



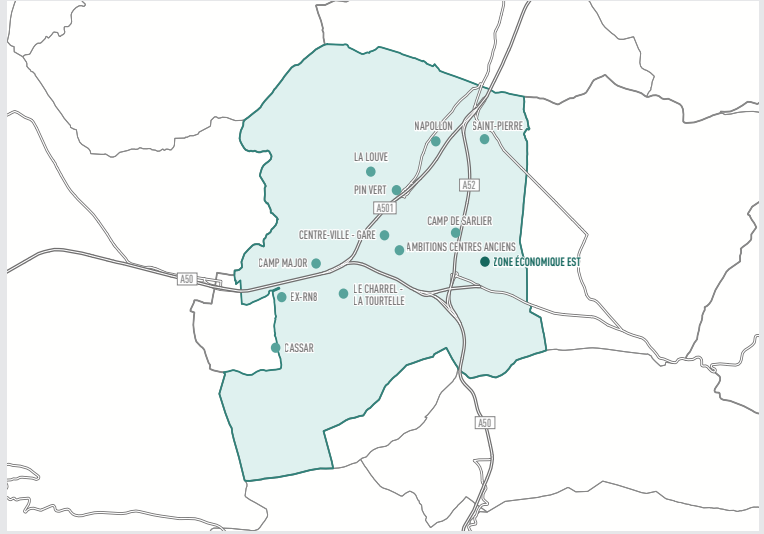
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE OAP D'INTENTION « Zone économique Est »

Cette OAP d'intention fait l'objet de deux zooms de composition urbaine :

- OAP « Camp de Sarlier »
- OAP « Les Gargues »



Aubagne Zone économique Est



Aubagne Zone économique Est

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation d'intention « Zone économique Est » s'appuie sur les grands principes du PADD, qui définit Aubagne et son pôle d'activités comme un espace situé au cœur des enjeux du territoire métropolitain. Le secteur constitue un pôle d'emploi majeur, qu'il convient d'inscrire dans une stratégie réaffirmée de rayonnement et d'attractivité de la Porte Est du territoire. La réalisation du Chronobus, nouvelle ligne de transport collectif à haut niveau de performance entre le centre-ville d'Aubagne et le pôle d'activités d'Aubagne-Gémenos, et l'implantation d'un nouveau parc d'activités dédié à la santé et au bien-être dans le secteur des Gargues participeront à l'émergence de ce grand pôle métropolitain et à la transformation du secteur en une véritable 'porte Est' du territoire du Pays d'Aubagne.

Le périmètre de cette OAP s'étend sur une superficie d'environ 250 hectares. Il comprend différents sites économiques tels que Camp de Sarlier, La Martelle et Les Paluds. Il comprend aussi le secteur des Gargues dans lequel une relocalisation de l'hôpital public d'Aubagne est envisagée, première pierre d'un quartier de santé constitué autour de ce nouvel équipement avec des vocations à la fois économiques et sociales agissant positivement sur l'évolution des secteurs périphériques.

Situé dans un secteur de plaine de la vallée l'Huveaune dominé au Sud par le massif de la Tête-de-Douard, ce vaste territoire est fortement impacté par le risque inondation et présente une grande sensibilité paysagère.

En termes de typologie urbaine, une importante extension des activités et des industries s'est développée sur ce territoire, qui porte l'empreinte d'un parcellaire agricole retravaillé. À l'exception du site des Gargues encore marqué par les paysages agricoles partiellement en friches, il est à ce jour majoritairement occupé par des ensembles denses de formes urbaines dédiées aux activités artisanales et industrielles (zone des Paluds) ou aux espaces commerciaux (La Martelle), mais compte également des espaces mixtes habitat individuel / locaux d'activité, friches agricoles (Camp de Sarlier).

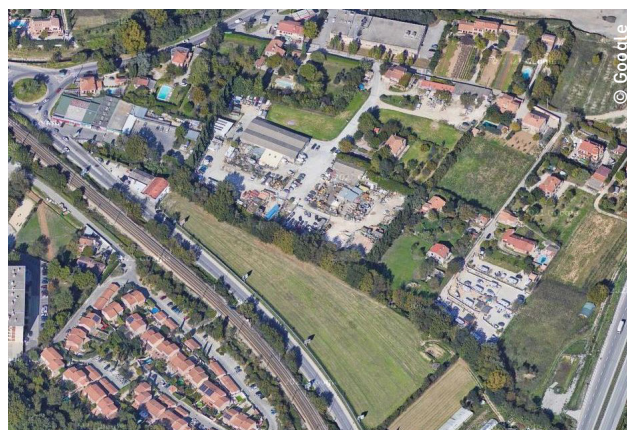
Les principaux objectifs de cette OAP portent sur :

- l'articulation des nouveaux projets (Les Gargues, Camp de Sarlier) avec les actions de requalification de la zone des Paluds ;
- la création de liaisons entre les différents espaces économiques et au travers du secteur des Gargues ;
- l'amélioration de l'accessibilité globale du secteur ;
- la prise en compte du risque inondation et de la gestion de l'eau sur des secteurs fortement artificialisés ;
- la prise en compte des paysages, de la présence des massifs et des espaces agricoles ;
- la consolidation d'une programmation plurielle au sein de ce grand site économique ;
- l'amélioration du cadre de vie et le développement d'une zone d'activités durable.

Cette OAP d'intention fait l'objet de deux zooms de composition urbaine sur les secteurs « Camp de Sarlier » et « Les Gargues »



➤ Rond-Point de la Zone des Paluds



➤ Camp de sarlier / avant travaux

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Hameau à protéger
-  Équipement
-  Voies structurantes
-  Autoroutes

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Activité économique (industrie, artisanat, tertiaire...)
-  Mixité fonctionnelle : (équipements, parc, activités économiques et résidences associées ...)
-  Activité commerciale
-  Pôle de vie à créer / renforcer
-  Équipement à créer (hôpital)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Frange paysagère à créer / restaurer
-  Parc à programmer (vocations à définir)
-  Boisement à conserver
-  Cours d'eau à valoriser
-  Cours d'eau à valoriser aujourd'hui couvert
-  Trapézoides à requalifier (renaturation)
-  Lisière paysagère à traiter
-  Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

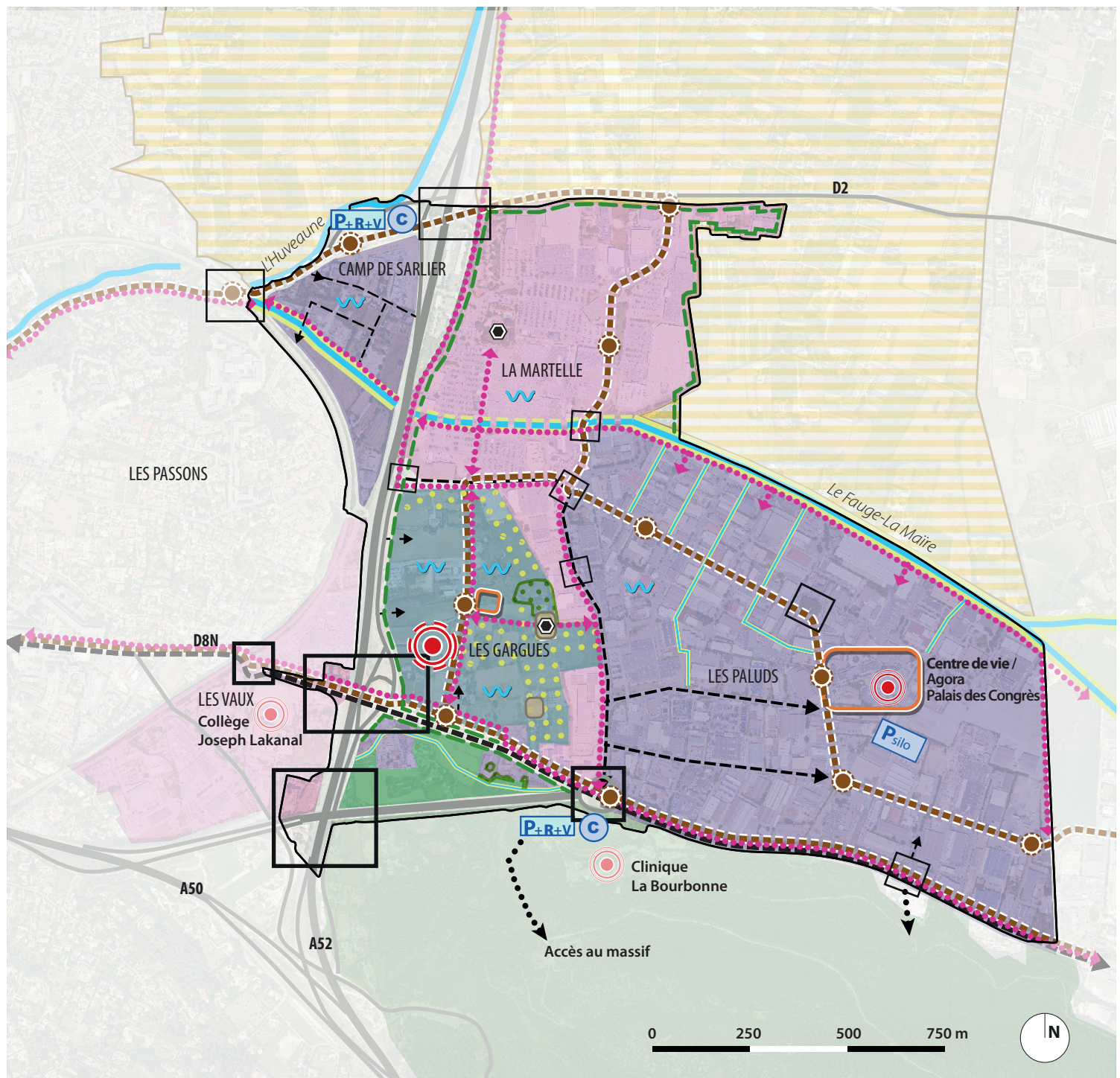
-  Carrefour à organiser / créer // compléter les échangeurs
-  Principe de liaison structurante à requalifier
-  Principe de liaison à créer / requalifier
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles,...) à créer / conforter
-  Parcours de randonnée / Accès aux massifs
-  Futures lignes Chronobus / BHNS
-  Futurs arrêts Chronobus / BHNS
-  Parking Silo à créer
-  Stationnement paysager à créer
-  Fonction parking vélos
-  Fonction parking Relais
-  Aire de covoiturage à créer ou conforter

COMPOSITION URBAINE

-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégée au titre du L 151-19)

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP d'intention « Zone économique Est »



PROGRAMMATION

En termes de programmation, différentes temporalités de projet sont prévues sur le périmètre de l'OAP « Zone économique Est ».

Entre 2023 et 2025 :

- la réalisation du Chronobus et de ses espaces publics attenants de la gare d'Aubagne aux zones d'activité ;
- la poursuite de l'aménagement de la zone économique de Camp de Sarlier ;
- la réalisation du plan pluriannuel de la requalification et la désimperméabilisation de la zone des Paluds.
- le lancement d'études de faisabilité et mise en place d'une opération d'aménagement sur le secteur des Gargues.

Entre 2026 et 2030 :

- la réalisation d'un pôle Mobilité au nord de Camp de Sarlier avec un parking relais de 150 places ;
- la mise en oeuvre du « parc d'activités dédié à la santé et au bien-être » des Gargues agissant positivement sur l'évolution des secteurs périphériques ;

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

LA REQUALIFICATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES

- La recherche de qualité et de simplicité des façades, dans les choix de matériaux comme de l'implantation des enseignes.
- La réalisation d'aménagements paysagers sur les espaces extérieurs (création de cheminements piétons et d'emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, plantation d'arbres et traitement paysagers des lisières...).

L'APPLICATION DE PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin d'accompagner le développement qualitatif de ce territoire déjà fortement urbanisé, son inscription dans un contexte de transition avec son environnement nécessite le traitement de ses limites en interface notamment avec les éléments naturels (le réseau hydrographique du Fauge / Maire et les espaces agricoles bordant le territoire au Nord, le relief imposant du massif de la Tête-de-Douard au Sud) :

- préserver/consolider ou créer des lisières paysagères de part et d'autre des espaces :

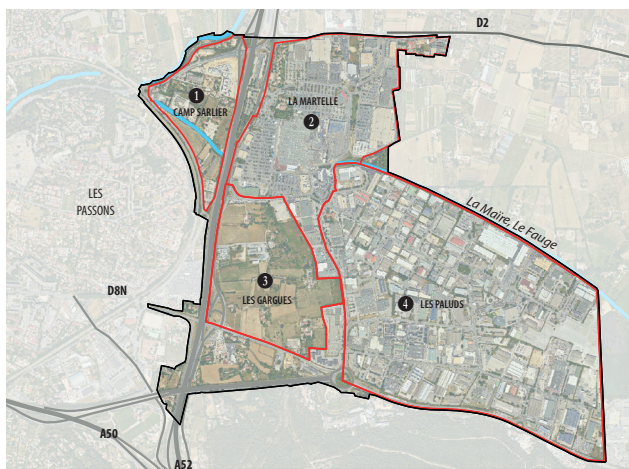
- préservation / restauration d'une frange paysagère en continuité du massif au Sud des Gargues ;
- préservation et aménagement de reculs paysagers le long des voies principales ;
- traitement de la façade arrière avec plantations plus denses afin d'éviter des espaces de stockage et/ou de dépôts visibles depuis les axes de circulation.

LA MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES IDENTITAIRES ET /OU DE CARACTÈRE (NOYAUX VILLAGEOIS / CENTRES ANCIENS)

- Préserver par des protections adaptées les hameaux du secteur des Gargues afin de conserver leur caractère identitaire, et les inscrire comme éléments de patrimoine et de paysage dans la réflexion sur les évolutions de la zone.



➤ Hameau des Gargues



- 1 Camp de Sarlier
- 2 La Martelle
- 3 Les Gargues
- 4 Les Paluds

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

A l'échelle du territoire de l'OAP d'intention « Zone économique Est », la mixité fonctionnelle se traduit au travers d'une programmation mixte sur l'ensemble du secteur avec la définition de vocations plus spécifiques par site :

- **sur le site n°1 / Camp de Sarlier**, une programmation à dominante productive et tertiaire est prévue. La programmation tertiaire est déjà réalisée au sud du Pôle d'échange (Alta Rocca) ;
- **sur le site n°2 / La Martelle**, la programmation est essentiellement commerciale. Elle se décline autour d'une ambition d'amélioration de la qualité de la zone en termes de développement durable (optimisation des parkings, mise en valeur paysagère du cours d'eau, desserte par le BHNS, traitement paysager avec l'interface agricole) ;
- **sur le site n°3 / Les Gargues**, si les vocations ne sont pas stabilisées à ce jour, la présence d'infrastructures, la zone industrielle des Paluds à l'Est et la zone commerciale au Nord forment un environnement qui n'est pas propice au développement d'un quartier d'habitat. Par contre, les réflexions en cours s'orientent vers un projet de type parc d'activités dédié à la santé et au bien-être composé autour de l'hôpital avec des activités et résidences associées.

Un pôle de vie sera créé 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 ;

- **sur le site n°4 / Les Paluds**, les choix retenus sont ceux d'un développement mixte artisanal et industriel. Le commerce y sera limité, excepté à proximité du Pôle de vie (espace attenant au Palais de congrès ayant vocation à être valorisé et renforcé).

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

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le périmètre de l'OAP « Zone économique Est » est impacté par :

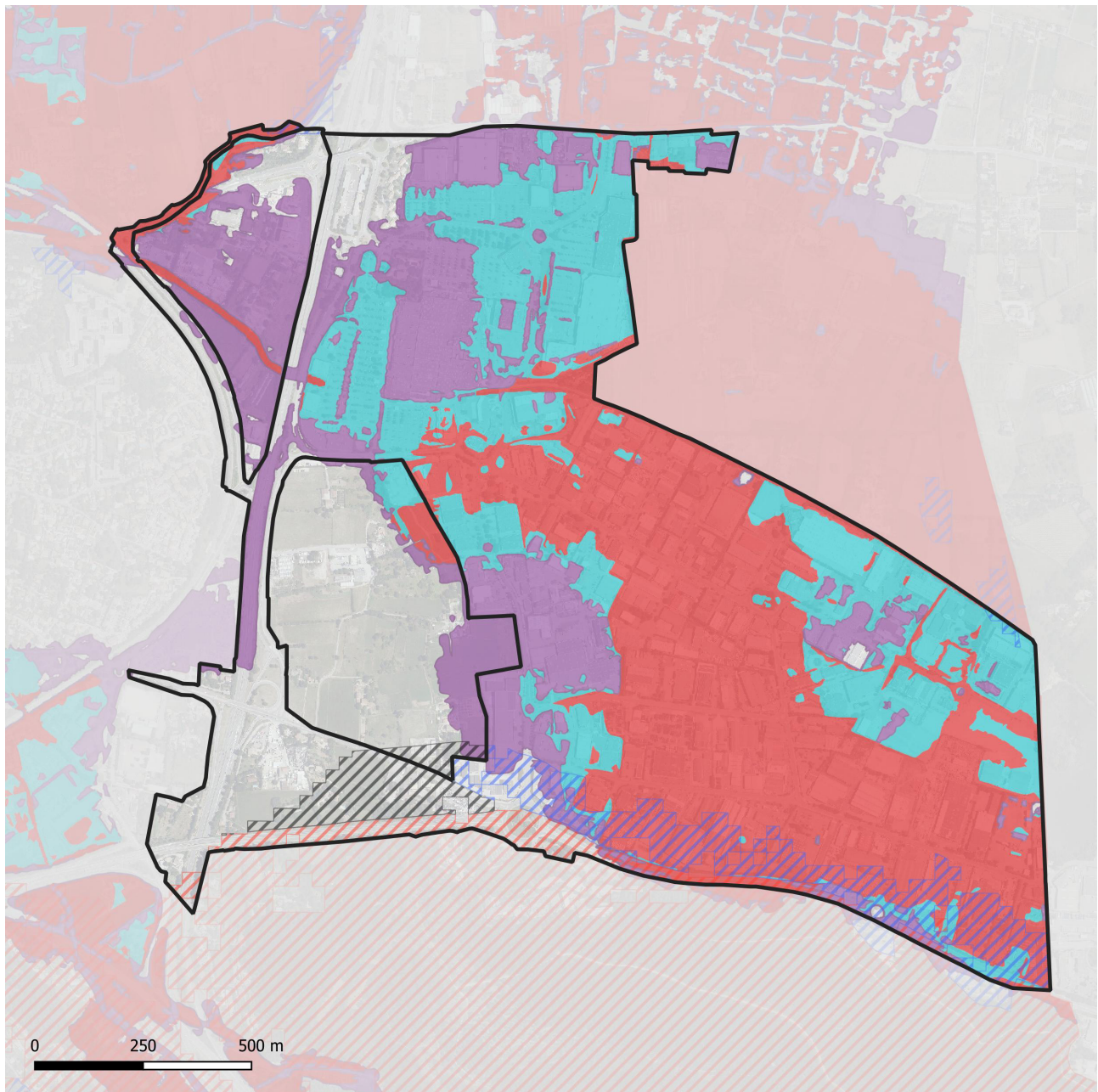
le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Huveaune (annexe du PLUi) dont le zonage réglementaire inscrit :

- le site n°1 / Camp de Sarlier en zone violette (secteur urbanisé soumis à un aléa résiduel) ;
- le site n°2 / La Martelle et le site n°3 / Les Gargues pour partie en zone violette (secteurs d'aléa résiduel) et pour partie en zone bleu clair (secteurs soumis à un aléa modéré) ;
- le site n°4 / Les Paluds majoritairement en zone rouge (secteurs soumis à un aléa fort), hormis le cœur du Pôle de vie des Paluds et les îlots nord mitoyens inscrits en zone bleu clair (secteurs soumis à un aléa modéré). Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

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

D'autres risques et nuisances sont identifiés :

- **Le risque inondation lié au ruissellement** a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies (cf article 6.1 des DG). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants.



□ Périmètre OAP

RISQUES FEUX DE FORÊTS ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

Traduction du risque incendie

- R - zone inconstructible
- B - zone à prescriptions
- Zone à urbaniser (1AU ou 2AU) soumise à étude complémentaire

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

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP d'intention « Zone économique Est »

➤ En complément de ces prescriptions, l'OAP Cycle de l'Eau préconise :

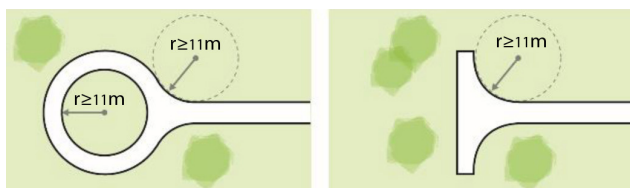
- de mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur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

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.

➤ **le risque incendie**, du fait de la présence d'espaces boisés jouxtant le périmètre de l'OAP au Sud, est à prendre en considération malgré l'absence de PPRIF.

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants :

- des hydrants devront être positionnés et dimensionnés de manière à permettre une bonne défense du périmètre ;
- aménager l'accès au site afin de permettre aux secours d'accéder aux sites de projets ;
- aménager, réaménager et sécuriser les carrefours d'entrée afin de permettre un rayon de giration nécessaire pour les secours ;



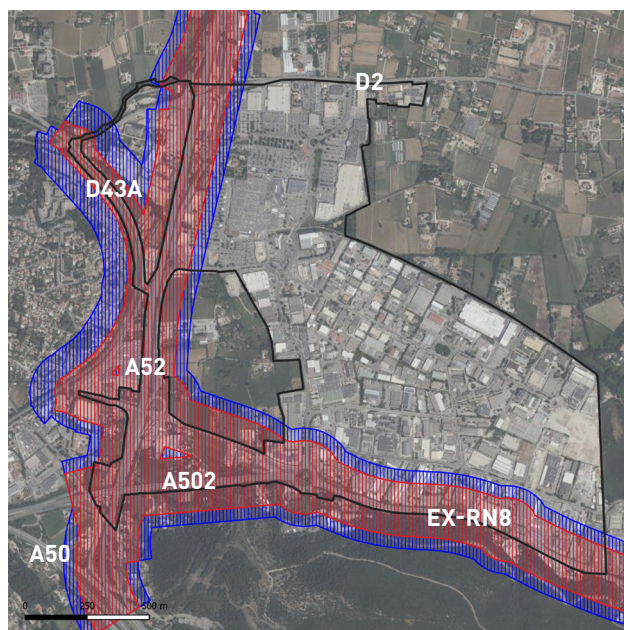
saire pour les secours ;

- élargir les voies d'au moins 6 mètres de large (à l'intérieur du périmètre). S'il s'agit d'une voie de desserte interne, elle doit aboutir à une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères ;
- conserver/créer, connecter le secteur à la piste DFCI Le projet paysager devra participer à la réduction de la vulnérabilité au risque incendie ;
- créer des espaces tampons entre les bâtiments et les espaces boisés ;
- implanter les constructions à moins de 40 mètres des accès aux voies ;

- préserver et entretenir les masses boisées dans le cadre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et prévoir des interventions mesurées pour réduire les risques incendie, l'érosion du sol et les éboulements ;
- privilégier des lisières végétales constituées d'une végétation pare-feu et de plantes ignifuges adaptées ;
- positionner des hydrants dimensionnés de manière à permettre une bonne défense du périmètre.

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

➤ Pollution de l'air et nuisances sonores



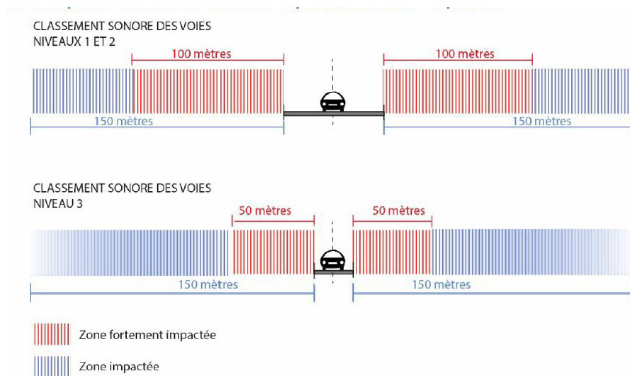
□ Périmètre OAP

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

▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée

➤ Schéma Classement sonore des voies



Dans les zones «fortement impactées»

(périmètre rouge) :

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

Dans les zones «impactées»

(périmètre bleu) :

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

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

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des

espaces situés au plus proche de l'axe routier.

- favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambrosies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

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

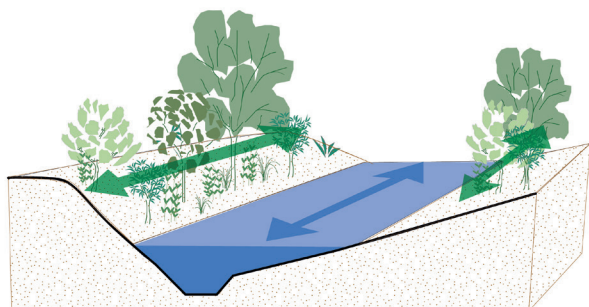
LA PROTECTION ET LA VALORISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- La mise en valeur du cours d'eau Fauge/Maire dans le respect de la végétation existante et de la protection des ripisylves (entretien des berges) :
 - par leur aménagements de renaturation prévus afin d'améliorer la continuité et la diversité de la ripisylve ;
 - création d'un parc urbain paysager le long du cours d'eau tout en maintenant les dessertes locales.
- La requalification des trapézoïdes au sein de la zone des Paluds afin de pouvoir procéder à une renaturation des abords et à l'insertion de cheminements doux quand cela reste possible.
- La mise en valeur paysagère et la renaturation des ronds-points routiers présents sur le site des Paluds.
- L'aménagement paysager des espaces publics attenants au projet du Chronobus.
- La protection de l'espace boisé existant accolé au hameau des Gargues.
- La valorisation de terres fertiles dans le secteur des Gargues et leur réhabilitation en un parc naturel et agricole dont les vocations restent à définir pour contribuer au bien être des usagers du projet développé autour du futur pôle hospitalier et des quartiers limitrophes ;

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP d'intention « Zone économique Est »

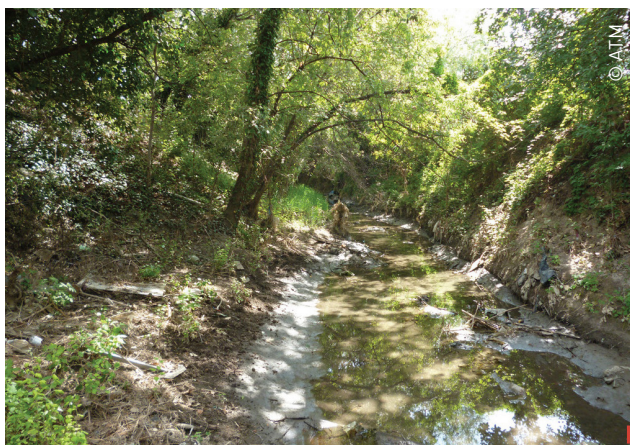
- La protection et la préservation des grands espaces naturels et agricoles qui bordent le secteur (piémont du massif de Tête-de-Douard entre l'autoroute et l'ex-RN8 au Sud, espaces agricoles des Paluds au Nord) en tenant compte des contraintes d'inondabilité.



- Favoriser les continuités écologiques de cours d'eau et de la ripisylve (Cf. OAP Cycle de l'eau)



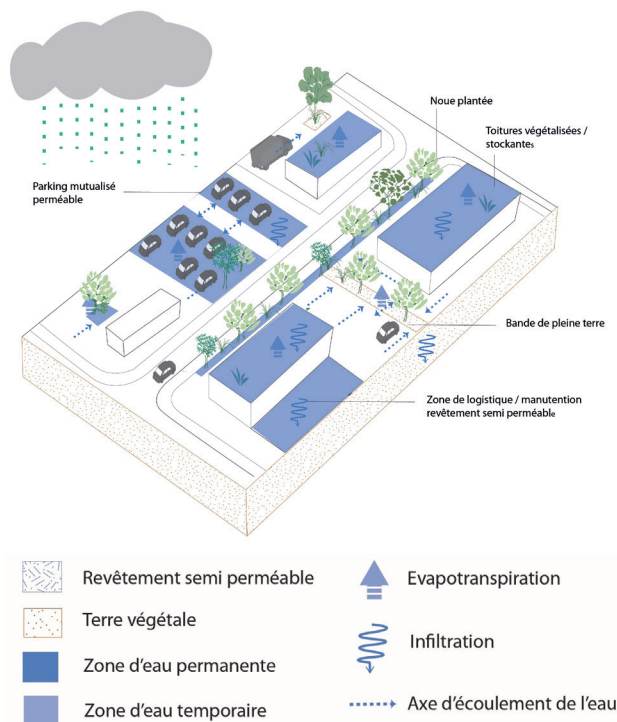
➤ Chemin des Paluds



➤ Ripisylve du Fauge / Maire sur Camp de Sarlier

DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations définies dans l'OAP Eau, notamment :
 - la valorisation des eaux de pluie par une gestion à ciel ouvert privilégiée ;
 - la gestion intégrée des eaux pluviales, par infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement, par le choix d'orientation d'écoulement des eaux, par l'aménagement des pieds d'arbres, par la gestion de l'eau sur les façades des bâtiments ou l'aménagement des aires de stationnement en plein air... ;
 - la mobilisation des techniques de gestion des eaux pluviales adaptées au contexte du projet : toiture stockante végétalisée, noue d'infiltration, puits d'infiltration, utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables, espace de stockage multifonctionnel.
- Le principe de désimperméabilisation des espaces publics et des parcelles privées au travers d'interventions de végétalisation, rétention, stockage et infiltration afin de minimiser l'apport en eau au réseau collectif public.



- Schéma sur les opérations d'aménagement des zones économiques (Cf. OAP Cycle de l'Eau)

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN TOURNÉ VERS UNE OFFRE DE MOBILITÉS NOUVELLES

Desserte par les transports collectifs

- La réalisation du Chronobus, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui permettra d'offrir des conditions de déplacement plus fluides et une meilleure accessibilité entre la gare d'Aubagne et la plaine de Jouques à Gémenos en passant par les zones d'activités de Camp de Sarlier et des Paluds (2023, début des travaux / sept 2024, mise en service).
- L'implantation du futur hôpital sera accompagnée d'une réflexion sur l'organisation de la future desserte par des transports en commun performants et plus globalement sur celle du parc d'activités dédié à la santé et au bien-être des Gargues.

Création de pôles d'échanges

- L'implantation d'un pôle Mobilité au nord de Camp de Sarlier avec un parking relais de 150 places, une aire de covoiturage et du stationnement vélo.
- L'implantation d'un pôle d'échanges sur l'ex-RN8 à hauteur de la clinique de la Bourbonne, comprenant un parking relais, une aire de covoiturage et du stationnement vélo. Ce pôle d'échanges implanté à proximité du futur hôpital permettra de proposer différentes alternatives d'accès.
- Développement d'une aire structurée de stationnement poids lourd à prévoir à la périphérie de la zone.

Développement des modes actifs

- La mise en place du Plan vélo métropolitain (horizon 2024).
- Le confortement ou la création de liaisons piétonnes et de voies cyclables dans les espaces économiques existants pour consolider la trame 'modes actifs' en dehors du tracé du Chronobus.
- La création d'une trame 'modes actifs' s'inscrivant sur les chemins de campagne existants dans le secteur des Gargues permettra non seulement d'irriguer le futur quartier dans un cadre paysager confortable, mais aussi de proposer des alternatives pour relier les quartiers périphériques (les Paluds, La Martelle) dans un environnement apaisé.
- La réalisation de cheminement doux le long du cours d'eau La Maire / Le Fauge longeant le nord du site des Paluds, traversant La Martelle et Camp de sarlier pour rejoindre l'Huveaune.

- La restructuration de l'ex-RN8 qui dessert au Sud le futur parc d'activités dédié à la santé et au bien-être des Gargues et le secteur des Paluds, avec l'implantation d'une piste modes actifs qui fera le lien vers le centre-ville d'Aubagne. Cet aménagement permettra la poursuite du schéma vélo métropolitain vers Gémenos et Cuges.
- L'amélioration de la lisibilité de l'accessibilité aux massifs au sud de l'ex-RN8.

Amélioration du maillage viaire

- La requalification de voies de desserte internes de la zone des Paluds.
- La création de voies de desserte internes au sein de la zone de Camp de Sarlier.
- La poursuite de la réflexion sur l'implantation du futur hôpital et du parc d'activités dédié à la santé et au bien-être des Gargues permettra d'apporter des précisions sur le positionnement de l'équipement et ses accès, ainsi que sur le maillage viaire interne de l'opération.
- La restructuration des échangeurs :
 - au croisement de l'autoroute A52 avec l'autoroute A50 ;
 - au croisement de l'autoroute A52 avec l'ex-RN8, pour un traitement plus urbain de l'accès au futur hôpital et des abords de l'échangeur.
- La restructuration de carrefours situés au coeur et en périphérie de la zone des Paluds.

Stationnement

- La réalisation d'un parking silo dans la zone du quartier santé des Gargues, afin d'organiser et de rationaliser le stationnement pour répondre aux besoins identifiés tout en libérant de l'espace et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Desserte par les voies et les réseaux

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

FORMES URBAINES

Cette OAP d'intention fait l'objet de deux zooms de composition urbaine, «Camp Sarlier» et «Les Gargues», dans lesquels le traitement des formes urbaines et les principes d'aménagement sont détaillés.



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

