



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

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I.5 AURIOL

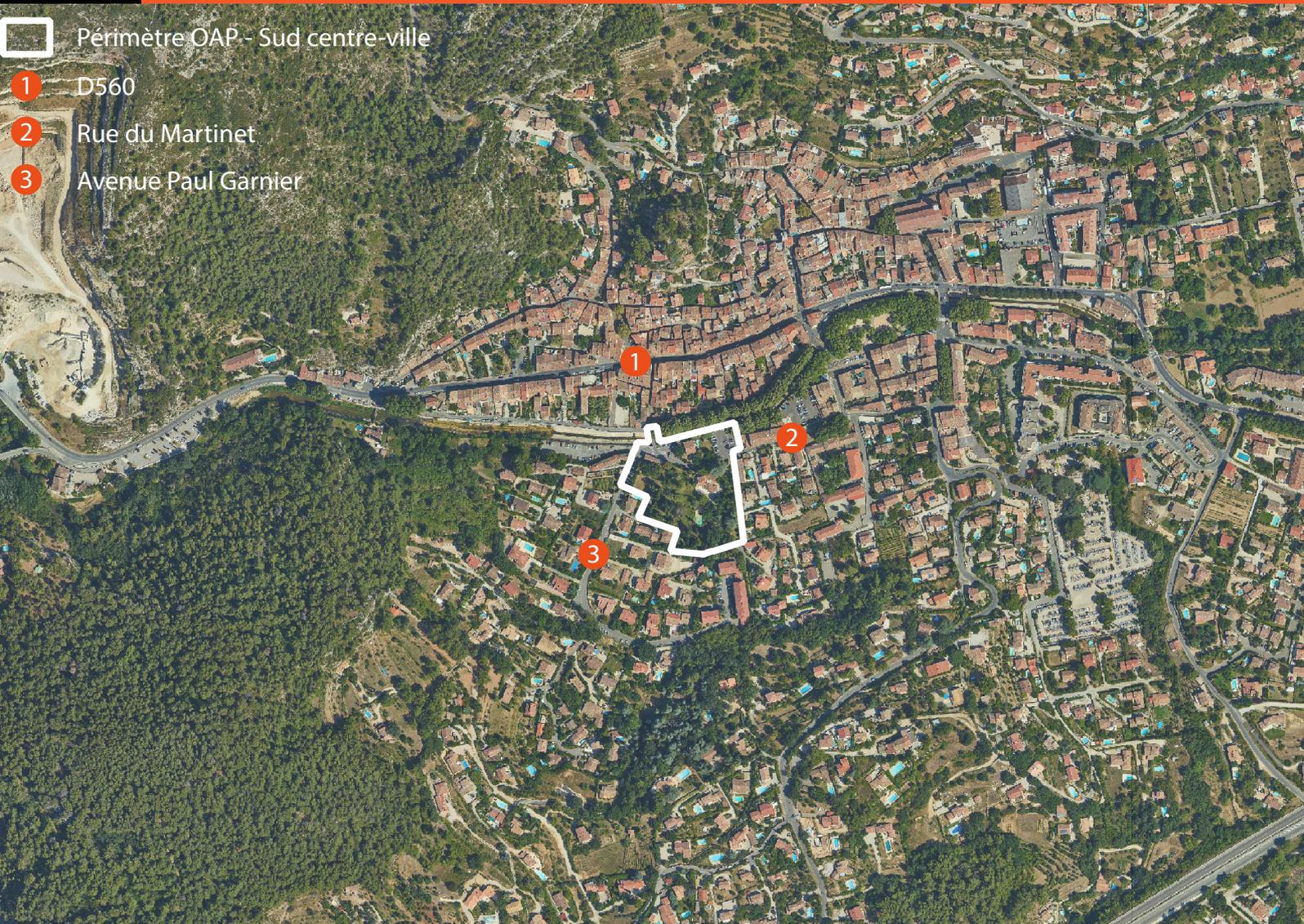
OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »



## Auriol Sud centre-ville

 Périmètre OAP - Sud centre-ville

-  D560
-  Rue du Martinet
-  Avenue Paul Garnier



## Auriol Sud centre-ville

Vaste domaine arboré (1,2 ha) en limite sud du centre-ville d'Auriol dont il est séparé par l'Huveaune, le secteur dit « sud centre-ville » est particulièrement stratégique eut égard à son emplacement mais aussi à ses caractéristiques paysagères.

En bordure sud du quai de l'Huveaune et à l'est de l'avenue Paul Garnier, il est relié au centre-ville et à ses nombreux équipements par le pont de la rue de l'Arenier. Sa desserte est ainsi correcte, bien que le franchissement de l'Huveaune et que la rue du Martinet ne dispose pas d'une largeur adaptée et suffisante au trafic existant. Au niveau des mobilités, l'un des enjeux est également d'intégrer la question des mobilités douces en lien avec les quais de l'Huveaune. La problématique du stationnement est également prégnante afin de répondre aux besoins générés par la revitalisation du centre bourg tout proche.

Concernant le contexte urbain, cette propriété peu bâtie est un îlot vert au sein même d'un tissu pavillonnaire organisé sous la forme de maisons individuelles et de lotissement. Il existe donc un enjeu de couture urbaine avec ces constructions situées au sud, à l'est et à l'ouest mais aussi avec l'Huveaune et la bibliothèque au nord.

La propriété présente des enjeux paysagers et écologiques d'importances identifiables au travers des arbres remarquables de très haute tige et de l'aménagement du parc (bassin). Ils sont néanmoins peu visibles du fait d'un important mur de clôture. Les enjeux résident à la fois dans l'amélioration des perspectives visuelles mais aussi dans le maintien des éléments paysagers et écologiques remarquables.

A cela s'ajoute, l'omniprésence des risques naturels, avec notamment des risques d'inondation, de ruissellement, des risques de feu de forêt, de mouvement de terrain et des aléas de retrait-gonflement des argiles. Le projet intégrera d'une façon pertinente ces contraintes pour en faire un atout de la valorisation du secteur.



➤ Abords du quai du 8 mai en direction du parking et de la rue du Martinet



➤ Angle nord-est du terrain boisé et ses cèdres remarquables



➤ Vue panoramique



➤ Traverse du Noyer



➤ Intersection de l'avenue Paul Garnier et de la rue du Martinet



➤ Parking à l'intersection de l'avenue Paul Garnier et de la rue du Martinet

**ÉLÉMENTS DU CONTEXTE**

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

**FORMES URBAINES ET VOCATIONS**

- Etablissement pour séniors
- Maisons individuelles
- Hauteur des façades (nombre d'étages)
- Emprise bâtie (%)

**COMPOSITION PAYSAGÈRE**

- Arbres isolés à conserver
- Espace végétal à conserver
- Bassin à conserver
- Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

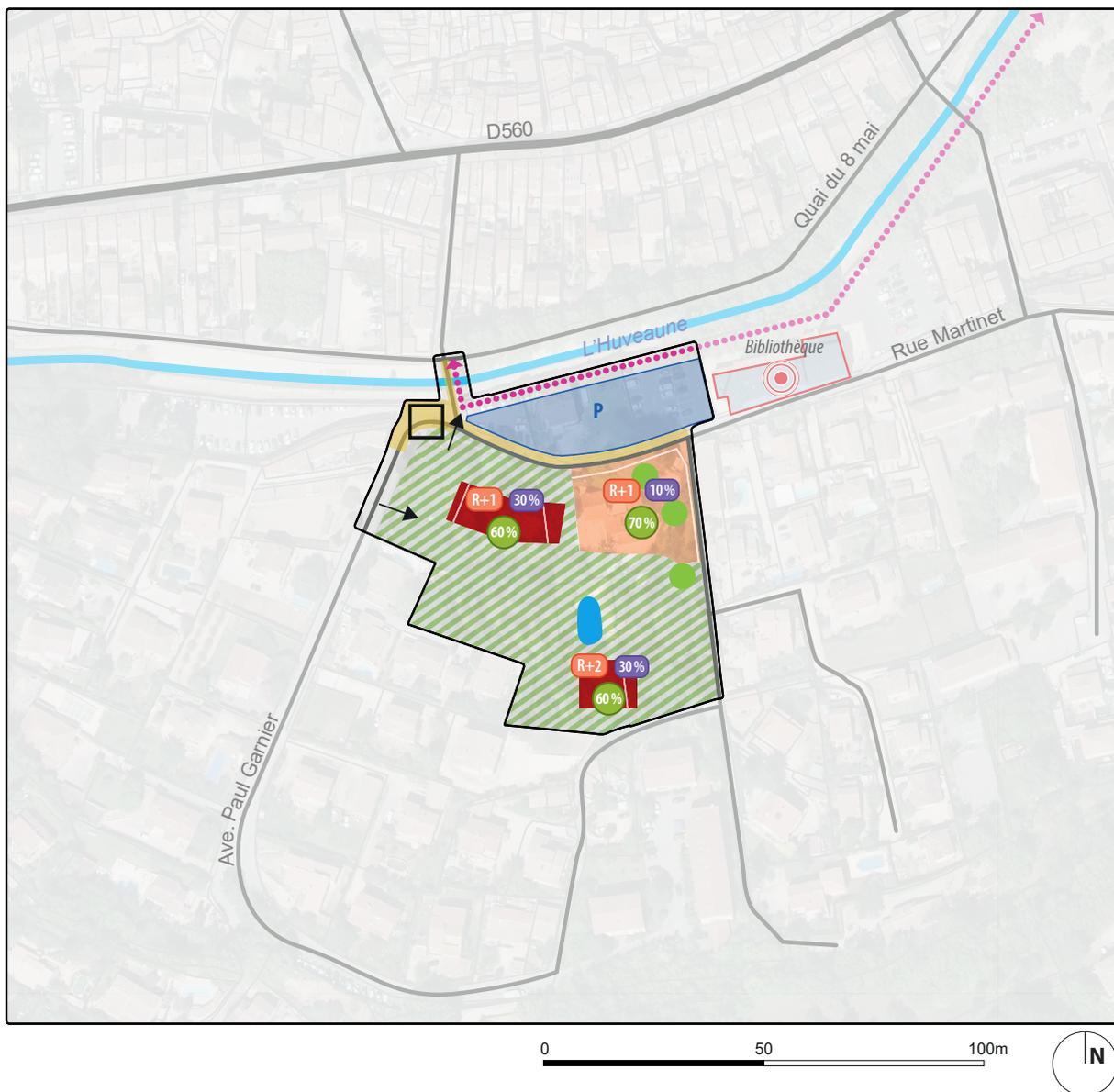
**ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS**

- Rue du Martinet à élargir (6 m minimum)
- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours
- Aménager et sécuriser le carrefour
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- Stationnement à conserver



# Orientations d'aménagement et de programmation

## Auriol - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »



## PROGRAMMATION

Le périmètre a vocation à accueillir une résidence pour sénior, d'une capacité d'environ 30 hébergements, avec services inhérents à la résidence. Ce projet est soumis à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Deux bâtiments figurent actuellement sur le site :

- Un premier (maison individuelle) pourra être conservé, ou évoluer en maintenant sa destination actuelle ou vers une destination en lien avec la résidence sénior ;
- Un second, à l'angle de la rue du Martinet et de l'avenue Paul Garnier pourra être démoli.

Les abords du site seront également réaménagés afin d'optimiser les déplacements.

Ces aménagements sont prévus sur la période entre 2023 et 2025.

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

Les constructions devront être implantées en retrait du cœur du terrain d'assiette, de manière à préserver un jardin boisé au centre de celui-ci.

Afin de garantir l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant, la hauteur du bâti est limitée à un étage (R+1) pour le bâtiment à implanter au nord du secteur et à deux étages (R+2) pour celui au sud.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions destinées à l'implantation d'un établissement pour sénior est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses). Cette emprise au sol pourra être portée à 35% maximum en cas de construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou considérées comme à énergie positive.

L'emprise au sol de la maison individuelle existante est limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet et sa hauteur est limitée à un étage (R+1).

## MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité sociale et fonctionnelle seront assurées par la réalisation d'établissements à vocation d'accueillir une population spécifique, les seniors. De ce fait, l'impact des fluides de véhicules sera moins important pour le quartier, tout en densifiant le secteur.

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

### PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Le site présente un intérêt particulier pour son caractère arboré. L'aménagement des espaces non bâti de la résidence pour sénior devra être pensé de manière à conserver le plus possible d'arbres et à préserver le caractère arboré et végétalisé du site. Les espaces végétalisés de pleine terre devront représenter au minimum 60% de la surface du terrain d'assiette du projet. L'aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.

Le bassin existant sera conservé et mis en valeur dans l'aménagement du site. Un espace de rencontre pourra être organisé autour du bassin.

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de composition devront être préservés.

### ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACE DE PLEINE TERRE AU SEIN DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Les espaces végétalisés de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir la présence d'espaces végétalisés de pleine terre, la maison individuelle (cf. plan) devra représenter une part minimale de 70% de la surface du terrain d'assiette du projet en pleine terre.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Auriol - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »



### 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 Boulladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savoumin 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

## LES RISQUES NATURELS

### Risque inondation

Le site est exposé à un risque d'inondation.

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

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones rouge, violette et bleu clair du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi). Les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par le 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.

#### 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...).

### Mouvements de terrain : tassements différentiels

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

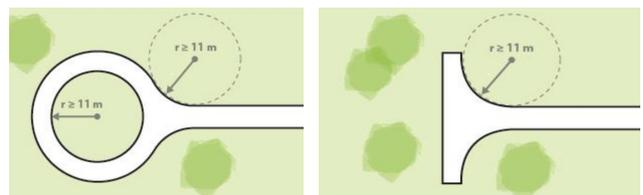
Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvement de terrain (tassement différentiel) qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi).

### Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt, les modalités de mise en oeuvre sont celles définies par PPRIf en vigueur. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

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



- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La conception d'un carrefour sur la rue Martinet, com-

portant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;

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

### Risque 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.

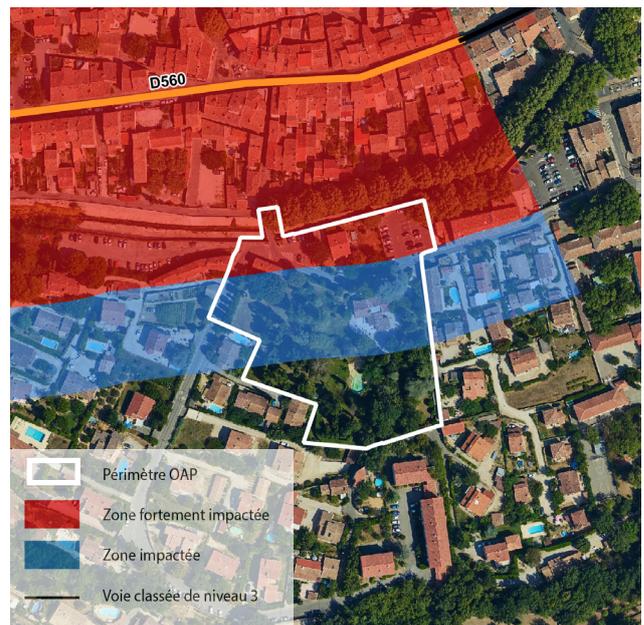
Concernant la composition urbaine du futur projet :

- 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,

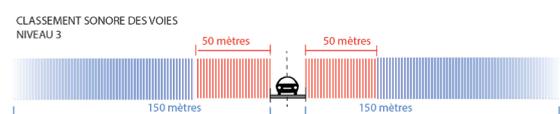
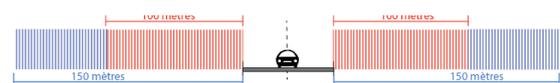
aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, 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.



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



➤ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

## L'ACCESSIBILITÉ

Les réseaux et voies de circulations devront avoir la capacité à supporter la hausse de la fréquentation envisagée par le projet de résidence pour sénior. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et au bon dimensionnement de ceux-ci.

### AMÉLIORATION DU MAILLAGE VIAIRE

Un enjeu d'amélioration du maillage viaire est identifié au niveau des berges de l'Huveaune. Afin d'améliorer les circulations, la rue du Martinet doit être élargie sur sa partie nord de manière à mesurer au moins 6 m de large.

Le pont sur l'Huveaune doit également être élargi pour répondre à la hausse des circulations entre le nord et le sud des berges de l'Huveaune.

## ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE

La continuité des aménagements permettant les circulations piétonnes est interrompue le long des berges de l'Huveaune dans le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation. Le long du quai, un cheminement piéton d'axe est-ouest doit être mis en place afin de permettre cette continuité piétonne.

De même, afin de faciliter les mobilités douces entre la partie nord et la partie sud des quais, une passerelle sera également créée à proximité du pont existant.

### ACCÈS À LA RÉSIDENCE SÉNIOR

L'accès au site destiné à accueillir une résidence sénior sera localisé au niveau de l'Avenue Paul Garnier. Une sortie sera à prévoir au niveau de la rue du Martinet.

## STATIONNEMENT

Le parking existant localisé entre l'Huveaune et la rue du Martinet est conservé et doit être agrandi.

## FORMES URBAINES

### Forme urbaine de maisons individuelles

Cette forme urbaine permet un maintien de la forme existante. La hauteur limitée à R+1 et la faible emprise au sol (10% au maximum) permet de favoriser une prédominance des espaces végétalisés, qui sont prédominants dans la qualité du site (70% de la surface du terrain d'assiette du projet en pleine terre est projetée).

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

### Etablissement pour séniors

L'établissement médico-social adoptera une forme urbaine de petit collectif, répartie sur deux blocs implantés en bordure du parc pour maintenir un espace végétalisé au cœur du terrain.

Sa hauteur sera limitée à 1 étage (R+1) pour le secteur nord et à 2 étages (R+2) pour le secteur sud.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU (Chapitre « Orientations relatives aux zones UC »).

PLU



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