



PLU d'Aubagne

MODIFICATION N°3

RAPPORT DE PRESENTATION

Projet de PLU arrêté par DCM du.....16 décembre 2015

PLU approuvé par DCM du22 novembre 2016

PLU reçu en Préfecture le.....23 novembre 2016

PLU modification n°1 approuvée le.....13 décembre 2017

PLU modification n°2 approuvée le.....24 octobre 2019

PLU modification n°3 approuvée le.....24 octobre 2019

Sommaire

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°3.....	5
1.1.	LE CONTEXTE LOCAL	5
1.2.	LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
1.3.	OBJET DE LA MODIFICATION	8
1.4.	L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	9
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°3.....	10
2.1.	LA FUTURE ZONE ECONOMIQUE DE CAMP DE SARLIER.....	10
2.1.1.	Présentation du secteur de Camp de Sarlier	10
2.1.2.	Ce que prévoit le PLU actuel.....	11
2.2.	JUSTIFICATION DE L’OUVERTURE A L’URBANISATION	11
2.3.	RENFORCEMENT DES ATTENTES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	15
2.4.	DETAIL DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PIECES DU PLU.....	17
2.4.1.	Conséquences sur le règlement graphique (plan de zonage).....	17
2.4.2.	Conséquences sur les autres planches graphiques du PLU	18
2.4.3.	Conséquences sur le règlement écrit.....	18
2.4.4.	Conséquence sur les emplacements réservés	21
2.4.5.	Conséquence sur l’OAP de Camp Sarlier	23
3.	IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION	26
3.1.	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	26
3.1.1.	Aspect environnementaux et de biodiversité.....	26
3.1.2.	Impact de l’ouverture à l’urbanisation sur la consommation d’espace et l’étalement urbain	27
3.1.3.	Impact de la modification sur le paysage	27
3.1.4.	Impact de la modification sur le patrimoine.....	27
3.1.5.	Impact de la modification sur les risques naturels	28
3.1.6.	Impact de la modification sur la qualité de l’air	28
3.1.7.	Impact sur les réseaux	28
3.2.	PROCEDURE ET CONCLUSION DE L’EXAMEN AU CAS PAR CAS	29
4.	ETUDE ENTREE DE VILLE	30
4.1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	30
4.2.	ANALYSE DES SEQUENCES DE L’AUTOROUTE A52.....	32
4.3.	LES ENJEUX DE L’AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CAMP SARLIER.....	37

4.4.	LE PARTI D'AMENAGEMENT AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME.....	38
4.4.1.	Les nuisances	38
4.4.2.	La sécurité	39
4.4.3.	La qualité urbaine	39
4.4.4.	La qualité architecturale	41
4.4.5.	La qualité des paysages.....	41
4.5.	LA TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT « ENTREE DE VILLE » DANS LE PLU.....	42
4.5.1.	Dans les documents réglementaires.....	42
4.5.2.	Dans l'orientation d'aménagement et de programmation	42
5.	ANNEXES	43

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°3

1.1. LE CONTEXTE LOCAL

Les évolutions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aubagne a été approuvé le 22 novembre 2016.

- Il a fait depuis l'objet d'une **modification n°1** de droit commun, approuvée le 13 décembre 2017. Cette première modification du PLU a été réalisée afin d'apporter des ajustements sur le règlement et les documents graphiques (précisions de forme et nouvelles règles destinées à combler le silence du texte et apporter une plus grande souplesse pour la mise en œuvre du PLU après quelques mois d'application), et des compléments en matière de risques inondation et incendie.
- Une **modification n°2** de droit commun a ensuite été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2018 et délibération du Conseil de Territoire le 19 mars 2018, enfin, une délibération a été prise le 22 mars 2018 par le Conseil de Métropole. L'objectif de cette procédure est d'adapter le document d'urbanisme en fonction du rythme de mise en œuvre des divers projets, ou pour des raisons d'ordre purement technique, sans que cela ne remette en cause l'économie générale du PLU. Il s'agit d'une procédure de modification d'ordre général du PLU.

La présente **modification n°3** de droit commun a été prescrite parallèlement par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2018, puis par délibérations du Conseil de Territoire le 21 mars 2018, et du Conseil de Métropole le 22 mars 2018. L'objectif de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation la zone économique AUE dite de « Camp de Sarlier », dans le respect du principe de densification de la zone agglomérée prévue par le PADD du PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Le présent document a pour objet de compléter le Rapport de Présentation du PLU et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de cette troisième modification, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il vaut actualisation du Rapport de Présentation du PLU dans sa version approuvée à l'issue de la modification n°1, le 13 décembre 2017.

Rappel du contexte institutionnel et de l'exercice de la compétence « Plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu »

La ville d'Aubagne fait partie des 92 communes qui composent la Métropole Aix-Marseille-Provence, et plus précisément compte parmi les douze communes du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. En effet :

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Aggloprovence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Pays de Martigues, le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Au niveau institutionnel, la Métropole se compose d'un Conseil de la Métropole présidé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Toutefois, la loi a créé spécifiquement pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, six Conseils de Territoire présidés chacun par un Président.

Le périmètre de chacun des Conseils de Territoire se fonde sur le périmètre de l'une des six intercommunalités fusionnées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce en principe les compétences des métropoles de droit commun, et notamment la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

A titre transitoire, l'article L. 5218-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales a prévu toutefois que jusqu'au 1er janvier 2018, les compétences prévues à l'article L. 5217-2, I du même Code qui n'avaient pas été transférées par les communes membres aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) fusionnés continueraient d'être exercées par les communes. Ainsi la ville d'Aubagne a continué à exercer la compétence relative aux documents d'urbanisme jusqu'au 1^{er} janvier 2018.

Depuis le 1er janvier 2018, cette situation transitoire a pris fin et la Métropole exerce la compétence en matière de PLU et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses Territoires.

Dans l'attente de l'élaboration de ses Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), la Métropole est compétente, depuis le 1er janvier 2018, pour la gestion des PLU communaux sur l'ensemble des Conseils de Territoire.

Les PLU communaux maintenus en vigueur à l'échelle de la Métropole peuvent faire l'objet d'une révision allégée, d'une modification, d'une modification simplifiée ou d'une mise en compatibilité avec déclaration de projet ou déclaration d'utilité publique, dans l'attente de l'approbation du PLUi du Territoire concerné (art. L. 153-6, I C. urb.).

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) donne à la Métropole AMP, en matière d'urbanisme, un statut particulier en fixant des compétences propres au Conseil de la Métropole et aux Conseils de Territoire et en donnant la possibilité de déléguer certaines compétences aux Conseils de Territoire.

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile assure ainsi la préparation et le suivi de l'élaboration et de toute procédure d'évolution du projet de plan local d'urbanisme.

Le contexte communal, rappels :

La commune d'Aubagne, située au pied du Garlaban et inscrite dans la vallée de l'Huveaune, d'une superficie de 54.9 km² (sources : INSEE 2012) accueille une population totale recensée en janvier 2017, de 45 563 habitants.

Cinquième ville du Département, la commune d'Aubagne située à l'est de Marseille appartient au Territoire Métropolitain structuré administrativement depuis le 1^{er} janvier 2016 avec la création de la Métropole Aix-Marseille Provence (AMP).

Le PLU adopté le 22 novembre 2016 à l'issue d'une procédure engagée le 23 septembre 2014 a permis d'offrir à Aubagne un nouveau cadre réglementaire, traduisant un véritable projet de développement.

La Métropole AMP est subdivisée en six territoires dont les périmètres correspondent aux anciennes intercommunalités désormais regroupées au sein de la nouvelle institution. Piliers de la métropole,

les territoires sont dotés d'un conseil. Le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile regroupe 12 communes, Aubagne en est la ville centre.

La commune d'Aubagne est couverte par :

- la Directive Territoriale Aménagement des Bouches du Rhône, (décret du 10 mai 2007),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté le 18 décembre 2013 par le syndicat mixte chargé des études, de l'élaboration et du suivi du SCoT
- et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 février 2014.

La loi ALUR a clarifié la hiérarchie des normes et renforcé le rôle intégrateur du SCoT, qui devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur de planification supra communale.

Pour mémoire, le PADD du PLU d'Aubagne s'articule sur les axes suivants :

- Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne : afin de dynamiser la vie économique et culturelle,
- Un nouveau souffle économique : pour renforcer les « Paluds » comme site productif de référence, *soutenir les sites d'activités*, valoriser les savoir-faire, *répondre aux besoins estimés de 80 ha pour le développement économique à l'échelle du territoire*,
- Poursuivre un développement urbain raisonné et plus équilibré : pour répondre aux besoins en logements, défendre une urbanisation cohérente, garantir un cadre et une qualité de vie améliorés, visant à la production de 3 300 à 3 500 logements d'ici 2030.

1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le choix de cette procédure de modification a été fait conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. En effet, selon l'article L.153-31, une modification peut être engagée lorsque les évolutions apportées n'ont pas pour effet :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Considérant que les évolutions souhaitées ne concernent aucun de ces cinq points, la procédure de révision du PLU ne s'imposait pas.

Le passage d'une zone à urbaniser stricte n'autorisant que l'extension limitée des constructions existantes (AUE ici en l'occurrence), en zone à urbaniser ouverte et réglementée entraînant une majoration des possibilités de construction de plus de 20%, la procédure qui s'applique est donc la modification de droit commun, au titre des articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

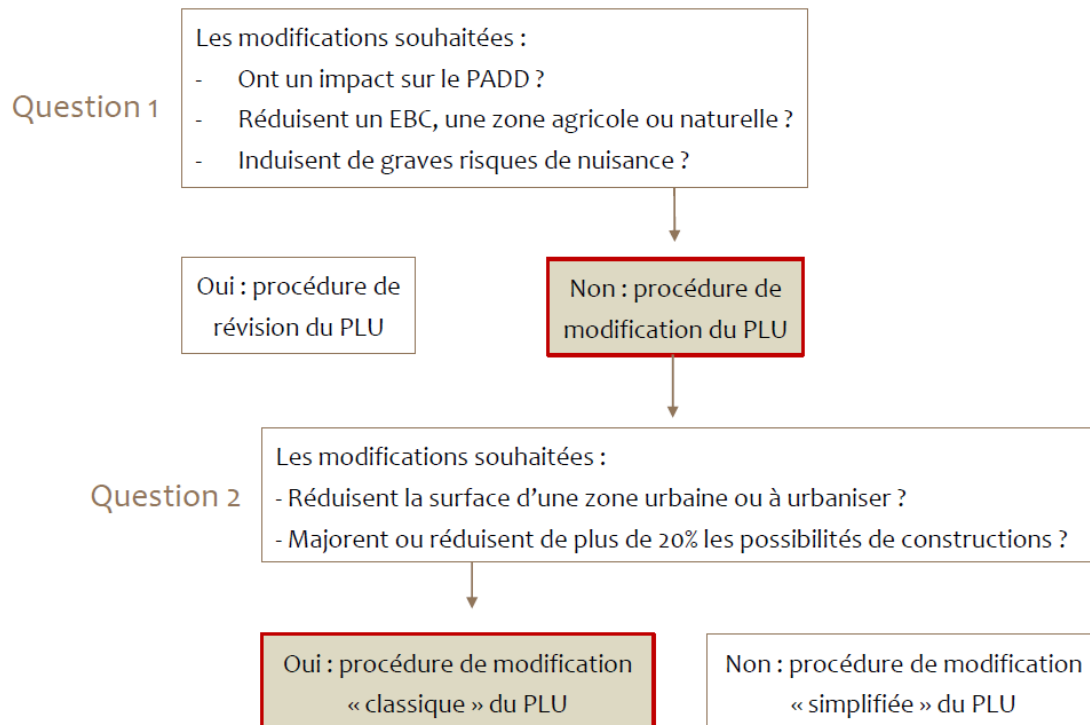


Schéma synthétique du choix de la procédure de modification (Source : CYCLADES)

1.3. OBJET DE LA MODIFICATION

La modification n°3 a pour objet **l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE dite de Camp Sarlier**.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aubagne approuvé le 22 novembre 2016 s'articule autour de trois axes majeurs :

- Le réaménagement du centre-ville ;
- L'amplification économique du territoire ;
- L'accompagnement résidentiel de la commune.

Concernant le développement économique, le document d'urbanisme dispose de plusieurs zones à urbaniser dédiées à l'accueil de nouvelles activités.

Aujourd'hui, les études de faisabilité conduites par la Commune, la Métropole et le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile permettent d'envisager le développement prioritaire de cette zone de Camp Sarlier, à vocation tertiaire, productive, artisanale et village d'entreprises, et très bien desservie.

Une procédure de modification du PLU approuvé est donc nécessaire pour mettre en œuvre le développement de cette zone classée en zone AUE, bloquée à l'urbanisation.

La modification permettra :

- d'adapter l'OAP existante de Camp Sarlier, en conservant ses grandes lignes et orientations, mais en apportant des précisions de nature à qualifier plus précisément les attentes et l'organisation des futurs aménagements à y réaliser,
- de modifier le classement de la zone,
 - o de AUE en UEs (et plus précisément UEs2), zone à vocation d'activités économiques immédiatement urbanisable,
 - o et ponctuellement, au nord du site, de AUE en UD2, pour le petit ensemble de constructions existantes à vocation d'habitat,
- de préciser ponctuellement le règlement de la zone UEs, pour permettre l'intégration des futures occupations du sol dans le cadre urbain, qualitatif, fonctionnel, attendu sur cette zone, en accompagnement de l'OAP.

Il y a lieu de noter que cette modification n°3 permettra également la **rectification d'une erreur matérielle**, relevée en cours d'étude de mise au point du présent dossier :

En effet, il apparaît que le règlement graphique du PLU approuvé comporte sur le site de Camp Sarlier, l'indication de règles d'implantation au titre de la Loi Barnier, sur les trois voies le ceinturant :

- l'A52, effectivement classée voie à grande circulation en sa qualité d'autoroute, avec un retrait de 100 m de l'axe,
- et les RD2 et RD43a avec un retrait de 75 m de l'axe : toutefois, il apparaît que ces deux voies ne figurent pas et ne sont pas concernées par le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 modifié, fixant la liste des routes à grande circulation, en France, dans les Bouches du Rhône et sur le territoire de la commune d'Aubagne.

Aussi, la règle de retrait actuellement figurée de part et d'autre de ces deux RD au titre de la Loi Barnier, n'est pas justifiée, et doit être supprimée, dans le cadre de la présente modification, procédure qui permet ce type de correction.

Seule l'autoroute A52 est effectivement concernée par les règles d'implantation au titre de la Loi Barnier, et susceptible de faire l'objet d'une étude spécifique visant, le cas échéant, à adapter ces règles. La mise en œuvre du projet d'aménagement du futur parc d'Activités de Camp Sarlier nécessitant effectivement la modification de cette bande de recul, l'étude mentionnée est intégrée à la présente Notice, au chapitre 3 ci-après.

1.4. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Métropole a saisi l'Autorité Environnementale sur la modification n°3 du PLU, et cette dernière a rendu son avis par décision du 22 octobre 2018 indiquant que **la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale**, (f. Chapitre 4 ci-après).

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION N°3

2.1. LA FUTURE ZONE ECONOMIQUE DE CAMP DE SARLIER

2.1.1. Présentation du secteur de Camp de Sarlier

Situé en entrée de ville Est de la commune d'Aubagne, le secteur du « Camp de Sarlier » est un délaissé triangulaire, délimité sur ses côtés par l'autoroute A52 à l'Est (axe Nord/Sud), par la RD2 au Nord, la RD43a à l'Ouest, elle-même longée par la voie ferrée.

Ces voies contraignent le site, tout en lui conférant une identité propre qu'il convient de requalifier à travers une nouvelle orientation.

Il s'agit d'une ancienne zone agricole qui s'est développée et a été mitée progressivement au gré des opportunités foncières, sans logique d'ensemble et qui manque aujourd'hui de lisibilité et de visibilité.

Ce site sous-utilisé constitue une vitrine d'entrée de ville peu qualitative.

Il s'agit pourtant d'un secteur stratégique du point de vue de sa localisation en entrée de ville et à proximité d'axes structurants, et du point de vue du foncier mobilisable, qui en font un site d'accueil idéal pour des activités génératrices d'emplois.



Il s'inscrit entre la ville et les zones d'activités commerciale et industrielle existantes (la Martelle et les Paluds).

Le secteur AUE correspondant à Camp Sarlier couvre une emprise de 20,5 ha.

2.1.2. Ce que prévoit le PLU actuel

L'emprise du projet est classée en zone AUE : il s'agit d'une réserve foncière à vocation dominante d'activités. Comme toutes les zones AU de la commune, elle est urbanisable après modification du PLU, et à condition de respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

Dans cette zone AUE, sont autorisées notamment :

- les extensions limitées à 30% de surface de plancher maximum des constructions légales et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone, sans changement de destination et lorsqu'il s'agit d'une habitation que la surface soit supérieure à 50 m²,
- le changement de destination des constructions légales, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone,
- la création et l'extension des annexes, les piscines,

L'emprise au sol n'est pas réglementée, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment initial, ou à 7 m. Des indications sont données en matière d'aspect extérieur des constructions, avec notamment une préconisation de végétalisation des toitures plates, d'intégration des éléments techniques, des indications de composition et dimensionnement des clôtures ...

La présente modification a donc pour objet de reclasser cette zone AUE :

- en zone urbanisable immédiatement, UEs, avec maintien de la vocation d'activités économiques, en particulier pour les motifs détaillés ci-après,
- et ponctuellement, en partie Nord du site, en UD2, pour les quelques maisons individuelles existantes, n'ayant pas vocation à muter en zone économique.

2.2. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

La nécessité de répondre aux objectifs de développement économique du territoire implique une ouverture à l'urbanisation de ce secteur, pour les motifs suivants :

2.2.1. La faisabilité opérationnelle dans cette zone : un projet en attente

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile constitue un pôle d'emplois majeur à l'Est du territoire métropolitain et son développement économique demeure une priorité.

Le PLU de la commune d'Aubagne dispose de trois zones à urbaniser dédiées à l'accueil de nouvelles entreprises. Elles ont été établies dans l'optique de répondre aux importants besoins en foncier auxquels il est nécessaire de répondre pour assurer le développement économique du territoire et créer des emplois, les capacités de densification des zones d'activités existantes n'étant pas suffisantes, et énormément contraintes par l'instauration du PPRI Huveaune.

Une opportunité foncière importante :

Dans le prolongement du Centre d'affaires « Alta Rocca » actuellement en cours de réalisation, le secteur de Camp de Sarlier a été identifié comme devant être ouvert à l'urbanisation de manière prioritaire. Il fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU approuvé, et des acquisitions foncières ont été engagées en vue de l'aménagement.

Ce secteur représente un espace relativement isolé des secteurs résidentiels, à proximité du pôle économique majeur d'Aubagne que composent la ZI des Paluds et la zone commerciale de la Martelle : il est propice à l'accueil d'activités, notamment industrielles et artisanales.

Aujourd'hui occupé par une activité agricole résiduelle, par un mitage désordonné de constructions à usages divers d'habitation, d'artisanat, de commerces, d'activités tertiaires, le site manque singulièrement de lisibilité, et sa qualité urbaine et paysagère ne répond pas aux exigences qui sont portées aujourd'hui aux entrées de ville. Il présente des capacités de développement résiduelles importantes et il offre également des possibilités en matière de renouvellement urbain.

Un secteur « d'entrée de ville » à qualifier, stratégiquement desservi :

Ce secteur « d'Entrée de ville » à qualifier, bénéficie d'une excellente desserte routière avec la RD2, la RD43a, et surtout la proximité immédiate de l'échangeur autoroutier A52 « Aubagne Est ». Le site est également parfaitement « lisible » depuis tous ces axes.

Il sera également desservi par le futur Chronobus, qui traversera la zone au Nord et qui offrira à ce secteur une desserte en Transport en Commun très performante entre la gare d'Aubagne et les Zones Industrielles des Paluds et de Gémenos.

Ces arguments ont déjà contribué à la mise en œuvre d'un premier projet d'un centre d'affaires (Alta Rocca), en cours d'achèvement au nord du site (zone UEs).

Un secteur peu impacté par le risque inondation :

Camp de Sarlier n'est que très peu impacté par le risque inondation :

L'extrait ci-contre du PPRI (Plan de Prévention du Risque inondation de l'Huveaune 2017) permet de constater que :

- le site principal de Camp Sarlier est hors zone rouge, à l'exception d'une toute petite entrée en limite sud de la RD2, et ponctuellement au Nord de celle-ci,
- le secteur est classé dans la zone d'aléa résiduel (violet) correspondant à une crue exceptionnelle, d'occurrence très supérieure à la crue centennale, ce qui renforce d'autant plus son importance dans la stratégie de développement urbain et économique de la commune, par ailleurs globalement très fortement grevée et contrainte par le PPRI Huveaune.

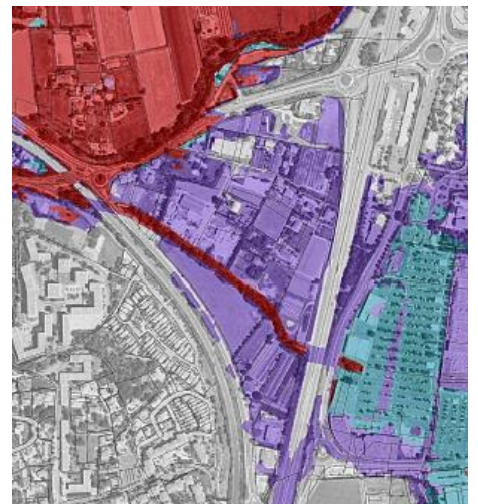


Figure 1: Extrait du PPRI Huveaune 2017

2.2.2. Un site productif aux enjeux d'exemplarité écologique et paysagère

Le site présente des éléments paysagers intéressants : cordon de la Maïre/Fauge, perception des massifs du Garlaban et de la Sainte Baume depuis de nombreux points du site.

L'évaluation environnementale conduite dans l'élaboration du PLU approuvé n'a pas identifié d'enjeux particuliers dans ce secteur.

Toutefois, la présence de la Maïre/Fauge, la nécessité de protection de ses ripisylves introduite dans le PLU, ainsi que la présence de structures végétales héritées du passé agricole (haies...) constituent à la fois un enjeu d'aménagement (préservation des continuités écologiques notamment) et une opportunité pour développer un site productif exemplaire.

Son positionnement en entrée de ville, en bordure des infrastructures de déplacement, et les enjeux qu'il présente en matière de préservation (patrimoine naturel, écologique et paysager) mettent en évidence la nécessité d'un aménagement soigné (effet vitrine).

2.2.3. Ce site de Camp Sarlier constitue ainsi une opportunité :

- de répondre aux besoins de créations d'emplois et de recherches foncières en matière de développement économique,
- d'impulser un nouveau souffle économique en facilitant l'installation et le développement d'entreprises industrielles et artisanales à forte densité d'emplois, zone tertiaire, productive, artisanale et village d'entreprises,

dans le cadre d'un aménagement qualitatif et novateur, alliant accessibilité, visibilité et traitement environnemental.

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement est prévue dans le cadre d'un PUP (Projet Urbain Partenarial), formule qui permet de faire contribuer les acteurs privés au coût de la construction des équipements publics (Voiries, Réseaux Divers, aménagement hydrauliques et paysagers notamment) : au-delà du volet financier, l'intérêt de cette démarche est de mener une réflexion urbaine d'ensemble, à l'échelle du site, et de proposer un urbanisme durable et plus qualitatif.

2.2.4. Un site qui s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU

Le PADD s'appuie sur les principes majeurs suivants:

- Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne,
- **Un nouveau souffle économique,**
- Du centre-ville aux piémonts du Garlaban, un développement urbain raisonné et plus équilibré.

2.2.5. Une desserte en réseaux existante, qui reste à renforcer

- Réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP)

Le réseau d'eau potable dessert les bâtiments existants, alimentés par une canalisation en antenne depuis la RD2.

La réalisation du projet offrira l'occasion de réaliser l'extension et le maillage du réseau d'eau entre la RD2 et la RD43A, afin d'harmoniser et de structurer l'alimentation des anciens et des nouveaux lots, de sécuriser la distribution et de répondre aux attentes de la DECI, en implantant de nouveaux poteaux incendies (prévision 2 PI).

La mise en œuvre du projet d'aménagement de Camp Sarlier nécessite une mise à niveau du réseau AEP :

- prolongement de la canalisation en fonte en DN 150, sur le Chemin de Ceinture jusqu'au rond-point de la route de Gémenos,
- création d'un maillage sur la canalisation en fonte DN100 sur le rond-point,
- bouclage de la zone par le Chemin du Camp de Sarlier, (avec reprise assainissement en tranchée commune).

- Le réseau d'Assainissement des Eaux Usées (EU)

L'ensemble du secteur est actuellement occupé par d'anciens terrains agricoles vierges d'installation, de bâtiments d'activités ou de pavillons sur fosses septiques, ou connectés au réseau existant ancien, en antenne sur le chemin de Camp de Sarlier (seule canalisation au sein de l'emprise du projet).

L'opération va permettre de structurer, d'améliorer, de redimensionner le réseau d'eaux usées qui vient se collecter au réseau d'assainissement gravitaire collectif connecté à GEOLIDE (Station Epuration de Marseille), qui a capacité à recevoir des volumes supplémentaires et permettra de supprimer d'anciennes installations sur les lots modifiés.

Le Camp de Sarlier est desservi à partir de collecteurs secondaires. Un collecteur de diamètre 250 assainit le secteur par la RD2 et le RD43a, et notamment la zone commerciale de la Martelle et des Paluds.

Le collecteur présent sur la RD43, chemin de ceinture, présente les contraintes suivantes :

- le réseau est positionné sur le côté opposé au périmètre étudié,
- il existe un important dénivelé entre la route et le site.
- des points de relevage seront à prévoir.

Comme mentionné ci-dessus, une seule canalisation existe à l'intérieur du périmètre ; elle est située sur le chemin du Camp de Sarlier.

La mise en œuvre du projet d'aménagement de Camp Sarlier nécessite de créer un réseau d'assainissement gravitaire des Eaux Usées, vers un poste de relèvement : ainsi, il y aura lieu de :

- créer un poste de relèvement et un refoulement
- reprendre un tronçon sur la route Gémenos,
- redimensionner le Poste de relèvement de Lamagnon (pompes, départ de puissance, canalisation de refoulement)

- **Le réseau d'Eaux Pluviales**

Le site n'est actuellement pas desservi, ni équipé. Le traitement des Eaux Pluviales à prévoir, constitue un argument d'aménagement qui va profondément caractériser la nouvelle zone d'activités. Cf paragraphe 2.3 ci-après.

- **Le réseau d'électricité** est sécurisé depuis le transformateur implanté en amont du pont de Lamagnon. Le réseau sera renforcé au sein du site pour s'adapter à sa destination.
- **La Fibre** est présente à proximité du projet sur la RD2, sur voie publique. Des fourreaux seront prévus dans le cadre de la distribution sur les voies internes au projet.
- **Les déchets** : la gestion des déchets produits par les activités sera organisée directement par les producteurs auprès de prestataires privés, agréés pour la collecte des déchets professionnels. La collecte individuelle des déchets ménagers sera maintenue pour les riverains.

2.3. RENFORCEMENT DES ATTENTES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La présente modification du PLU est également motivée par l'avancée des études sur le devenir de la zone de Camp Sarlier, notamment en matière de qualité environnementale, qui contribue à la justification de l'ouverture à l'urbanisation :

2.3.1. Mise en place d'une stratégie de gestion des eaux pluviales (EP) :

Le traitement des eaux pluviales est réfléchi et conçu à l'échelle de la zone, et contribue à la conception de l'OAP et du projet d'aménagement.

Dans un objectif de limitation de l'impact du traitement et du rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel, la gestion de ces EP sera visible et gravitaire, sans canalisation souterraine.

Il s'agit à la fois d'éviter un système de relevage, de diffuser l'eau, plutôt que la canaliser, de délester l'aval par des actions multiples en amont : freiner la vitesse de l'eau, en allongeant son itinéraire. Le principe retenu consiste à retenir l'eau et à la restituer à débit régulé, en privilégiant l'infiltration. La rétention doit stocker temporairement l'eau en toiture, avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Il s'agit de limiter l'imperméabilisation en permettant l'infiltration des eaux de pluie et en préservant les espaces naturels.

L'objectif à l'échelle de la zone est de mutualiser les espaces publics et privés pour le stockage de l'eau pluviale : la gestion des pluies courantes pour la décennale et jusqu'à la trentennale se faisant dans les enceintes privées, et dans les emprises publiques à partir de la trentennale, avec une inondabilité maîtrisée de certains usages programmés (promenades, aires de détente le long de la Maire/Fauge)

Dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des lots privés, il est prévu de favoriser la végétalisation, y compris sur les toitures, le stockage de l'eau en toiture et dans des emprises naturelles (noues), ainsi que les revêtements de sols favorisant l'infiltration.

La mise en oeuvre technique de ces principes s'appuie sur le « Schéma de Gestion des Eaux de Pluie » décliné à l'unité foncière par sous bassin-versant, et qui précise les règles de collecte sur l'emprise foncière. Les Emplacements Réservés pour équipement public de gestion des eaux pluviales, pour la création de noues de rétention et d'infiltration en particulier le long de la rivière et en bordure de la RD2, sont reportés dans les documents graphiques et OAP.

2.3.2. Avancée des études relatives au projet de Chronobus

Le site de Camp Sarlier est actuellement longé par plusieurs lignes de bus : 7 lignes transitent le long de site (essentiellement sur la RD2), ou passent à proximité (rond-point sud), mais sans arrêt aux abords immédiats, les plus proches étant le Pont de Lamagnon à l'Ouest et le Verger des Passons à l'extrême sud.

La mise en oeuvre du PDU (Plan de Déplacements Urbains) va conduire à la création d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), le Chronobus (Bus à Haut Niveau de Service, BHNS).

Le site de Camp Sarlier, par son emplacement stratégique entre la ville et le Pôle d'Echanges à l'Ouest, et les pôles d'activités économiques et commerciaux à l'Est, s'inscrit sur l'itinéraire du Chronobus ; une station est prévue au droit du site, sur la RD2. Elle sera accompagnée d'un P+R, parking Relais, qui sera implanté au nord de la RD2.

Cet équipement de TCSP est un atout important pour l'accompagnement et le développement du projet économique de Camp Sarlier, en permettant une desserte des entreprises, et en proposant une alternative performante au déplacement automobile.

2.3.3. Volonté de créer un parc urbain – renaturation cours d'eau.

Comme mentionné ci-avant, la collectivité mène une réflexion d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du secteur : le traitement des eaux pluviales conduira à la création de noues paysagères aménagées en promenade piétonne le long de la Maire/Fauge. L'axe de la rivière, sa ripisylve remodelée et préservée, les noues paysagées, les promenades piétonnes, constitueront ensemble un aménagement de parc urbain, valorisant ce site aujourd'hui dégradé.

Le développement du projet de zone d'activités est prévu pour être réalisé dans le cadre d'un PUP : cette formule permettra la prise en charge par la collectivité des aménagements de voies et espaces publics, et en particulier des d'espaces verts et la gestion des eaux pluviales.

2.3.4. Traitement de l'entrée de ville –(cf chapitre 4 ci-après)

Le site s'inscrit entre 3 voies, l'A52, la RD2 au Nord et la RD43a au Sud/Sud-Ouest.

Ainsi que mentionné au paragraphe 1.3 ci-avant, l'A52 est soumise aux dispositions de la Loi Barnier au titre des entrées de ville.

Les RD2 et RD43a quant à elles, sont affectées par un recul également identifié au titre de la Loi Barnier dans le PLU approuvé, mais non justifié, comme cela a été démontré précédemment, ces voies n'étant pas classées à grande circulation.

Toutefois, au-delà de la rectification d'erreur matérielle de classement de ces RD, dans l'intérêt du projet et dans le cadre de la cohérence globale d'aménagement, l'OAP et le règlement intègrent le nécessaire traitement qualitatif de ces deux voies périphériques.

2.4.DETAIL DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PIECES DU PLU

2.4.1. Conséquences sur le règlement graphique (plan de zonage)

Zonage :

L'emprise globale de la zone AUE de Camp Sarlier (20,5 ha) est répartie entre deux nouvelles zones :

- La majeure partie est reclassée en zone UEs2, à vocation économique, pour 18,9 ha
- Une petite partie inscrite au nord du site, en bordure de l'Huveaune, constituée d'habitations individuelles est reclassée en zone UD2 (1,6 ha), d'habitat pavillonnaire. Le tissu urbain constitué par ces constructions existantes est maintenu, il n'a pas vocation à être requalifié en zone économique.

En parallèle, la dénomination de la zone existante UEs, devient UEs1 (Alta Roca).

Le périmètre de l'OAP de Camp Sarlier est reporté sur le plan de zonage.

Evolution des surfaces des zones :

PLU approuvé 22/11/2017		Modification n°3
Zone	Surface en ha	Surface en ha
AUE	20,5	0
UEs	6,3	Voir UEs1
UEs1	Correspond à UEs	6,3
UEs2		18,9
UD2	331,7	333,3
Total	358,5	358,5

Retraits :

La représentation graphique de la loi Barnier est supprimée sur les RD2 et RD43a (rectification d'erreur matérielle), et pour l'A52, le recul des implantations des nouvelles constructions, est ramené à 40 m de l'axe de l'autoroute, dans le prolongement de l'opération Alta Rocca en cours d'achèvement au nord, le long de la bretelle d'accès à l'A52, et de l'alignement des deux constructions d'activités existantes au sud.

Les limites d'implantation des constructions applicables sur les RD43a et RD2 au titre de la qualité urbaine et architecturale, sont figurées au document graphique de l'OAP.

Emplacements Réservés :

Le zonage actuel recense 5 Emplacements Réservés sur le site ou à ses abords immédiats : ils sont conservés, avec une réduction d'emprise pour l'un entre eux, l'ERi 50 dont seule la partie sud est conservée, le principe d'aménagement et d'accès à la zone à partir de la RD43a étant modifié. Quatre nouveaux Emplacements Réservés sont délimités sur le document graphique. (voir détail ci-après § 2.4.3).

La **Servitude d'Utilité Publique** qui concerne le site (I5 canalisation de transport de gaz), n'est pas impactée par la mise en œuvre du projet, car implantée en périphérie ; toutefois, les dispositions attachées à cette SUP devront être prise en compte dans les aménagements à réaliser (préservation de l'emprise, accessibilité pour entretien ...)

2.4.2. Conséquences sur les autres planches graphiques du PLU

La dénomination de la zone de Camp Sarlier est modifiée sur les deux planches Inondations et Feux de Forêts : avec passage de AUE en UEs2 et UD2, et de UEs en UEs1 pour l'emprise de l'opération Alta Rocca.

2.4.3. Conséquences sur le règlement écrit

Le règlement est modifié :

- ponctuellement dans le chapitre Dispositions Générales par l'ajout des nouvelles dénominations : UEs1 (Alta Rocca) et UEs2 (Camp Sarlier) (art. 2, zones urbaines)
- mais plus largement dans la zone UE

Le règlement de la zone AUE n'est pas impacté par le changement de classement du secteur de Camp Sarlier (aucune mention de ce secteur dans le règlement).

Le règlement de la zone UD2 n'est pas impacté par l'inscription d'une nouvelle emprise dans cette zone.

Avec le passage de la zone de Camp Sarlier en UEs2 , les adaptations réglementaires apportées sont destinées à favoriser une opération dense mais innovante du point de vue de la gestion hydraulique, exemplaire du point de vue du traitement des espaces naturels.

Le règlement de la zone UE est modifié comme suit :

- En introduction du règlement de la zone UE :
 - distinction UEs1 (Alta Rocca) et UEs2 (Camp Sarlier).
 - Création alinéa UEs2 précisant que la zone UEs1 est régie par le règlement mais également par les dispositions de l'OAP
- Article 1 :
 - ajout d'un alinéa pour UEs2, avec interdiction des commerces, hébergements hôtelier, et entrepôts (à l'exception de ceux autorisés à l'art.2).

- Article 2 :
 - Art. 2.1 constructions admises : ajout d'alinéas relatifs aux logements autorisés (de fonction, sous conditions précises), et aux entrepôts autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité autorisée. Concernant les extensions des constructions existantes à vocation de commerce, le principe d'extension est maintenu, mais limité à 100 m².
 - Art. 2.4 : Obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale : l'article est enrichi très largement de dispositions destinées à renforcer la qualité environnementale : orientation des bâtiments au regard du soleil, des ombres portées, des nuisances sonores, choix des végétaux, utilisation de matériaux durables, techniques innovantes admises pour la construction et les dispositifs énergétiques HQE, types d'éclairages autorisés pour préserver la faune et limiter la consommation d'énergie.
- Art. 3 Accès et voiries :
 - Ajouts d'alinéas spécifiques à la zone UEs2, pour l'organisation des entrées d'unités foncières (retrait pour augmenter la visibilité et sécuriser les accès), le traitement des fond d'impasses (retournement), des profils de voiries, qui doivent intégrer, outre la chaussée VL/PL, des modes doux, les noues paysagères.
- Art. 4 Desserte par les réseaux : le paragraphe 4.3 relatif aux Eaux Pluviales est largement détaillé, pour définir les modalités de mise en place de la collecte, de la rétention et du rejet des EP :
 - Gestion de la pluie décennale jusqu'à la trentennale à l'unité foncière, avec rétention et restitution à débit régulé de 20l/s/ha : dispositifs de stockage « visible » : toitures, espaces verts décaissés,
 - Fonctionnement de l'exutoire public, en noue, sans réseau enterré
 - Rétention en toitures,
 - Pas d'ouvrages enterrés, à l'exception d'ouvrages ponctuels imposés par des contraintes techniques (franchissements de voies, d'accès aux unités foncières, abords immédiats de constructions contraintes), pas de relevage,
 - Parkings filtrants

Le paragraphe 4.4 est complété pour UEs2, avec mentions relatives au traitement des rejets industriels : interdiction de rejet dans les EP, rejet dans les EU sous réserve de conventionnement.

Un paragraphe 4.5 Déchets est ajouté pour UEs2, portant sur l'intégration des espaces de stockage des déchets, dans un souci de qualité visuelle.

- Art. 5 Espaces libres et plantations : l'article est complété par nouveaux alinéas destinés à améliorer le traitement qualitatif des unités foncières :
 - Utilisation de revêtements perméables pour les cheminements piétons, les stationnements VL,
 - Traitement paysager et plantations dans les reculs sur les RD2 et RD43a et sur l'A52, afin de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
 - La pleine terre n'est pas réglementée en UEs2, mais l'emprise au sol des constructions est limitée par l'OAP, pour les différents lots, en fonction de la gestion

des eaux pluviales, qui prévoit par ailleurs, des espaces naturels pour le cheminement des eaux (noues et ouvrages décaissés de stockage).

- Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - Ajout d'une mention pour UEs2 concernant l'implantation des constructions, qui doit se faire selon les marges figurant aux documents graphiques, ou selon des indications de distances définies.
 - Indication d'une tolérance pour des constructions de faible importance de type poste de contrôle, bureau gardien.
- Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - Ajout d'un alinéa pour UEs2, où, en l'absence d'indication portée aux documents graphiques de zonage et d'OAP, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait, avec un minimum de 3 m.
- Art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - non modifié
- Art.9 : emprise au sol des constructions
 - En UEs2, l'emprise au sol maximum est fixée par l'OAP. Les emprises ont été définies au regard d'une optimisation de l'occupation des unités foncières et des bassins versants, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales notamment.
- Art. 10 Hauteur
 - Limitée à 15 m en UEs2
 - Il est précisé que les panneaux photovoltaïques ou assimilés ne sont pas comptabilisés dans la hauteur.
- Art. 11 Aspect extérieur : cet article est enrichi pour la zone UEs2, dans un objectif de recherche de qualité, en adéquation avec le projet global et la recherche de Labellisation Parc + :
 - Façades : exigence de traitement identique pour toutes les façades, matériaux nobles demandés pour les façades donnant sur les RD2et RD43a (verre, pierre, béton, bois ...), recherche de cohérence et de simplicité de l'écriture architecturale.
 - Toiture végétalisées encouragées, rappel de leur participation à la rétention des eaux pluviales.
 - Les espaces de stockage à l'air libre doivent être intégrés par un traitement paysagé,
 - Enseignes : RLP existant (Règlement Local de Publicité), mais dispositions précisant qu'une seule enseigne est autorisée en entrée de parcelle, de couleur en lien avec celle de la façade ...
 - Clôtures : pas de mur plein, clôtures grillagées conformes à la transparence hydraulique, doublement par haies végétales non monospécifiques (dans un objectif de favoriser la biodiversité, d'éviter les espèces allergènes...).
- Art. 12 Stationnement : les exigences en nombre de places ne sont pas modifiées pour UEs2, seules sont précisées les modalités de traitement des revêtements, et la prise en compte des véhicules visiteurs :
 - Recherche de solutions perméables, de type modules alvéolés, engazonnés, pour contribuer à la gestion des eaux pluviales, en limitant les apports.

- Les places visiteurs, les aires de stockage et de livraison des PL doivent être prévues sur l'unité foncière : il s'agit de ne pas reproduire les dysfonctionnements constatés de trottoirs encombrés de véhicules stationnés et les voies de circulation occupées par des PL en livraison.

Les Emplacements Réservés figurant en annexe du règlement sont modifiés.

2.4.4. Conséquence sur les emplacements réservés

Le site est déjà concerné par des Emplacements Réservés dans le PLU en vigueur, établis au profit d'aménagement des voiries existantes, de réservation pour le passage du Chronobus, et pour la création d'un parking Relais P+R au nord de la RD2.

L'un d'entre eux est adapté dans le cadre de la présente modification, dans le sens d'une réduction de son emprise (ERi50, le long de la RD43a).

Enfin, de nouveaux ER sont mis en place pour garantir la desserte viaire, réseaux et modes doux de la zone.

Rappel des Emplacements Réservés existants sur le site :

N°	DESCRIPTIF	LARGEUR (m)	SUPERFICIE (m ²)	BENEFICIAIRE
ERi 35A	Aménagement de la RD 2 (carrefour la Planque au pont de Lamagnon) pour entrée de ville et réservation pour passage du BHNS "Chronobus"	30	-	Métropole AMP
ERi 35B	Réservation pour passage du BHNS "Chronobus"	20	-	Métropole AMP
ERi 50	Aménagement de la RD 43 A (chemin de ceinture)	20	-	Commune
ERs 236	Parking Relais Chronobus RD2 Route de Gémenos		737	Métropole AMP
ERs 236	Parking Relais Chronobus RD2 Route de Gémenos		3925	Métropole AMP

Adaptation des Emplacements Réservés existants

L'ERi50 est réduit : la contre-allée initialement prévue le long de la RD43a est supprimée sur la plus grande partie de son tracé, et n'est maintenue qu'en partie sud, compte tenu de l'évolution du projet d'aménagement et de l'organisation des accès au site de Camp Sarlier.

N°	DESCRIPTIF	LARGEUR (m)	SUPERFICIE (m ²)	BENEFICIAIRE
ERi 50	Aménagement de la RD 43 A (chemin de ceinture)	20	-	Commune

Création de nouveaux Emplacements Réservés

De nouveaux ER sont créés pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, au profit de la Métropole, compétente en matière de zones d'activités :

- Aménagement de la voirie interne : requalification du Chemin de Sarlier et création de voies nouvelles, (emprise requise : 15 m de large)
- Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales (noues paysagères) et à l'aménagement du Parc Urbain le long de la Maire/Fauge. (1,35 ha au total)
- Création d'un espace de stationnement d'attente pour les poids-lourds en entrée de site, le long de la RD43a.

N°	DESCRIPTIF	SUPERFICIE (m ²)	BENEFICIAIRE
ERi 265	Aménagement de la voirie Parc d'Activités Sarlier	9311	Métropole AMP
ERs 266	Aménagement d'une noue paysagère Parc d'Activités Sarlier	1608	Métropole AMP
ERs 267	Aménagement des berges et du Parc Urbain, Parc d'Activités Sarlier	11853	Métropole AMP
ERi 268	Aménagement d'un espace vert et d'une aire de stationnement poids-lourds, sur le Parc d'Activités Sarlier	832	Métropole AMP

2.4.5. Conséquence sur l'OAP de Camp Sarlier

L'OAP est adaptée pour tenir compte de l'évolution du projet d'aménagement, des études réalisées, des exigences exprimées en matière de qualité environnementale, sans que cela ne remette en cause les grandes lignes de l'organisation du site et de sa destination générale.

Evolution du document graphique de l'OAP :

- Adaptation du schéma de voiries internes, suite aux études réalisées : le chemin de Sarlier est maintenu et requalifié, et la trame de voirie à créer est modifiée pour tenir compte des nouvelles modalités de raccordement sur les voies périphériques : l'optimisation de fonctionnement interne de la zone, passe par un doublement des entrées/sorties sur la RD43a, qui est restructurée, avec deux aménagements en tourne-à-gauche en provenance du Pont de Lamagnon. Sur la RD2, seul un accès d'entrée en tourne-à-droite reste possible, notamment en raison de l'aménagement en site propre du Chronobus (traversée de voies interdites), et du sens unique qui sera mis en place sur le Chemin de Sarlier.
- Les cheminements piétons et modes doux sont adaptés au nouveau schéma de voiries : la traversée Nord-sud est favorisée, et se raccroche sur la future station du Chronobus.
- La représentation du Chronobus est légèrement modifiée pour se rapprocher de la configuration prévue par l'Emplacement Réservé qui lui est consacré au Nord de la RD2.
- Les indications relatives aux modalités de gestion des eaux pluviales, sont reportées sur le schéma : noues, espaces de rétention, passage de caniveaux ..., car elles participent à la définition de l'aménagement global de la zone. La présence des noues détermine la composition des voiries (coupes types chaussée, trottoirs, noues plantées ...) et l'indication des plantations d'accompagnement est modifiée le long des voies (sur un seul côté).
- Les emprises précédemment identifiées sous le vocable « Espaces de développement à dominante économique à aménager en privilégiant les activités de bureau » sont basculées dans la rubrique unique et plus générale « Espaces de développement à dominante économique à aménager : mixité des fonctions artisanales, industrielle et tertiaires », dans un objectif de plus grande souplesse d'organisation, tout en s'inscrivant dans les préférences exprimées par ailleurs (ex. : vocation plutôt tertiaire le long de la RD2 ...)
- Les indications d'« Orientation préférentielle des façades » sont supprimées : des dispositions d'orientation sont précisées dans le règlement du PLU, complétées par des indications d'« Enjeux de qualité paysagère » et « limite d'implantation et enjeu de qualité architectural » sur le schéma d'OAP, sur les secteurs sensibles le long de la RD2, en front du rond-point du Pont de Lamagnon, le long de la RD43a et de l'A52.
- Des indications de recul pour l'implantation des constructions sont portées sur la RD43a et plus ponctuellement sur la RD2. Sur la RD43a, il s'agit à la fois de créer une marge suffisante pour réaliser un aménagement paysager qualitatif de long de la voie, en évitant la vision directe sur des stationnements, et de favoriser un accompagnement urbain cohérent, par une mise à distance et une organisation des constructions le long de cet axe. Sur la RD2, les espaces encore constructibles sont restreints, mais la volonté est inscrite d'implanter les constructions nouvelles selon un recul défini, à l'arrière de la noue, à l'approche du carrefour du Pont de Lamagnon. Ce recul s'inscrit dans la volonté plus globale d'accompagner le tracé du Chronobus par une urbanisation organisée.

- Enfin, l'OAP est enrichie d'une indication d' «enjeu de qualité paysagère » sur sa périphérie, le long des deux RD et de l'A52.
- Le Schéma initial de l'OAP est enrichi de deux schémas complémentaires (la totalité des informations ne pouvant pas être techniquement reportées sur un même support, pour rester lisibles et compréhensibles) :
 - Un nouveau schéma relatif aux principes de gestion des eaux pluviales, avec découpage des bassins versants, établi en cohérence avec les emprises constructibles, le positionnement des voies et des noues,
 - Un nouveau schéma définissant et localisant les pourcentages d'emprises au sol autorisées pour les constructions nouvelles : ces coefficients sont directement issus des bassins versants, de l'écoulement des eaux, de l'organisation du stockage des eaux pluviales, et s'imposent aux constructeurs.

La partie écrite de l'OAP est enrichie, en accompagnement de l'évolution du schéma :

- Le paragraphe « Contexte » est étoffé par des compléments d'information et de justification sur le positionnement du secteur, la nature de l'urbanisation existante, les études réalisées depuis l'OAP initiale,
- Le paragraphe « Enjeux et objectifs » est également développé pour intégrer des informations complémentaires, restructuré dans sa présentation, et introduit la notion de gestion des eaux pluviales.
- Un nouveau paragraphe est introduit : « Le rôle de l'OAP et son articulation avec le règlement du PLU ». Il a une vocation pédagogique concernant le contenu de l'OAP, sa portée, ce qu'elle traite et ce qui figure au règlement.
- Le paragraphe « Vocations » est également restructuré dans sa présentation, et plus détaillé : il rappelle l'importance de la gestion des eaux pluviales mise en place et son articulation avec les constructions à réaliser, insiste sur le lien à établir entre les occupations économiques et le parc urbain, et définit les activités futures (vocation productive, pas de commerces)
- Le paragraphe « Accessibilité » est complété par des détails sur le schéma de voiries, les franchissements de la rivière (désormais, deux franchissements routiers et un en modes doux), les points d'accroche aux voies existantes, et sur les renforcements de réseaux à prévoir, et l'intégration du cheminement de l'eau.
- Le paragraphe « Principes de composition urbaine et paysagère » est également développé : des exigences sont apportées en matière de traitement des alignements le long des voies périphériques, des cheminements de modes doux, de végétalisation des abords des futures constructions et des voies.
- Un nouveau paragraphe « Qualité environnementale, prévention des risques » est introduit : il rappelle que le site est peu contraint par les risques, naturels ou technologiques, que le projet fait l'objet d'une recherche de Labellisation Parc + (ARPE), et surtout, il présente les modalités de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

- A la suite de ce paragraphe, sont introduits des éléments graphiques et explicatifs, destinés à orienter l'aménagement de la zone et la réalisation des constructions :
 - Les principes de gestion des eaux pluviales, avec découpage des bassins versants, qui a conduit à définir les emprises constructibles, positionner les voies, les noues, (schéma nouveau présenté ci-avant)
 - Le fonctionnement hydraulique est rappelé dans ses grands principes et des illustrations sont apportées pour faciliter la compréhension des modalités de gestion des EP à mettre en place par les constructeurs : stockage en toiture et sur l'unité foncière pour la pluie décennale jusqu'à la trentennale, et surverses et stockage dans les espaces publics à partir de la pluie trentennale.
 - des principes d'aménagement sur voies sont indiqués, à travers des coupes types montrant l'intégration des noues,
 - un exemple de coupe sur le parc urbain est ajouté, permettant de visualiser le passage de la rivière, sa ripisylve, et l'aménagement de la noue de stockage de la pluie trentennale, intégrant les équipements de cheminements piétons utilisables hors périodes de fortes pluies.
 - Enfin, le schéma évoqué ci-avant, définissant et localisant les pourcentages d'emprises au sol autorisées pour les constructions nouvelles.

3. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION

3.1. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1.1. Aspect environnementaux et de biodiversité

Le secteur du Camp de Sarlier se situe dans la vallée de l'Huveaune, dans une sous-unité de paysage, Plaine de Gémenos à Aubagne, qualifiée d'espace en « mutation ». Le secteur se positionne juste en amont de la confluence entre la Maïre/Fauge et l'Huveaune, entre espaces urbains et activités commerciales et industrielles hétérogènes.

Le développement s'y est joué au coup par coup, avec le recul progressif des activités agricoles productives, par une occupation mixte d'habitat individuel, de petites activités, garages, artisanat, ...

Un paysage caractéristique témoin d'une hétérogénéité de l'occupation des sols avec une forte imbrication entre l'habitat pavillonnaire, des activités artisanales imbriquées, des friches (anciens espaces cultivés) et des délaissés.

Le secteur s'inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement des cours d'eau en cours de finalisation par le SIBVH.

L'évaluation environnementale établie pour le PLU approuvé, n'a relevé aucun enjeu particulier dans la zone de Camp Sarlier.

Cette dernière est en dehors des périmètres de protection réglementaire établis sur le territoire en matière de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, Arrêté Préfectoral de Protection de biotope ...)

Le PLU approuvé a pris en compte de la Trame Bleue : il prône la valorisation et la protection de la ripisylve de la Maïre/Fauge et de l'Huveaune, au titre de l'art L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des emprises respectives de 7 519 m² et 6 472 m² dans leur traversée de la zone.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à vocation économique s'appuie sur une volonté de considérer la protection et la valorisation du cours d'eau Maïre/Fauge comme élément essentiel du projet d'aménagement. La création d'un parc urbain paysager autour du cours d'eau, est garante d'une urbanisation qui intègre le milieu aquatique, son écosystème et ses services écologiques (auto-épuration, gestion de l'eau et régulateur des crues) mais aussi un support d'usages de détente et de loisir favorisant un cheminement doux (piéton /cycle).

La valorisation de la trame bleue, comme élément paysager structurant et d'identification du territoire permet aussi la mise en œuvre de développement de techniques innovante. Le schéma global de gestion des eaux pluviales indiqué en annexes donne les indications pour accompagner les usages et se conformer aux principes retenus dans le schéma d'intention qui englobe le système intégré de gestion de l'eau du lot bâti, de la parcelle privé aux espaces publics. La recherche de réduction, voire d'annulation des rejets au cours d'eau et le maintien de la qualité de l'eau seront traités en amont avec les acteurs économiques.

La remise en état du milieu aquatique préserve les continuités écologiques, la réappropriation de cette coulée verte, tout en améliorant la qualité paysagère et la diversité du paysage permet de répondre aux attentes des riverains et futurs usagers de la zone d'activités.

3.1.2. Impact de l'ouverture à l'urbanisation sur la consommation d'espace et l'étalement urbain

La zone de Camp Sarlier est identifiée par les différentes instances territoriales comme devant contribuer au développement économique de la commune et répondre aux besoins en implantation à l'échelle de la Métropole (au titre des sites locaux) – sa localisation entre trois voies fréquentées interdisant toute destination à vocation d'habitat - tout en permettant de requalifier un site hétérogène dans son occupation et ses destinations.

L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la démarche de densification de l'offre économique, même si elle entraînera la consommation de quelques terres agricoles péri-urbaines résiduelles. La surface consommée restera minime à l'échelle de la commune (2,1 ha pour 223 ha de Surface Agricole Utilisée à l'échelle de la commune, concentrés sur des espaces préservés de la plaine de Beaudinard, Ouest Camp Major, Les Gavots, et Fenestrelles).

3.1.3. Impact de la modification sur le paysage

Le développement de la constructibilité dans la zone aura un impact inévitable sur le paysage. Afin de favoriser l'intégration paysagère des aménagements à venir, plusieurs principes ont été mis en œuvre, à travers l'élaboration d'une OAP et l'amélioration de la rédaction du règlement de la zone. Il s'agit notamment de :

- Limiter l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone (OAP),
- Favoriser la végétalisation du site par des plantations d'accompagnement des voies, clôtures végétalisées, et par l'aménagement de noues paysagères pour le cheminement de l'eau,
- Limiter la hauteur des constructions à 15 mètres (pour 18 m dans la zone des Paluds par exemple) et imposer un recul par rapport aux voies et emprises publiques, de manière à limiter leur impact visuel ;
- Favoriser la qualité architecturale des constructions et leur intégration dans le milieu environnant notamment par le choix de formes et teintes sobres, l'interdiction de pose d'équipements apparents en façade, etc..

3.1.4. Impact de la modification sur le patrimoine

La modification du PLU ne porte pas atteinte aux éléments du patrimoine présent sur le territoire communal.

Au contraire, elle maintient et valorise la protection du cours d'eau Maire/ Fauge, ses berges et sa ripisylve, en conservant l'identification au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, et en prévoyant la création d'un Parc Urbain autour de cette trame bleue.

3.1.5. Impact de la modification sur les risques naturels

Le site est concerné très partiellement par le risque inondation :

- Le risque lié à l'Huveaune impacte le secteur de la future station du Chronobus au Nord de la RD2, et sera pris en compte dans cet aménagement, conformément aux dispositions réglementaires du PPRI,
- La petite emprise de zone rouge au sud de la RD2 est prévue pour être intégrée dans une noue de rétention des eaux pluviales, non constructibles (OAP)

La modification ne remet pas en cause les dispositions réglementaires visant à limiter le risque inondation, déjà prévues dans le PLU approuvé et dans le PPRI.

3.1.6. Impact de la modification sur la qualité de l'air

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations mises en œuvre dans le PLU en matière de préservation de la qualité de l'air, établies conformément aux enjeux relevés par le SRCAE de la région PACA, approuvé le 28 juin 2013.

La densification à vocation économique de Camp Sarlier, déjà partiellement bâti, se traduira par une augmentation du trafic routier, notamment Poids Lourds et véhicules utilitaires, et avec un impact inévitable sur la qualité de l'air. A noter que le futur Chronobus desservira la zone d'activités et permettra de réduire le trafic automobile des personnes travaillant sur le site.

3.1.7. Impact sur les réseaux

Les réseaux existants d'Alimentation en Eau Potable et d'Eaux Usées, sont d'ores et déjà prévus pour être renforcés. La ressource en eau et la capacité de traitement sont en adéquation avec le prévisionnel d'occupation du site.

Les Eaux Pluviales, actuellement non prises en compte sur le site, feront l'objet d'une gestion spécifique, largement décrite ci-avant, de nature à générer des impacts positifs sur le site, à travers la bonne prise en compte des flux, et par le traitement en réseau visible de noues paysagères.

3.2. PROCEDURE ET CONCLUSION DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Par décision du en date du 22 octobre 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en oeuvre de la modification n°3 du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement, et a décidé que le projet de modification n°3 du PLU d'Aubagne n'était pas soumis évaluation environnementale.

Cet avis sera porté dans le dossier d'enquête publique.

Extrait de l'avis de la MRAe :

« Considérant que le projet de modification n°3 du PLU prévoit l'ouverture à urbanisation de la zone AUEs (zone à vocation économique) de Camp de Sarlier, d'une surface totale d'environ 20,5 ha, située en continuité de l'urbanisation existante, sur une zone déjà anthropisée ;

Considérant que ce secteur a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP);

Considérant que le projet prévoit de structurer et de conforter l'entrée de ville, d'améliorer l'accessibilité (transport en commun en site propre, parc relais) et de développer les modes de déplacements doux (piéton, vélo), et d'offrir un parc d'activités conciliant qualité paysagère et énergétique ;

Considérant que le projet prend en compte le risque d'inondation en « zone d'aléa résiduel » (construction des premiers planchers des nouvelles constructions 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel du point considéré) ;

Considérant que le projet doit prendre en compte les nuisances relatives au bruit et à la qualité de l'air du fait de la proximité de la voie ferrée et de l'autoroute A52 ;

Considérant que le projet prend en compte l'environnement naturel en identifiant et en protégeant la ripisylve de l'Huveaune et de son affluent le Fauge ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en oeuvre de la modification n°3 du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire d'Aubagne (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

4. ETUDE ENTREE DE VILLE

4.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L-111-6 du code de l'urbanisme dispose :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Un recul de 100 mètres s'applique donc le long de l'autoroute A52.

En revanche, la RD2 et la RD43A ne sont pas classées « voies à grande circulation » par le Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, modifié par Décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Toutefois, le projet d'aménagement de Camp Sarlier défini par l'OAP, prévoit des dispositions d'alignement et de recul spécifiques le long des deux RD dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager de qualité, prenant également en compte les aspects de sécurité, et de bruit (ces deux voies sont classées bruyantes aux termes de l'arrêté Préfectoral des Bouches du Rhône du 9 mai 2016).

Afin de modifier ou supprimer l'inconstructibilité dans la bande de recul, l'article L-111-8 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'article L.111-8 vient donc renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville afin de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Les objectifs sont multiples :

- inciter les collectivités à mener une réflexion afin de préciser leurs projets de développement de manière à éviter une extension non maîtrisée et anarchique de l'urbanisation le long des axes routiers en entrées de ville ;
- limiter les nuisances et pollutions induites sur les riverains et paysages ;
- permettre de mieux réussir l'insertion paysagère des grands axes routiers en entrées de ville.

Pour lever l'inconstructibilité frappant les espaces non urbanisés le long du tronçon de l'A52 qui délimite le secteur de Camp Sarlier côté Est, et permettre un développement urbain cohérent sur l'ensemble de l'axe, en continuité de l'urbanisation existante, des orientations d'aménagement sont définies prenant en compte les critères suivants :

- les nuisances (bruit, ...) ;
- la sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie...) ;
- la qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie...) ;
- la qualité de l'urbanisme (accessibilité et liaisons externes, organisation interne...) ;
- la qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte...).

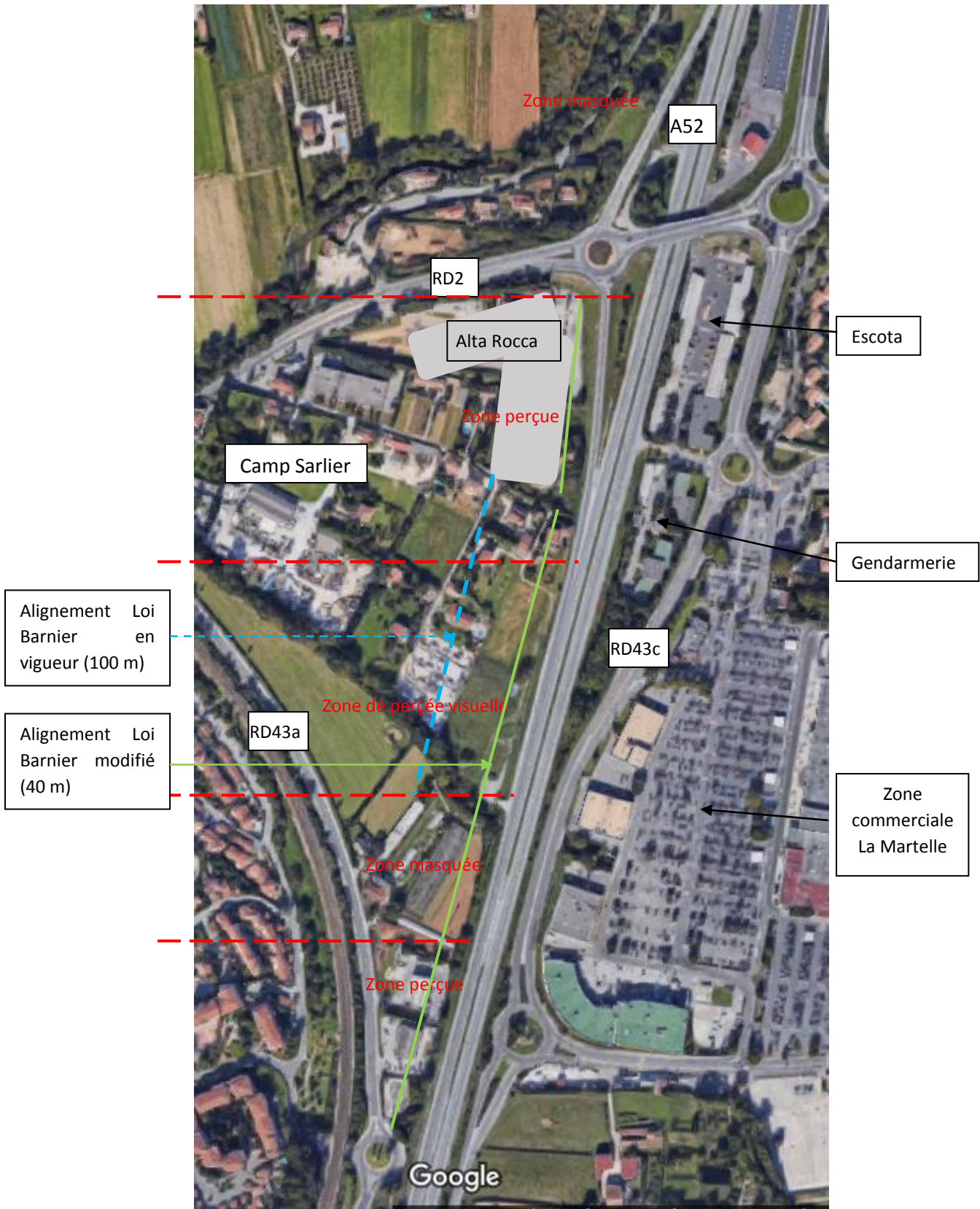
L'adaptation visée dans le cadre de la présente étude, conduit à **ramener cette limite d'implantation des constructions de 100 à 40 m de l'axe de l'A52**, en garantissant la qualité architecturale et paysagère mais également la prise en compte les autres aspects de la sécurité, des accès et des nuisances.

Ce retrait de 40 m correspond à celui retenu pour l'opération d'Alta Rocca en cours d'achèvement sur la zone UEs1, le long de la bretelle d'accès à l'A52, et à celui des deux constructions à vocation d'activités installées dans la pointe sud de l'emprise du projet

4.2. ANALYSE DES SEQUENCES DE L'AUTOROUTE A52

Le secteur de Camp Sarlier concerné par la modification n°3 du PLU, est longé par l'A52 qui constitue la limite Est de la future zone UE2, sur 500 mètres environ

Les séquences de perception du site de Camp Sarlier depuis l'A52, positionnement du recul / A52



Ce tronçon s'inscrit entre les convergents A52 / A501 au Nord (après barrière de péage du Pont de l'Etoile) et les convergents A52 / A50 au sud, direction Toulon. La vitesse autorisée est de 130 km/h sur cette partie de l'A52.

Dans le secteur concerné par le projet d'aménagement de Camp de Sarlier et de la modification n°3 du PLU, l'A52 longe, du Nord vers le Sud :



Figure 2: vue vers le Sud, depuis le pont RD2 entre zone commerciale de la Martelle (à gauche) et Camp de Sarlier (à droite)

- Côté Est (à gauche sur la photo ci-dessus, prise du Nord vers le Sud) : la zone commerciale de la Martelle avec ses grandes surfaces, peu perçues depuis l'A52 en raison d'un masque végétal assez présent :
 - au droit du Camp de Sarlier, l'A52 est longée par les installations liées à l'exploitation de l'autoroute (Escota) et par la gendarmerie - équipements autorisés dans la « bande des 100 m » - implantées entre l'A52 et la RD43c, et dissimulés derrière une barrière boisée,



Figure 3 : Vue depuis A52 vers le Sud, à gauche, installations Escota (source Google Maps)

- la RD43c, rythmée par trois giratoires desservant différents secteurs de la zone commerciale longe en parallèle le tracé de l'A52. Des bâtiments commerciaux sont adossés à cette RD43c, leur façade tournée vers l'Est et les parkings.



Figure 4: Vue depuis A52 vers le Sud, à gauche, RD43c et bâtiments commerciaux (source Google Maps)



- En partie sud, la RD43c est implantée directement en limite de l'A52 (à gauche sur la photo ci-dessous), jusqu'à la bretelle Aubagne Est (entrée depuis le sud) : l'environnement proche de la zone d'activités commerciale est plus fortement perçu depuis l'A52.



Figure 5 : Vue de l'A52 vers le Sud : à gauche, RD43c et occupations commerciales et d'activités. A droite, les deux constructions d'activités au Sud de Camp Sarlier (source Google Maps)

La perception des abords de l'A52 côté Est plus ou moins limitée en première partie en raison de la végétation arborée assez dense, qui accompagne l'autoroute., puis en progressant vers le sud, les percées visuelles se font plus larges et laissent entrevoir les vastes bâtiments commerciaux, à l'arrière alignés le long de la RD43c.

- Côté Ouest, Camp de Sarlier ; (à droite sur la photo ci-dessous), toujours en venant du Nord,



- après avoir longé depuis une zone agricole, dissimulée par la haute ripisylve de l'Huveaune, l'A52 dispose d'une bretelle de sortie arrivant directement sur un giratoire desservant la RD2 et le site de Camp Sarlier, et sur la gauche, un pont franchissant l'autoroute vers la zone commerciale de la Martelle, (photo ci-dessus prise depuis ce pont), puis d'une bretelle d'entrée longeant la zone UEs1, où s'achève la construction d'un centre d'affaires constitué d'un ensemble de bureaux (Alta Rocca), dont les façades donnent sur la RD2 au Nord et sur l'A52 à l'Est, en retrait de la bretelle d'entrée (immeubles façade claire couverture tuiles ci-dessus)

- Vers le sud, l'A52 et la bretelle d'accès longent la future zone UEs2 de Camp Sarlier ;
 - des habitations individuelles sont inscrites dans la bande de recul des 100 m, et pour certaines, visibles depuis l'autoroute,



- puis celle-ci longe des espaces de friches agricoles, visibles depuis l'autoroute car au même niveau, en limite immédiate et sans masque végétal. Cette zone de percée visuelle intègre le bassin de rétention des eaux pluviales enherbé, lié à l'autoroute et implanté en limite, l'ensemble se déroulant sur environ 200 m,





Figure 6: Vues depuis l'A52 côté Calmp de Sarlier, espace de perçée visuelle, jusqu'à la ripisylve de la Fauge/Maire (source Google Maps)

- l'A52 franchit la Maire/Fauge, marquée par la présence de sa ripisylve ;
- puis après une courte séquence à vocation agricole, peu visible en raison d'un masque végétal arboré,
- l'A52 longe des bâtiments d'activités installés dans la pointe sud de la zone de Camp Sarlier, peu qualitatifs, très proches et visibles de l'A52.

Les vues depuis l'A52 vers l'intérieur de Camp Sarlier sont ouvertes sur une séquence d'environ 200 m, entre le débouché de la bretelle d'accès et la coupure végétale de la ripisylve de la Fauge/Maire.



Figure 7: Secteur de Camp Sarlier à droite, depuis fin de la bretelle d'accès sur A52



Figure 8: Vue de Camp Sarlier du Sud vers le Nord, au niveau de la pointe Sud de la zone



Figure 9 : Vues Camp Sarlier depuis le Sud, secteur central

4.3. LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CAMP SARLIER

La zone de Camp Sarlier a vocation à recevoir des constructions à usage d'activités économiques, de type artisanat, industrielle et tertiaire, à l'exclusion des activités commerciales, et d'hébergement hôtelier. Les logements de fonction pourront être admis ponctuellement, sous réserve d'être parfaitement justifiés (sécurité, présence permanente exigée au regard de l'activité ...), intégrés dans le volume du bâtiment d'activité et de dimension limitée.

Actuellement peu qualitatif, du fait d'une occupation désordonnée et hétéroclite, ce site s'inscrit de manière stratégique entre le centre-ville d'Aubagne et les zones commerciale de la Martelle et d'activités des Paluds, dans un triangle limité par des voies, dont l'A52 sur sa limite Est.

Ce site est l'un des trois retenus à l'échelle de la commune, par les instances communale, territoriale et métropolitaine, pour répondre aux besoins en implantations d'activités économiques, à travers une zone AUE.

La collectivité souhaite procéder à la mise en oeuvre opérationnelle de cette zone : à cet effet, elle procède à la modification n°3 de son PLU, sur l'emprise spécifique de cette zone AUE, destinée à être reclassée en UEs2, urbanisable immédiatement. Dans le cadre de la modification, les Orientations d'Aménagement et de Programmation préalablement définies sur ce site, ont été confirmées dans leurs grandes lignes, et précisées, afin de mettre en oeuvre le projet de développement économique, dans des conditions opérationnelles, fonctionnelles et qualitatives appropriées.

Ce site se distinguera par :

- une organisation interne de desserte et de distribution des lots adaptée au fonctionnement des activités attendues,
- une gestion des eaux pluviales innovante, avec traitement en surface (noues paysagères),
- la valorisation de la ripisylve de la rivière Maire/Fauge, autour de laquelle s'organisera un parc urbain,

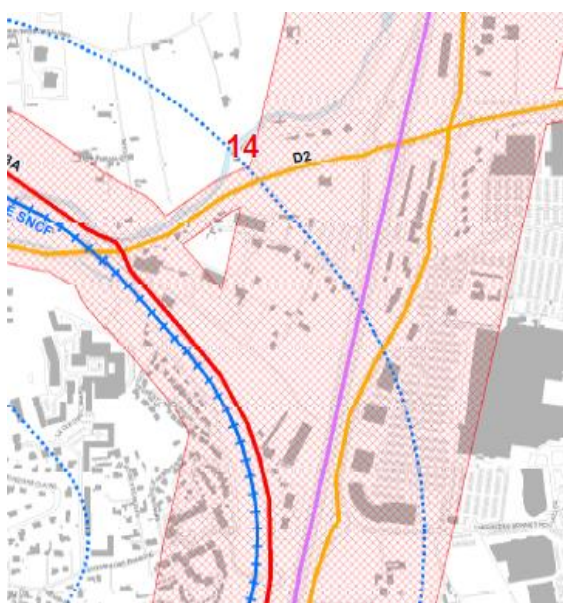
- une recherche qualitative des aménagements et constructions, traduite dans les orientations de l'OAP et du règlement, intégrant notamment des reculs d'implantation vis-à-vis des voies périphériques,
- confirmée par l'objectif de Labellisation Parc + par l'ARPE.

4.4. LE PARTI D'AMENAGEMENT AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

4.4.1. Les nuisances






Le site est entouré et longé par des voies classées en infrastructures bruyantes, et qui font l'objet, à ce titre, de reculs et de dispositions législatives réglementaires en matière de prise en compte et de traitement des nuisances liées aux bruits de trafics.

L'A52 longe le site à l'Est, la RD22 longe le site au Nord et la RD43a (« Chemin de ceinture ») longe le site au Sud : elle est doublée par le chemin de fer, Marseille/Aubagne/Toulon. La quasi-totalité de la zone est affectée par les nuisances sonores.






Les dispositions législatives et réglementaires et législatives s'imposent aux constructeurs en matière d'isolation phonique, en fonction de la nature des bâtiments et de leurs destinations, indépendamment du règlement du PLU.




I. Le classement des infrastructures routières

-  Infrastructure routière de catégorie 1 (300m)
-  Infrastructure routière de catégorie 2 (250m)
-  Infrastructure routière de catégorie 3 (100m)
-  Infrastructure routière de catégorie 4 (30m)
-  Secteur affecté par les nuisances sonores routières

II. Le classement des voies ferroviaires

-  Voie ferroviaire en surface de catégorie 1 (300m)
-  Voie ferroviaire souterraine de catégorie 1
-  Secteur affecté par les nuisances sonores ferroviaires

III. Autres informations générales

-  Infrastructure ou autres
-  Hydrographie, bassin, piscine, réservoirs...
-  Bâtiment

4.4.2. La sécurité

La zone de Camp Sarlier est concernée par :

- Des risques Industriels :
 - Canalisation de gaz : servitude I5 relative aux canalisations de transport de produits chimiques. Le tracé est reporté sur le règlement graphique du PLU (dont une canalisation parallèle à l'A52, côté Camp Sarlier), les dispositions de protection et de prise en compte sont définies par la servitude annexée au PLU, et seront prises en compte dans l'aménagement du site.
 - TMD, risque lié au Transport de Matières Dangereuses, sur A52, RD2 et Rd43a et voie ferrée. Outre l'intérêt urbain et architectural, les reculs d'implantation imposés le long des voies permet également de mettre les constructions et leurs occupants, à l'écart des voies.

La Commune dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde mis en place pour la gestion de tous les risques susceptibles d'affecter le territoire communal, dont les deux ci-dessus affectant le site de Camp Sarlier.

La sécurité interne de la zone sera assurée à travers un réseau viaire de desserte adapté aux usages, et par une défense incendie réglementaire, adaptée le cas échéant aux usages spécifiques des futures activités.

4.4.3. La qualité urbaine

La notion de qualité urbaine a conduit à définir un schéma d'organisation de la zone et de structuration de sa périphérie, qui prévoit :

- de préférence une occupation tertiaire sur l'axe de la RD2 pour accompagner le Chronobus,
- une occupation de production à l'intérieur du site et au sud,
- un alignement urbain et architectural pour les constructions le long de la RD43a,
- et un principe d'accessibilité et de desserte interne optimisé :
 - par rapport aux contraintes imposées par les voies périphériques : ex. : TCSP Chronobus sur la RD2, interdisant les traversées de cet axe),
 - par la trame circulatoire pré-établie au sein de la zone en fonction des existants : ex. : chemin de Sarlier passe en sens unique,
 - et par les nécessités fonctionnelles : double accès en entrée/sortie sur la RD43a, pour assurer un bouclage efficace au sein de la zone, et des entrées/sorties facilitées au niveau des unités foncières (entrée et sortie en deux points différents, pour limiter les aires de manoeuvre inutiles, consommatrices d'espaces et créatrices d'imperméabilisation)

La définition de recul d'implantation des constructions – ponctuelle sur le résiduel aménageable de la RD2 et sur la RD43a, - participe à cette recherche de qualité urbaine, avec un traitement paysager et végétal.

Des éléments complémentaires viendront contribuer à enrichir la qualité urbaine du projet :

- le paysagement des espaces publics
- le paysagement des espaces privés, le verdissement des stationnements VL
- la limitation des accès périphériques, pour un meilleur fonctionnement.

Le mode de gestion des eaux pluviales viendra contribuer également à la qualité urbaine, à travers la réalisation de noues paysagères, destinées au cheminement de l'eau, à l'accompagnement des cheminements piétons et modes doux.

La perception des abords des voies sera modifiée par l'urbanisation :

- au nord de la RD2, avec l'aménagement de la station Chronobus, du parking relais, dans le délaissé actuel,
- au sud de la RD2, l'impact sera moins marqué car l'occupation est déjà largement urbaine, à travers l'implantation de l'opération Alta Rocca, le bâtiment d'exploitation d'Orange, la station services, et vers le sud, des constructions d'habitation existantes et le petit pôle commercial et d'activités,



Figure 10: Vues de la RD2 vers l'Ouest, Camp Sarlier à gauche

- le long de la RD43a, la perception sera fortement modifiée, puisqu'à ce jour, la voie longe des champs, avec la ripisylve de la Fauge/Maire en fond.

Les implantations de constructions autorisées jusqu'à 15 m marqueront fortement le paysage et définiront le nouveau cadre urbain du secteur.

L'obligation de recul portée au document graphique de l'OAP, et l'obligation de paysagement d'une partie de ce recul, contribueront au maintien d'une perspective de grand paysage vers les collines des Quatre Termes et de ma Tête du Douard.

De même, la perception du grand paysage sera maintenue en venant du Sud : vue ver le Garlaban, dans l'axe de la voie.



Figure 12: RD43a vue vers le Sud, Camp Sarlier à gauche



Figure 11: RD43a vue depuis le Sud vers le Nord, Camp Sarlier à droite

- le long de l'A52, le développement de l'urbanisation va contribuer inévitablement à « refermer » le paysage, avec l'implantation de construction, dont la hauteur pourra atteindre 15 m. Toutefois, comme pour la RD43a, le recul imposé devra être végétalisé et traité d'un point de vue paysagé. La perception du grand paysage sera altérée par la présence des constructions, avec des échappées visuelles possibles ponctuellement.



Figure 13: vue de l'A52 depuis le Sud, vers l'intérieur de Camp Sarlier au niveau de la percée visuelle (source Google Maps):

4.4.4. La qualité architecturale

Le règlement de la zone UEs2, dans son article 11 « Aspect extérieur des constructions » :

- Impose des choix de matériaux nobles (pierre, verre, béton, bois ...) tout en en limitant le nombre pour maintenir une cohérence et une simplicité d'écriture architecturale,
- impose un traitement équivalent de toutes les façades,
- encourage fortement les toitures végétalisées, organise l'intégration des espaces de stockage.
- Impose la végétalisation des clôtures.

Les constructions devront prendre en compte dans leur conception et leur réalisation, les nuisances liées aux infrastructures bruyantes par application de la réglementation correspondante.

L'article 5 du règlement « Espaces libres et plantations », prévoit un accompagnement végétal et architectural des reculs sur voies : traitement paysager et respect d'une marge d'implantation des constructions.

L'article 2 du règlement, prévoit une orientation des bâtiments permettant de maximiser les apports solaires, de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins, et de minimiser l'exposition aux nuisances sonores.

4.4.5. La qualité des paysages

Le long des trois axes délimitant la zone du Camp de Sarlier, le règlement impose des aménagements paysagers dans la bande de recul non constructible : il ne s'agit pas nécessairement de dissimuler les constructions, puisque certaines activités ont besoin de visibilité sur la voie publique, mais d'accompagner ces constructions et les aires de stationnement et de stockage attenantes par des espaces tampons agrémentés d'une végétalisation de nature à favoriser leur intégration dans l'environnement assez verdoyant souhaité.

Les aires de stationnement qui accompagneront les constructions, seront de préférence en revêtements perméables de type modules alvéolés, plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

Les emprises déjà aménagées, construites, non prévues pour être détruites et/ou requalifiées à court terme (notamment la pointe Ouest, dans le rond-point RD2 / RD43a, ou l'emprise de l'entreprise Orange), disposent d'une végétation assez présente, qui contribue à une meilleure insertion paysagère.

Le règlement de la zone vise la conservation de la végétation existante lorsque cela est possible, ou son remplacement, lorsque le maintien n'est pas possible.

La trame végétale de la ripisylve de la Maïre/Fauge est préservée et valorisée dans le projet d'aménagement, et protégée réglementairement dans le PLU : l'accompagnement de la rivière par de grands arbres contribue à l'intégration du projet et des futures constructions, dans les paysages proches et lointains, en particulier depuis la RD43a et l'A52.

L'objectif général des orientations et prescriptions de l'OAP et du règlement est de donner une dimension urbaine et architecturale à ce site aujourd'hui sans véritable identité, fragmenté et très enclavé, de marquer les limites de la ville en créant une vitrine économique qualitative en proposant des espaces verts et des aménagements de qualité, en donnant un aspect plus urbain et vivant du site.

4.5. LA TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT « ENTREE DE VILLE » DANS LE PLU

4.5.1. Dans les documents réglementaires

Règlement graphique du PLU : représentation de la bande de recul imposée pour l'implantation des constructions le long de l'A52 (40 m en remplacement du recul de 100 m issu de la Loi Barnier)

Schéma d'OAP : représentation de la marge de recul des implantations de constructions, sur la RD43a et ponctuellement sur la RD2.

Article 6 du règlement : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; l'article régit essentiellement les implantations à l'intérieur de la zone, non concernée par les reculs ci-dessus.

Article 11 « Aspect extérieur des constructions » du règlement : choix des matériaux, animation des façades, obligation d'aménagement végétal et paysager de la bande de recul non bâtie, limitation des enseignes, dissimulation des espaces de stockage,

4.5.2. Dans l'orientation d'aménagement et de programmation

Schéma d'aménagement de l'OAP :

- représentation de la bande de recul imposée pour l'implantation des constructions le long de la RD43a et de la RD2,
- indication de l'enjeu de qualité architecturale et paysagère sur la périphérie du site, le long des RD43a, RD2 et A52,

- diversification des modes de déplacement, notamment sur la RD2, modes doux favorisés avec réaménagement des voies, apaisement de la circulation, sécurisation des accès, notamment sur la RD43a (nouveaux aménagements de carrefours)

Prescriptions de l'OAP :

- veiller à l'effet vitrine du site
- préserver et valoriser le patrimoine naturel, écologique et paysager
- chapitre Qualité environnementale, avec objectif de Labellisation du futur Parc d'Activités (notamment sur thématique d'intégration architecturale et paysagère, gestion des ressources (dont pollutions, risques ...)), gestion des eaux pluviales innovante et alternative aux réseaux classiques (visible et gravitaire, noues paysagères ...).

5. ANNEXES

Les Annexes du PLU approuvé ne sont pas modifiées.

Table des illustrations

Figure 1: Extrait du PPRI Huveaune 2017	12
Figure 2: vue vers le Sud, depuis le pont RD2 entre zone commercial de la Martelle (à gauche) et Camp de Sarlier (à droite)	33
Figure 3 : Vue depuis A52 vers le Sud, à gauche, installations Escota (source Google Maps).....	33
Figure 4: Vue depuis A52 vers le Sud, à gauche, RD43c et bâtiments commerciaux (source Google Maps).....	33
Figure 5 : Vue de l'A52 vers le Sud : à gauche, RD43c et occupations commerciales et d'activités. A droite, les deux constructions d'activités au Sud de Camp Sarlier (source Google Maps)	34
Figure 6: Vues depuis l'A52 côté Calmp de Sarlier, espace de perçée visuelle, jusqu'à la ripisylve de la Fauge/Maire (source Google Maps).....	36
Figure 7: Secteur de Camp Sarlier à droite, depuis fin de la bretelle d'accès sur A52	36
Figure 8: Vue de Camp Sarlier du Sud vers le Nord, au niveau de la pointe Sud de la zone.....	36
Figure 9 : Vues Camp Sarlier depuis le Sud, secteur central	37
Figure 10: Vues de la RD2 vers l'Ouest, Camp Sarlier à gauche	40
Figure 11: RD43a vue depuis le Sud vers le Nord, Camp Sarlier à droite.....	40
Figure 12: RD43a vue vers le Sud, Camp Sarlier à gauche	40
Figure 13: vue de l'A52 depuis le Sud, vers l'intérieur de Camp Sarlier au niveau de la percée visuelle (source Google Maps):	41