

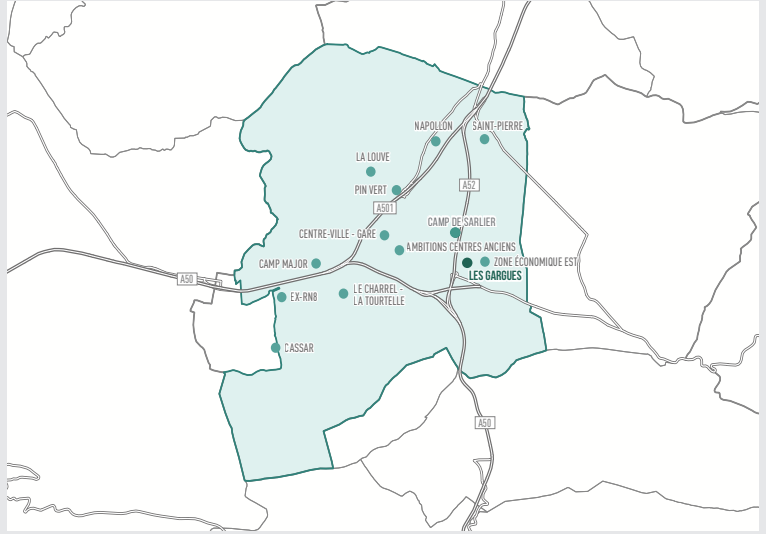


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

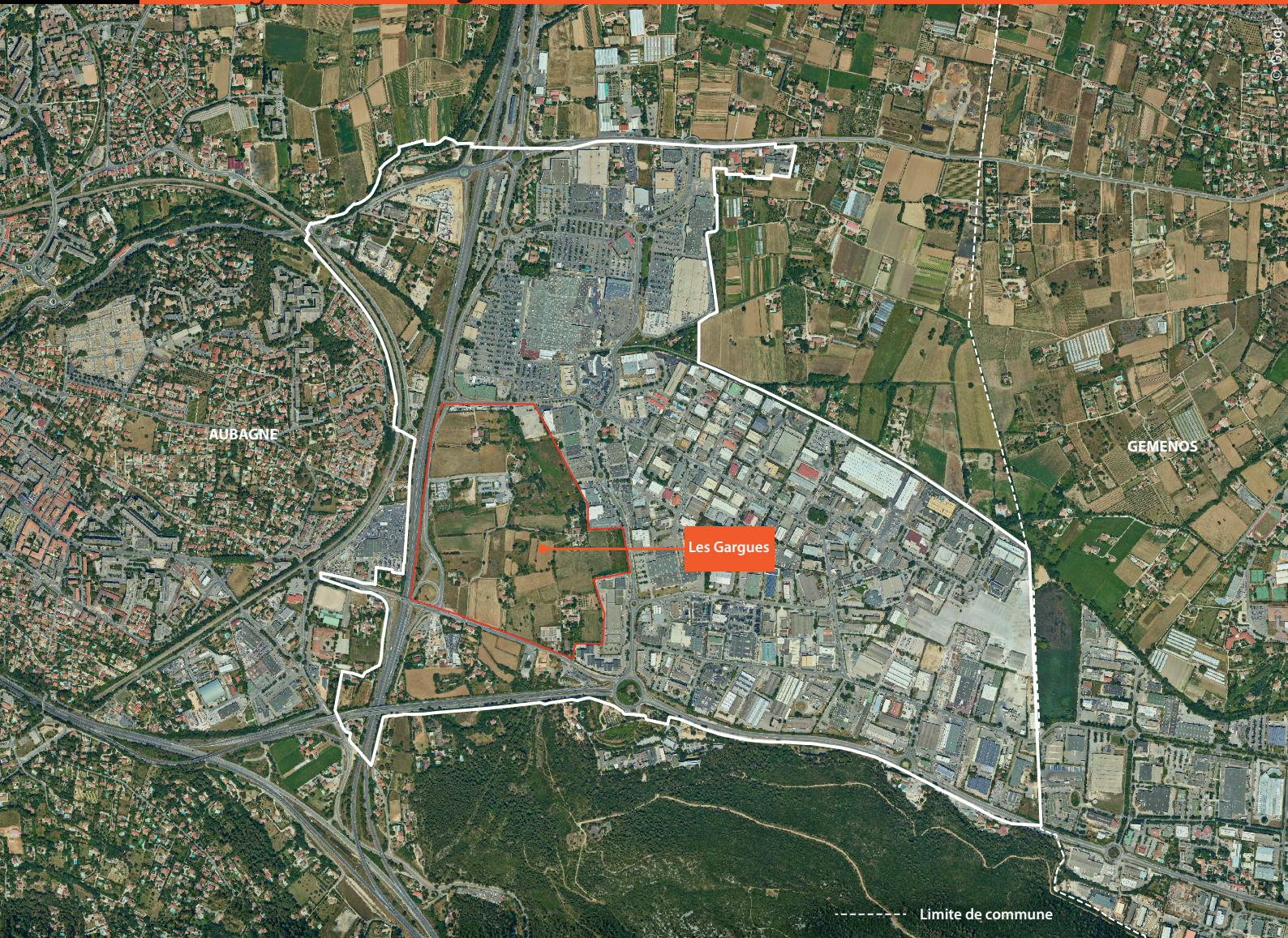
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE OAP DE COMPOSITION URBAINE « Les Gargues »

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



Aubagne Les Gargues



Aubagne Les Gargues

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de 'composition urbaine' est constitutive de l'OAP d'intention « Aubagne - Zone économique Est », dont elle est un focus sur le projet d'ensemble « Les Gargues » qu'elle décrit et précise.

Couvrant une superficie de 29 hectares, le secteur des Gargues s'inscrit entre les tissus urbains du centre-ville d'Aubagne situés de l'autre côté de l'autoroute A52 et de la voie ferrée à l'Ouest, la zone d'activités des Paluds et l'Avenue des Caniers formant sa limite à l'Est, la zone commerciale de La Martelle au-delà du Chemin des Bonnes Nouvelles au Nord et la RD8n en limite Sud.

Le site forme aujourd'hui une vaste 'dent creuse' marquée par des paysages agricoles partiellement en friches mais qui comportent divers éléments du patrimoine architectural (hameaux) urbains (chemins de campagne) ou paysagers (haies, bosquets d'arbres, vues sur le grand paysage...) avec lesquels composer.

La commune et la Métropole ont identifié le secteur des Gargues pour y relocaliser l'hôpital d'Aubagne à l'horizon 2030. Le choix s'est porté sur ce site car il conjugue proximité du centre-ville, bonne desserte par les infrastructures autoroutières et opportunité de développer un projet d'ensemble en synergie avec la structure hospitalière.

L'objectif affiché est de bâtir un projet de développement exemplaire répondant à des ambitions environnementales fortes et s'appuyant à la fois sur :

- l'installation de l'hôpital, équipement public d'intérêt général, et d'activités orientés vers la santé et le bien-être ;
- La conception d'un parc naturel et agricole combinant plusieurs usages variés permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs ;
- le développement d'un projet de parc d'activités créateur d'emplois, s'inscrivant à la fois dans les intentions de l'Agenda du Développement Economique porté par la Métropole, dans une déclinaison des objectifs nationaux exprimés dans le plan « France 2030 » (mieux produire, mieux vivre et mieux comprendre le monde) et dans les filières d'excellences identifiées notamment dans l'OIR « Thérapies innovantes » portée par la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

La Métropole a engagé diverses études environnementales et programmatiques pour envisager une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur dont les principes et enjeux sont exposés dans cette OAP.



➤ Vue aérienne du site des Gargues

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Équipement
-  Voies structurantes
-  Autoroutes

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

-  Carrefour / échangeur à créer / restructurer
-  Futur BHNS
-  Futur arrêt BHNS
-  Principe de liaison structurante à requalifier
-  Principe de liaison à créer / requalifier
-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles,...) à créer / conforter
-  Principe d'accès pour les secours
-  Espace public de rencontre à créer ou requalifier (parvis, place...)
-  Parking silo à créer
-  Parking aérien éco-aménagés à créer
-  Parking vélos à créer ou conforter
-  Parking Relais à créer ou conforter
-  Aire de covoiturage à créer ou conforter

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Équipement à créer (centre hospitalier)
-  Pôle de vie à créer
-  Parc d'activités dédiés au développement économique orienté vers la santé et le bien-être (industrie, artisanat, tertiaire...) et mixité fonctionnelle associée (services, résidences ...)
-  Parc naturel et agricole
-  Hameau existant protégé

COMPOSITION PAYSAGÈRE

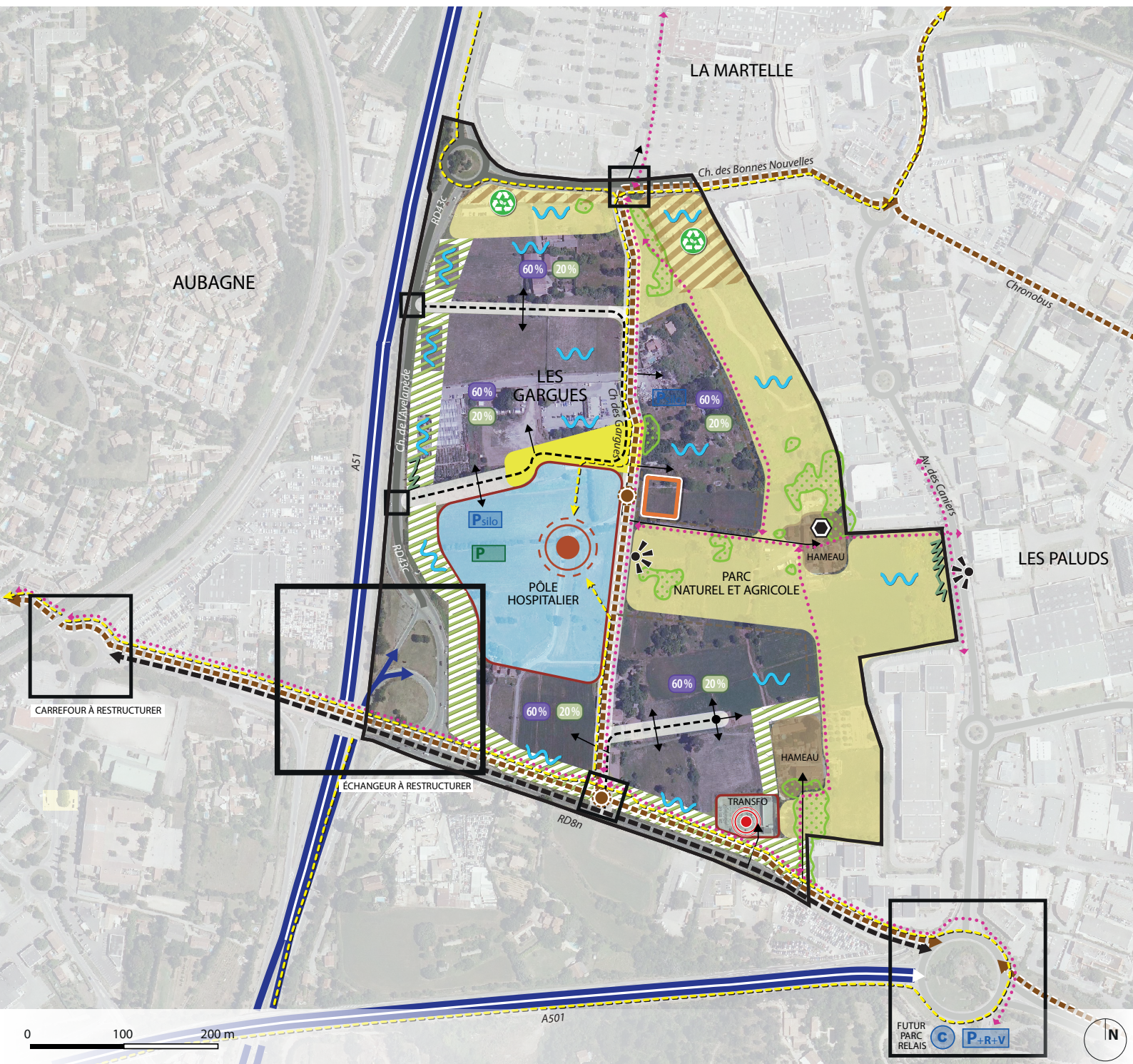
-  Recul / frange paysagère à conserver, améliorer ou créer
-  Lisière paysagère et/ou écologique sensible à préserver
-  Végétation à conserver (haie, arbre remarquable...)
-  Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets
-  Constructions à caractère patrimonial à préserver
-  Espace à renaturer
-  Point de vue à valoriser

COMPOSITION URBAINE

-  Emprise bâtie (%)
-  Part d'espaces végétalisés (%) dont 2/3 en pleine terre
-  Façade urbaine à composer

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Les Gargues »



PROGRAMMATION

En terme de programmation, différentes temporalités sont prévues sur le périmètre de l'OAP « Les gargues » pour permettre une mise en œuvre des différentes composantes du projet urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Entre 2025 et 2030 :

Certains éléments de programme seront mis en œuvre parallèlement à une amélioration de la desserte du site par les transports en communs et par les modes actifs qui permettra aussi d'assurer l'accès optimum à l'hôpital pour les services d'urgences.

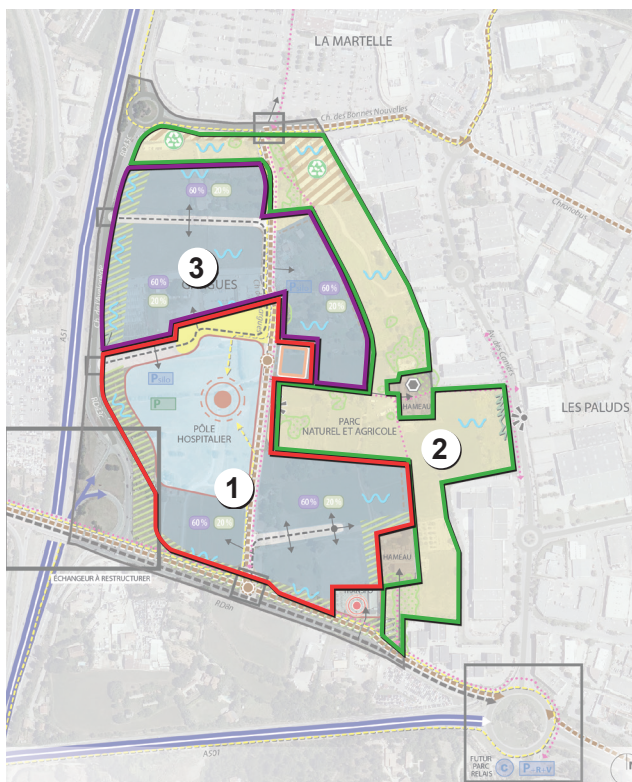
Ces éléments de programme sont :

- (1) le pôle hospitalier, quelques fonciers d'activités liés au Sud et un pôle de vie, le tout sur une superficie d'environ 11,5 ha ;
- (2) le parc naturel et agricole sur une superficie d'environ 9 ha.

Au-delà de 2030 :

Une fois l'accessibilité automobile globale du secteur repensée et améliorée, les autres éléments de programme pourront être mis en œuvre :

- (3) le reste du parc d'activités au Nord du pôle hospitalier sur une superficie d'environ 7,5 ha.



MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers de quatre grands éléments de programmes s'enrichissant mutuellement et susceptibles d'agir positivement sur l'évolution des secteurs périphériques :

UN PROJET DE PÔLE HOSPITALIER

Un programme d'intérêt général

- L'hôpital d'environ 200 lits et places emploiera plus de 1 000 personnes et accueillera de nombreux visiteurs
- Le projet centré sur la Médecine Chirurgie Obstétrique accueillera tout une diversité de composantes hospitalières parmi lesquelles un important pôle « mère enfant » autour de la maternité.
- Sont d'ores et déjà programmés une grande variété d'éléments :
 - Médecine
 - Court Séjour Gériatrique
 - Chirurgie
 - Soins critiques
 - Maternité
 - Pédiatrie
 - Urgences pédiatriques et Adultes
 - Hôpitaux de jour (médecine / chirurgie)
 - Consultations externes
 - Plateau technique
- Des programmes complémentaires pourront être développés par la suite, tels que :
 - Centre de dialyse
 - Centre de santé
 - Institut de Formation Paramédicale (ex. : soins infirmiers)
 - Maison des partenaires
 - Hébergement pour le personnel de santé
 - Crèche...
- Le projet de pôle hospitalier est en ce sens un programme d'exception en accompagnement duquel les autres composantes du projet des Gargues ont été imaginées.

Un dialogue étroit avec les autres composantes du projet des Gargues

- Le projet d'hôpital sera attenant au parc naturel et agricole dont la combinaison des usages (paysagé, agricole et récréatif) aura une vocation de santé. Leur relation directe créera un cadre privilégié agissant positivement sur le « bien-être » des patients, du personnel et des visiteurs :
 - des prolongements pour la rééducation en extérieur

pourront être imaginés, tels que parcours santé, itinéraires thérapeutiques et de promenade...

- des liens seront à tisser aussi entre la production agricole en circuit court sur le site des Gargues et la vente directe.
- Le projet d'hôpital entrera aussi en résonnance avec le projet de parc d'activités accompagnant notamment le développement des filières de la santé et du bien être :
 - Medtech',
 - 'e-santé',
 - 'Naturalité',
 - 'Nutraceutique',
 - 'Silver économie' ...

UN PROJET DE PÔLE DE VIE

Pour accompagner les activités connexes à l'hôpital

Afin d'accompagner les activités connexes à l'hôpital, notamment en matière d'hébergement des personnels soignants, d'accueil des accompagnants de patients et de réponses aux besoins induits par l'implantation de nouvelles activités économiques, un secteur dédié à l'accueil de ces fonctions est identifié sous l'appellation « pôle de vie »

Un espace de services de proximité

Le pôle de vie à vocation à constituer un espace de services de proximité, au bénéfice des usagers et des professionnels du site hospitalier voisin. Ainsi, le principe d'un « pôle de vie », lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site, est à envisager tel que l'illustre le schéma de l'OAP. Permettant notamment la création d'un établissement hôtelier ou para-hôtelier, de services d'accompagnement (conciergerie, soins non médicaux, aide à la mobilité, etc), une crèche, des établissements de restauration ou de petite restauration, d'un point de vente en circuit court ou de commerces répondants aux besoins quotidiens des usagers de la zone.

Afin de garantir la cohérence fonctionnelle du pôle de vie et d'éviter toute banalisation commerciale incompatible avec sa vocation, toute demande d'implantation commerciale devra démontrer, via une note justificative jointe au dossier de demande d'autorisation, son adéquation avec la vocation de service quotidien du secteur.

Un lieu de vie au positionnement stratégique

Son positionnement stratégique, entre le parvis de l'hôpital et en limite Nord du parc naturel et agricole, bénéficiant d'une vue dégagée bien orientée, permet de créer un lieu de vie nécessaire à l'épanouissement des usagers.

UN PROJET DE «PARC NATUREL ET AGRICOLE»

Un parc naturel confortant et révélant les qualités paysagères et écologiques du site

Le projet de parc naturel s'inscrit dans un riche cadre paysager et écologique dont il préserve et révèle les principales qualités (vues lointaines sur les massifs, bosquets d'arbres et trames paysagères remarquables, milieux propices à la biodiversité...).

Par ailleurs, il se développe par endroit sur des espaces aujourd'hui 'anthropisés' (espaces goudronnés et loueurs de véhicules au Nord) et/ou 'dégradés' (divers dépôts d'ordures et de gravas laissant entrevoir une pollution en surface) dont la remise en état, la renaturation et/ou le réinvestissement avec de nouvelles fonctions (point de vente en «circuit court», espaces récréatifs...) sera profitable à l'ensemble de la future opération d'aménagement (cf. § «LA PRÉVENTION DU RISQUE, LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA QUALITÉ DE VIE - VERS UN RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - RENATURATION D'ESPACES»).

Un parc agricole productif

Les 9 hectares du futur parc naturel et agricole pourraient, au regard des surfaces disponibles, permettre l'installation de plusieurs agriculteurs (ou groupements d'agriculteurs) engagés sur des productions alimentaires



➤ Parc Agro Urbain de Bernex - Genève - Suisse

diversifiées, des pratiques culturelles durables et une commercialisation en circuits courts, en cohérence avec les objectifs métropolitains.

Des bâtiments liés au fonctionnement des exploitations seront aussi prévus sur le secteur.

Ces projets d'installations devront par ailleurs s'inscrire dans le respect des qualités paysagères et écologiques des sites sur lesquels ils sont implantés.

Une dimension récréative et de « santé »

Au-delà de sa dimension agraire, ce projet de « parc naturel et agricole » intégrera une dimension récréative et de « santé » afin de prendre en compte la proximité du futur hôpital d'Aubagne et des espaces d'activités implantés alentour. Cette dimension récréative et de « santé » se traduira en termes de programmation par :

- Des cultures adaptées et diversifiées de type maraîchage ou fruitiers à fleurs pour la qualité des paysages qu'ils offriront aux usagers de l'hôpital et salariés du parc d'activités, ainsi que des cultures fourragères déjà présentes dans le secteur des Gargues ayant un véritable enjeu local de préservation ;
- Un point de vente en « circuits courts » ouvert sur la ville et aux usagers du secteur et bénéficiant aussi aux restaurants d'entreprises du futur parc d'activités ;
- Des cheminements balisés permettant la promenade des patients de l'hôpital et les temps de pause des salariés du futur parc d'activités ;
- Des espaces pédagogiques en lien avec les exploitations de type vergers conservatoires, ateliers (cueillette, bouturage, greffes...), ou encore ferme proposant des activités en lien avec la zoothérapie (discipline à visée thérapeutique dans un parcours de soin consistant à mettre en relation les personnes malades ou fragilisées avec des animaux), etc... ;
- Des espaces de pauses récréatives ouverts à l'ensemble des usagers du secteur de type aire de jeux, agrès sportifs, tables de pique-nique et banquettes...
- D'autres liens restent à imaginer avec les projets de soins hospitaliers et de développement économique autour des 'MedTech', de la 'Naturalité' ou encore de la 'Silver Economie'

Ces premières hypothèses programmatiques devront être confirmées dans le cadre d'une étude de programmation agricole à venir.



➤ Les Gargues - cultures fourragères avec une rangée de fruitiers – Massif du Garlaban en arrière-plan



➤ Exemple d'amandier traditionnelle



➤ Parc Agro Urbain de Bernex - Genève - Suisse



➤ Parc agricole naturel et urbain de la Bouillie à Blois (41)

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Les Gargues »

UN PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS TOURNÉ VERS LES MÉTIERS ET SERVICES DE LA SANTÉ ET DU BIEN-ÊTRE

Une programmation mixte

- La programmation s'attachera à développer une nouvelle offre foncière et immobilière, notamment sur les filières :
 - Thérapies innovantes (medtech, santé numérique ...)
 - Naturalité (nutraceutique, cosmétiques, bio solutions ...)
 - Silver économie (santé connectée, sport santé ...)
- Cet 'écosystème' économique sera composé pour l'essentiel de très petites entreprises (TPE) et de petites et moyennes entreprises (PME) ;
- En lien avec les fonctions de l'hôpital, une programmation complémentaire d'activités pourrait être accueillie notamment avec la création d'un centre d'addictologie, de dialyse, de ressources territoriales pour personnes âgées, d'un institut de formation, d'une maison des usagers et partenaires ou encore de d'une antenne de la maison des femmes, service de santé au travail... La création d'un EHPAD pourrait y être envisagé.
- Il offrira un cadre et un environnement très qualitatif propice au développement des entreprises des filières santé, naturalité et silver économie ;
- La programmation économique pourra prendre des formes urbaines variées listées dans le § « FORMES URBAINES » de la présente OAP.

Une interrelation avec les autres composantes du projet

- Il s'agira de favoriser les synergies entre ce projet de développement économique, le projet de pôle hospitalier et le projet de parc naturel et agricole ;
- Les aménagements internes soignés et paysagers des espaces d'activités et la proximité avec le parc naturel et agricole permettront d'offrir un cadre de vie de qualité, agissant positivement sur le bien-être des salariés et usagers ;
- Une programmation 'mixte' sera favorisée pour faire vivre le site au-delà des horaires de bureau ou de travail avec la possibilité de développer sur le site notamment :
 - de l'hébergement pour le personnel de santé, pour les familles des malades de l'hôpital, pour les visiteurs des entreprises, pour les agriculteurs, pour les jeunes actifs...
 - des services accessibles aux employés du parc d'activités comme du pôle hospitalier ou du parc naturel et agricole (crèche / halte-garderie, point poste...)

➤ Exemple de façade paysagère d'une zone d'activités le long d'une voie principale
Parc d'activités de Kérantour (22)

LA QUALITÉ DE L'INSERTION PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

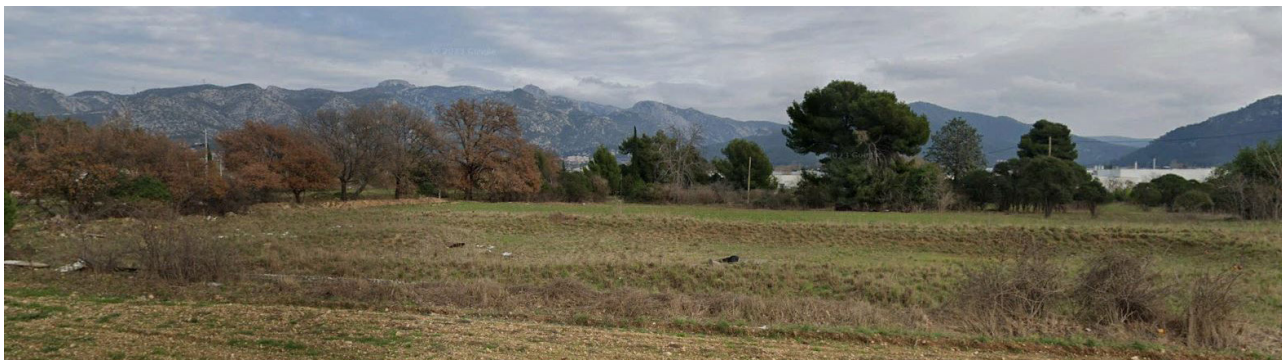
LE PARC NATUREL ET AGRICOLE AU CŒUR DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Le projet d'aménagement d'ensemble du site des Gargues a été imaginé et composé autour d'un grand parc naturel et agricole, implanté à l'Est du site et s'étendant du Nord au Sud sur une superficie d'environ 9 hectares ;
- Ce grand parc naturel et agricole est à la fois le marqueur de l'héritage du site et le garant d'un haut niveau de qualité paysagère offert aux autres composantes du projet ;
- Ainsi, une continuité entre ce parc et l'hôpital est créée d'Est en Ouest au cœur du site. Il s'agit d'une volonté forte dans la composition d'ensemble du projet, permettant de renforcer la vocation thérapeutique de ce programme par la qualité des vues offertes aux malades ;
- Cet élément fédérateur permettra aussi de relier les programmes, de favoriser les rencontres et les liens sociaux entre les usagers, que ce soit par :
 - les itinéraires 'modes actifs' et de promenade ;
 - les vues offertes sur les espaces cultivés en premiers plans et sur le grand paysage des massifs en arrière-plan.

UNE FAÇADE PAYSAGÈRE LE LONG DES AXES PRINCIPAUX

- Une ceinture verte sera préservée et aménagée autour de l'opération, le long de l'autoroute A52 et des RD43c et RD8n. Elle composera une façade paysagère en bordure de ces axes structurants ;
- Elle sera aménagée sur les fonciers économiques et de l'hôpital, ainsi que sur les espaces rendus publics pour l'aménagement d'une voie de bus en site propre et d'itinéraires pour les modes actifs (piétons / vélos) ;
- Elle sera plantée d'arbres et de bosquets pour permettre la mise à distance et la bonne intégration des futures constructions implantées à l'arrière. Ces plantations permettront aussi d'assurer un niveau de protection satisfaisant contre la pollution sonore et atmosphérique induite par les voies.





➤ Au droit du projet d'hôpital, vue actuelle offerte au cœur du site sur les espaces agricoles en premier plan et sur les massifs en arrière-plan

LE PATRIMOINE NATUREL, ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER PRÉSERVÉ ET VALORISÉ

La composition d'ensemble et les différentes composantes du projet s'attacheront à :

- Protéger et mettre en valeur les bosquets, les alignements et les arbres remarquables préexistants sur le site ;
- Préserver autant que possible les milieux sensibles et espèces d'intérêt préexistants sur le site. Tout milieu naturel sensible ou toute espèce d'intérêt qui se verraient impactés en raison de contraintes fortes de projet fera l'objet de mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront détaillées ultérieurement dans le cadre de l'étude d'impacts à laquelle sera soumis le projet ;
- Préserver et mettre en scène des vues remarquables sur le grand paysage alentour.

UN SOIN APPORTÉ AUX AMÉNAGEMENTS URBAINS ET AU TRAITEMENT ARCHITECTURAL DU BÂTI

- Une ambition de qualité sera portée dans le projet d'aménagement d'ensemble, que ce soit par le traitement architectural soigné imposé aux futurs opérateurs (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 imposée aux futurs aménageurs et opérateurs (limitation de l'imperméabilisation, plantations ...). Ces éléments seront précisés ultérieurement.
- Enfin, un objectif de labélisation Parc + de l'ARPE-ARB (Agence Régionale Pour l'Environnement - Agence Régionale de la Biodiversité) sera recherché. Le projet devra dans ce cadre répondre à différentes ambitions : intégration architecturale et paysagère, accessibilité tous modes, gestion économe des ressources, services aux entreprises et aux usagers, gouvernance, stratégie économique et ancrage territorial,

UN ACCELERATEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LE PARC D'ACTIVITES DES PALUDS ET POUR LA ZONE COMMERCIALE DE LA MARTELLE

Le projet organisé autour du parc naturel et agricole sera aussi un accélérateur pour la requalification du parc d'activités des Paluds et de la zone commerciale de La Martelle limitrophes.

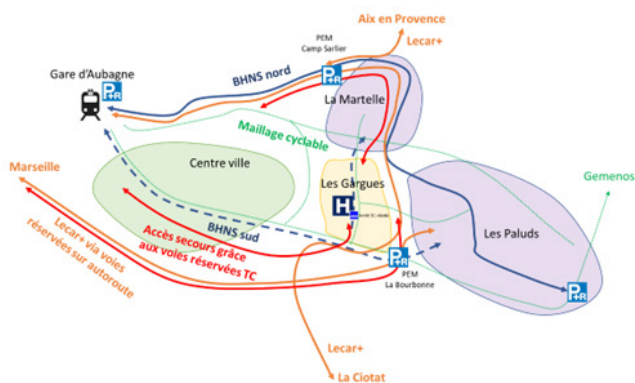
- Côté Est, le grand parc développé dans le cadre de l'opération, permettra d'enclencher au-delà du périmètre de projet la reconfiguration et l'intensification urbaine de l'Avenue des Caniers, avec la possibilité de nouveaux programmes introduisant plus mixité et de qualité architecturale et urbaine.
- Côté Nord, la reconquête des abords du Chemin des Bonnes Nouvelles créera un nouveau cadre paysager propice au renouvellement urbain de la zone commerciale de La Martelle.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES D'URGENCE ASSURÉE POUR L'HOPITAL

L'accessibilité aux services d'urgences sera garantie pour l'hôpital, que ce soit par le nord ou par le sud du site. En effet, la mise en service du BHNS d'Aubagne en 2025 permettra aux véhicules de secours d'emprunter les voies réservées aux transports en commun pour éviter les principales zones de congestion au nord du site. L'étude en cours du « BHNS sud » prévoit l'insertion de voie bus entre le centre-ville d'Aubagne et le secteur des Gargues via la RD8N. L'accessibilité de l'hôpital depuis le centre-ville ou les quartiers sud d'Aubagne pour les véhicules de secours sera ainsi grandement améliorée par rapport au trafic existant.

RENFORCEMENT DE LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS



➤ Synthèse de l'amélioration de la mobilité autour du site.

La desserte par les transports collectifs sera fortement renforcée, en lien avec le projet et les besoins de l'hôpital et des espaces d'activités économiques créés. Ainsi, de nombreuses possibilités de desserte seront développées dans le secteur :

- Dès 2025, La mise en service du Chronobus permettra de relier directement le Nord de la zone des Gargues à la gare d'Aubagne côté Ouest et à la plaine de Jouques à Gemenos côté Est, et de disposer ainsi d'une accessibilité à haut niveau de service en transport en commun. Le haut niveau de service inclue nécessairement une grande fiabilité, grâce à des voies réservées aux transports en commun sur la majorité de l'itinéraire ainsi que des priorités aux feux, un confort amélioré, à la fois dans les véhicules mais également aux arrêts, ainsi qu'une offre performante, haute fréquence et grande amplitude.
- Un autre projet de bus à haut niveau de service (BHNS) sera implanté sur la RD8n au Sud et permettra de relier directement le centre-ville à l'est de la ville (Paluds/Martelle) via le secteur de l'hôpital. Outre la desserte performante du secteur des Gargues, ce « BHNS sud » proposera une desserte extrêmement efficace de la zone d'emploi des Paluds pour les nombreux habitants du centre-ville.
- La mise en service progressive du Réseau Express Métropolitain (réseau de cars à haut niveau de service sur voies rapides et autoroutes) améliorera également la desserte au-delà des frontières de la commune d'Aubagne. En effet, les voyageurs venant de Marseille et de la Ciotat profiteront des lignes lecar+ à haut niveau de service circulant notamment sur des voies réservées sur autoroute.

- Quatre PEM associés à des P+R vont être aménagés ou reconfigurés afin d'améliorer la desserte globale d'Aubagne en transport en commun. Le PEM de la Bourbonne en particulier se situe à 600m de l'hôpital et offrira une large desserte à l'équipement.
- Un nouvel itinéraire dédié aux transports en communs sera créé pour desservir directement l'hôpital et le cœur du site.
- Un arrêt dédié sera aménagé au droit de l'équipement hospitalier pour assurer sa desserte de façon optimale ;

L'ensemble de ces projets doit rendre le réseau de transport en commun attractif et compétitif afin d'entraîner un fort report modal à la fois au niveau de la commune pour les déplacements interne à Aubagne, mais également depuis l'extérieur notamment depuis Marseille. Ce report modal permettra au global de réduire le trafic voiture sur le secteur au profit des transports en commun ainsi que des modes actifs

REFONTE DE L'ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE ET DE LA DESSERTE INTERNE DU SECTEUR

L'accessibilité routière de l'hôpital repensée

Le linéaire de la RD8n entre les carrefours giratoires de La Bourbonne à l'Est et du débouché du passage sous la voie ferrée vers le centre-ville à l'Ouest, sera entièrement restructuré. Sa restructuration englobe l'échangeur de l'A51 avec le débouché Sud de la RD43c et le passage sur l'A51. Elle a pour objectif premier de proposer des alternatives à la voiture pour les accès en transports en commun (voies de bus en site propre) et les modes actifs (trottoirs et pistes cyclables continus). Elle permettra à la fois de favoriser le report modal et de garantir l'accessibilité de l'hôpital aux services d'urgence et de santé par les voies de bus en site propre.

Les espaces de stationnement du futur centre hospitalier optimisés

- Les parkings seront implantés à proximité immédiate des entrées du complexe hospitalier tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.
- Les espaces de stationnement aériens seront éco-aménagés et paysagés. Ils utiliseront des matériaux perméables pour limiter les effets de ruissellement (Cf § « UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE »).
- Ils seront complétés par des parkings en silos.

Accessibilité routière et stationnement des futurs espaces économiques du parc d'activités

A terme, le principe retenu pour la desserte routière du parc d'activités est de limiter les accès à la seule desserte des espaces économiques.

Il s'agira ainsi de :

- Éviter toute possibilité de shunt circulatorio vers et depuis l'hôpital, la zone commerciale de La Martelle ou la zone d'activités des Paluds ;
- Créer des boucles circulatoires en prise directe sur les voiries adjacentes pour la desserte des espaces d'activités et du pôle hospitalier ;
- Plusieurs accès du site sont envisagés à ce stade mais devront être consolidés avec les partenaires. Une cohérence des modes sera recherchée afin de faciliter en priorité l'accès des secours, TC et modes actifs, sans néanmoins oublier l'accès voiture.
- La requalification du giratoire de la Bourbonne pourra offrir une accessibilité améliorée des Gargues en orientant les flux à l'échelle du secteur Paluds/Martelle et notamment pour les TC et le BHNS. Tous les aménagements qui contribuent à délester une part du trafic sur la RD8n favorise l'efficacité des TC.

En matière de stationnement dans le parc d'activités :

- Des espaces de stationnement seront aménagés pour chaque lot, en dehors des emprises publiques et des voies de desserte ;
- Ils pourront être mutualisés entre plusieurs lots ;
- Ils seront 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 1AUMg' en fonction du type d'activités (bureau, artisanat, activités de services, entrepôts...).

L'accessibilité routière aux deux hameaux apaisée

- La desserte des hameaux continuera de s'opérer par les petites voies existantes maintenues en l'état. Ces dernières seront signalisées en 'zone de partage' (20 km / h) pour sécuriser le passage d'itinéraires de promenade reliant le parc naturel et agricole depuis la RD8n ou l'hôpital.

CRÉATION D'ITINÉRAIRES POUR LES MODES ACTIFS

- Les voies de desserte interne de l'opération d'ensemble devront assurer un partage apaisé et sécurisé de l'espace entre les différents modes de déplacement.
- Il est par ailleurs prévu une requalification de la RD8n au Sud du site. Ainsi, l'implantation d'itinéraires réservés

aux transports en commun (site propre bus) et aux modes actifs (piste cyclable et itinéraire piétonnier) pourra se faire dans les marges de recul paysagères préservées au Nord de la voie. Ceci permettra d'envisager l'amélioration de la qualité des aménagements et la sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement le long de cet axe qui présente des emprises très contraintes.

- La continuité des modes actifs vers le centre-ville seront assurées, en accompagnement du projet de BHNS sud, vers le nord et l'est, à travers un programme ambitieux de voies cyclables sur tout le secteur Paluds/Martelle.
- Il est aussi prévu l'aménagement d'itinéraires de promenade dans le futur parc naturel et agricole des Gargues permettant de relier les différents programmes du projet d'ensemble et créer ainsi de véritables lieux de convivialité et de sociabilité. Ces itinéraires seront aménagés à l'interface entre les espaces d'urbanisation future et les terrains du parc pour faciliter l'accès. Cela permettra aussi de gérer les transitions urbaines et les usages dans le parc naturel et agricole en différenciant clairement les espaces de promenade des espaces de culture.

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

LA PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES INTÉGRÉE

Le périmètre de l'OAP « Les Gargues » 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 des Gargues (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.



RISQUE INONDATION

PPRI / Plan de Prévention du Risque Inondation

- Bleu clair / aléa modéré - prescriptions simples
- Bleu foncé / aléa fort en centre urbain - prescriptions renforcées
- Rouge / aléa fort - inconstructible
- Violet / aléa faible - principe de précaution

- Zonage
- Périmètre OAP

Aléa ruissellement 2024

- Zone d'accumulation (faibles vitesses) $H > 1\text{m}$
- Zone d'accumulation (faibles vitesses) $H < 1\text{m}$
- Axe d'écoulement (hauteur et vitesses conséquentes)
- Ruissellement concentré
- Ruissellement diffus (faibles hauteurs)

- Zone à emprise maximale de ruissellement - inconstructible

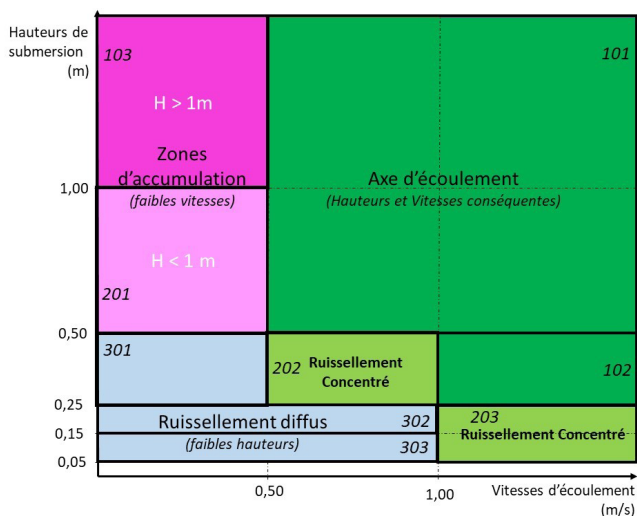
➤ Des risques liés au ruissellement des eaux pluviales

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.

Caractérisation des aléas :

Les résultats concernent des hauteurs d'eau et des vitesses de ruissellement



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 une étude de résilience hydraulique devra être réalisée, afin de s'ajuster aux caractéristiques spécifiques du contexte urbain sur lequel les projets s'inscrivent. Pour plus d'information se référer au chapitre VI. Dispositions spécifiques aux OAP sectorielles de l'art 6.1 des Dispositions générales du règlement.

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...).

D'autres risques et nuisances sont identifiés :

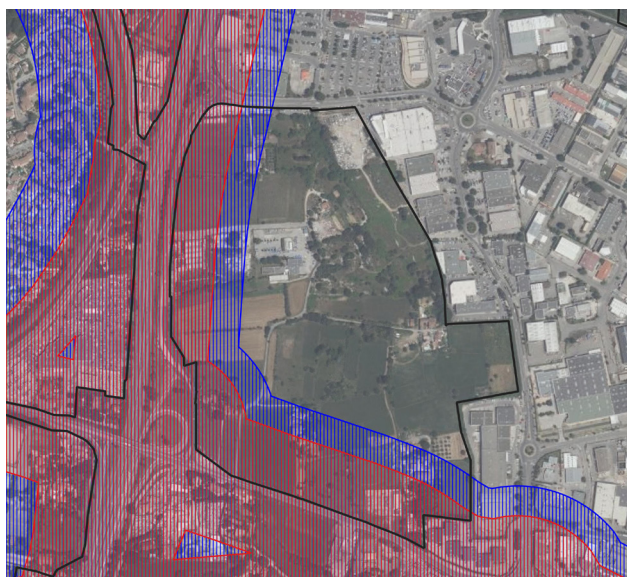
- **Le Plan de Prévention des Risques Argiles / mouvements différentiels de terrain** retrait de la commune d'Aubagne inscrit tout le ce territoire en zone (règlementaire) faiblement à moyennement exposée (zone B2).
- **Une exposition au risque de Transport de Marchandises Dangereuses** liée au passage d'une canalisation de transport de gaz (Servitude I5) en limite Nord du site ;
- **Une ligne à haute tension traverse le site**, elle génère des servitudes de hauteur et d'entretien.

➤ 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 développement urbain porté par l'OAP «Les Gargues» propose un aménagement d'ensemble qui, 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, la façade paysagère créée le long de ces axes à grande circulation permet 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 à l'opération d'ensemble et au pôle hospitalier avec la création d'itinéraires en site propre pour les modes actifs et pour les transports collectifs pouvant être empruntés par les véhicules de secours.

- **la pollution de l'air et les nuisances sonores** ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur), notamment au regard de la présence de l'autoroute A52 et de la RD8n jouxtant à l'Ouest et au Sud le secteur des Gargues. 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.

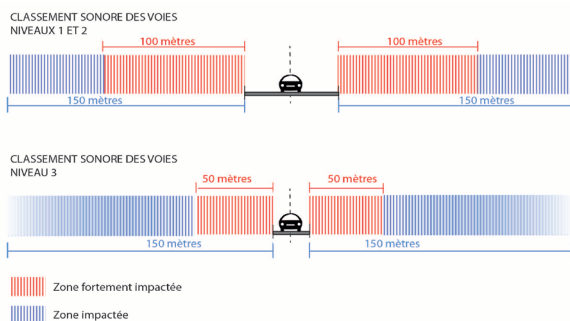


□ Périmètre OAP

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 :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambrosies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

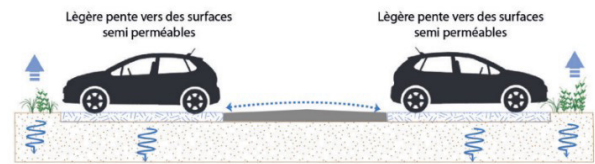
- implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- limiter l'usage de matériaux verriers en façade des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

UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES INNOVANTE

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 mutualisées et aménagées avec des revêtements semi-perméables doublés de dispositifs de filtration avant infiltration pluviale ;
 - les cheminements seront aménagés avec des revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale ;
 - limitation maximale et regroupement des emprises de bâtis ;
- des dispositifs de récupération des eaux pluviales de toitures propres seront préconisés pour limiter le ruissellement 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

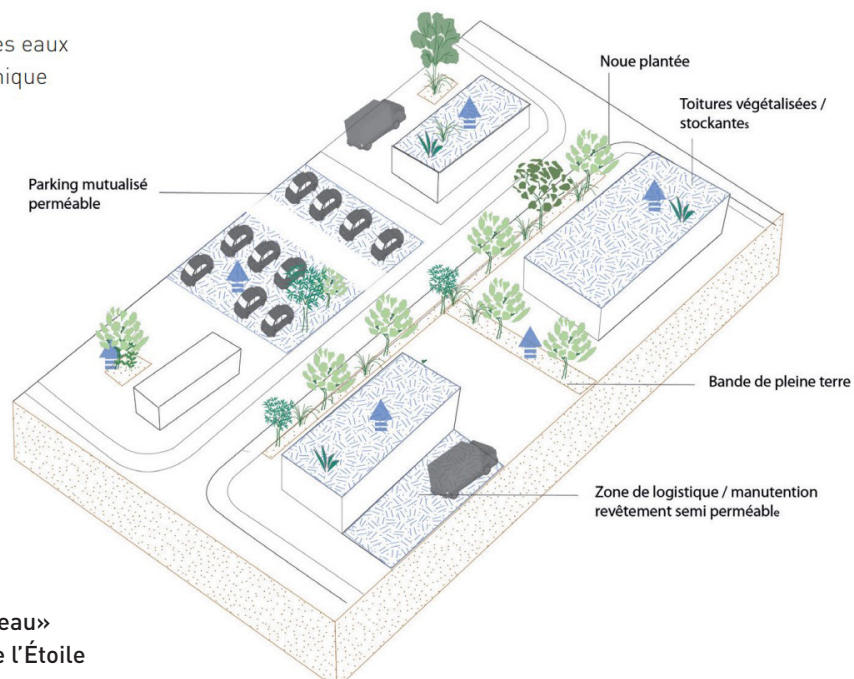


(1) Parking en dalles perméables végétalisées à Fréjus (© O2D)

(2) Parc d'activités du Rovaltain, Valence (© Rovaltain.fr)

➤ Illustrations de la gestion des eaux pluviales dans un tissu économique

TEMPS SEC



➤ Extraits de l'OAP «Cycle de l'eau»
PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

UNE TRAME VERTE ET BLEUE RENFORCÉE

Renaturation d'espaces anthropisés

Le projet de parc naturel et agricole se développe aujourd'hui par endroit sur des espaces « anthropisés » (espaces goudronnés et loueurs de véhicules au Nord) et/ou « dégradés » (divers dépôts d'ordures et de gravas laissant entrevoir une pollution en surface) que le projet s'attachera à « renaturer ».

Préservation de la végétation et de la qualité des sols

Les prescriptions et recommandations de l'OAP « Trame Verte et Bleue » devront être suivies et notamment :



➤ Bosquet existant sur le site - source Naturalia

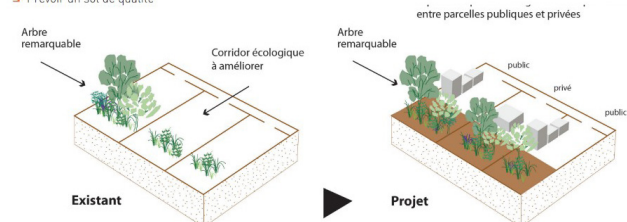
- le projet d'ensemble s'attachera à préserver les arbres, haies et bosquets remarquables préexistants comme indiqué sur le schéma de l'OAP ;
- des espaces en pleine terre seront préservés d'un seul tenant le long des limites séparatives et en cœurs de lots et reliés à ceux des parcelles voisines. Il s'agira d'assurer une continuité de ces espaces à l'échelle du projet d'ensemble pour favoriser, au-delà de l'infiltration pluviale, un renforcement végétal et un terrain propice aux continuités écologiques.

Préservation des fonctionnalités écologiques

Diverses espèces ou milieux sensibles d'un point de vue environnemental ont été identifiés sur le site.

Le projet s'attachera donc autant que possible à les préserver. Le détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sera précisé dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle le futur projet d'aménagement d'ensemble sera soumis.

➤ Prévoir un sol de qualité



➤ Extraits de l'OAP « Trame verte et bleue » PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

FORMES URBAINES

Entre les projets de pôle hospitalier et de parcs d'activités, la diversité programmatique est susceptible de produire une grande variété de formes urbaines.

Si celles-ci ne sont pas connues à ce jour, elles seront précisées ultérieurement dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet de ZAC. Cela permettra de garantir l'harmonie architecturale et la cohérence urbaine de l'ensemble avec l'exigence d'un haut niveau de qualité.

PROJET DE PÔLE HOSPITALIER

Le projet d'hôpital fera l'objet d'un concours d'architecture qui devra garantir une bonne intégration dans le projet d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur maximale de façade de 18 mètres ;
- Les emprises au sol et coefficients d'espaces verts ne sont pas réglementés.

PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS

Concernant le futur parc d'activités, des formes urbaines variées sont attendues telles que :

- Projets 'denses', 'réversibles', mixant 'immobilier d'entreprise' et autres fonctions de type hébergement ;
- Développement sous forme de 'villages d'entreprises' pour correspondre aux attentes locales ;
- Lots libres pour des entreprises ayant des besoins spécifiques propres à leur activité (ateliers 'grande hauteur', quais logistiques...) ;
- Réserve foncière pour un ou plusieurs « macro-lots ».

Elles devront respecter les éléments d'emprise au sol et d'espaces végétalisés détaillés ci-après et indiqués sur le schéma de l'OAP .

- L'emprise au sol du bâti ne devra pas excéder 60 % de la superficie globale du terrain d'assiette du projet ;
- L'emprise des espaces verts devra représenter un minimum de 20% de la superficie globale du terrain, dont 2/3 de pleine terre.



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

