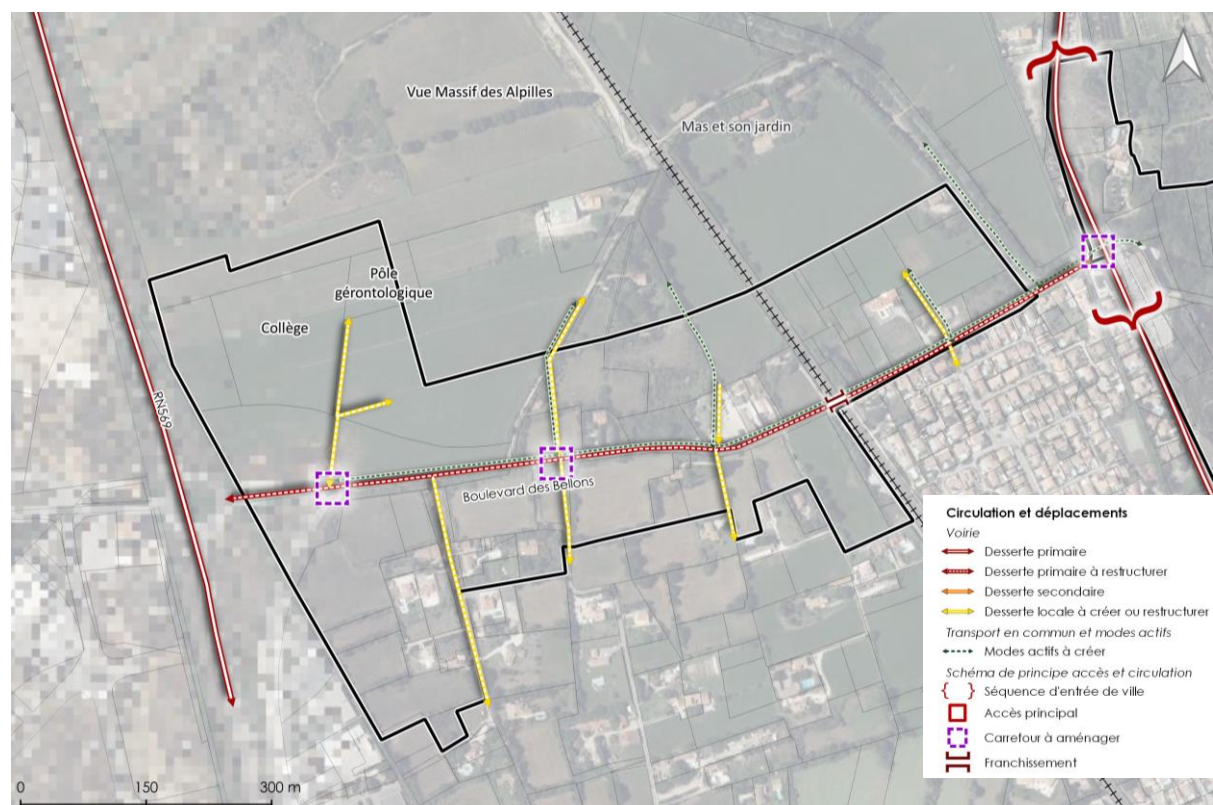
Un **maillage urbain et une hiérarchisation des voies publiques** doivent assurer la desserte de Grand Bayanne par des pénétrantes primaires Nord-Sud et des voies secondaires Est-Ouest qui s'intègrent dans la trame agricole et désenclaveront le site.

Assurer des liaisons douces et les mobilités durables soit des réponses alternatives à la voiture

Le projet présente trottoirs, pistes cyclades, cheminements doux vers les secteurs attractifs (comme le pôle d'équipement, la ZA du Tubé, le centre-ville...) mais également **entre les îlots et avec les quartiers résidentiels existants.**

Le projet présentera ainsi un maillage de cheminements doux publics intégrés dans les voiries mais également dans les espaces publics paysagers pour connecter et apaiser. Le chemin de Grand Bayanne connectant le chemin des Bellons et le Nord du projet pour rejoindre le Mas en traversant la voie ferrée sera traitée comme une diagonale douce.

Le projet doit marquer et caractériser une *Entrée de ville* et assurer les liens est-ouest. De même, il devra rendre lisible, forte et intangible la limite nord de la ville.



1.2.2. TIRER PARTI DU CONTEXTE ET HABITER LE PAYSAGE : POUR UNE INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DE QUALITE,

Orienter et guider l'aménagement autour du patrimoine paysager

Le parti d'aménagement intégrera les composantes du site avec des perspectives sur la Crau.

Cela permettra de caractériser le futur quartier par cette identité singulière : haies, filioles, mas

Les futurs aménagements paysagers et opérations bâties s'intégreront dans ce contexte, en limitant leur impact visuel, en accompagnant les circulations douces, en préservant les continuités écologiques et en luttant contre les ilots de chaleurs urbains.

Vers un urbanisme et une architecture méditerranéenne

Le projet intégrera les effets de corridors et tourbillons bâtis créés par les formes urbaines (implantation, orientations, couleurs, matières ...)

Intégrer la trame verte et bleue

Le parti d'aménagement valorisera la ressource en eau et intégrera les éléments de la trame bleue : les canaux seront valorisés, une gestion douce des eaux pluviales sera mise en place et des espaces de pleine terre seront préservés pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées devront être traitées de manière qualitative avant infiltration dans la zone de sauvegarde ou devront être rejetées hors zone de sauvegarde.

La trame verte sera prise en compte avec la protection du Mas et de son jardin et par la création d'une frange naturelle paysagère en limite nord favorable à l'installation de la faune. Les haies et les boisements existants seront préservés et traités comme des franges, des interfaces. Des aménagements supplémentaires pourront être envisagés afin de préserver davantage les continuités écologiques identifiées à l'échelle du territoire communal.



1.2.3. HABITER ET OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Le développement futur de l'Entrée Nord pour faire partie intégrante de la ville

Une place urbaine connectera le secteur d'habitat au pôle d'équipement et confortera son attractivité par des commerces et services. **Une seconde place plus intime et paysagère** sera traversée par le chemin doux de Grand Bayanne.

Assurer une transition urbaine douce en prenant en compte le contexte urbain et paysager alentour

Les formes urbaines diverses seront implantées dans un **souci d'intégration** par une prise en compte des constructions existantes et de la densité alentour. La densité la plus marquée est en lien avec la centralité en accroche du pôle d'équipement et de l'entrée de projet.

Répondre aux besoins en logement pour tous

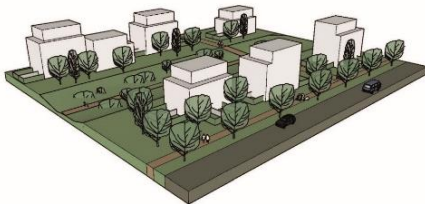
3 façons d'habiter sera le parti pris du projet.

- Des **immeubles collectifs (R+3 à R+5)** borderont le Parc Linéaire.
- Un **habitat dit intermédiaire (R+3)** présentant une mixité des formes.
- Un **habitat résidentiel de gabarit R+1** qui pourra être organisé sous forme de **hameaux** autour de placettes.

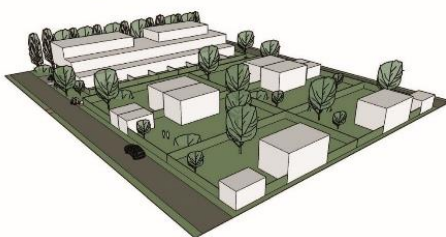
Assurer le confort sonore du quartier :

Les opérations devront tenir compte d'une **marge de recul de 100 mètres** de part et d'autre de la **RN569**.

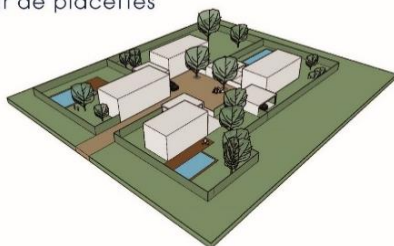
Le Parc habitat :
plots collectifs



Les "Chambres" : habitat intermédiaire
et maisons groupées

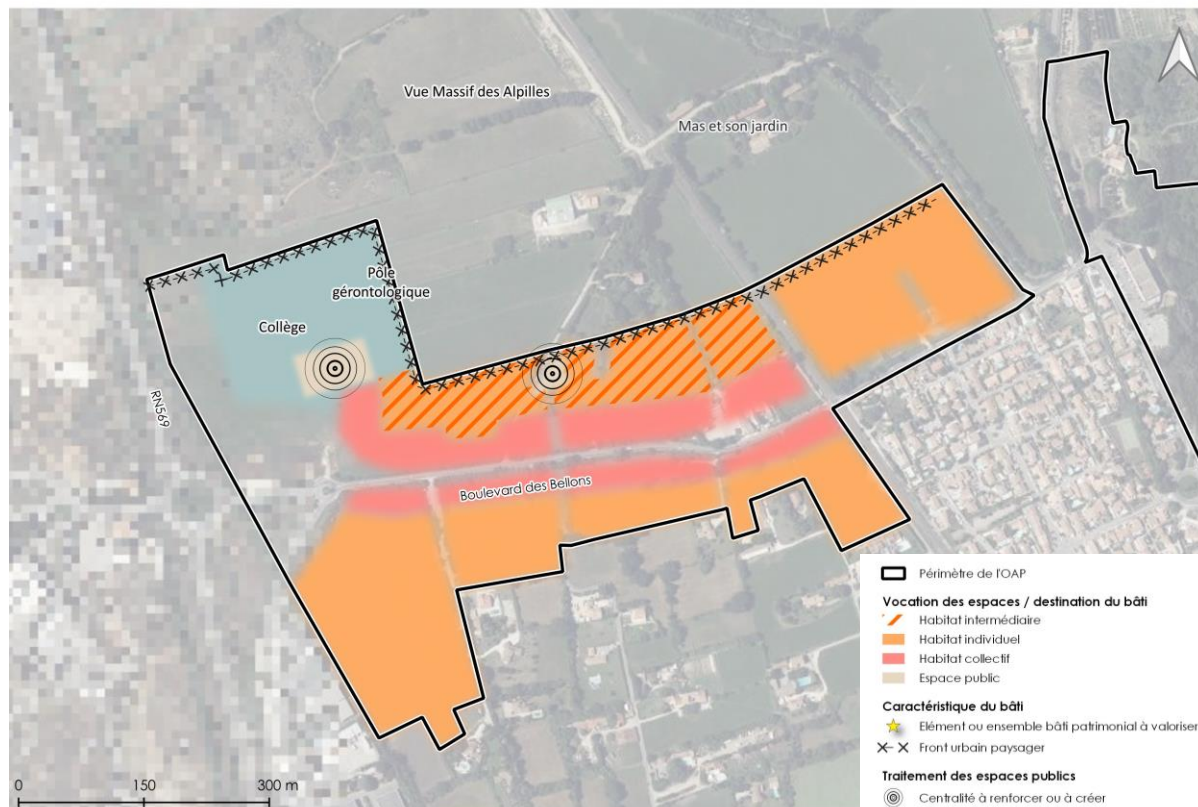


Les Hameaux individuels
autour de placettes



Prise en compte du risque inondation :

Sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments devra se faire en dehors des zones inondables. La transparence hydraulique devra être encouragée, autant que faire se peut, en maintenant ou modernisant les canaux principaux et secondaires qui desservent ou pourraient desservir des parcelles en aval de l'urbanisation.



1.2.4. LA PROGRAMMATION

Le quartier intégrera une **diversité des fonctions** (logement, centralité de proximité avec équipements et services), des **typologies variées** (logements familiaux, habitat intermédiaire, petit collectif, ...) et une **mixité urbaine et sociale** afin d'assurer un développement cohérent en réponse aux besoins du territoire, notamment en matière de **parcours résidentiels**.

Le projet tend à présenter environ **1 150 logements, en cohérence avec les pôles voisins**.

Un taux minimum de 25% de logements sociaux est attendu sur l'ensemble des opérations.

Il s'agira de répondre aux besoins actuels en logements et de **proposer une offre en commerces, équipements, services de proximité**.

Le pôle d'équipement à l'Ouest sera composé :

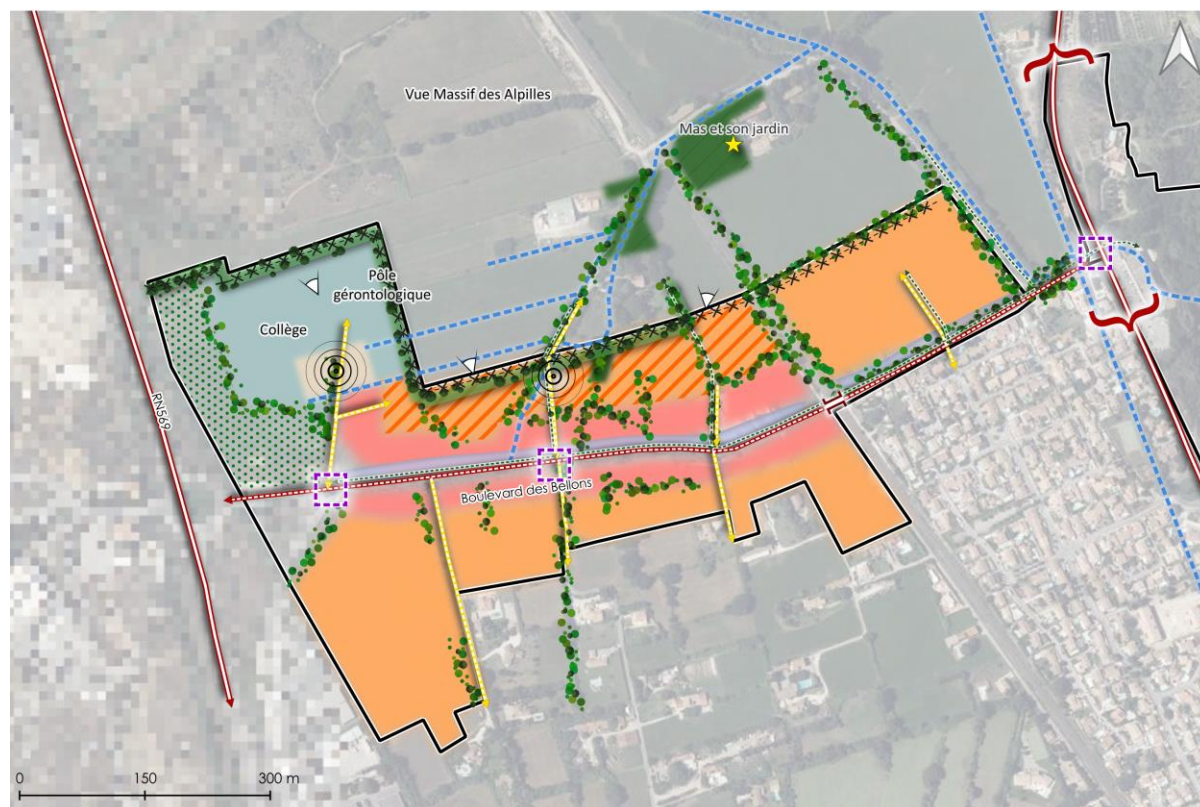
- D'un collège
- Un pôle gérontologique

Des équipements scolaires pourront être implantés au sein du projet à proximité des lieux de centralité comme le parc ou la seconde placette.

L'urbanisation de ce secteur pourra être engagée à compter de la mise en service de l'échangeur des Bellons.

A compter de 2024, on projette la production de 150 logements par an, soit 900 logements entre 2024 et 2029 (inclus).

Schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

-  Habitat intermédiaire
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Espace public
-  Bassin

Caractéristique du bâti

-  Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
-  Front urbain paysager

Circulation et déplacements

Voirie

-  Desserte primaire
-  Desserte primaire à restructurer
-  Desserte locale à créer ou restructurer

Transport en commun et modes actifs

-  Modes actifs à créer

Schéma de principe accès et circulation

-  Séquence d'entrée de ville
-  Carrefour à aménager
-  Franchissement

Traitement des espaces publics

-  Centralité à renforcer ou à créer

Qualité environnementale et paysagère

-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Frange naturelle paysagère
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Trame végétale à préserver
-  Espace naturel
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Bassin
-  Canaux et fossés d'arrosage

2. SECTEUR DU POURTOUR DE L'ETANG DE L'OLIVIER

2.1. ENTREE DE VILLE NORD

2.1.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe à l'ouest immédiat de l'étang de l'Olivier, il constitue l'entrée nord de la ville.

Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 20 ha.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis à l'aléa mouvement de terrain (PPR)

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site n'est pas impacté par l'aléa retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : l'aléa feu de forêt est faible.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur ne présente pas de risques liés aux inondations et à la submersion marine.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre différentes zones et secteurs du PLU :

- Zone UT (partie sud du périmètre),
- Zone 1AUc (partie ouest du périmètre),
- Secteur NPS (partie centre et est du périmètre).

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

2.1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Le secteur sera aménagé selon plusieurs entités :

- **Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif** (type résidence seniors) dans sa partie nord.
- **Aménagement de l'entrée de ville sous la forme d'un parc paysagé dédié aux loisirs** (Naturomusée : approche pédagogique sur l'agriculture, la biodiversité, l'écologie, l'environnement et le développement durable intégrant un centre de ressources documentaires et pédagogiques, une ferme, un bâtiment technique et un logement gardien) dans sa partie ouest.
- **Accueil de constructions à destination du tourisme et des loisirs** (type hôtels, restaurants...) dans la partie sud du secteur, le long de l'avenue Saint-Exupéry
- Secteur bâti destiné à accueillir une zone résidentielle peu dense : le site sera aménagé afin de conserver son caractère naturel.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Les vues sur l'étang de l'Olivier depuis la route au niveau du parc paysagé devront être préservées (absence de construction ou de végétation haute et dense). Le traitement paysager et la qualité des espaces publics le long de la RD569n (avenue de Saint-Exupéry) devront assurer la mise en valeur de l'entrée de ville aujourd'hui délaissée.

Les ouvrages de rétention des eaux de pluie préconisés par le zonage pluvial devront s'intégrer dans le projet.

Le chemin de promenade autour de l'étang sera prolongé jusqu'au nord du site et les espaces boisés seront conservés afin de mettre en valeur l'identité naturelle et le paysage singulier de la zone. Les points de vue sur l'étang depuis la RD53 feront également l'objet d'une attention particulière afin de les préserver.

Une « Naturomusée » sera aménagée dans le respect des milieux naturels existants (utilisation d'espèces locales, mise en valeur de la biodiversité...). Un chemin de promenade autour sera créé. L'objectif est de permettre un développement sur le long terme et de l'aménager comme un lieu d'éducation à l'environnement pour tous. La structure générale et particulière du site au niveau du relief, de ses diversités florales, faunistiques, des actions et aménagements humains devra être conservée.

Accès / voirie / stationnement

L'accès piéton au site restera inchangé, par la RD159n et la RD53, mais cette dernière sera requalifiée prochainement. Le stationnement sera prévu au nord du site, secteur sur lequel est prévu l'implantation d'équipement d'intérêt général ou collectif et au sein dans la zone à destination d'activités touristiques. Concernant le stationnement, un parking public à destination des promeneurs sera aménagé au sud du site.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra

être consultée en amont.

Prise en compte du risque « incendie de forêt »

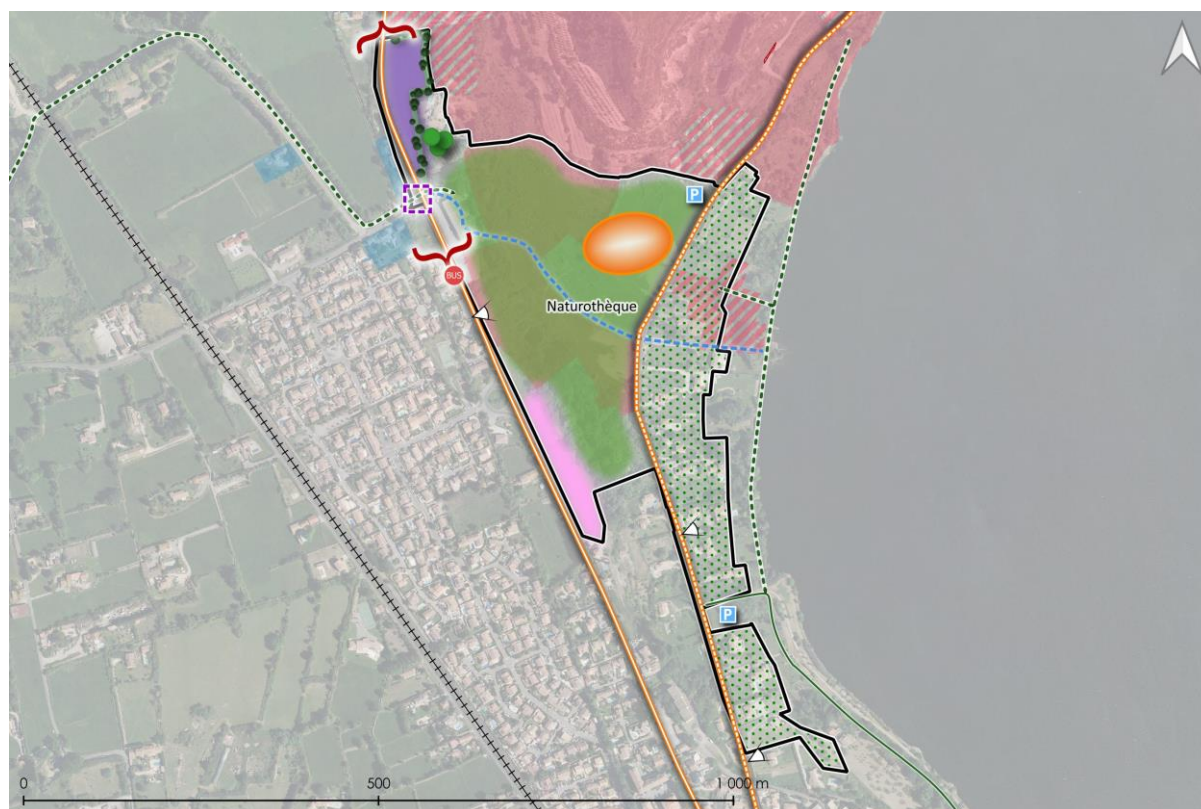
Une étude du risque Feu de Forêt a été réalisée faisant apparaître les différents niveaux d'aléa qui sont traduits dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Les données de l'étude sont disponibles en annexes du rapport de présentation et en annexes du PLU.

Le schéma des OAP fait également apparaître

- le niveau d'aléa des différents secteurs :
 - Rouge F1 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Il peut causer des destructions importantes même si des moyens de lutte sont présents.
 - Hachure rouge F1p : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Actuellement, les équipements sont insuffisants pour assurer la lutte contre le feu. L'amélioration de ces équipements est projetée et permettra de limiter les dégâts en cas de feu.
 - Bleu F2 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible mais l'aléa est modéré (probabilité et intensité plus faible). Sous condition de mesures de précautions les dégâts peuvent être limités en cas de feu.
 - Blanc : Sans indice : Le feu de végétation naturelle n'est pas exclu mais les dégâts seront limités et ne nécessitent pas de mesures de protection spécifiques.
- les aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site : aire de retournement, élargissement.

Schéma d'aménagement



▬ Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

■ Habitat et équipement

■ Bâtiments nécessaires à la Naturomusée (Centre de ressource documentaire et pé

■ Activités touristiques

Circulation et déplacements

Voirie

→ Desserte secondaire

→ Desserte secondaire à créer ou restructurer

Transport en commun et modes actifs

→ Modes actifs à créer

→ Modes actifs existants

● Station de transport en commun

Schéma de principe accès et circulation

{ } Séquence d'entrée de ville

■ Carrefour à aménager

Stationnement

■ Aire de stationnement

Qualité environnementale et paysagère

■ Frange naturelle paysagère

▷ Perspective paysagère à valoriser

● Element végétal à préserver

■ Espace vert public

■ Structure paysagère à préserver

■ Canaux et fossés d'arrosage

Prise en compte du risque feu de forêt

■ F1

■ F1p

■ F2

2.2. OLIVIER NORD (SAINT-JEAN)

2.2.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe au nord de l'étang de l'Olivier, il constitue une transition avec les zones naturelles et les espaces remarquables situés plus au nord. Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 110 ha.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis à l'aléa mouvement de terrain (PPR)

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site est impacté par un niveau d'aléa fort pour le retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : Le site d'implantation de l'OAP est soumis à un niveau d'aléa feu de forêt de moyen à fort.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur ne présente pas de risques liés aux inondations et à la submersion marine.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est classé en zone 1AUo du PLU.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

2.2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Secteur destiné à accueillir une zone résidentielle peu dense : le site sera aménagé afin de conserver son caractère naturel.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Le projet respecte le principe de coupure d'urbanisation déterminée par la DTA. Les espaces boisés encadrant le site seront conservés et permettront de mettre en valeur l'identité naturelle et le paysage singulier de la zone.

Accès / voirie / stationnement

L'accès se fera, comme actuellement, par la RD53 requalifiée. Les voies de desserte interne existantes seront améliorées et d'autres seront créées afin d'améliorer l'accès aux habitations.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Prise en compte du risque « incendie de forêt »

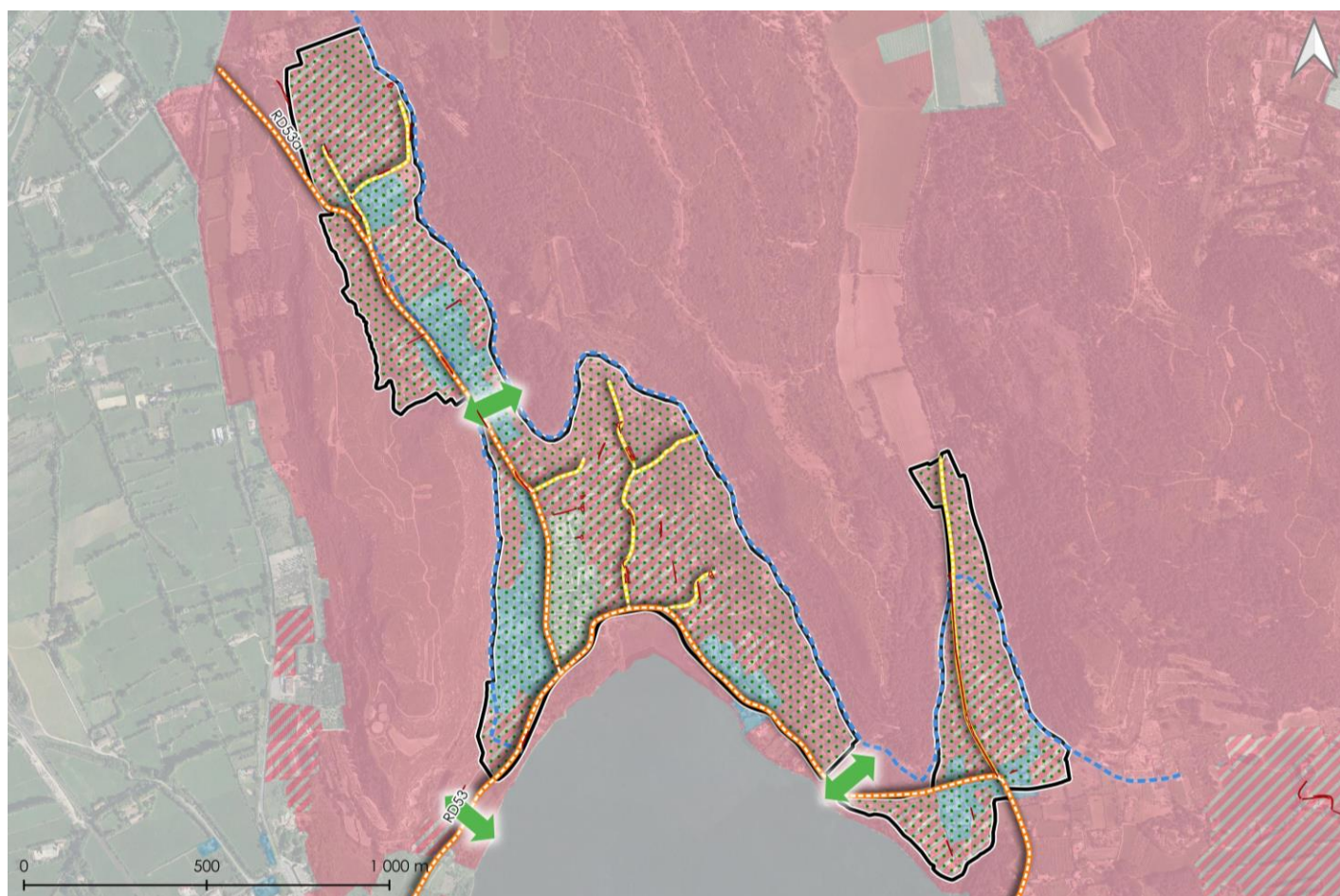
Une étude du risque Feu de Forêt a été réalisée faisant apparaître les différents niveaux d'aléa qui sont traduits dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Les données de l'étude sont disponibles en annexes du rapport de présentation et en annexes du PLU.

Le schéma des OAP fait également apparaître

- le niveau d'aléa des différents secteurs :
 - Rouge F1 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Il peut causer des destructions importantes même si des moyens de lutte sont présents.
 - Hachure rouge F1p : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Actuellement, les équipements sont insuffisants pour assurer la lutte contre le feu. L'amélioration de ces équipements est projetée et permettra de limiter les dégâts en cas de feu.
 - Bleu F2 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible mais l'aléa est modéré (probabilité et intensité plus faible). Sous condition de mesures de précautions les dégâts peuvent être limités en cas de feu.
 - Blanc : Sans indice : Le feu de végétation naturelle n'est pas exclu mais les dégâts seront limités et ne nécessitent pas de mesures de protection spécifiques.
- les aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site : aire de retournement, élargissement. Les aménagements prévus devront améliorer la défendabilité du site en intégrant des aires de retournement, ainsi que l'élargissement de voiries. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale pourra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement suffisante.

Schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP

Circulation et déplacements

 Aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site :
aire de retournement, élargissement

Voirie

 Desserte secondaire à créer ou restructurer

 Desserte locale à créer ou restructurer

Qualité environnementale et paysagère

 Coupure d'urbanisation

 Structure paysagère à préserver

 Canaux et fossés d'arrosage

Prise en compte du risque feu de forêt

 F1

 F1p

 F2

2.3. OLIVIER SUD-EST (AUPIERE)

2.3.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe au sud-est de l'étang de l'Olivier, en continuité avec les quartiers nord-est de la ville. Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 15 ha.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est classé en zone 1AUo du PLU.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis à l'aléa mouvement de terrain (PPR)

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site est impacté par un niveau d'aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : Le site d'implantation de l'OAP est soumis à un niveau d'aléa feu de forêt de moyen à fort.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur ne présente pas de risques liés aux inondations et à la submersion marine.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

2.3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Secteur destiné à accueillir une zone résidentielle peu dense : le site sera aménagé afin de conserver son caractère naturel.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Le chemin de promenade autour de l'étang sera prolongé jusqu'au nord du site et les espaces boisés seront conservés afin de mettre en valeur l'identité naturelle et le paysage singulier de la zone.

Les points de vue sur l'étang feront également l'objet d'une attention particulière afin de les préserver.

Accès / voirie / stationnement

L'accès se fera, comme actuellement, par la RD53 requalifiée. Afin de permettre une desserte interne performante, les voies existantes seront requalifiées ou améliorées.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Prise en compte du risque « incendie de forêt »

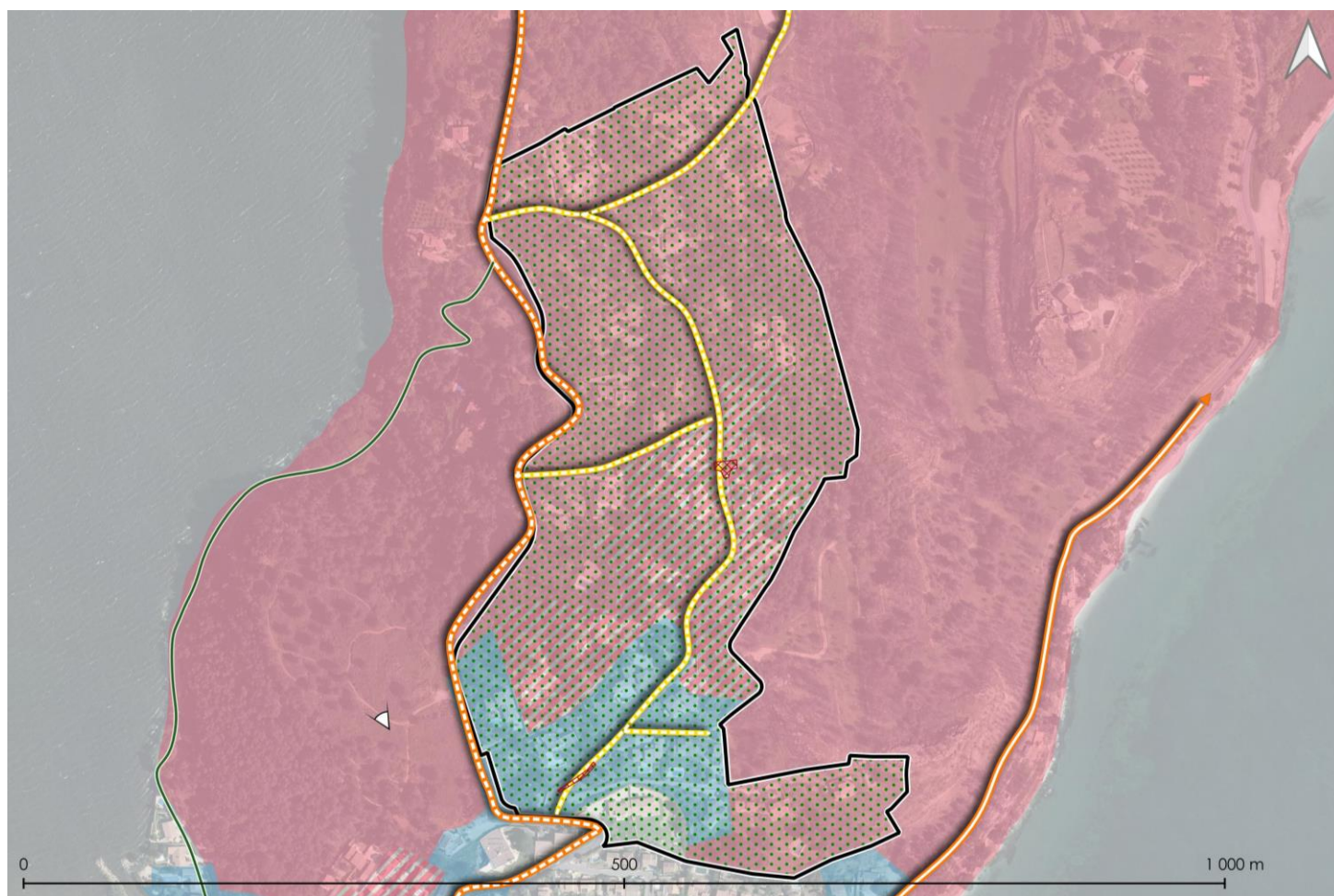
Une étude du risque Feu de Forêt a été réalisée faisant apparaître les différents niveaux d'aléa qui sont traduits dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Les données de l'étude sont disponibles en annexes du rapport de présentation et en annexes du PLU.

Le schéma des OAP fait également apparaître

- le niveau d'aléa des différents secteurs :
 - Rouge F1 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Il peut causer des destructions importantes même si des moyens de lutte sont présents.
 - Hachure rouge F1p : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Actuellement, les équipements sont insuffisants pour assurer la lutte contre le feu. L'amélioration de ces équipements est projetée et permettra de limiter les dégâts en cas de feu.
 - Bleu F2 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible mais l'aléa est modéré (probabilité et intensité plus faible). Sous condition de mesures de précautions les dégâts peuvent être limités en cas de feu.
 - Blanc : Sans indice : Le feu de végétation naturelle n'est pas exclu mais les dégâts seront limités et ne nécessitent pas de mesures de protection spécifiques.
- les aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site : aire de retournement, élargissement. Les aménagements prévus devront améliorer la défendabilité du site en intégrant des aires de retournement, ainsi que l'élargissement de voiries. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale pourra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement suffisante.

Schéma d'aménagement



▭ Périmètre de l'OAP

Circulation et déplacements

⊠ Aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site :
aire de retournement, élargissement

Voirie

↔ Desserte secondaire

↔ Desserte secondaire à créer ou restructurer

↔ Desserte locale à créer ou restructurer

Transport en commun et modes actifs

↔ Modes actifs existants

Qualité environnementale et paysagère

▷ Perspective paysagère à valoriser

⊠ Structure paysagère à préserver

Prise en compte du risque feu de forêt

F1

F1p

F2

2.4. SCHEMA GENERAL DU POURTOUR DE L'ETANG DE L'OLIVIER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Ces zones sont destinées à conserver une très faible densité, et un caractère résidentiel, afin de ne pas transformer les abords de l'étang de l'Olivier.

Les abords de l'Olivier ont une superficie totale d'environ 145 ha.

Concernant le raccordement à un système collectif d'assainissement, des stations de relevage permettront de mener les effluents jusqu'à la STEP de Rassuen.

Selon les secteurs (définis dans le zonage d'assainissement pluvial et sur le plan de zonage du PLU) des restrictions de la constructibilité ou des règles particulières devront être respectées afin d'éviter tout risque lié au ruissèlement ou à l'accumulation des eaux de pluie.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Le contour des anciennes zones constructibles a été conservé, afin de préserver la zone naturelle environnante (espaces remarquables au titre de la loi littoral et EBC significatifs). La coupure d'urbanisation identifiée par la DTA est ainsi respectée.

Sur chaque parcelle, une large place doit être laissée aux espaces verts.

Enfin, le pourtour de l'étang de l'Olivier étant un lieu de loisirs et de promenade que la commune souhaite mettre en valeur, le chemin de promenade qui longe la berge ouest devra être poursuivi, et les vues sur l'étang devront être préservées depuis les principales voies.

Accès / voirie / stationnement

La desserte automobile des différents secteurs devra être améliorée grâce à des élargissements et des aménagements de voirie.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Prise en compte du risque « incendie de forêt »

Une étude du risque Feu de Forêt a été réalisée faisant apparaître les différents niveaux d'aléa qui sont traduits dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Les données de l'étude sont disponibles en annexes du rapport de présentation et en annexes du PLU.

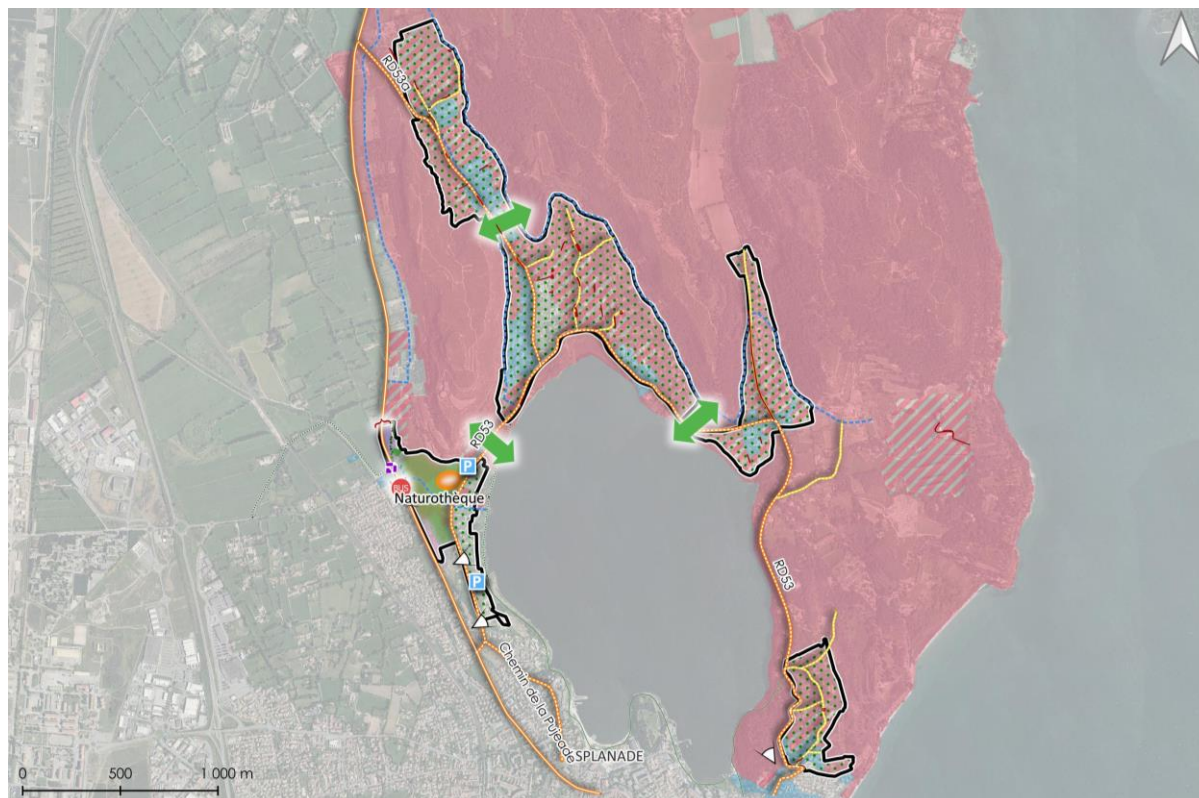
Le schéma des OAP fait également apparaître

- le niveau d'aléa des différents secteurs :
 - Rouge F1 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Il peut causer des destructions importantes même si des moyens de lutte sont présents.
 - Hachure rouge F1p : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible. Actuellement, les équipements sont insuffisants pour assurer la lutte contre le feu. L'amélioration de ces équipements est projetée et permettra de limiter les dégâts en cas de feu.
 - Bleu F2 : Le feu de végétation naturelle (forêt, garrigue, ...) est possible mais l'aléa

est modéré (probabilité et intensité plus faible). Sous condition de mesures de précautions les dégâts peuvent être limités en cas de feu.

- Blanc : Sans indice : Le feu de végétation naturelle n'est pas exclu mais les dégâts seront limités et ne nécessitent pas de mesures de protection spécifiques.
- les aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site : aire de retournement, élargissement.

Schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

-  Habitat et équipement
-  Bâtiments nécessaires à la Natiothèque (Centre de ressource documentaire et pédagogique, ferme, bâtiment technique)
-  Activités touristiques

Circulation et déplacements

-  Aménagements à réaliser pour améliorer la défendabilité du site : aire de retournement, élargissement

Voirie

-  Desserte secondaire
-  Desserte secondaire à créer ou restructurer
-  Desserte locale à créer ou restructurer

Transport en commun et modes actifs

-  Modes actifs à créer
-  Modes actifs existants
-  Station de transport en commun

Schéma de principe accès et circulation

-  Séquence d'entrée de ville
-  Carrefour à aménager

Stationnement

-  Aire de stationnement

Qualité environnementale et paysagère

-  Frange naturelle paysagère
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Element végétal à préserver
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace vert public
-  Structure paysagère à préserver
-  Canaux et fossés d'arrosage

Prise en compte du risque feu de forêt

-  F1
-  F1p
-  F2

3. SECTEUR SUD

3.1. SUD DE LA ZAC DE TRIGANCE

3.1.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe au sud de la ville, en continuité du quartier de Trigance.

Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 7,5 ha.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis à l'aléa mouvement de terrain (PPR)

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site ne présente pas d'aléas liés au retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : l'aléa feu de forêt est faible.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur est concerné par une zone particulière de rétention.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est classé en zone 1AUa du PLU.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

3.1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Il s'agit d'une zone à vocation mixte avec une dominante résidentielle.

Ce secteur est destiné à être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement successives.

Afin de rompre avec la monotonie des quartiers résidentiels environnants et d'offrir un panel de réponses adaptées aux besoins des futurs habitants et usagers, les formes urbaines devront être variées :

Le quartier intégrera des **typologies variées** (logements familiaux, habitat intermédiaire, petit collectif, ...) afin d'assurer un développement cohérent en réponse aux besoins du territoire, notamment en matière de parcours résidentiels.

- Création d'environ 195 logements au total présentant une mixité de typologies :
 - Logements intermédiaires : environ 40%
 - Logements individuels : environ 60%
- Densité minimale à respecter : 48 logements / ha environ.
- Un taux minimum de 25% de logements sociaux est attendu sur l'ensemble des opérations.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Les opérations d'aménagement du secteur devront intégrer la trame verte existante, ou poursuivre l'aménagement paysager dans l'esprit de la trame verte actuelle.

Risque inondation

Sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments devra se faire en dehors des zones inondables. La transparence hydraulique devra être encouragée, autant que faire se peut, en maintenant ou modernisant les canaux principaux et secondaires qui desservent ou pourraient desservir des parcelles en aval de l'urbanisation.

Accès / voirie / stationnement

La desserte du secteur se fera principalement par le chemin de Trigance qui traverse la zone.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

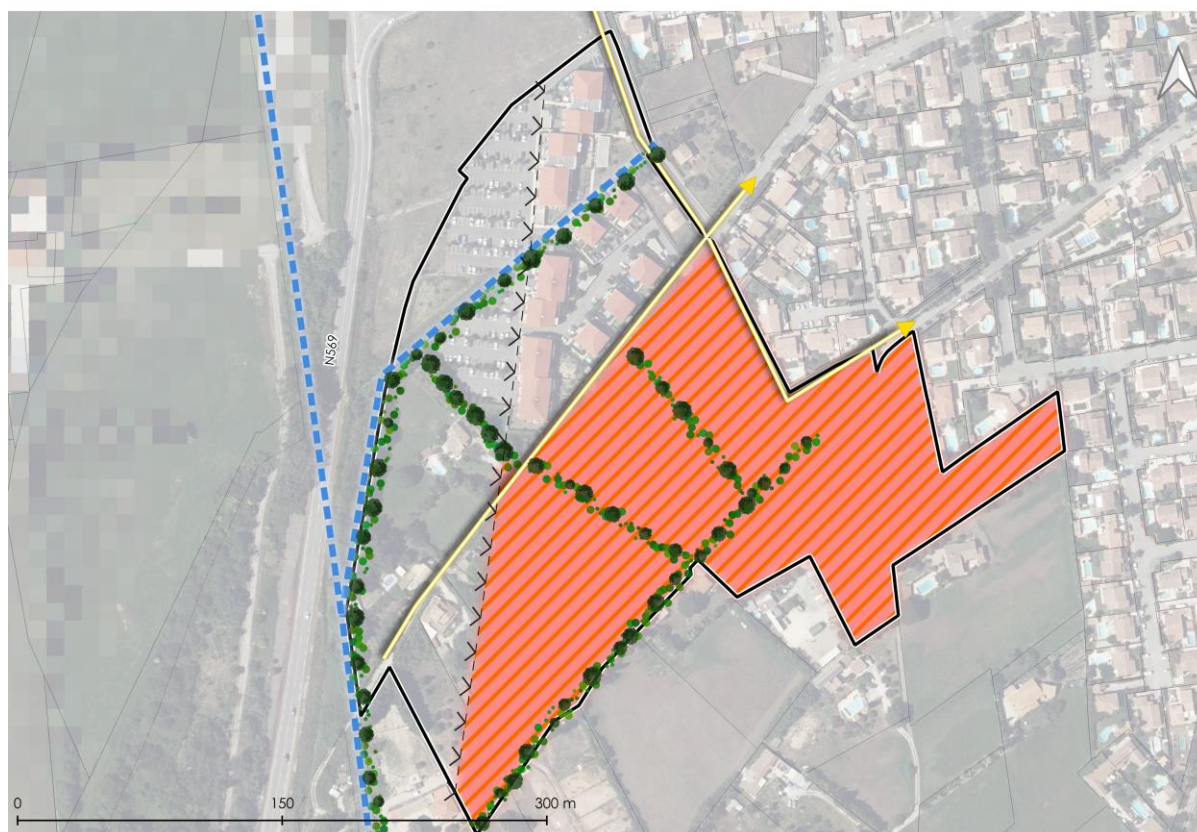
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Assurer le confort sonore du quartier :

Les opérations devront tenir compte d'une **marge de recul de 100 mètres** de part et d'autre de la **RN1569**.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Schéma d'aménagement



▬ Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

▬ Habitat individuel dense

▬ Habitat à dominante collective

Caractéristique du bâti

▬ Recul des constructions

Circulation et déplacements

Voirie

▬ Desserte locale

Qualité environnementale et paysagère

▬ Espace paysager à végétaliser, à préserver

▬ Canaux et fossés d'arrosage

3.2. FRICHE INDUSTRIELLE DE RASSUEN : QUARTIER A HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE ET GOLF ECODURABLE

3.2.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur du projet se situe à l'extrémité sud de la commune au niveau de l'ancienne usine de Rassuen et à proximité immédiate des anciens salins (à l'est du site) et de l'étang de Lavalduc (au sud du site)

Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale d'environ 140 ha environ.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP est faiblement et moyennement soumis aux mouvements de terrain.

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site ne présente pas d'aléas liés au retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : l'aléa feu de forêt est modéré.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur est concerné par une zone particulière de rétention et zone d'interdiction de rejet dans le canal de Martigues.

Risque affaissement ?

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre différentes zones et secteurs du PLU :

- Zone Ug (secteur de l'éco-quartier)
- Secteur NL (boisements préservés au sein du golf)
- Secteur Ng (secteur du parcours de golf)

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le moyen terme.

3.2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Quartier à Haute Valeur Environnementale :

Le quartier à haute valeur environnementale présentera tous les atouts d'un ensemble immobilier moderne et soucieux de l'environnement.

Le principe général est la requalification d'une friche industrielle fortement polluée par la création d'un quartier attractif (infrastructures de déplacement, raccordement aux réseaux, nouvelle centralité avec des activités commerciales et/ou touristiques, mixité sociale avec une diversité de l'offre de logements, aménagement respectueux de l'environnement, (énergies renouvelables), en continuité de l'urbanisation existante, organisé en lien direct avec le golf situé au sud.

L'aménagement de ce secteur débutera par la dépollution du site et sera entièrement urbanisé à l'horizon 2030. La production urbaine attendue est la suivante :

- Création d'environ 1 600 logements (partie nord du site) présentant une mixité de typologies, d'usage et sociale :
 - Logements collectifs libres et sociaux
 - Logements individuels
 - Hôtels
 - Résidence(s) services et/ou tourisms
 - Locaux commerciaux et/ou d'activités
 - Equipements publics
 - Parkings silos
 - Club-House / Golf Academy

Le quartier intégrera des **typologies variées** afin d'assurer un développement cohérent en réponse aux besoins du territoire, notamment en matière de parcours résidentiels

- Densité minimale à respecter au sein de l'emprise du Quartier à Haute Valeur Environnementale : 62 logements / ha environ.

Rayonnement de la densité autour du noyau de l'ancienne usine de Rassuen. Cette centralité étant accessible depuis l'ensemble du quartier.

- Un taux minimum de 25% de logements sociaux est attendu sur l'ensemble des opérations.

Principes d'organisation – secteur de l'ancienne usine de Rassuen



- Création d'un front bâti le long des axes majeurs de composition du quartier
- Implantation de résidences de services (type résidence seniors, hôtellerie ou jeunes travailleurs, tourisme, ...).
- Création d'un ou plusieurs hôtels
- Mixité fonctionnelle du quartier : implantation d'équipements socio-éducatifs et culturels, d'activités, de commerces et de locaux pouvant favoriser le coworking.
- Dépollution du site permise par la réalisation du projet global et réhabilitation de l'ancienne usine de Rassuen qui deviendra un des éléments phares de l'activité des lieux

Parcours de golf :

- Création d'un golf de 18 trous comprenant également un parcours école et une zone d'entraînement.
- Articulation autour d'un Club-House
- Création d'une académie de Golf
- Eco-labellisation : gestion de l'eau, attention privilégiée au sol, maintien des plantes spontanées en dehors des aires de jeux, utilisation de graminées à faible besoin hydrique, raccordement du réseau d'arrosage à la STEP de Rassuen, etc.

Espaces publics et paysages

La dynamique du projet s'ancre sur les similitudes entre le Quartier à Haute Valeur Environnementale et le golf éco-labellisé. Civisme, responsabilisation des habitants et usagers, écologie, savoir-vivre commun sont autant de valeurs que partagent les deux programmes, et qui les articuleront entre eux.

Pour assurer la meilleure intégration possible de ce projet double sur le site, l'empreinte écologique du projet sera réduite au maximum.

D'une manière générale, il s'agit de veiller à la bonne intégration paysagère du projet en cohérence avec la géomorphologie : adaptation des interventions en fonction du milieu préalable et des opportunités du site (vues, dénivelés, milieu sec/humide, accessibilité, couvert végétal, etc.).

Le Quartier à Haute Valeur Environnementale :

- Réutilisation du patrimoine industriel du site et de la pierre pour une revalorisation de l'architecture de l'usine, et la création d'une centralité :
 - Mise en place d'un axe principal reliant la centralité du Quartier au Golf
 - Création d'une centralité (place publique, équipements de quartier...)
- Renforcement des éléments de trame végétale par les aménagements paysagers au sein du quartier et la réalisation du parcours de golf lié.

Parcours de golf :

La réalisation du golf s'inscrit dans une démarche pleinement environnementale.

- Inscription du parcours dans le décor naturel du site, limitation du déboisement, plantation d'espèces locales pour conserver le caractère intrinsèque du lieu,
- Respect des éléments remarquables du site : espaces boisés, plans d'eau, dénivelés...
- Préservation d'une coupure d'urbanisation au sud du golf, aux abords des étangs de Lavalduc et Citis,
- Traitement des interfaces avec les milieux naturels et agricoles à l'ouest et au sud du golf,
- Mise en valeur des points de vue, sur les pourtours de l'étang de Rassuen et dans la partie sud-est du site,
- Création d'aménagements paysagers de qualité en compensation, prolongements du nouveau quartier de vie.

Trame verte et bleue

- **Protection des ressources en eau et respect de la trame bleue** : L'étang de Rassuen va être protégé, par les travaux de dépollution notamment et mis en valeur dans le cadre de l'opération. Lorsque cela est possible, mise en eau des canaux, comme éléments de curiosité et à titre de valeur environnementale.
- **Gestion éco-durable du golf et maîtrise de la consommation d'eau liée à l'irrigation.**

Le type d'enherbement sur le parcours sera choisi spécifiquement pour répondre aux caractéristiques du climat méditerranéen ;

Les espaces situés en dehors des zones de jeux ne seront pas aménagées, mais simplement entretenus afin de les préserver ;

L'arrosage des parcours de Golf sera réalisé grâce aux eaux usées, préalablement traitées (dossier REUT), via le raccordement à la station d'épuration de la commune.
- **Respect de la trame verte** : l'implantation des fairways assure la préservation du milieu naturel alentour, le golf a pour vocation d'exister au sein de cet environnement, en mettant en valeur les sujets remarquables, en protégeant les continuités écologiques, et en proposant un parcours qui ouvre à la contemplation du milieu.

Accès / voirie / stationnement

La desserte du site se fera à partir du réseau viaire existant. Deux axes structurants principaux, doublés d'alignements d'arbres, viendront composer l'armature paysagère du futur quartier :

- Un axe structurant nord-sud, prolongeant la route de Cabane Noire,
- Un axe est-ouest, branché sur la route de Fos.

D'autres voies de desserte locale, irrigant le cœur du quartier seront créées.

La création de cheminements doux, matérialisés par des pistes cyclables et des chemins piétonniers, renforcés par l'offre de parkings silos, permettra de se déplacer de façon respectueuse de l'environnement au sein du quartier.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Prise en compte des risques

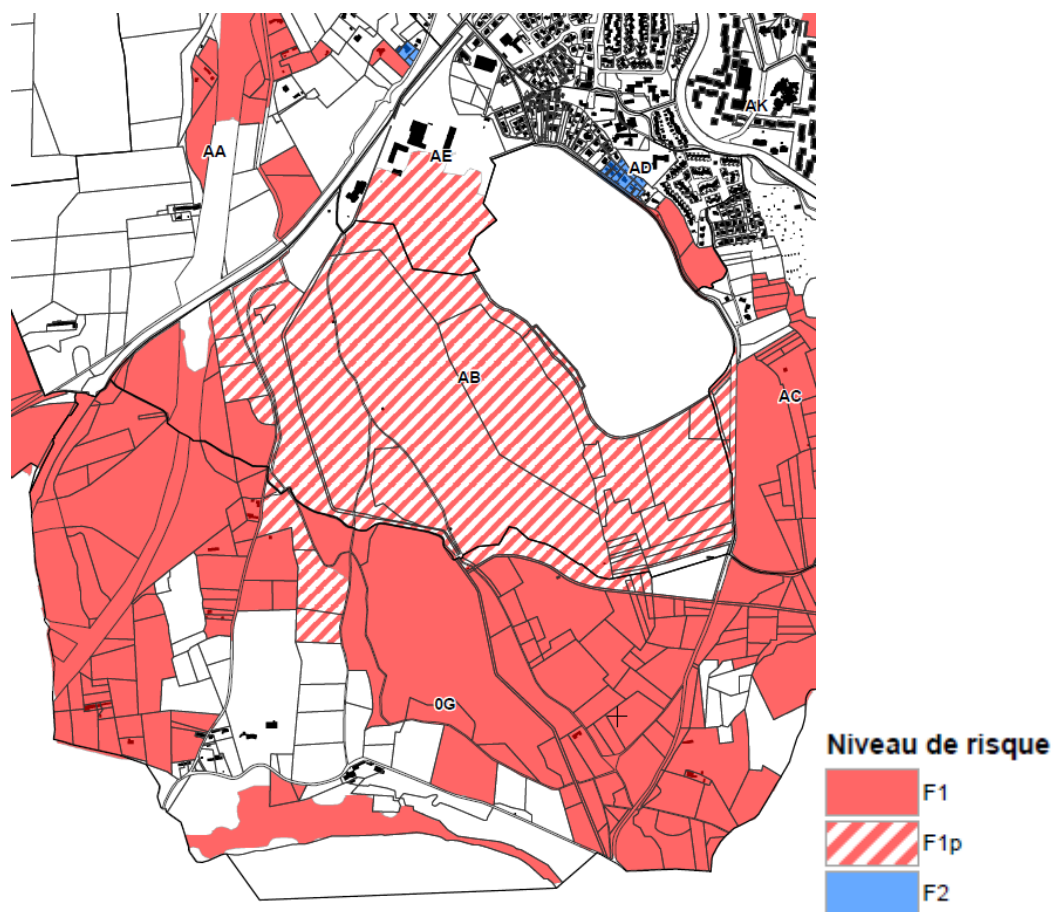
Inondation

Sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments devra se faire en dehors des zones inondables. La transparence hydraulique devra être encouragée, autant que faire se peut, en maintenant ou modernisant les canaux principaux et secondaires qui desservent ou pourraient desservir des parcelles en aval de l'urbanisation.

L' « incendie de forêt »

Le secteur du golf et du quartier est situé au sein ou en interface avec des massifs forestiers concernés par les risques d'incendies de forêt. L'aménagement de la zone doit prendre en compte de ce risque, il est donc classé en F1p.

Extrait de la carte du risque



Eco-quartier :

La mise en œuvre de l'éco-quartier devra donc intégrer les équipements et aménagements nécessaires à sa défendabilité et notamment :

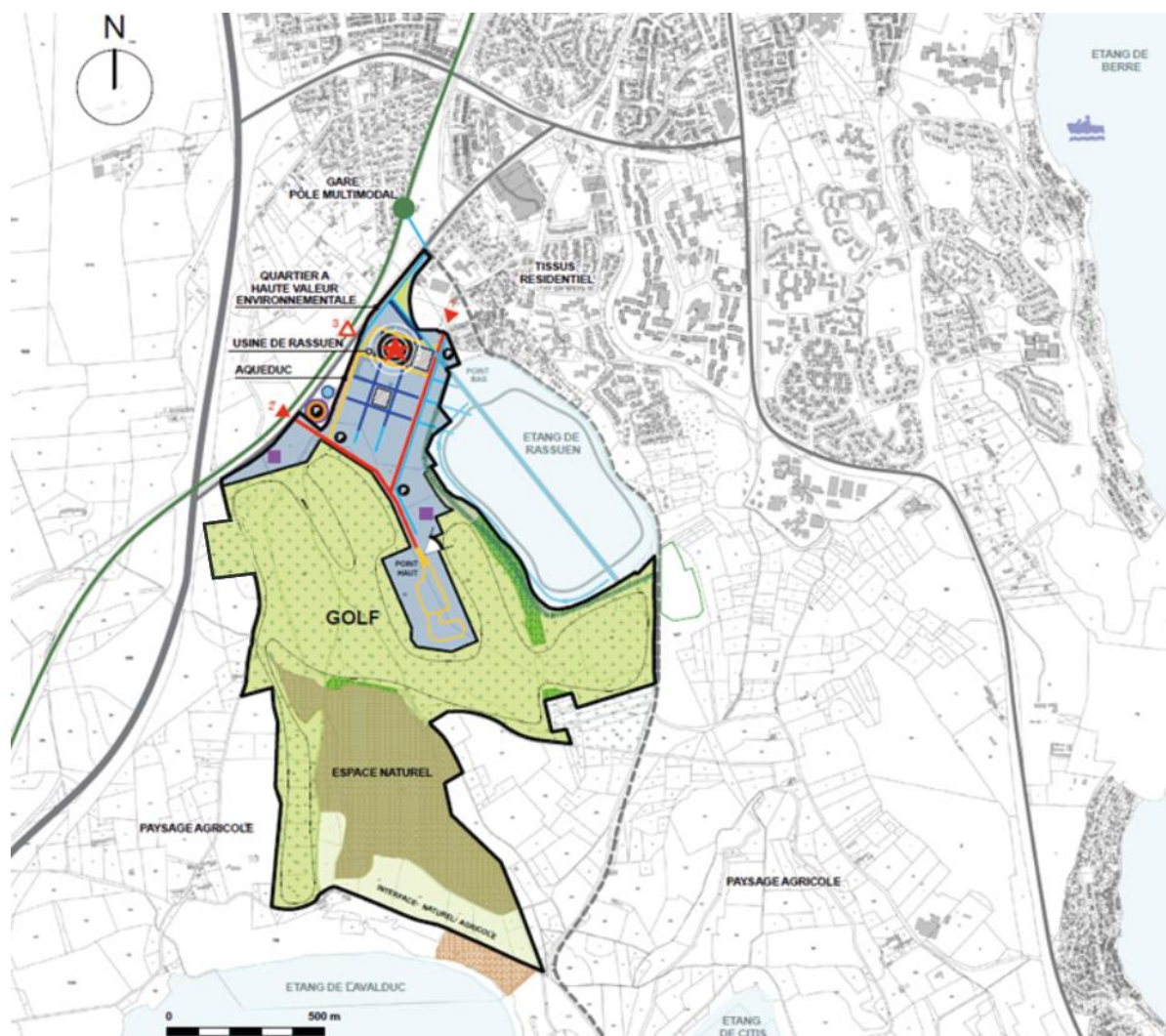
- La mise en place de points d'eau incendie selon la réglementation en vigueur
- La création d'aire de retournement et de voiries adaptées à la circulation des véhicules de secours,
- La mise en place et l'entretien d'une interface « tampon » avec l'espace naturel formalisé par une partie des parcours du golf.

Parcours de golf :

Le projet devra intégrer les points d'eau et pistes accessibles aux services de secours (pouvant être mutualisées avec les cheminements du Golf). Par ailleurs, les obligations légales de débroussaillage devront être respectées.

Un plan d'évacuation du public devra être mis en œuvre, notamment en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) de la commune.

Schéma d'aménagement



LEGENDES

- PERIMETRE DE L'OAP
- VOIRIES EXISTANTES PRINCIPALES
- VOIRIES EXISTANTES SECONDAIRES
- LIGNE DE CHEMIN DE FER EXISTANTE
- GARE SNCF
- ANCIENNE USINE DE RASSUEN
Bâti existant à valoriser
- AQUEDUC DE RASSUEN
ouvrage patrimonial existant à valoriser
- PÔLE CULTUREL EXISTANT
- POINT DE VUE- Point haut du site
- PORT

Vocation des espaces / destination du bâti

- SECTEUR DE MIXITE FONCTIONNELLE
Dominante Habitat
- GOLF
- ESPACE NATUREL
- INTERFACE MILIEU NATUREL ET AGRICOLE
- Equipements golfiques

Circulation et déplacements

- 1 Entrée du site depuis la D52-Av A.Bertolotti
- 2 Entrée du Golf depuis la N509-Rte de Fos
- 3 Accès livraisons depuis la N509 -Rte de Fos
- Voie principale + mode doux
- Voie principale partagée
- Voie secondaire partagée
- Cheminement doux
- Parking
- Pôle multimodal à créer

Traitement des espaces publics

- Centralité à développer
- Espace public - Place de quartier
- Espace public - Espace Vert

Qualité environnementale et paysagère

ESPACES BOISÉS CLASSÉS au titre des articles L.130 et L.146-6 du C.U.:

- EBC S - Espaces Boisés Classés Significatifs (L.146-6)
- EBC - Espaces Boisés Classés (L.130-1)
- Frange naturelle paysagère à préserver
- Parcours golfique à insérer au sein de la trame végétale

4. ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1. SUD DE LA ZAC DU TUBE

4.1.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe à l'ouest de la ville, en continuité sud de la ZAC du Tubé et à proximité immédiate de la future liaison Fos - Salon.

Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 10 ha.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas impacté par l'aléa mouvement de terrain.

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site ne présente pas d'aléas liés au retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : l'aléa feu de forêt est faible.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur est concerné par une zone particulière de rétention.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre le secteur 2AUE du PLU.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

4.1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Il s'agit d'une zone à vocation économique, qui accueillera les activités peu compatibles avec un tissu urbain à dominante résidentiel, ou nécessitant plus d'espace. Elle sera aménagée en continuité avec la ZAC du Tubé.

Ce secteur est destiné à être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Le secteur se situe en limite de la ZSC Crau centrale – Crau sèche (zone agricole sud). Bien que l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation du secteur soit jugée modérée à faible sur Natura 2000, le maintien des canaux d'irrigation et de la végétation riveraine est préconisé.

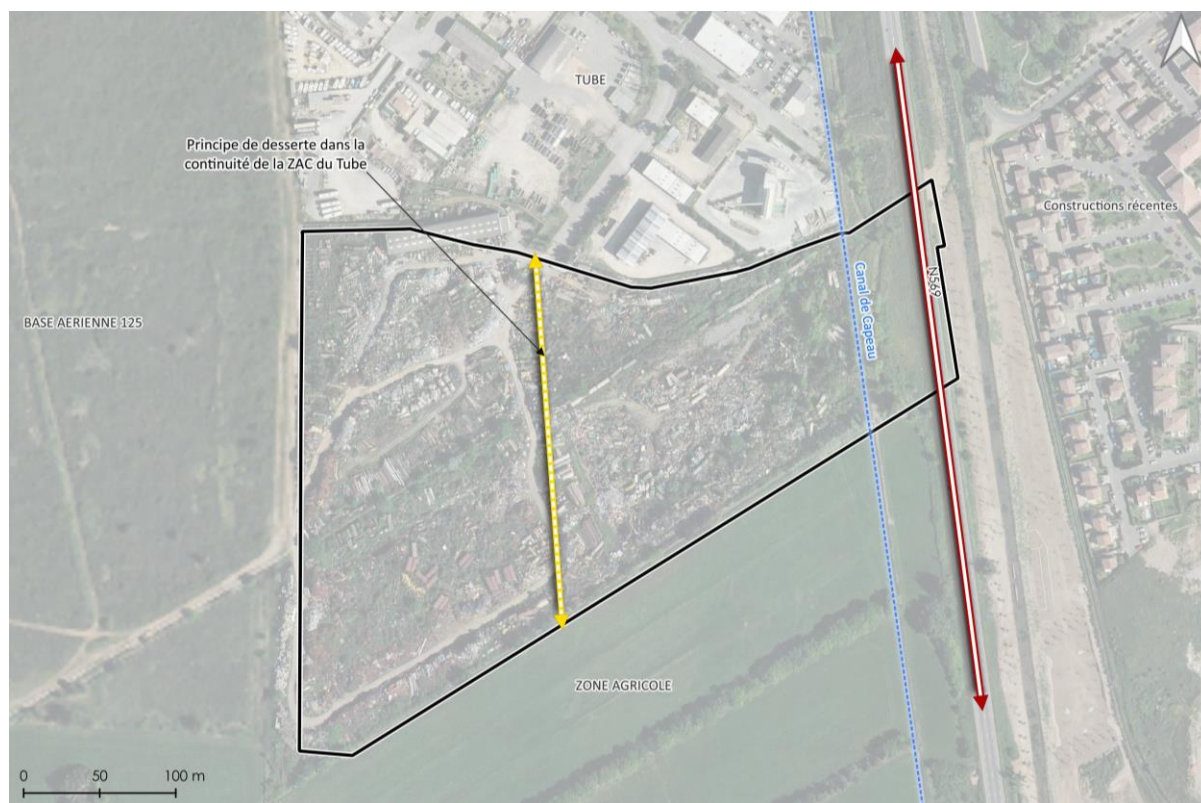
Accès / voirie / stationnement

Le secteur est bordé à l'ouest par la base aérienne 125, au sud par la zone agricole, au nord par la ZAC du Tubé et à l'est par la ZAC de Trigance (de l'autre côté de la RN569/ liaison Fos - Salon).

La desserte du secteur devra être étudiée dans la continuité de la zone du Tubé.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat individuel dense
-  Habitat à dominante collective
- Circulation et déplacements**
- Voirie*
-  Desserte locale
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Canaux

4.2. L'AUTODROME ET LA LEGUE NORD

4.2.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe au nord du territoire communal.

Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 507 ha.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis aux mouvements de terrain.

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site ne présente pas d'aléas liés au retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : Le site n'est pas impacté par l'aléa feu de forêt.

Risque inondation/submersion marine : Le secteur est concerné par une zone particulière de rétention et une zone d'interdiction de rejet dans le canal de Martigues.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre le secteur 1AUEw, 1AUEd du PLU.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

4.2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Concernant le secteur 1AUEw, il s'agit d'une zone à vocation économique réservée aux activités du centre d'essai BMW. Seules les constructions liées à cette activité sont donc autorisées, dans la limite d'une emprise au sol des constructions d'environ 0,4% de la superficie du terrain d'assiette.

Le secteur 1AEUd à l'ouest de la RD 5 correspond au centre de valorisation de déchets (pneus et déchets verts).

Le développement de l'activité économique du secteur sera limité au périmètre des polygones d'implantation représentés sur le schéma de l'OAP.

Accès / voirie / stationnement

La voie ferrée passe à proximité de ces secteurs, situés dans la Crau, entre le hameau d'Entressen, la gare de triage et la zone économique. Les sites sont desservis par la RD5.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

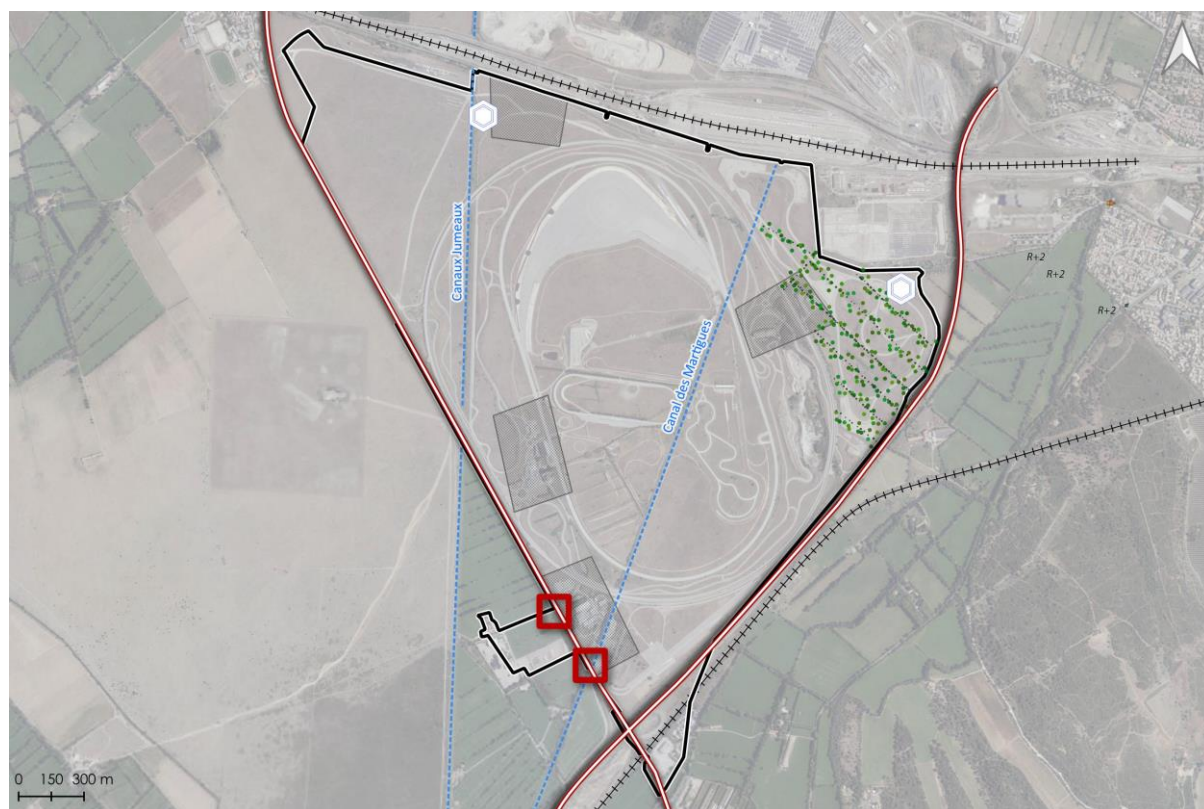
Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Les canaux, le périmètre de la ZPS (Natura 2000) ainsi que la trame agricole (haies bocagères) au nord-est de la zone devront être préservés.

Prise en compte du risque inondation

Sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments devra se faire en dehors des zones inondables. La transparence hydraulique devra être encouragée, autant que faire se peut, en maintenant ou modernisant les canaux principaux et secondaires qui desservent ou pourraient desservir des parcelles en aval de l'urbanisation.

Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

Polygones d'implantation

Circulation et déplacements

Voirie

Desserte primaire

Schéma de principe accès et circulation

Accès principal

Qualité environnementale et paysagère

Espace paysager à végétaliser, à préserver

Captage d'eau potable

Canaux et fossés d'irrigation

4.3. LA GRANDE GROUPEDE

4.3.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur se situe à l'Ouest de la RN569 du territoire communal, en contiguïté du centre de tri et de traitement des déchets au lieu-dit « La Grande Groupède ».

Le site concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre une surface totale de 13 ha.

Les risques et aléas naturels

Mouvement de terrain : Le site d'implantation de l'OAP n'est pas soumis aux mouvements de terrain.

Aléa retrait gonflement des argiles : Le site présente un niveau d'aléas « moyen » liés au retrait gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt : Le site est impacté par un niveau d'aléa essentiellement faible

Risque inondation/submersion marine : Le secteur est concerné par une zone particulière de rétention.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre le secteur 1AUEb du PLU.

Echéancier prévisionnel de réalisation

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP sectorielle est défini sur le court terme.

4.3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et éléments de programmation

Concernant le secteur 1AUEb, il s'agit d'une zone à vocation économique. Seules les constructions liées à de l'activité industrielle compatible avec le centre de tri et de la valorisation des déchets existants (biomasse, etc.) sont donc autorisées.

Accès / voirie / stationnement

Les sites sont principalement desservis par la RN569. Une voie de desserte locale sera mutualisée et connectée au réseau de desserte locale du centre de tri existant.

Les divisions foncières d'une des parcelles comprises au sein du périmètre de l'OAP, en vue de la construire ou de la lotir, devront se faire dans le respect des ouvrages syndicaux instaurés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA). La desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé, devra être assurée par la personne à l'initiative de la division, selon les prescriptions techniques de l'ASA qui devra être consultée en amont.

Espaces publics et paysages / trame verte et bleue

Les canaux ainsi que la trame agricole aux alentours de de la zone devront être préservés.

Schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

 Activité à dominante économique

Circulation et déplacements

Voirie

 Desserte locale à créer ou restructurer

Schéma de principe accès et circulation

 Accès principal