

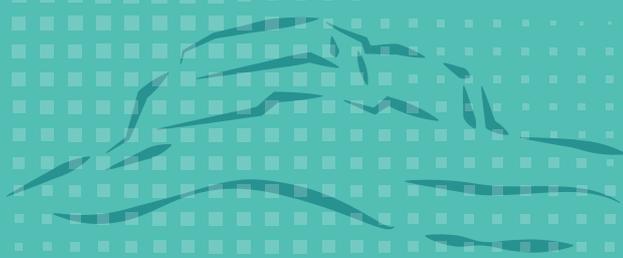


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.5 AURIOL

OAP de composition urbaine « Chemin de la Sainte-Baume »





Auriol **Chemin de la Sainte-Baume**



Auriol Chemin de la Sainte-Baume

Site majestueux au niveau patrimonial et paysager, le secteur du « Chemin de la Sainte-Baume » est situé aux abords de la départementale n°45A, dite route de la Sainte-Baume. La réflexion consiste à valoriser ce secteur à travers de l'hébergement hôtelier permettant ainsi à la clientèle de bénéficier du parc paysager.

Afin de garantir la pérennité du site mais aussi son caractère, il est nécessaire d'intégrer deux grands enjeux dans les réflexions d'aménagements :

- Les enjeux paysagers et patrimoniaux avec la mise en valeur de la bastide, les restanques, les alignements d'arbres, les murs et murets en pierre, la chapelle, perspectives vers la bastide et les principaux éléments de patrimoine ... Le parti pris d'aménagement devra s'insérer avec délicatesse dans ce contexte.
- La prise en compte des multiples risques naturels dans l'aménagement du site : feu de forêt, inondation, ruissellement, tassements différentiels et aléa de retrait-gonflement de argiles.

C'est à partir de ces éléments de contexte que sont définis les possibilités de construction et le parti pris d'aménagement.

Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 1,9 ha.



➤ Le parc et la tour



➤ L'enceinte et le portail



➤ L'ancienne chapelle



➤ Le parc vu de la route de la Sainte-Baume

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

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

COMPOSITION URBAINE

-  Principe de vue / perspective à conserver / requalifier
-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Principe d'alignement d'arbres
-  Haie à créer
-  Arbre isolé à conserver
-  Terrasse en restanque à conserver
-  Espace végétal à conserver

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Hébergement hôtelier
-  R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Voie structurante à conserver
-  Voie de desserte à conserver
-  Principe d'accès
-  Réduction de la vitesse
-  Stationnement paysager à créer

Orientations d'aménagement et de programmation

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin de la Sainte-Baume »



PROGRAMMATION

Le secteur a vocation à accueillir une activité d'hébergement hôtelier d'une capacité limitée à 100 personnes. Le projet est soumis à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, à réaliser sur la période de 2023 à 2025.

Un traitement particulier devra être apporté aux espaces végétalisés et aux constructions d'intérêt patrimonial, afin de préserver les perspectives paysagères vers ces édifices et la qualité paysagère du site.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Les nouvelles constructions pourront présenter une architecture de type « traditionnelle ». Les hébergements insolites sont également autorisés.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'hébergement hôtelier sera de niveau R+1 en partie nord et de R+2 en partie sud.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée par le principe d'implantation définie sur le plan de composition.

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

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Les espaces végétalisés sont préservés et mis en valeur afin de maintenir le caractère paysager du site :

- préservation de l'allée plantée conduisant à la villa ;
- maintien des restanques ;
- plantation de haies végétalisées permettant de limiter l'impact des constructions sur le paysage ;
- maintien des espaces végétalisés (pelouses, restanques...);

- maintien des arbres isolés qualitatifs définis sur le plan.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Les constructions d'intérêt patrimonial : ancienne chapelle, accès et tour, seront conservées et mises en valeur.

LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le sud du périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation par crue torrentielle ou montée rapide du cours d'eau.

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

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones rouge et violettes du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi). Les modalités de mise en œuvre sont celles définies par PPRI en vigueur.

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

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

RÈGLES ASSOCIÉES

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

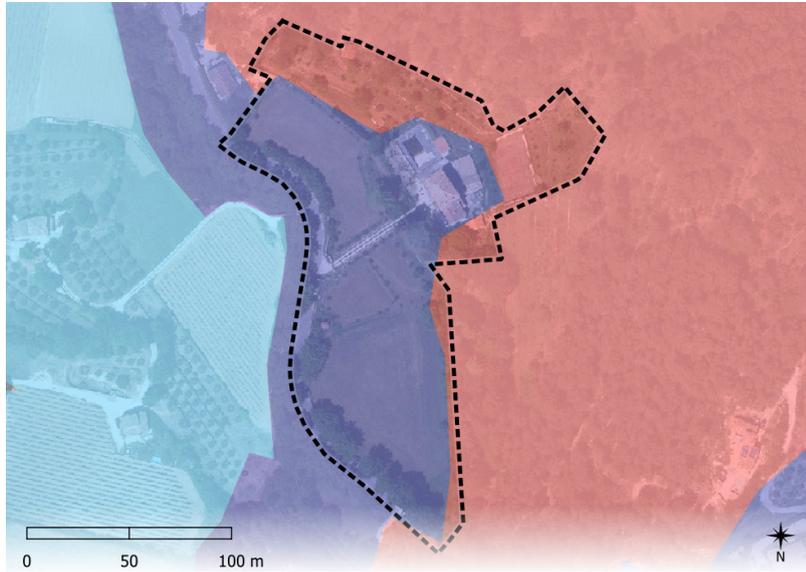
A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après.

Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

Orientations d'aménagement et de programmation

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin de la Sainte-Baume »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3	B1
B2	R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

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

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

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue	Orange
Rouge	



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation
Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Aléa très fort	Aléa faible
Aléa moyen à plus forte hauteur	Aléa résiduel
Aléa moyen	

CLASSE RUISSELLEMENT

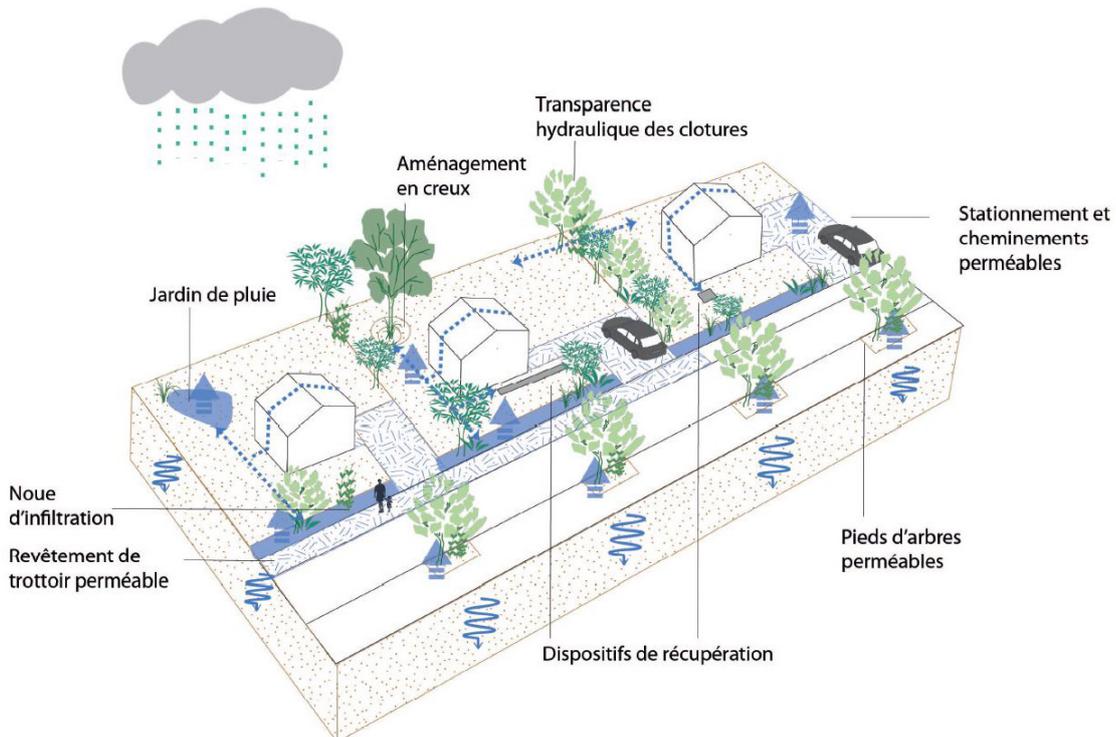
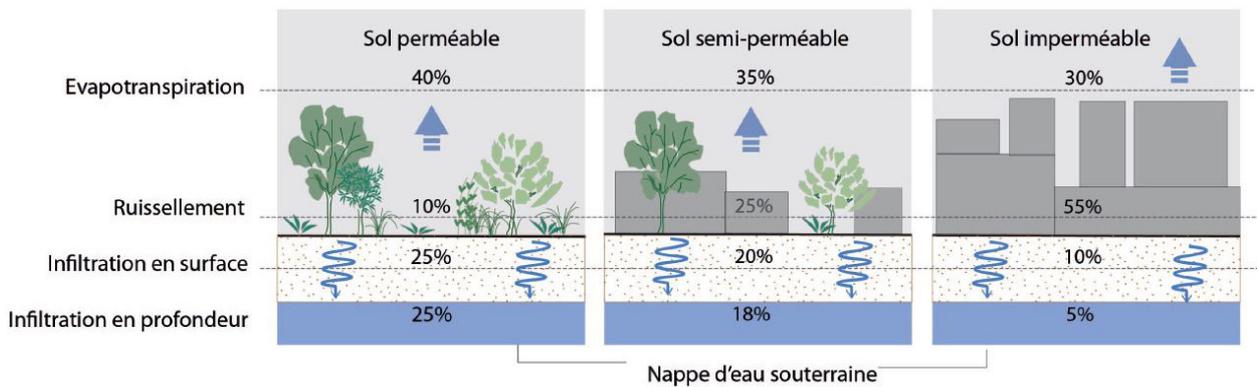
Classe

ADAPTATION DU PROJET

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

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.

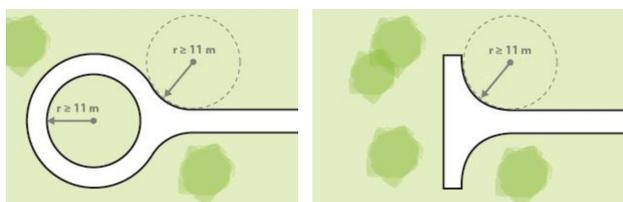
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).



Risque d'incendie de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt et couvert par un PPRif (cf. annexes du PLUi). Les modalités de mise en œuvre sont celles définies par PPRif en vigueur. Toutefois le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;



- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;
- Dans les espaces boisés, comme l'indique le schéma, si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.

Mouvements de terrain : tassements différentiels

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

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

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones B1 et B2 du PPR de mouvement de terrain qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

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

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le secteur d'OAP n'est pas concerné par un axe de voie sonore niveau 1, 2 ou 3, néanmoins des mesures d'amélioration favorables à la santé, sont recommandées.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméridia du japon, ambrosies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

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

L'ACCESSIBILITÉ

Les réseaux devront avoir la capacité à supporter l'augmentation la fréquentation du site induite par l'introduction d'une activité hôtelière. Aussi, l'urbanisation est conditionnée à leur réalisation et à leur bon dimensionnement.

LA CRÉATION D'UN NOUVEL ACCÈS POUR SÉCURISER LES ENTRÉES/SORTIES

Un accès supplémentaire au site pourra être créé au sud du périmètre soumis aux orientations d'aménagement. Cet accès devra être traité qualitativement, en harmonie avec l'enceinte préexistante. Il sera combiné à une aire de stationnement afin de ne pas dégrader les autres partis du secteur. L'entrée ne devra pas être monumental afin de ne pas perturber la lecture paysagère de l'enceinte.

Prévoir la réalisation d'une étude de sécurité spécifique (risques accidentogènes) intégrant notamment les risques naturels et les caractéristiques de la voirie vis-à-vis des différents types d'utilisateurs.

DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Une aire de stationnement perméable et paysagère sera aménagée au sud du site pour répondre aux besoins en stationnement de l'activité hôtelière.



➤ Enceinte préexistante – vue 1



➤ Enceinte préexistante – vue 2

FORMES URBAINES

L'hébergement hôtelier aura une volumétrie limitée par l'implantation autorisée et par une hauteur maximale d'un étage au nord et de deux étages au sud. Afin de s'insérer au mieux dans le contexte architectural environnant, les nouvelles constructions pourront présenter une architecture de type « traditionnelle » ou contemporaine si elle justifie d'une harmonie et d'une insertion paysagère de grande qualité. Une alternative permet également la possibilité d'hébergements insolites, qui prennent généralement la forme de constructions légères, facilement démontables (de type bulles, yourtes, ossatures bois...).

En fonction de la forme urbaine développé, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondant.

PLU



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