



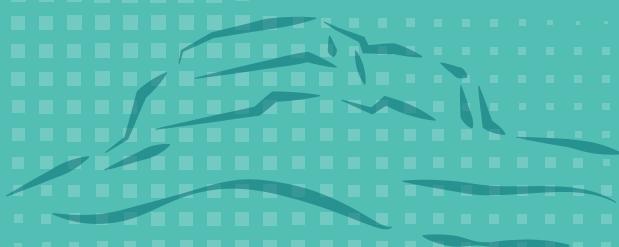
© Google

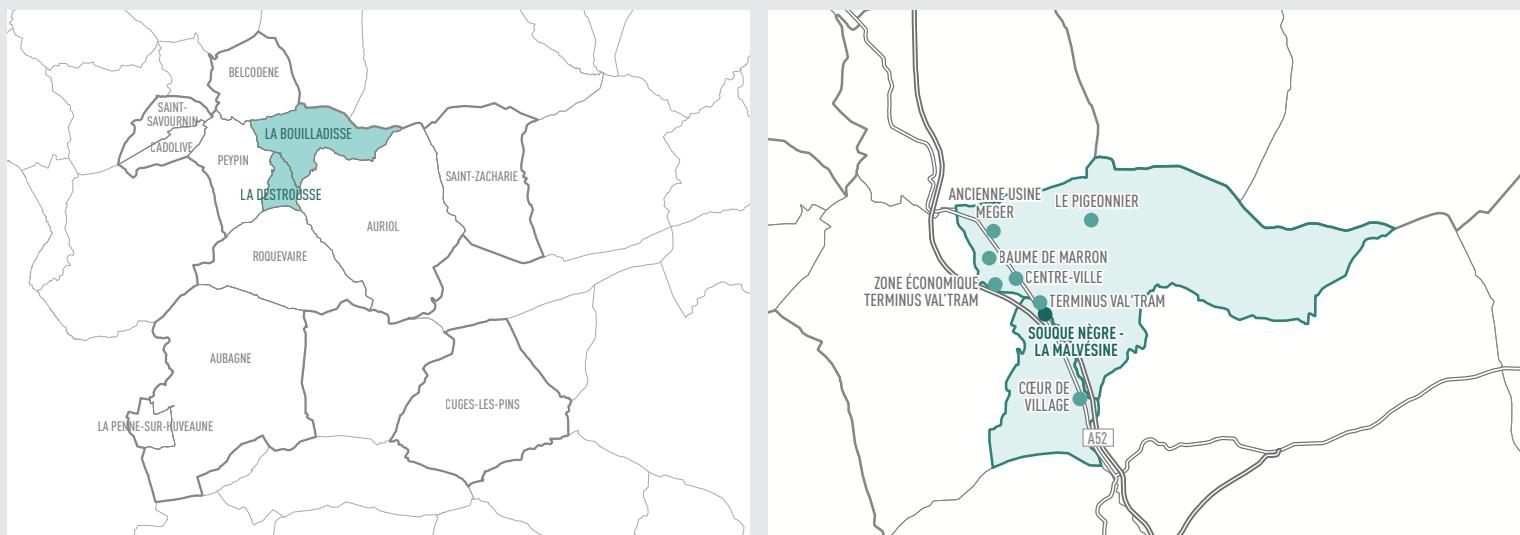
## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- I.1 OAP INTERCOMMUNALE D'INTENTION «Terminus Val'tram»  
LA BOUILLADISSE / LA DESTROUSSE / PEYPIN
- I.1.B OAP DE COMPOSITION Zoom « Souque Nègre/Malvésine »  
LA DESTROUSSE / LA BOUILLADISSE

Cette OAP de composition urbaine est le zoom n°2 de l'OAP « Terminus Val'Tram »





## La Destrousse / La Bouilladisse OAP Souque Nègre - Malvésine



## La Destrousse / La Bouilladisse **OAP Souque Nègre - Malvésine**

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de composition urbaine « Souque Nègre - Malvésine » est constitutive de l'OAP d'intention « Terminus Val'tram », dont elle est le focus n°2.

Cette séquence territoriale située à cheval sur les communes de La Bouilladisse et de La Destrousse dont elle sépare les centres-villes couvre une superficie de 18 hectares, articulés autour de la RD96 entre l'autoroute A52 qui le borde à l'Ouest, la rivière du Merlançon au Nord / Nord-Est, le chemin de la Ceinture et le ruisseau du Tonneau au Sud-Est et le péage autoroutier de Pas-de-Trets au Sud.

Développée sur une topographie de replats et cuvettes marquée par le réseau hydrographique et les infrastructures, ce secteur est dominé par la présence majeure d'activités commerciales, tertiaires et artisanales qui en font un vaste espace économique (ZA de Souque Nègre et ZA de La Malvésine). Largement bordé par les tissus pavillonnaires de la Bouilladisse, il ne compte sur son territoire que deux enclaves résidentielles d'habitat individuel (chemin des Veufs, traverse de Souque Nègre) et un tissu de faubourg mixte le long de la RD96.

Son positionnement entre deux centralités et à la sortie de l'Autoroute, fait de ce secteur une polarité économique structurante du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Sur le plan paysager, le secteur de Souque Nègre s'est développé le long du Merlançon, dont le risque inondation impacte la zone commerciale. La zone d'activités de la Malvésine s'inscrit, quant à elle, le long du ruisseau du Tonneau. Les ripisylves de ces cours d'eau constituent des espaces boisés et paysagers qui participent de la qualité paysagère de ces espaces. Les massifs et collines boisées qui encadrent ce secteur sont autant d'arrière-plans qualitatifs offrant des perspectives depuis les zones économiques.

En termes de typologie urbaine, ce territoire à large vocation économique présente majoritairement une trame de voirie et des tissus d'activité où dominent des formes urbaines caractéristiques des zones économiques et commerciales d'entrée de ville. Quelques bâtis anciens résiduels bordent l'axe de la RD96 (séquences avenue de Souque Nègre / avenue des Marronniers), ayant agrégé une vocation résidentielle (traverse de Souque Nègre, chemin des Veufs) ou progressivement évolué vers de l'activité à la faveur de l'effet vitrine sur la RD96.

Le projet du Val'tram, reliant Aubagne à La Bouilladisse par la voie ferrée de Valdonne, aura un impact sur l'accessibilité de ces secteurs. Sa station terminus située à l'ouest du centre-ville de la Bouilladisse est à proximité de la zone Souque Nègre.

Cette OAP a pour principaux objectifs de permettre une meilleure connexion de ces secteurs aux centres-villes de La Bouilladisse et de La Destrousse et de les relier au projet du Val'tram. Il s'agit également de créer un secteur d'entrée de ville qualitatif et paysager, et de le réaménager en répondant aux exigences environnementales liées aux risques inondation/ruissellement.

**ÉLÉMENTS DU CONTEXTE**

- Limite de l'OAP
- Arrêt TCSP
- ↔ Trajet TCSP

**FORMES URBAINES ET VOCATIONS**

- Activité secondaire ou tertiaire
- Activité commerciale
- Activité artisanale

**COMPOSITION URBAINE**

- Principe d'alignement continu à préserver / en lien avec la séquence architecturale du tissu de faubourg
- ❖ Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégée au titre du L 151-19)

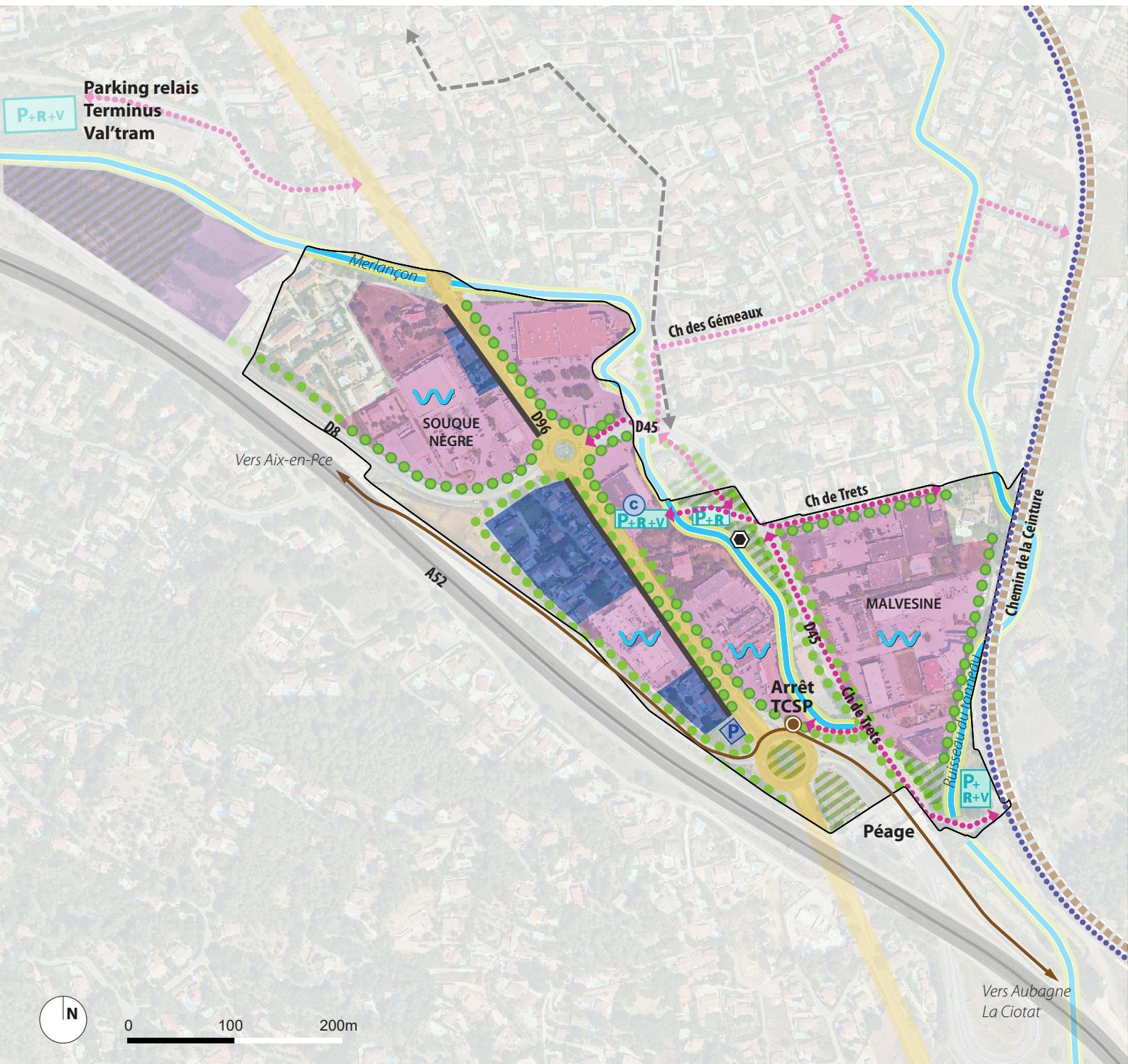
**COMPOSITION PAYSAGÈRE**

- Espace végétal à conserver
- Alignement d'arbres ou haies à conserver
- Alignement d'arbres ou haies à créer
- Protection et mise en valeur ripisylves
- ~~~~ Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets

**ACCESIBILITÉ/MOBILIÉS**

- P** Stationnement existant
- P** Stationnement paysager à créer / réhabiliter
- P+v** Fonction stationnement vélo
- P+R** Fonction Parking Relais
- C** Aire de covoiturage à créer ou conforter
- Voie à requalifier/apaiser
- ❖ Principe liaison douce / mode actif à créer
- Plan vélo métropolitain ligne 7
- Ligne projet Val'tram

**Orientations d'aménagement et de programmation**  
 La Destrousse / La Bouilladisse  
**OAP de composition urbaine « Souque Nègre - Malvésine »**



## PROGRAMMATION

En termes de programmation, sont prévus sur le périmètre de l'OAP Souque Nègre :

- le maintien d'une aire de parking relais, d'une aire de co-voiturage et stationnement vélo d'environ une douzaine de places, à proximité de l'arrêt de la ligne 72 Cartreize (TCSP) sur la RD96 ;
- la création d'un parking d'environ 20 places sur La Malvesine, relié au parking précédent et à l'arrêt uniquement par une liaison piétonne ;
- la création d'un parking de 25 places sur la partie sud de la Malvesine ;
- une évolution dans le temps de l'offre commerciale au travers d'une réflexion sur une offre non concurrentielle aux centres villes et la préservation et consolidation d'un tissu de faubourg d'activités secondaires et tertiaires.

## LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

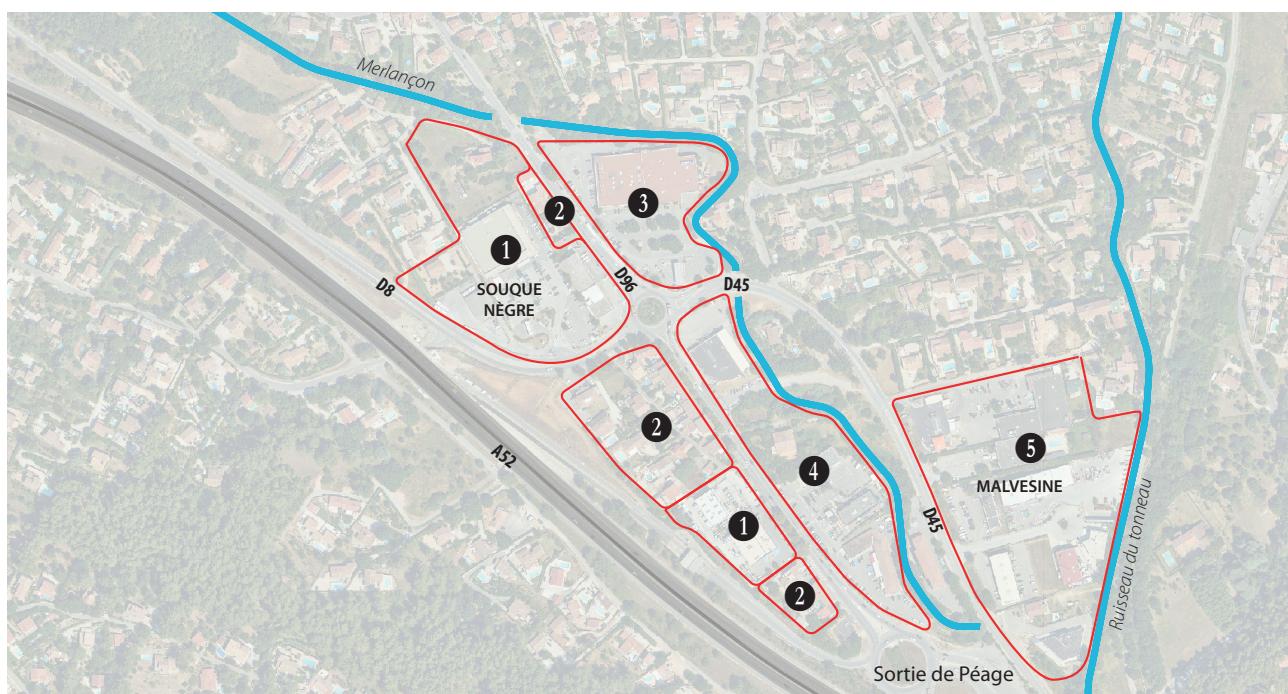
### LA REQUALIFICATION DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE

- Favoriser l'évolution qualitative des zones économiques, en développant notamment le principe de composition de « façades actives » harmonieuses et qualitatives (traitement des entrées, signalétique, éclairage, clôtures...) pour valoriser l'image des lieux.

- Mettre en valeur les voies identifiées comme structurantes (traitement des accès, qualité des espaces publics, végétalisation...) ainsi que le patrimoine naturel et paysager s'appuyant sur la présence du Merlançon.
- Utiliser pour les espaces de stationnement des revêtements de sols perméables afin de lutter contre le risque inondation et ruissellement (sur l'ensemble des espaces).
- Réaliser un traitement paysager à l'arrière des lots / parcelles situés le long de l'autoroute, de la D8 et du chemin de Ceinture afin de créer une lisière paysagère qualitative et d'éviter la visibilité depuis les axes de circulation sur des espaces de stockage et/ou de débarras.

### LA MISE EN VALEUR DE L'ENTRÉE DE VILLE DE LA BOUILLADISSE

- Préserver et consolider les alignements d'arbres situés en rives de l'axe RD96 (avenue de Souque Nègre, avenue des Marronniers) et sur les voies majeures (chemin des Matelots / chemin départemental D8, chemin de Trets, chemin des Gémeaux, chemin de la Ceinture).
- Traiter les limites entre espace public/privé par la création de bandes paysagères.
- Assurer un traitement qualitatif des façades situées en retrait sur la partie est de la RD96 (site n°3 et site n°4) et de celles situées à l'alignement côté ouest (sites n°1 et sites n°2) en respectant la morphologie et l'aspect patrimonial des façades des tissus de faubourg.



### OAP de composition urbaine « Souque Nègre - Malvésine »



↗ RD96 - Alignement d'arbres



↗ RD96 - Façades du tissu de faubourg

## MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### UNE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE À DOMINANTE COMMERCIALE

Le développement des activités économiques s'inscrit dans une dominante commerciale [sites n°1, n°3, n°4 et n°5] avec ponctuellement le long de la RD96 des espaces d'activités secondaires ou tertiaires [sites n°2].

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

### LE CROISEMENT DE PLUSIEURS RISQUES À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

Le périmètre de l'OAP Souque Nègre devra prendre en compte :

#### ➤ le risque inondation :

- l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune de La Bouilladisse invite à une certaine vigilance quant aux aménagements sur le secteur de la Malvésine situé entre le Merlançon et le ruisseau du Tonneau (désimperméabilisation des sols pour limiter le ruissellement urbain et périurbain). Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants,
- le PPRI de la commune de La Destrousse couvre la partie à l'ouest du Merlançon. Il inscrit principalement en zone réglementaire violette (secteur urbanisé soumis à un aléa résiduel) les secteurs du chemin des Veufs et de Pas-de-Trets, en zone bleue clair (secteurs soumis à un aléa modéré) le site n°3 et en zone rouge

(secteur soumis à un aléa fort) le Merlançon et ses berges ouest ;

#### ➤ Les risques liés au ruissellement

##### • Définition

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

##### • Règles associées

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur. Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

##### • Adaptation du projet

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- de mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de ré-

- d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

- **le Plan de Prévention des Risques / Argiles**, qui inscrit les secteurs situés le long de l'autoroute en zone moyennement exposée ;
  - **la pollution de l'air et les nuisances sonores** liées aux infrastructures de déplacement (RD96 et autoroute A52), ont un impact sur la santé des populations riveraines et peuvent avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).

Dans les zones «fortement impactées»

(périmètre rouge) :

- interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
  - éviter autant que possible l'implantation de logements ;
  - mettre en 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.

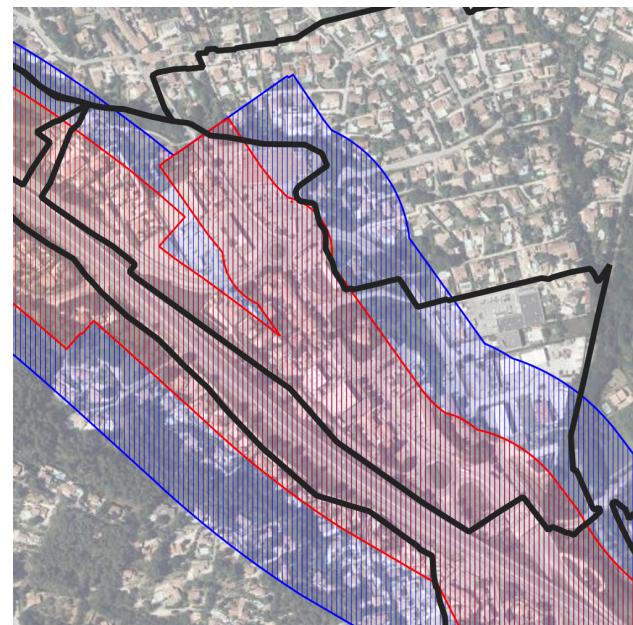
#### Dans les zones «impactées»

(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.

#### ➔ Pollution de l'air et nuisances sonores



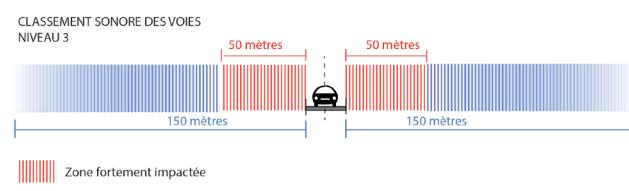
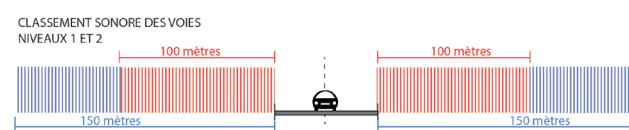
Périmètre QAP

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

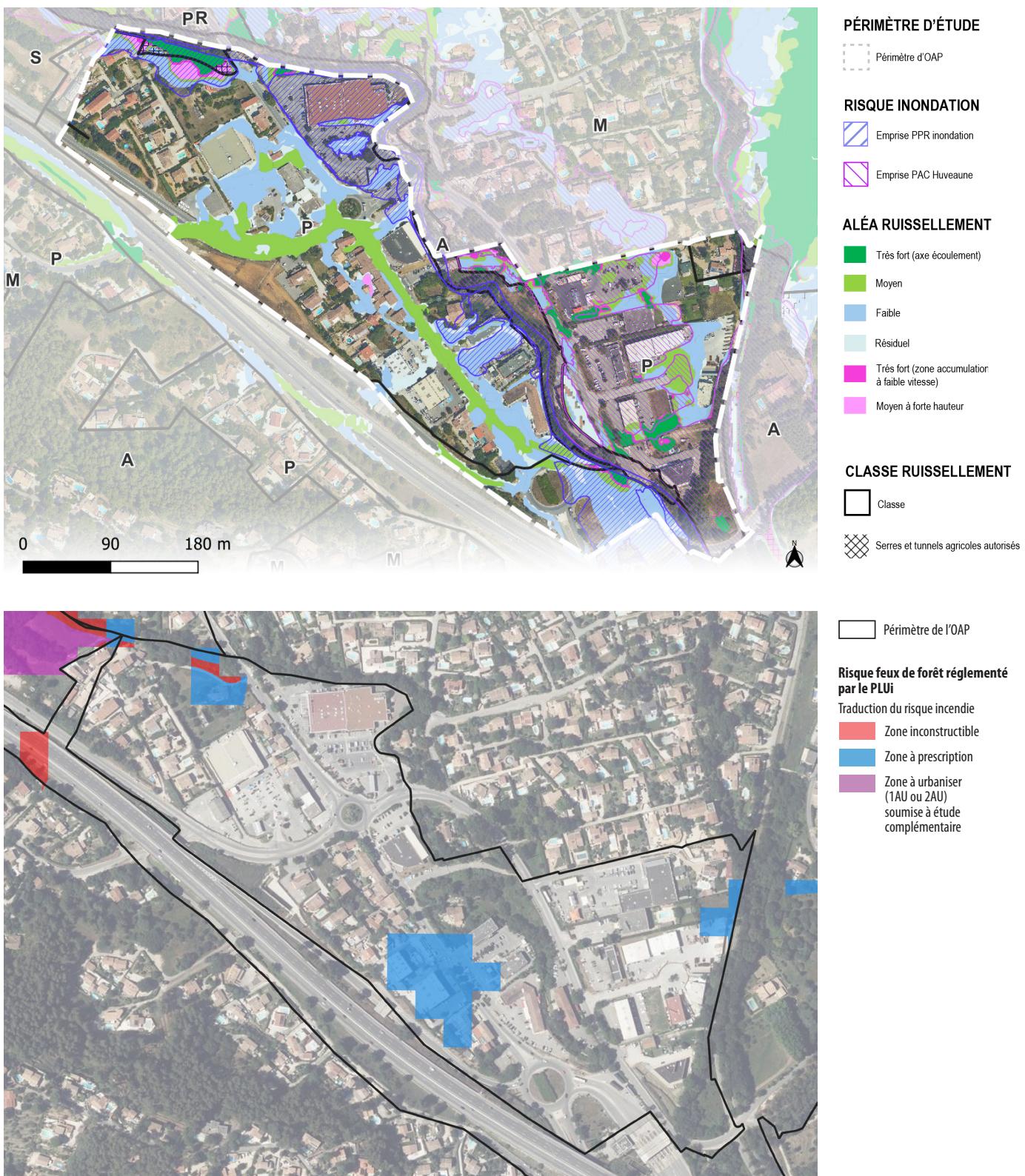
 Zone fortement impactée

 Zone impactée

#### ► Schéma Classement sonore des voies



**Orientations d'aménagement et de programmation**  
**La Destrousse / La Bouilladisse**  
**OAP de composition urbaine « Souque Nègre - Malvésine »**



Concernant la composition urbaine du futur projet :

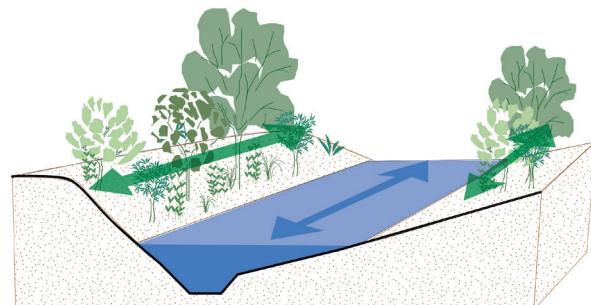
- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
  - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
  - bien espacer 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 exhaustives 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, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespitueuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

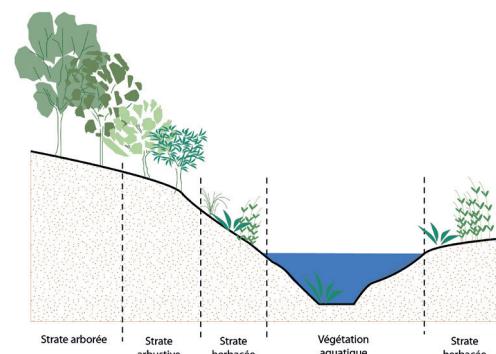
- implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- limiter l'usage de matériaux verriers en façade des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

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

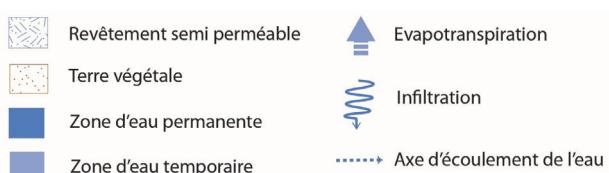
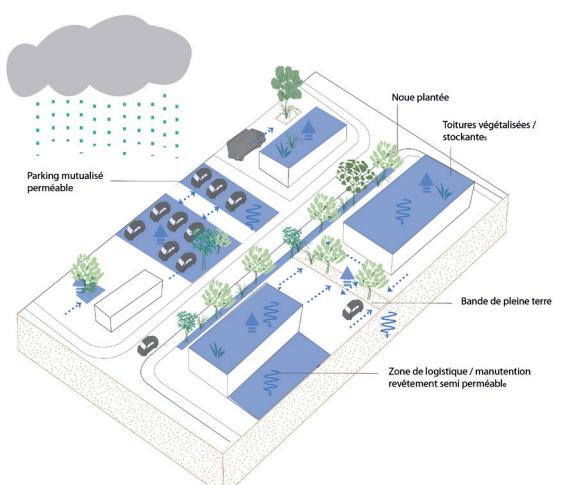
- de mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur 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 ;



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



↗ Strates de végétation de la ripisylve (Cf. OAP Cycle de l'eau)



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

### OAP de composition urbaine « Souque Nègre - Malvésine »

- les sites particulièrement impactés par le risque Inondation et Ruissellement : l'axe RD8n et le croisement avec la D8 ; les abords du Merlançon et du ruisseau du tonneau ; le secteur de la Malvésine.

#### LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT DE PROJET ET CADRE DE VIE

Elle se traduira par :

- la préservation et la mise en valeur des cours d'eau du Merlançon et du ruisseau du Tonneau, dans le respect de la végétation existante et de la protection des ripisylves (entretien des berges) ;
  - les espaces végétalisés en bordure du cours d'eau seront consolidés afin d'améliorer la continuité et la diversité de la ripisylve. Ex. plantation d'espèces végétales adaptées aux berges, exploitation des 3 strates végétales, utilisation de techniques de génie végétal ;
  - en bordure de Merlançon, seuls les déplacements doux (piétons, cycles) pourront faire l'objet de projet d'aménagement avec un accès possible aux personnes à mobilité réduite ;
- 
- la préservation des espaces de végétation naturelle résiduelle situés en entrée de secteur, à hauteur des ronds-points et sur les abords routiers.

#### DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES ÉCONOMIQUES RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Les opérations d'aménagement dans les espaces économiques devront respecter les orientations définies dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment :

- **la valorisation des eaux de pluie**, en veillant à séparer les réseaux d'eau public (eau potable) et privé (eau pluviale) ;
- **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.

## L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESERTE

#### UNE OFFRE DE MOBILITÉS NOUVELLES

Le projet de développement urbain porté par l'OAP Souque Nègre Malvésine intègre une offre de mobilités nouvelles, articulée autour des transports collectifs et des modes actifs et d'une adaptation des espaces de stationnement dimensionnée pour répondre à une logique de cohérence urbanisme-transport.

- La réalisation du projet Val'tram utilisant la voie de Valdonne se traduira par la création, à proximité immédiate au nord de ce secteur, de la station terminus de la ligne et d'un parking relais de 140 places, ainsi que d'une station au niveau du centre-ville de la Destrousse avec un parking relais de 30 places.
- Le maintien d'une aire de parking relais, d'une aire de covoiturage et stationnement vélo d'environ une douzaine de places, à proximité de l'arrêt de la ligne 72 Cartreize (TCSP) sur la RD96 ;
- La création d'un parking d'environ 20 places sur La Malvésine, relié au parking précédent et à l'arrêt uniquement par une liaison piétonne ;
- La création d'un parking de 25 places sur la partie sud de la Malvésine.

L'OAP Cycle de l'eau prescrit l'infiltration des eaux de pluie sur les aires de stationnement en plein-air, soit via des revêtements perméables, soit en organisant l'écoulement des eaux vers un dispositif infiltrant.

- La mise en place du Plan vélo métropolitain (horizon 2024), avec un itinéraire qui longe la voie de Valdonne et le Val'tram.
- La création et le confortement de liaisons douces / modes actifs :
  - une liaison est-ouest entre la voie cyclable du Plan Vélo Métropolitain et la RD96 par le chemin des gémeaux ;
  - un itinéraire depuis la voie cyclable du Plan Vélo Métropolitain au sud vers la Malvésine par le chemin de Trets (RD45E) ;
  - une liaison depuis le secteur de la Malvésine pour rejoindre le R.E.M par le chemin de Trets.

## LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

- La requalification de l'axe RD96 fondée sur la réduction de la vitesse de circulation, la sécurisation des accès et un traitement paysager qualitatif des abords.
- Les sites opérationnels devront intégrer la réalisation d'accès sécurisés sous forme d'aménagement de voie de dessertes. Ils comprendront une viabilisation complète intégrant l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité nécessaires à l'accueil de tout projet.

## FORMES URBAINES

### Les formes urbaines (activités commerciales)

- Un bâti de 10 mètres de hauteur et une emprise au sol de 60 % définis dans le règlement.
- La recherche de qualité et de simplicité des façades, au travers du 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 utilisant des revêtements perméables, plantation d'arbres et traitement paysagers des lisières...).

### La forme urbaine de tissu de faubourg (activités secondaires et tertiaires)

- Un bâti de 7,5 mètres de hauteur et une emprise au sol de 60 % définis dans le règlement ;
- La recherche de qualité et de simplicité des façades, au travers du 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 utilisant des revêtements perméables, plantation d'arbres et traitement paysagers des lisières...).
- Un alignement des façades le long de la RD96 est prescrit afin de respecter la morphologie de tissu de faubourg.

T  
E  
C



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