



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

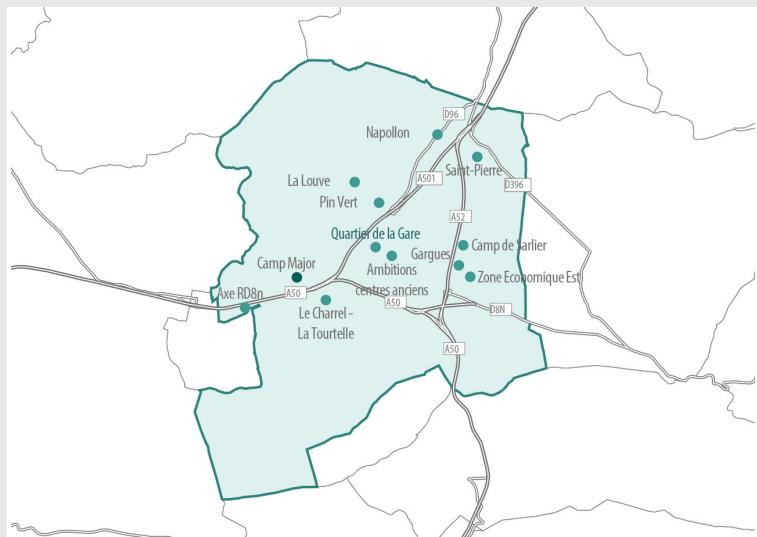
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

OAP de composition urbaine « Camp Major »



PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°1 approuvée par DCM le 15 décembre 2025



Aubagne Camp Major



Aubagne Camp Major

Situé à l'ouest du centre-ville d'Aubagne dont il est distant d'une dizaine de minutes en voiture, le secteur de « Camp Major » est l'une des dernières opportunités de densification aux abords de la RD2 (Route de la Légion) sur une superficie de l'ordre de 8,9 ha.

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte de par sa position en limite de la route de la Légion, reliant Aubagne à Marseille. Cette route est desservie par une ligne de bus (ligne n°4 reliant la gare d'Aubagne à la Penne-sur-Huveaune) et est bordé au nord, par une piste cyclable à double sens, clairement délimitée au sol et protégée par des barrières, sécurisant les déplacements doux. A noter que la proximité à la fois de la route de la Légion, axe très emprunté, et de l'autoroute A50, peut générer des nuisances (pollutions, bruit) à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

Ce secteur s'inscrit au sein du pôle Alpha mais dans un secteur peu structuré. Ainsi, à l'est et à l'ouest des zones d'habitat diffus sont présentes, desservies par des voies très étroites. On y trouve :

- au nord, se trouve une pinède, également mitée par quelques habitations ;
- En limite est, un concessionnaire automobile et une station essence sont implantés ;
- Au sud de la route de la légion se développe une zone économique.

L'un des enjeux sera d'utiliser le secteur de « Camp Major » comme un site d'articulation et de structuration du quartier aussi bien en matière de formes urbaines que d'équipements.

L'intérieur du site est peu urbanisé. On y retrouve un magasin de meuble, un immeuble vacant et un terrain sur lequel sont entreposées des voitures hors d'usage en bordure de route, ainsi qu'une pépinière en retrait. Une partie du secteur est cultivé (activité de la pépinière) tandis qu'une superficie importante est en friche ou présente des boisements discontinus, organisés en bande mais d'une faible qualité paysagère. La pinède au nord revêt néanmoins un intérêt aussi bien au niveau paysager (arrière-plan du site) qu'au niveau écologique (inscription dans la trame verte urbaine).

La topographie du périmètre est relativement plane dans sa partie sud, et présente une légère pente d'orientation nord-sud, qui s'accentue dans la partie nord, sans toutefois présenter de contrainte forte pour l'aménagement du secteur. L'enjeu résidera dans le respect des mouvements de terrains en travaillant sur une implantation en lien avec les courbes de niveaux.

Enfin, le secteur est concerné par plusieurs risques naturels, à prendre en compte dans l'aménagement du site (risque d'inondation, de tassements différentiels, de retrait-gonflement des argiles et de feu de forêt). Une problématique de ruissellement a été par ailleurs identifiée mais nécessite des études plus approfondies.



➤ Abords de la route de la Légion



➤ Abords de la route de la Légion - piste cyclable



↗ Impasse Emeric



↗ Abords de la pépinière



↗ Cœur de la zone



↗ Chemin de la Dédierie

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Cours d'eau

COMPOSITION URBAINE

- Equipements à créer : groupe scolaire, crèche, résidence services séniors, tiers-lieu

- Espace public à créer : accessibilité piétonne à maîtriser

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Activités tertiaires
- Forme urbaine petits collectifs
- Forme urbaine maisons individuelles
- Hauteur des façades (nombre d'étages)
- Emprise bâtie (%)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

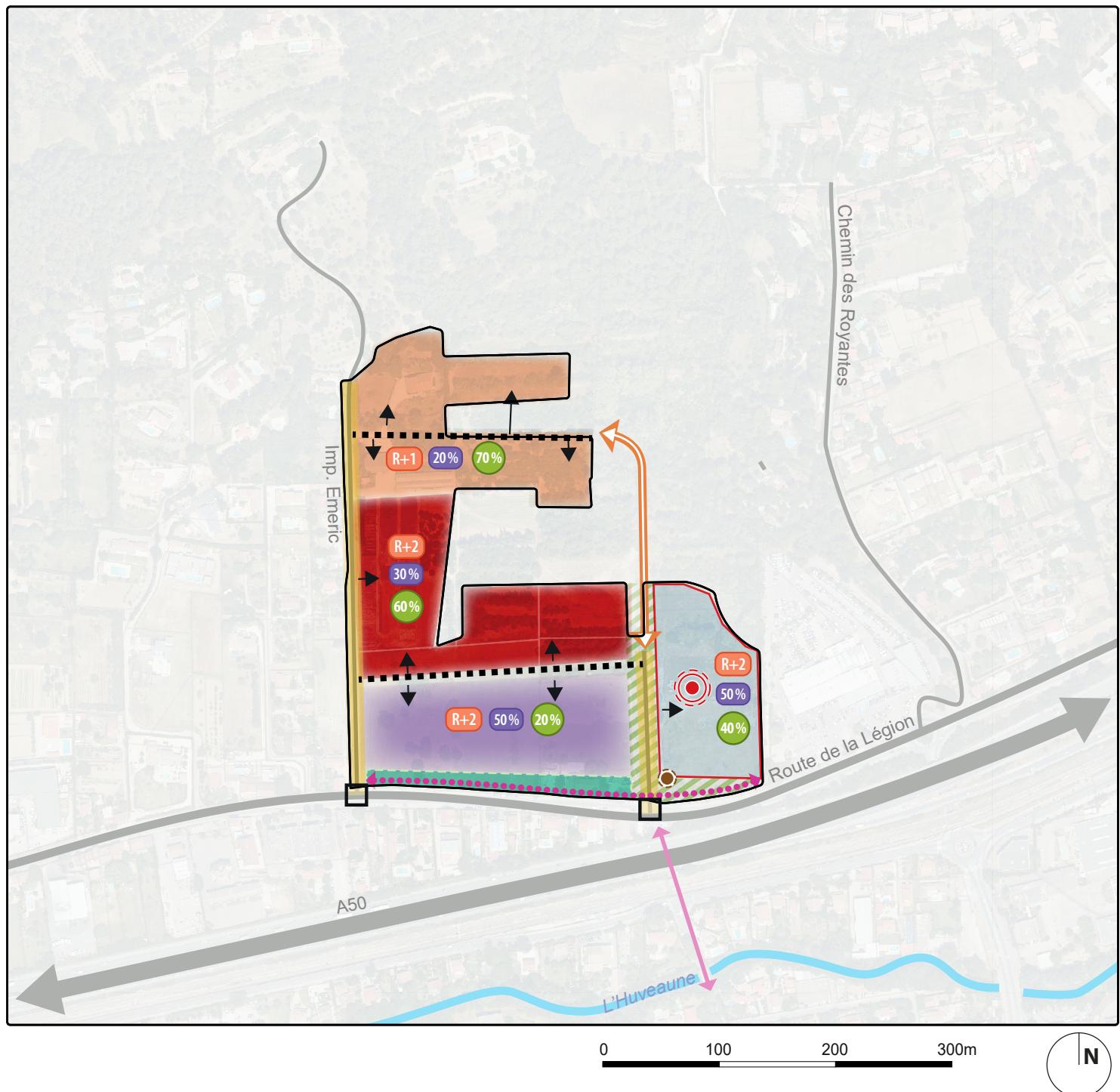
- Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre
- Trame verte à préserver et à renforcer
- Espace de retrait paysager à créer

ACCESSEURITÉ/MOBILITÉS

- Flux, carrefour à organiser
- Autoroute
- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours
- Principe de raccordement (desserte) à créer
- Voie à élargir
- Principe d'accéssibilité DFCI à créer
- Principe liaison douce / mode actif à conforter
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- Arrêt de bus scolaire à créer

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp Major »



PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, à une capacité adéquate des réseaux et à la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec modélisation complète. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone. Les opérations et aménagements seront réalisés entre la période de 2026 et 2029.

Le périmètre concerné par les présentes orientations représente environ 8,5 hectares et permettrait d'accueillir des programmes variés :

- Le long de la route de la Légion, une zone d'environ 1,3 hectare dédiée aux activités économiques, principalement tertiaires ;
- Au centre, un quartier d'habitations de 2,2 hectares, organisées en petits collectifs d'une densité d'environ 40 logements à l'hectare ;
- En limite Ouest et Nord, une zone d'environ 3,1 hectares destinée à l'accueil de maisons individuelles d'une densité d'environ 15 logements à l'hectare ;
- A l'Est, une zone d'environ 1,9 hectares, réservée à un ensemble d'équipements (pouvant être notamment un groupe scolaire, une crèche, un tiers-lieu, une résidence intergénérationnelle) ;
- Au Nord et Nord-Est de l'OAP le maintien d'une zone naturelle et d'un espace boisé.

DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

De nouveaux espaces publics devront être proposés, permettant la création d'espaces de rencontre et favorisant les mobilités piétonnes au sein du site.

Il s'agira de créer un espace public minéral, tout en étant le plus perméable possible, devant la façade de service pour favoriser sa visibilité et son accessibilité, et un espace public majeur d'axe nord-sud, type mail paysager, mêlant espaces minéralisés et espaces végétalisés, autour duquel s'organiseront les équipements. Les voies de desserte des logements collectifs et du secteur d'activités déboucheront sur cet axe.

DES CARREFOURS À CRÉER

Le débouché des voies de desserte principales du quartier sur la route de la Légion doivent faire l'objet d'un aménagement d'un carrefour sécurisé.

Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé sur la route de la Légion.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

BANDE TERTIAIRE LE LONG DE LA ROUTE DE LA LÉGION

L'implantation des bâtiments à vocation économique devra être organisée perpendiculairement à la route de la Légion, en privilégiant des hauteurs faibles en façade (R+2 maximum) et en retrait de la route de la Légion et des hauteurs plus importantes pour les constructions implantées selon un axe nord-sud. Ainsi, la façade de services sera de plain-pied. Cette implantation en peigne et la faible hauteur permettront de conserver les vues les plus intéressantes sur les massifs environnants (dont Garlaban) et de s'intégrer dans la pente.

Les constructions accueillant les locaux destinés aux activités tertiaires autres pourront atteindre une hauteur maximale de R+2. Ces constructions pourront être sur pilotis, ce qui permettra de prendre en compte le risque d'inondation et de créer un jardin continu passant sous les bâtiments sur toute la longueur de l'îlot, pouvant servir de lieu de détente pour les professionnels et les résidents.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres seront végétalisés lorsque possible et privilégieront le maintien des arbres existants dans leur conception.

QUARTIER RÉSIDENTIEL

En cas de logements de petits collectifs, l'implantation des bâtiments devra être orientée nord-sud ou est-ouest. Les constructions en « L » permettront de maintenir un écrin végétal et de larges ouvertures visuelles mais aussi de limiter par la même occasion la co-visibilité. Un travail de composition dans l'organisation des étages devra être effectué. Il s'agira de faire varier les hauteurs entre 1 et 2 étages (R+1 à R+2), permettant ainsi l'utilisation de

certaines toitures en toitures terrasses.

L'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

Afin de limiter la visibilité des voitures et la superficie qu'elles occupent en surface, les places de stationnement nécessaires aux résidents seront implantées préférentiellement en sous-sol en fonction des possibilités permises par le risque de ruissellement.

En cas d'habitat pavillonnaire, la hauteur des constructions sera limitée à un étage (R+1) et l'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à 20% du terrain d'assiette du projet.

SECTEUR ÉQUIPEMENTS

Articulé le long du chemin de la Dédière, dont l'allée végétale existante sera conservée et renforcée, l'espace destiné à accueillir des équipements la hauteur des constructions y sera limitée à deux étages (R+2).

L'emprise au sol maximale des constructions projetées est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Une mixité des fonctions est projetée au sein de ce secteur avec :

- Des activités tertiaires et le long de la route de la Légion ;
- De l'habitat en retrait de la route de la Légion ;
- Des équipements au sud-est du périmètre.

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

PRINCIPE DE PRÉSÉRATION DE LA NATURE EN VILLE

Dans les espaces destinés à accueillir de l'habitat pavillonnaire et celui du logements de petits collectifs, il conviendra de préserver l'ambiance boisée du site.

L'aménagement des espaces non bâti devra être pensé de manière à conserver le plus possible d'arbres dans l'ensemble du périmètre.

Les espaces autour de la voie de desserte à l'Est du terrain de projet, ainsi que le côté Est de la voie douce, parallèle à la route de la Légion, devront préserver les espaces végétalisés existants et permettre le renforcement d'une trame verte.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir la présence d'espaces végétalisés, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

- De 60% d'espaces végétalisés pour les différentes formes d'habitat, dont au moins les 2/3 de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre ;
- De 40% d'espaces végétalisés dans l'espace destiné à accueillir des équipements collectifs, dont 100% de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre ;
- De 20% d'espaces végétalisés dans l'espace destiné à accueillir de l'activité tertiaire, dont 100% de ces espaces constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le sud du site de l'OAP est exposé à un risque d'inondation.

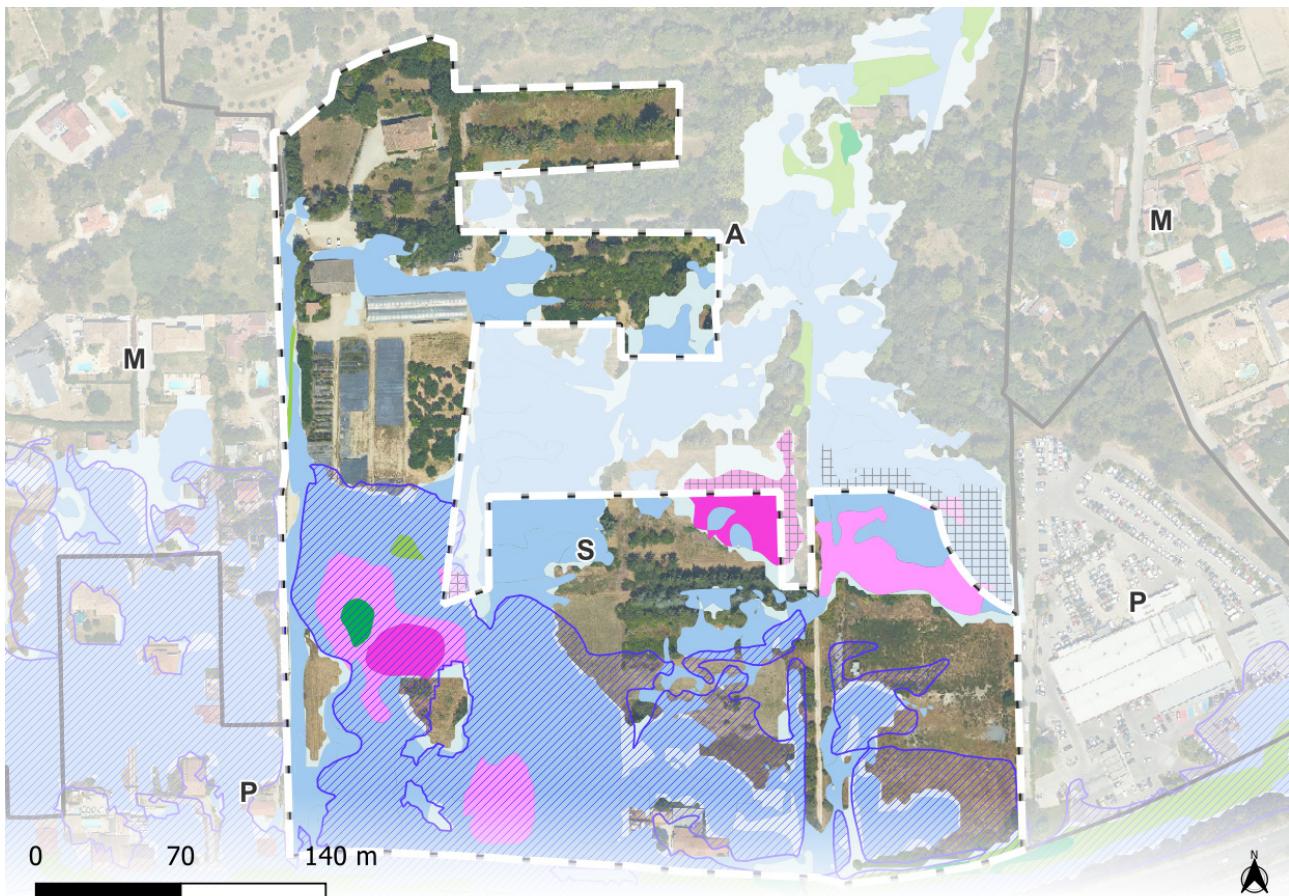
Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone violette du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

Des 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.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISELLEMENT

- | | | | |
|--|--|--|----------|
| ■ | Très fort (axe écoulement) | ■ | Moyen |
| ■ | Très fort (zone accumulation à faible vitesse) | ■ | Faible |
| ■ | Moyen à forte hauteur | ■ | Résiduel |

CLASSE RUISELLEMENT

- Classe (White square)
- Serres et tunnels agricoles autorisés (Cross-hatch)
- Résiduel (Light blue)

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 :

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp Major »

- 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...).

Mouvements de terrain : tassements différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassement différentiel).

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

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvements de terrain qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

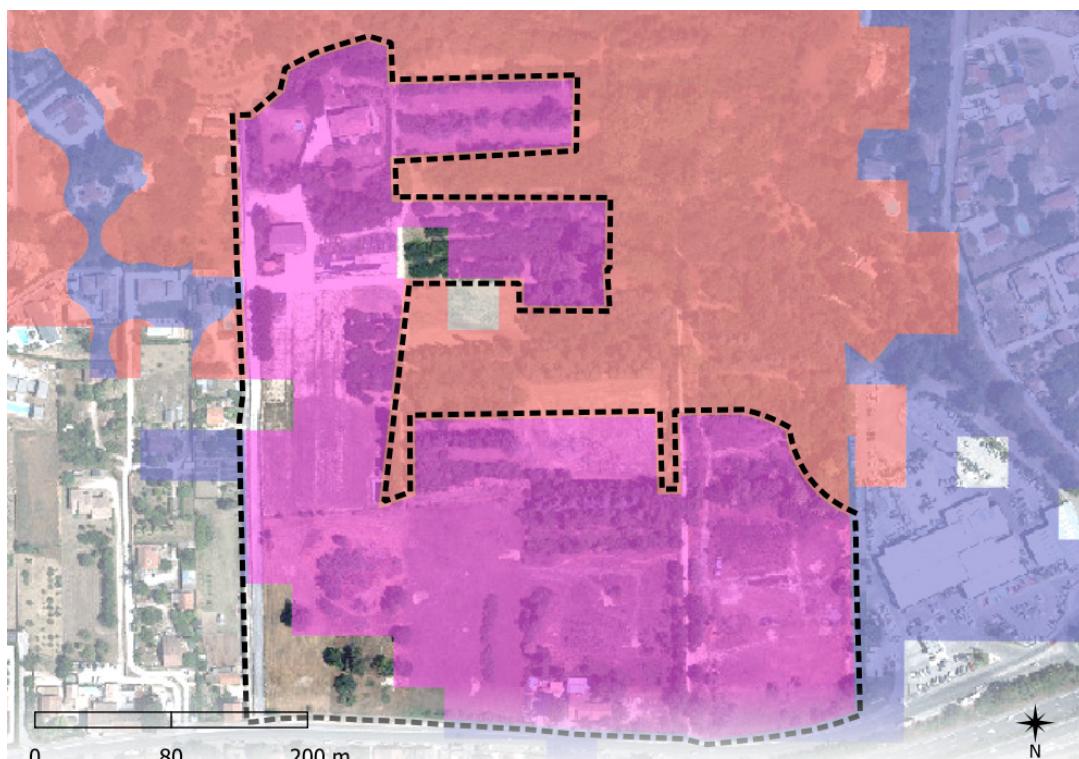
Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléas moyens et forts) : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.).

Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORêt

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3 B1
 B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORêt

Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

Zone à prescriptions Zone inconstructible
 Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

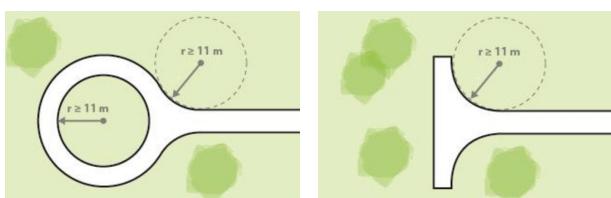
RISQUE INCENDIE DE FORêt

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange
 Rouge

Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La conception des carrefours sur la Route de la Légion, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»

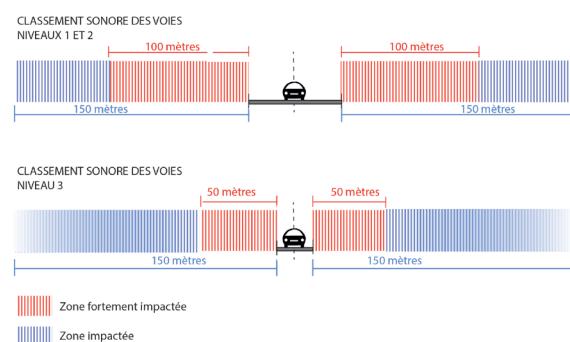


Risque sismique

La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parassismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

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).



- Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

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 à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements recevant du public sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Camp Major »

sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

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

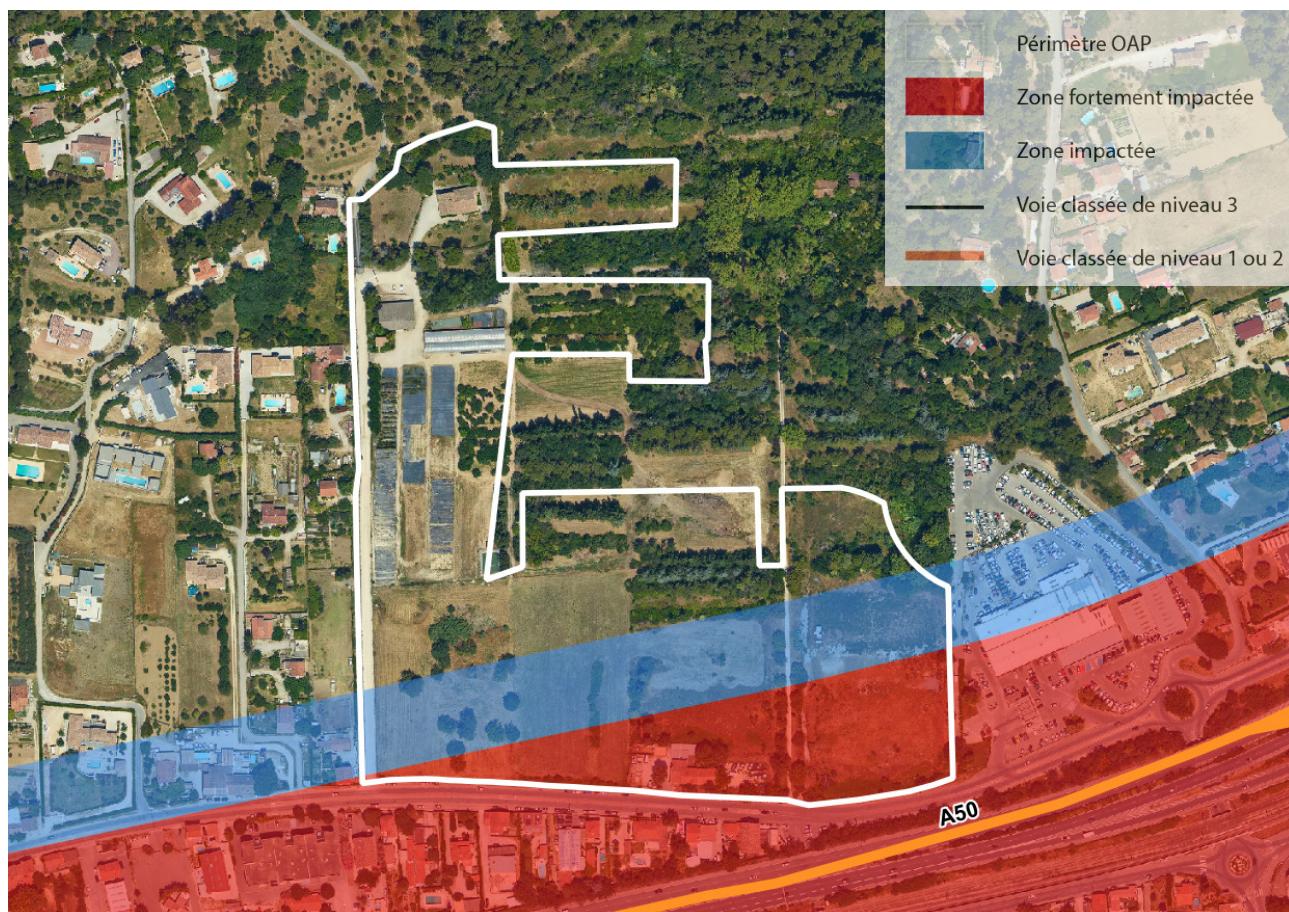
Concernant la composition urbaine du futur projet :

- 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 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 cespituseuse, 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.



↗ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Préalablement à l'urbanisation du secteur, il est nécessaire de s'assurer que les voies et les réseaux sont correctement dimensionnés pour supporter l'augmentation des sollicitations.

LE LONG DE LA ROUTE DE LA LÉGION

Afin de favoriser les déplacements piétons, un cheminement piéton est à créer au nord de la route de la Légion et de sa piste cyclable.

Un arrêt de bus devra être mis en place aux abords de la route de la Légion.

Afin de limiter les circulations motorisées à l'intérieur du périmètre, les aires de stationnement destinées aux activités économiques devront être implantées préférentiellement à proximité de la route, pour favoriser la visibilité et l'accessibilité des services.

DE NOUVELLES VOIES DE DESSERTE

Actuellement, le périmètre est uniquement desservi par l'impasse Emeric (en limite est), étroite, au revêtement abîmé, ainsi que par des chemins privés en terre non ouverts à la circulation. Il convient donc d'organiser entièrement le maillage viaire du périmètre, avec :

- Une voie qui suit l'impasse Emeric (double-sens de circulation). Il s'agira d'un axe de desserte structurant pour le périmètre ;
- Une voie à élargir (double sens de circulation) et prolonger parallèlement à l'impasse Emeric (av. M. Barbaroux) ;
- Une voie raccordée à ces deux voies (organisée donc en bouclage), orientée en parallèle de la route de la légion, permettra de desservir l'espace destiné aux activités tertiaires, et l'espace destiné aux logements de petits collectifs (chaussée en sens unique ou non) ;
- Une voie organisée en bouclage à créer, desservira le quartier d'habitats pavillonnaires au nord (chaussée en sens unique ou non et maintien d'un accès de 3.5 m de voie vers les maisons situées à l'extérieur du périmètre).

Des cheminements piétons devront être créés de manière à faciliter les mobilités entre les différents secteurs

(habitats pavillonnaires, habitats de petits collectifs, espace tertiaire, équipements).

Une voie de secours permettra un bouclage des voies au sud du périmètre et une sortie de secours sur la route de la Légion.

FORMES URBAINES

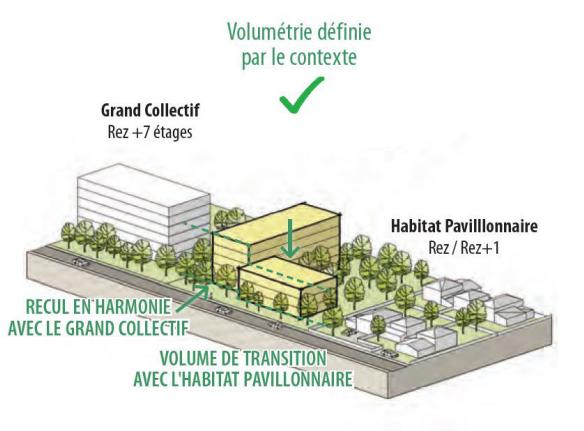
Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, à proximité des zones déjà urbanisées.

La hauteur limitée au R+2, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces végétalisés de 60% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant. La volumétrie devra tenir compte du contexte.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de poursuivre la valorisation du site tout en offrant une transition adaptée vis-à-vis des constructions proches.

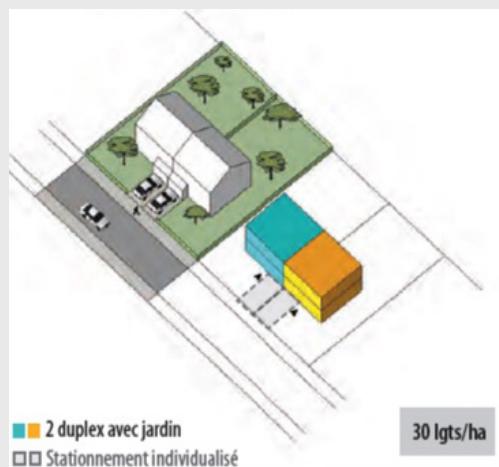
Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UC »).



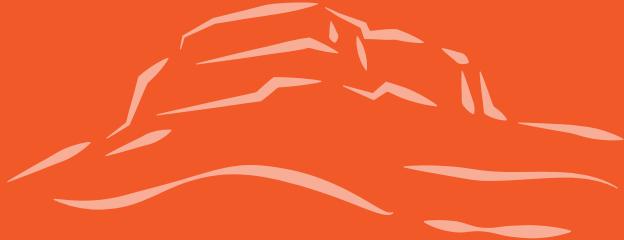
Forme urbaine maisons individuelles

Cette forme urbaine permet une densité d'habitat relativement faible tout en permettant d'accompagner un développement résidentiel mesuré préservant l'ambiance boisée du site. La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient de pleine terre et une emprise au sol limitée. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des boisements existants. Un travail d'intégration de la construction au terrain est attendu.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD »).



U
E
C



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