



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

—

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction.

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

- Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;
- Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée...

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.

AVERTISSEMENT

Certains termes utilisés dans les OAP sont définis dans le lexique du Règlement du PLUi, notamment : emprise au sol, espace vert, espace de pleine terre, étage en attique, hauteur de façade et totale, limites arrières, latérales et séparatives, pôle de vie, profondeur des constructions...

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



SOMMAIRE

J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	SLV-01	CENTRE-VILLE - GARE
J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	SLV-02	VALLON D'OL - LES MAYANS



OAP n° SLV-01

Septèmes-les-Vallons
Centre-ville Gare



Légende

 périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  site 1 (cf texte)
-  noyau villageois
-  équipement existant
-  élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  voie ferrée
-  cours d'eau
-  TC performant existant / à créer (court terme)
-  option de tracé TC futur
-  boulevard urbain multimodal
-  zone d'aménagement concerté

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  mixité fonctionnelle à dominante économique
-  a Activité
-  b Bureau
-  c Commerce
-  activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

-  mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  axe de composition urbaine
-  équipement à créer ou requalifier
-  composition de façade urbaine à structurer / à créer
-  principe d'alignement avec possible discontinuité
-  principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité
-  principe de perméabilité visuelle
-  principe de vue à préserver

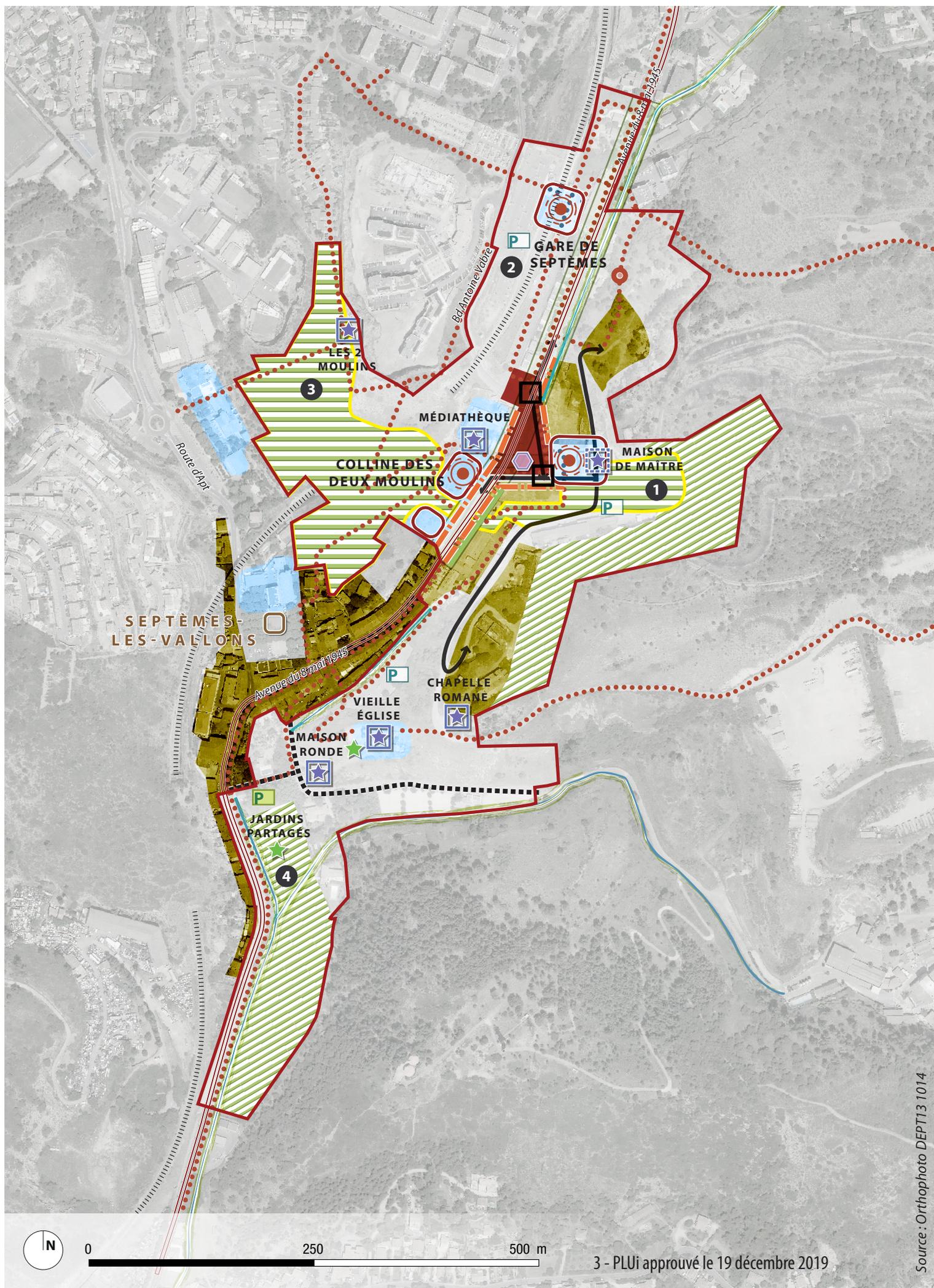
TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à créer
-  principe de liaison à créer
-  principe de raccordement à créer
-  principe de raccordement à créer / tracé à préciser
-  principe d'accès
-  zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
-  espace public à créer / requalifier (place)
-  mail paysager à créer ou conforter
-  principe de localisation d'aires de stationnement

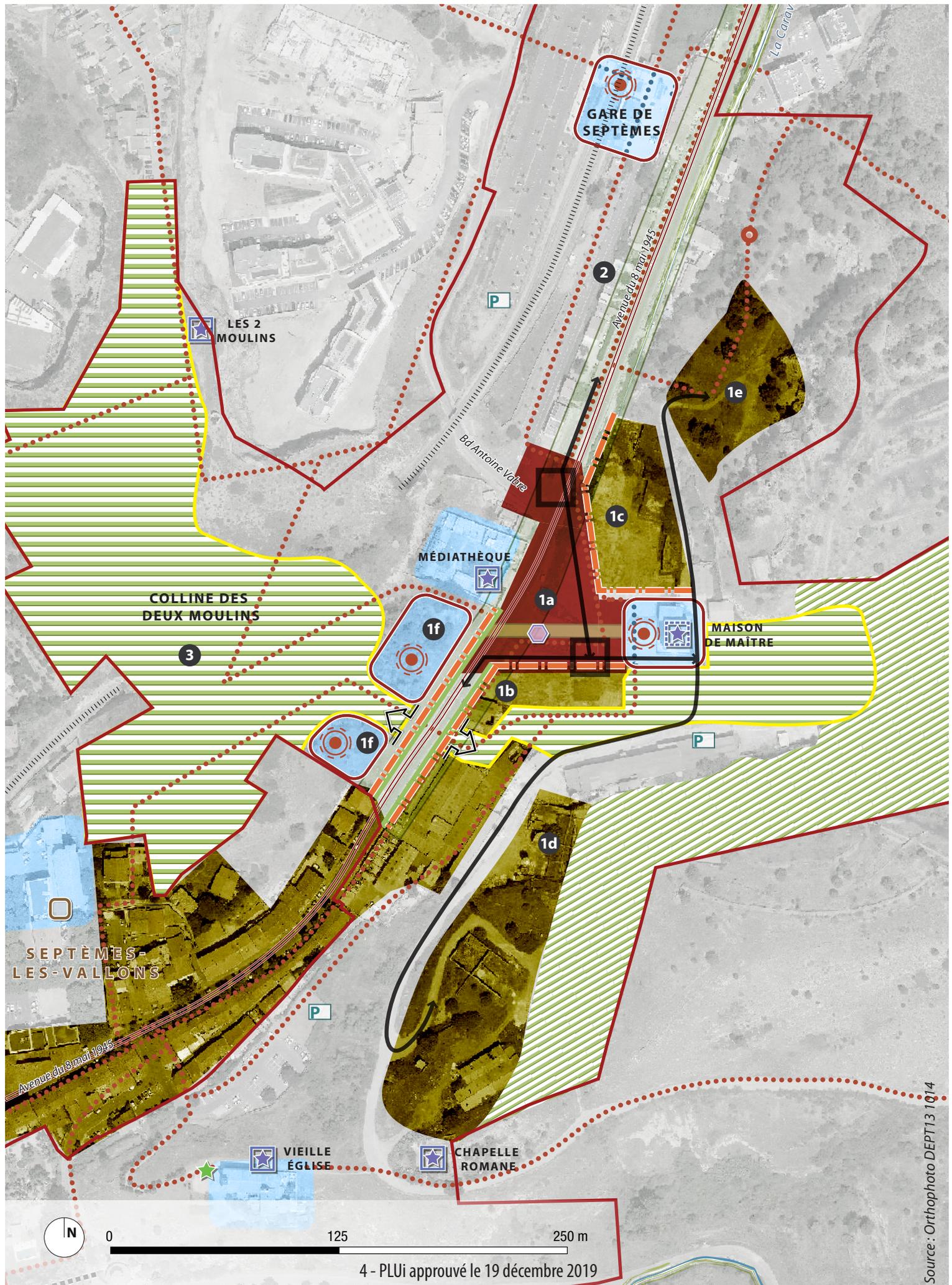
STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  alignement d'arbres à compléter ou à créer
-  espace de paysage à conserver ou améliorer
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
-  aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
-  principe de localisation d'aires paysagères de stationnement

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE



PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE • Secteur de la friche industrielle-centre



LIMINAIRE

La présente orientation d'aménagement concerne le secteur centre-ville-gare à Septèmes-les-Vallons. Ce secteur couvre environ 24 hectares de l'entrée de ville Sud à la gare en comprenant les terrains de la friche industrielle, l'une des dernières réserves foncières accessibles de la commune. Il est par ailleurs au coeur de la démarche éco-quartier mise en oeuvre par la commune depuis la signature de la charte en avril 2015.

Les objectifs d'ensemble sont de prolonger le développement urbain du centre-ville vers le Nord et d'offrir aux habitants et futurs résidents un cadre de vie attractif.

Le projet vise à :

- développer un projet urbain d'ensemble sur le site de la friche industrielle en cohérence avec l'existant ;
- valoriser les composantes paysagères structurantes de la commune ;
- favoriser un développement urbain soucieux de son intégration dans un environnement naturel très présent ;
- accueillir de nouveaux habitants sur la commune et produire des logements aux typologies variées ;
- installer une mixité fonctionnelle en intégrant au projet des équipements et services de proximité ;
- répondre aux objectifs de mixité sociale et de développement durable inhérents à la démarche d'éco-quartier ;
- prendre en compte et maîtriser les risques et contraintes présents sur le site (pollution, incendie, inondation) ;
- conforter le rôle de la gare comme pôle d'échanges ;
- privilégier les transports collectifs et les mobilités douces à travers la commune ;
- étoffer la trame des espaces publics.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

SITE ① : FRICHE INDUSTRIELLE - CENTRE

Objectifs : requalifier le site de la friche dans la continuité du centre-ville.

Dispositions :

- proposer une offre en logements variée dans une logique de mixité sociale. Sur le site **1e**, l'offre sera de 100% de logements sociaux ;
- conforter la médiathèque déjà en place par l'accueil de nouveaux équipements au sein de la maison de maître et à proximité ;
- **1f** : création d'équipements publics ;
- **1a** : proposer une offre commerciale et des services de proximité en RDC en complémentarité avec le centre-ville ;
- aménager un parc à l'arrière des bâtiments.

SITE ② : COLLINE DES DEUX MOULINS

Objectifs : rendre accessible les espaces naturels de la colline pour des pratiques de loisir.

Dispositions :

- aménager un parcours de promenade à travers la colline pour connecter la friche, le noyau villageois et les équipements de la route d'Apt.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Le PADD identifie le site comme secteur principal du développement urbain de Septèmes, en travaillant à l'articulation entre l'existant et les espaces de développement : ce site se prête à la réalisation d'un projet urbain d'ensemble avec équipements et services. Les formes urbaines adaptées constitueront l'essentiel de la réalisation des objectifs de production de logements sur les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025.

SITE ④ : ENTRÉE DE VILLE SUD

Objectifs : marquer l'entrée dans l'espace urbain.

Dispositions :

- développer l'agriculture urbaine en aménageant des jardins partagés si les caractéristiques du sol le permettent ;
- aménager une aire paysagère de stationnement d'une centaine de places en entrée de ville.



Insertion du projet - Illustration de principe

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

SITE 1 : FRICHE INDUSTRIELLE - CENTRE

Objectifs : prolonger la continuité urbaine du noyau villageois vers le Nord le long de l'avenue du 8 mai 1945.

Sur les hauteurs, en frange, privilégier une urbanisation qui fasse la transition avec les espaces naturels.

Dispositions :

- **1a :** dégager un espace public qui cadre des vues vers la maison de maître et son arrière-plan végétal des collines par le prolongement du parvis de la médiathèque.
- **1b/1c :** le long de la voie, constituer un linéaire urbain discontinu dense ; implanter les immeubles dans une logique d'alignement en ménageant ponctuellement failles plantées et retraits paysagers pour respirations et percées vers la colline ;
- **1d :** sur les hauteurs, implanter les petits immeubles sous forme de plots au sein d'un parc, avec de faibles emprises au sol, de manière à conserver autant que possible la végétation existante ou à favoriser le verdissement par plantation d'arbres ;
- **1e :** sur les hauteurs, implanter les constructions sous forme de petites unités en bande avec jardins, en veillant à conserver au maximum la végétation existante.

Prise en compte des risques naturels

Risques inondation et feux de forêt
Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi. Des études complémentaires pourront être demandées.

Risque mouvement de terrain
Compte tenu du relief et de la nature des terrains (ancien carreau, remblais divers...), il conviendra de s'assurer de la stabilité des sols et de prévoir des prescriptions adéquates.



Secteur de la friche industrielle vu depuis les collines

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

Objectifs d'ensemble : créer les conditions d'un cadre de vie attractif en favorisant les déplacements doux par le maillage des espaces publics et des liaisons piétonnes.

Dispositions générales

- apaiser la circulation le long de la DN8 par une nouvelle répartition des différents modes de déplacement le long de cet axe, privilégiant les modes doux ;
- aménager une piste cyclable le long de la DN8 ;
- recréer un maillage de liaisons piétonnes à travers la commune ;
- ouvrir de nouvelles traverses depuis la DN8.

SITE ❶ : FRICHE INDUSTRIELLE - CENTRE

Objectifs : Créer les conditions d'un cadre de vie attractif en favorisant les déplacements doux par le maillage des espaces publics et des liaisons piétonnes.

Dispositions :

- **1a** : créer un espace public majeur autour de celle-ci, constituant l'entrée au cœur du projet friche ;
- **1a** : dévier la DN8 au niveau de la maison de maître pour ralentir la circulation ;
- aménager une liaison arrière qui permette la desserte des plateformes situées aux franges du projet ;

- mailler le projet par un réseau de liaisons piétonnes ;
- mutualiser une partie des stationnements au sein d'un parking-silo, implanté le long des talus.

SITE ❷ : GARE

Objectifs : désenclaver le secteur de la gare.

Dispositions :

- mettre en valeur les accès à la gare depuis le parvis de la médiathèque en amont ;
- ouvrir une traversée depuis la D8N au niveau de la gare ;
- créer une liaison piétonne vers la gare depuis les quartiers Ouest ;
- prolonger les aménagements piéton et cycle de la D8N jusqu'à la gare ;
- valoriser le parking existant du pôle d'échanges de la gare.

SITE ❸ : LA COLLINE DES DEUX MOULINS

Objectifs : rendre accessible les espaces naturels de la colline pour des pratiques de loisirs.

Dispositions :

- créer un chemin de promenade à travers la colline, connectant la friche industrielle, le noyau villageois et les équipements de la route d'Apt ;
- assurer une continuité du parcours entre la colline des Deux Moulins et le parc de la friche en face.

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Objectifs d'ensemble : valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune.

Dispositions :

- préserver les espaces de paysage structurants des collines ;
- développer des liens avec la nature et les collines alentours en conservant des vues ou en aménageant des départs de sentiers ;
- développer une urbanisation qui ménage des ouvertures visuelles et favorise le verdissement, particulièrement aux franges du site.

SITE ❶ : FRICHE INDUSTRIELLE - CENTRE

Objectifs : Réhabiliter la friche par la valorisation de son environnement paysager.

Dispositions :

- conforter le processus de renaturation des espaces non-urbanisés de la friche ;
- aménager un parc urbain à l'arrière de la D8N en lien avec la colline des Deux Moulins, de manière à faire la transition entre les constructions et la colline ;
- utiliser la phytoremédiation dans les aménagements paysagers pour achever la dépollution du site ;
- **1d** : préserver ou renforcer les boisements situés sur les plateformes en hauteur.

SITE ❷ : COLLINE DES DEUX MOULINS

Objectifs : préserver cet espace paysager structurant.

Dispositions :

- aménager le parcours à travers la colline en conservant ses qualités et son aspect naturel.

SITE ❸ : ENTRÉE DE VILLE SUD

Objectifs : préserver et renforcer les qualités paysagères de l'entrée de ville.

Dispositions :

- conserver la séquence paysagère ouverte en entrée de ville ;
- aménager des jardins partagés.

Prise en compte de la pollution des sols

Un sol pollué à réhabiliter

Le développement du site doit être limité mais suffisant pour assurer la dépollution du site. Cette dépollution préalable du site est nécessaire avant toute occupation. Le niveau de dépollution doit être exigeant et adapté à une vocation d'habitat. La phytoremédiation peut être utilisée en complément de la dépollution préalable pour achever le processus de dépollution du site sur le long terme.

Une attention particulière pendant les travaux

Les dépôts de matériaux de construction, de déblais ou de remblais devront se faire uniquement in situ et sur les secteurs identifiés par l'OAP comme constructibles.



OAP n° SLV-02

Septèmes-les-Vallons

Vallon d'Oï - Les Mayans



Septèmes-les-Vallons - "Vallon d'Ol - Les Mayans"

LIMINAIRE

La présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concerne le secteur Vallon d'Ol à Septèmes-les-Vallons. Ce secteur couvre environ 162 hectares au sein du massif de l'Étoile. En cœur de nature, il est occupé aujourd'hui dans sa partie centrale, sur 53 hectares appartenant à la commune de Septèmes-les-Vallons, par une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) qui fait l'objet d'un projet de reconversion. Diverses activités existent déjà en parallèle : déchetterie, recyclerie, compostage à partir de déchets verts locaux, co-génération électrique à partir du biogaz issu du stockage des déchets. L'avenir du site passe par le développement des énergies renouvelables, en particulier du photovoltaïque mais aussi en lien avec les différentes possibilités offertes par la valorisation du biogaz. En marge, de l'agriculture sous serre est à envisager sur un petit secteur arable n'ayant jamais fait l'objet d'un début d'artificialisation. Des ruines témoignant d'un passé agricole et sylvo-pastoral seront le point de départ d'une nouvelle activité dans ce domaine. En outre, sur le périmètre large de l'OAP, un secteur pourrait être aménagé en entrée piétonne du massif de l'Étoile. Ce projet trouvera sa place dans les projets touristiques du département.

Les objectifs d'ensemble sont de reconverter une partie du site vers la production d'énergies renouvelables en y maintenant des activités liées aux déchets, tout en valorisant ses abords par la réimplantation d'un projet agricole, l'amélioration des accès au massif, ainsi que la renaturation du glacis autour puis au sein même du site encore exploité pour l'enfouissement.

Le projet vise donc à :

- développer un site de production d'énergies renouvelables : photovoltaïque et valorisation du biogaz ;
- maintenir sur place quelques activités en lien avec les déchets ;
- implanter une activité de sylvo-pastoralisme sur le site autour des ruines d'une exploitation agricole ;
- développer un projet d'agriculture sous serre, dans le sol ou hors-sol en fonction des résultats d'une étude agronomique, bénéficiant d'un réseau de chaleur ;
- faciliter et améliorer la lisibilité de l'accès à vocation de tourisme et de loisirs au massif de l'Étoile depuis le site des Mayans ;
- valoriser et mieux protéger l'Oppidum celto-ligure des Mayans, classé monument historique ;
- réhabiliter par un retour à un zonage naturel strict les 20 hectares du site faisant encore l'objet d'une activité d'enfouissement.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

SITE ① : SITE EXPLOITÉ ET ALENTOURS

Objectifs : reconverter essentiellement le site vers la production d'énergies renouvelables et vers un retour à l'état de nature dans des temporalités à définir.

Dispositions :

- maintenir une activité d'enfouissement de déchets sur 20 hectares le temps de l'exploitation du site ;
- installer sur une partie du site (14 hectares) des panneaux photovoltaïques dès que possible ;
- conserver sur le site un espace dédié à la valorisation des déchets (déchetterie, recyclerie, compostage).

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Le PADD identifie le site comme secteur d'implantation des dispositifs de productions d'énergies renouvelables devant veiller à leur bonne intégration paysagère, ce qui exclut à priori l'éolien. En s'appuyant sur l'histoire du lieu, il conforte également le sylvo-pastoralisme dans le haut du vallon des Mayans. Enfin, il vise à faciliter et améliorer la lisibilité de l'accès existant au massif de l'Étoile afin de permettre la fréquentation des cœurs de nature dans les meilleures conditions.

SITE ② : « MAISONS CASSÉES » ET OPPIDUM

Objectifs : améliorer et valoriser l'accès au massif et à l'oppidum des Mayans.

Dispositions :

- aménager une aire d'accueil à vocation de loisirs et tourisme (parking, petit mobilier, affichage pédagogique...);
- protéger et mettre en valeur l'Oppidum des Mayans ;
- créer un cheminement piéton jusqu'à l'Oppidum si les conditions le permettent ;
- valoriser les départs de sentiers existants vers le cœur de massif.

SITE ③ : ANCIENNE EXPLOITATION

Objectifs : réaffirmer la vocation agricole du lieu.

Dispositions :

- ré-planter une activité de sylvo-pastoralisme sur le site par la culture d'oliviers et/ou d'amandiers autour des ruines de l'exploitation agricole ;
- développer un projet d'agriculture sous serre, sur 1 hectare, en lien avec le réseau de chaleur ;
- réhabiliter et réaffecter les ruines de l'exploitation à l'activité agricole.

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Objectifs d'ensemble : réhabiliter le paysage du cœur de massif.

Dispositions d'ensemble :

- veiller à la bonne intégration paysagère des futurs aménagements, notamment des panneaux photovoltaïques, cultures sous serre et espaces de stationnement ;
- restaurer le glacis végétal Nord du site d'enfouissement de déchets à l'issue de son temps d'exploitation par la plantation d'essences adaptées à cette exposition.

Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

L'OAP Vallon d'OI - Les Mayans est impactée dans sa partie Est par la présence d'une canalisation de transport de gaz et ses SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Tout projet ou travaux devra être étudiés par GRTgaz.

Légende

 périmètre d'application de l'OAP

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  site 1 (cf texte)
-  noyau villageois
-  équipement existant
-  élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  voie ferrée
-  cours d'eau
-  boulevard urbain multimodal
-  zone d'aménagement concerté
-  servitude liée au transport de gaz

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  mixité fonctionnelle à dominante économique
-  activité liée aux déchets
-  activité agricole
-  production d'énergies renouvelables
-  phase 1 : mixité fonctionnelle à dominante économique
-  phase 2 : espace de paysage à réhabiliter

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

-  mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à créer
-  principe de liaison à créer
-  principe de raccordement à créer
-  principe de raccordement à créer / tracé à préciser
-  principe d'accès
-  zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
-  espace public à créer / requalifier (place)
-  mail paysager à créer ou conforter
-  principe de localisation d'aires de stationnement

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  alignement d'arbres à compléter ou à créer
-  espace de paysage à conserver ou améliorer
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
-  aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
-  principe de localisation d'aires paysagères de stationnement

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE

