

4 > secteur zone d'activités des Trébons

>Contexte, objectifs

Le secteur de 4.9 ha se situe en position d'entrée sud de la commune, directement connectée à la D25B. Il est éloigné du centre-bourg mais est quasi intégré à l'espace urbain résidentiel car l'urbanisation s'est progressivement développée. Le secteur d'OAP est occupé par la zone d'activités des Trébons. Le secteur est inscrit au PLU en UEp, vocation économique, avec une servitude d'attente de projet d'aménagement global.

La zone d'activité des Trébons subit un déficit d'image du fait de la dérive vers de l'habitat observé ces dernières années. La requalification de la zone et sa mutation vers de la vocation économique stricte est un enjeu majeur pour le dynamisme économique local. D'ailleurs, les entreprises présentes souhaitent que la zone véhiculent une image économique et dynamique en lien avec leur activité.

Les capacités en foncier économique à l'échelle de l'intercommunalité sont restreintes. A ce jour, les projets à vocation économiques menés par la CCVBA concernent le nord des Alpilles. L'enjeu est de développer des activités économique sur la partie sud des Alpilles en lien avec la bonne accessibilité vers les bassins d'emplois voisins (Istres, Salon-de-Provence, Fos-sur-Mer).



1. Le développement économique et commercial



Les pôles d'activités économiques

NB : les numéros et lettres de la carte renvoient aux tableaux n°1, 2 et 3 du DDO désignant les pôles d'activités

La hiérarchisation des pôles

- Les pôles stratégiques pour le Pays d'Arles
- Les pôles structurants pour l'entité
- Les pôles de proximité

Les orientations foncières des pôles

Tous les pôles existants sont à optimiser et certains doivent aussi être étendus (✳)
Plusieurs pôles vont être créés (+)

Les localisations préférentielles des commerces



Les centralités urbaines et villageoises (non cartographié : concerne l'ensemble des communes du Pays d'Arles)



Les pôles périphériques : nouvelles implantations de commerces d'importance soumises à autorisation d'exploitation commerciale

0 1/250 000 10 km

N



Données de contexte

- Réseau ferré
- Réseau autoroutier
- Réseau primaire
- Réseau secondaire
- Tâche urbaine
- Massifs des Alpilles et de la Montagne

cartographie AOPA - Avril 2019

La commune d'Aureille est identifiée dans le SCoT du Pays d'Arles comme une polarité économique de proximité avec un pôle nouveau à créer. La zone des Trébons et son projet initial d'extension sont prévues dans le cadre du document cadre. L'enjeu de ce projet est de consolider l'offre économique de rayonnement communal. Le projet est également inscrit dans le cadre du schéma de développement économique de la communauté de communes.

Le projet d'OAP répond aux objectifs du SCoT :

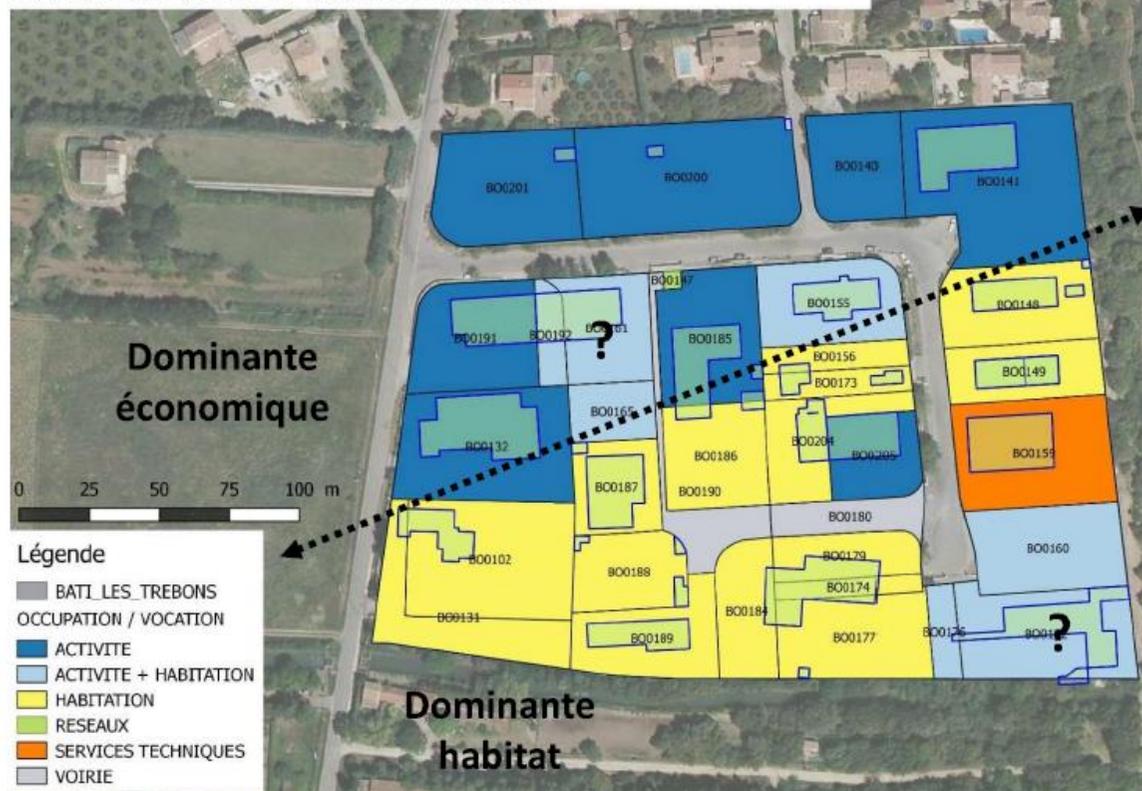
- Structurer les zones d'activités et mobiliser une nouvelle offre foncière en cohérence avec la logique des pôles
- Améliorer la qualité environnementale, paysagère et la fonctionnalité des zones d'activités pour développer leur attractivité

La zone des Trébons compte 8 entreprises actives comptabilisant entre 10 et 20 emplois, c'est un secteur stratégique pour la commune. Le secteur est occupé par des activités diverses, les services techniques, mais comprend aussi du logement, dérive dû au document d'urbanisme ancien qui autorisait le logement sur la zone. La consommation foncière du secteur est quasi atteinte. La zone est scindée en deux secteurs :

- Partie nord : des activités économiques en partie en location représentant 40% de la zone. La part des habitations est difficilement mesurable sur cette partie.
- Partie sud : dominante résidentielle avec des mutations en habitat de locaux d'activité soit environ 60% de la zone d'activités.

ANALYSE ECONOMIQUE - ZAE des Trébons - AUREILLE

Source : Terre d'Urba - base ortho2017 - données CCVBA - Echelle 1/2000



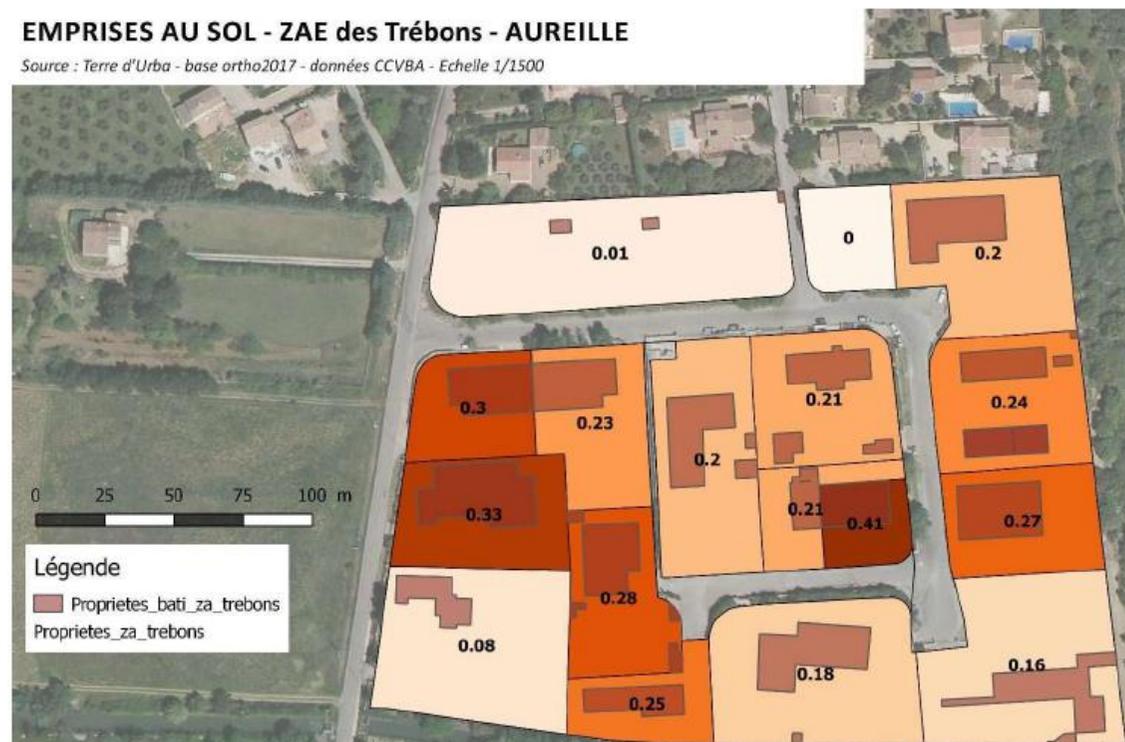
La zone contient 30 parcelles avec un taux important de propriétaires occupants. 18 propriétaires fonciers sont présents sur la zone. La superficie moyenne des parcelles est de 2500 m² avec une emprise au sol moyenne de 470 m² soit une emprise au sol moyenne de 21%.

L'organisation urbaine actuelle tend à favoriser la densification. Les parcelles sont géométrique, de grande taille et sont toutes desservies par une voie de desserte interne. Les espaces libres sont importants mais l'implantation des constructions au centre des parcelles peut être contraignante.

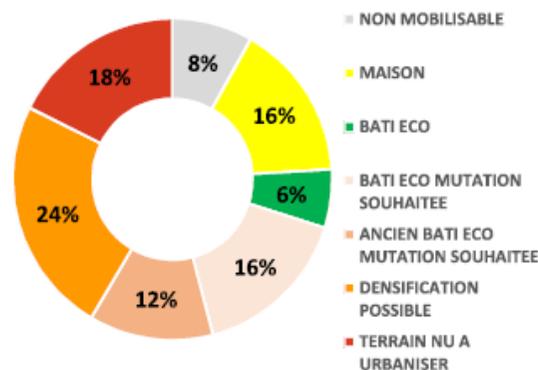
Le secteur dispose d'une capacité en densification importante à court termes sur la partie nord soit près de 6200 m² et plus complexe sur la partie sud demandant du redécoupage parcellaire. Sur les 6 propriétaires de plus de 3000 m², seulement 3 parcelles ont une vocation économique récente ou ancienne. Ces parcelles ont également un potentiel de densification important. Au total, se dégage une capacité de de près de 2.5 ha en densification/remobilisation, voir plus, en fonction des revalorisations d'anciens bâtiments économiques.

EMPRISES AU SOL - ZAE des Trébons - AUREILLE

Source : Terre d'Urba - base ortho2017 - données CCVBA - Echelle 1/1500



ZAE des Trébons - Aureille
Capacités de mutation et densification



D'un point de vue urbain, la zone est ancienne, peu valorisée et peu entretenue. Les problématiques identifiées relèvent :

- Une absence de traitement d'entrée de zone : celle-ci est peu ou pas traitée, donc peu visible et pouvant engendrer une dangerosité des entrées/sorties de véhicules.

- Une voie interne surdimensionnée avec des surlargeurs et ne sécurise pas le partage des modes de circulation piétons, cyclistes, VL et PL et l'absence de trottoirs, rend le cheminement piéton dangereux.

- Des réseaux à reprendre notamment la défense incendie

- Un manque de qualité paysagère avec des espaces peu lisibles, un manque de cohérence d'ensemble lié à des usages non maîtrisés et des constructions, des traitements des abords non encadrés, non soignés et négligés

- Un secteur peu attractif, alors que le territoire revêt une grande qualité paysagère

Dès lors, l'état des lieux du site met en évidence les enjeux suivants :

- Des dents creuses dans la zone existante à valoriser

- La voie de desserte centrale à requalifier

- Un secteur sud marqué par un environnement sensible à préserver avec la présence du canal et de sa ripisylve

- Des plantations à préserver et renforcer le long de la voirie centrale de la zone

- Une valorisation de l'entrée de la zone depuis la RD RD25B pour une meilleure visibilité. Cette démarche portée conjointement par la Commune et la CCVBA vise à pérenniser l'activité économique existante (et ses emplois) et accueillir de nouvelles entreprises.

FONCIER MUTABLE - ZAE des Trébons - AUREILLE

Source : Terre d'Urba - base ortho2017 - données CCVBA - Echelle 1/2000



Le projet d'OAP présentent plusieurs objectifs :

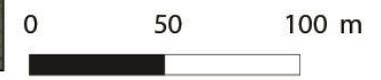
- Mobiliser le foncier disponible et opérer de la densification pour mettre à disposition du foncier à vocation économique sur le territoire et répondre aux demandes d'installations d'entreprises
- Reconquérir la zone existante pour affirmer l'activité économique et lutter contre le phénomène de dérive des habitations
- Requalifier la zone pour améliorer la qualité des aménagements, ses performances et son dynamisme



OAP -SECTEUR ZAE Trébons - Vocation - Activité



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Voie publique existante à requalifier
-  Principe de liaison à créer
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Principe de continuité piétonne vers le centre-village
- Vocation et composition urbaine**
-  Zone à vocation d'activités
-  Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
- Composition paysagère**
-  Espace de préservation de la continuité écologique (au titre de la L151-23)
-  Espace de pleine terre végétalisée
-  Plantation à préserver (au titre de la L151-19)
-  Accompagnement végétal de la voirie
-  Valorisation des abords de la D25B



> Les principes d'aménagement

Vocation et programmation

Le projet d'OAP a vocation à accueillir des activités économiques. L'installation pourra se faire sous forme de création, densification, mutation des bâtis existants.

Trame viaire, stationnements, mode doux

Il est envisagé de restructurer la voirie permettant de recalibrer dans une logique de qualité en aménageant des stationnements et les cheminements doux. Une voie de liaison pourrait être aménagée pour faire un bouclage (viaire et/ou piéton). La continuité des modes doux sera encouragée sur les amorces des voies existantes adjacentes. L'utilisation de revêtement perméable pour les modes doux est privilégié.

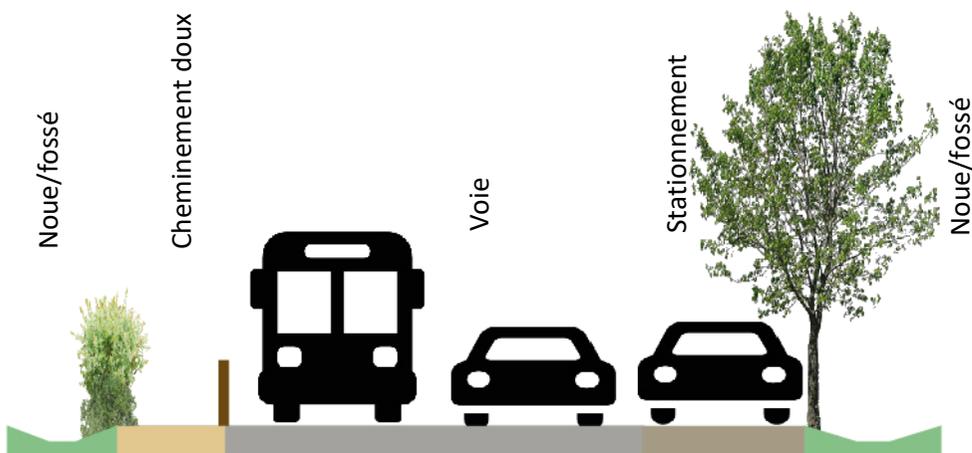


Schéma de principe de requalification de la voirie de la zone d'activités existante

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. L'organisation des stationnements pourra s'effectuer soit à la parcelle soit en poche afin de regrouper les stationnements de plusieurs lots. Les stationnements seront mutualisés autant que possible. En général, les stationnements de surface seront autant que possible aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).

Composition urbaine et architecturale

De manière générale, le recul des constructions réglementaire vis-à-vis de la D25B sera respecté.

Les constructions seront implantées en alignement sur le front de rue afin de créer un front urbain structurant. La construction en limite séparative pourra s'effectuer soit en mitoyenneté soit avec un recul dans une volonté de densification de l'existant.

Le bâti sera composé de volumes simples et réguliers. Des similitudes devront se retrouver dans le traitement et la composition des ouvertures ainsi que de certains éléments architecturaux (enseigne, pan de mur, etc.).

Composition paysagère et qualité environnementale

La D25B sera requalifiée pour organiser une entrée de village qualitative et qui sache valoriser les caractéristiques paysagères du territoire.

Les arbres existants seront maintenus sur la zone et sont couverts par une protection au titre de l'article L15119 du code de l'urbanisme. Une zone tampon au sud et en prolongement du canal sera maintenue et exclura

toute intervention ou construction afin de protéger la ripisylve en place. Celle-ci est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La trame végétale pourra être renforcée en bordure de la voie avec des plantations arbustives, arbres de haute tige en alignement par exemple. Une zone tampon végétalisée est prévue au nord afin de matérialiser un écran avec la zone habitée avec la plantation d'une haie arbustive propice à l'effet brise vue et paysager, mais également dans une logique de renforcement des corridors écologiques.

La présence du végétal sera valorisée au sein de l'opération en laissant une part aux espaces verts et plantations arborées afin de réduire l'îlot de chaleur. Il est instauré un coefficient de pleine terre de 15% à la parcelle.

Les essences utilisées seront adaptées au climat et au sol, peu consommatrice d'eau. Sur l'ensemble de la zone d'activité des Trébons, les végétaux plantés seront issus d'une sélection d'essences locales et adaptées à la sécheresse. Il conviendra de se référer à une liste disponible en mairie et au guide pratique « les haies dans les Alpilles » réalisé par le Parc Naturel Régional des Alpilles.

Efficacité énergétique

Afin d'obtenir un confort thermique et des performances énergétiques, les opérations devront intégrer des principes du bioclimatisme :

- Privilégier l'orientation du bâti au sud pour bénéficier du meilleur ensoleillement, avec des dispositifs de protection l'été
- Limiter les ouvertures des façades au nord pour éviter la déperdition thermique en hiver et lutter contre le mistral
- L'utilisation de système d'énergie alternatif comme les panneaux solaires est encouragée

- Utiliser un éclairage public et privé basse consommation
- Adapter l'éclairage en faveur de la faune nocturne : adaptation de l'intensité lumineuse en fonction du jour ou de la nuit, privilégier l'éclairage vers le bas, choisir une couleur de l'éclairage ambrée

Il sera évité d'orienter l'éclairage vers le canal et sa ripisylve pour protéger la faune nocturne.

Une recherche d'utilisation de matériaux durables est demandée dans la construction des bâtis. Les bâtiments pourront être mitoyens (logique de performance énergétique).