

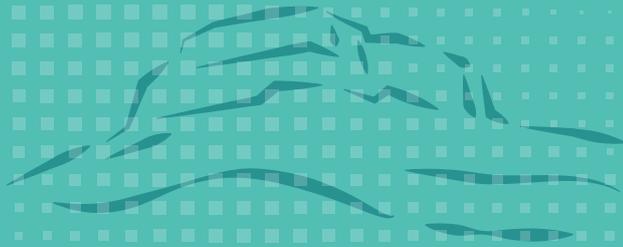
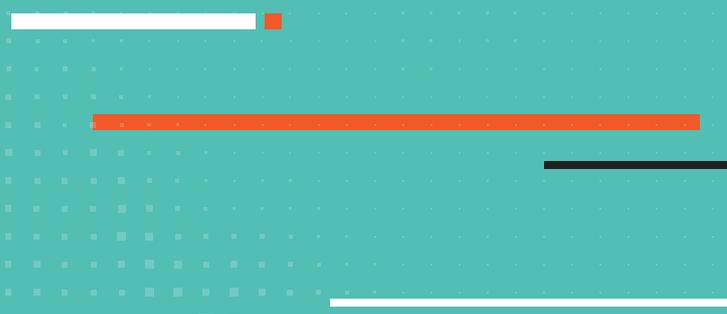


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.15 SAINT-ZACHARIE

OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »





Saint-Zacharie Secteur nord de l'école



-  Périmètre OAP - Secteur nord de l'école
-  1 Chemin de Gaumin
-  2 Boulevard Martyrs de la Résistance
-  3 D560

Saint-Zacharie

Secteur nord de l'école

Secteur éminemment stratégique du fait de ses disponibilités foncières en zone déjà urbanisée et de sa position géographique en bordure des équipements du centre village de Saint Zacharie, l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur nord de l'école » comporte plusieurs enjeux majeurs : problématique d'accès et de mobilités interne et externe, capacité de construction au regard des enjeux paysagers et des formes urbaines existantes, intégration des risques naturels...

Concernant les mobilités, l'aménagement de ce secteur doit permettre d'améliorer le lien avec les équipements publics existants (école, gymnase...) notamment en matière de modes doux mais aussi avec les quartiers périphériques au nord (Réal de Favard) et au sud pour faciliter la desserte générale.

La réponse à la problématique des mobilités douces pourra être coordonnée à celle proposée pour la mise en valeur paysagère du secteur avec une réflexion à porter sur du Vallat de Fenouilloux en tant que fil directeur de l'opération. Il s'agira de s'appuyer sur les composantes paysagères et environnementales du site pour proposer une urbanisation de qualité. A ce titre, une réflexion importante est à mener sur la volumétrie des constructions pour à la fois optimiser un foncier rare et précieux tout en s'inscrivant dans le tissu urbain environnant.

Enfin, concernant les risques naturels, le périmètre est notamment soumis à des aléas de ruissellements des eaux pluviales et de retrait-gonflement des argiles. Il s'agira de s'appuyer sur ces contraintes pour proposer un projet intégré et résilient.

La superficie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation est de l'ordre de 11 ha.



➤ Secteur nord du Vallat de Fenouilloux



➤ Vue panoramique



➤ Vue panoramique



➤ Complexe sportif



➤ Lotissement récemment réalisé

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

 Périmètre de l'OAP

 Parcellaire

 Cours d'eau

 Équipement existant

COMPOSITION PAYSAGÈRE

 Protection et mise en valeur ripisylves

 Espace de retrait paysager à conserver

 Ambiance boisée à préserver

 Alignement d'arbres ou haies à conserver

 Alignement d'arbres ou haies à créer

 99% Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

 Maisons individuelles

 Maisons en bande / maisons jumelées

 Logements collectifs, équipements

 MS Secteur de mixité sociale

 R+2 Hauteur des façades (nombre d'étage)

 99% Emprise bâtie (%)

COMPOSITION URBAINE

 Espace public de rencontre à conserver (parvis, place...)

 Espace de loisir collectif ou public à créer

 Équipement à créer

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

 Liaison structurante à conserver

 Voie de desserte à conserver / élargir / rendre public

 Principe de raccordement (desserte) à créer

 Principe liaison douce / mode actif à conforter

 Principe liaison douce / mode actif à créer

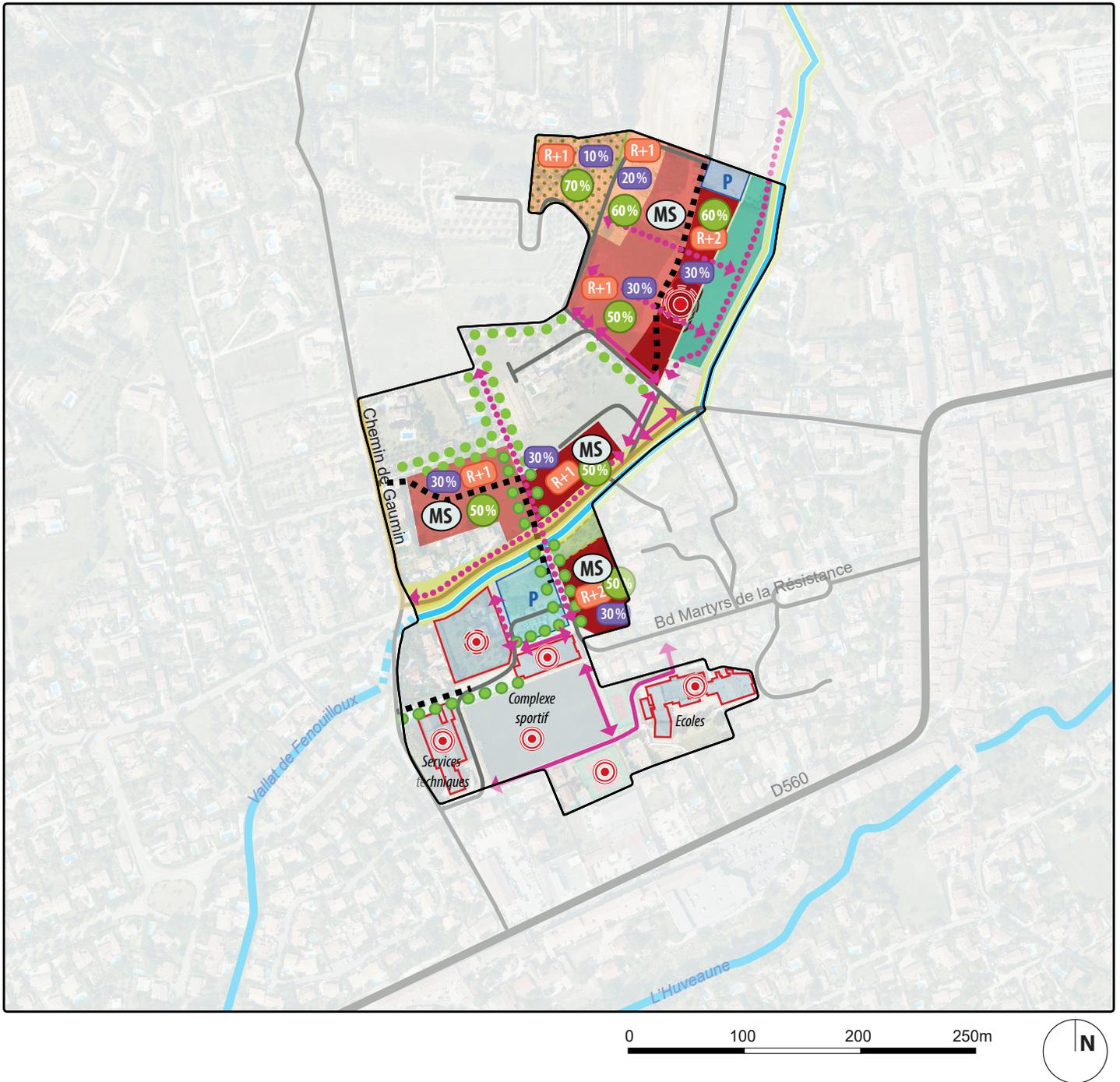
 Voirie à élargir

 P Stationnement à créer ou à conserver

 P Augmentation de la capacité de stationnements

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »



PROGRAMMATION

IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE ÉCOLE ET AUGMENTATION DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

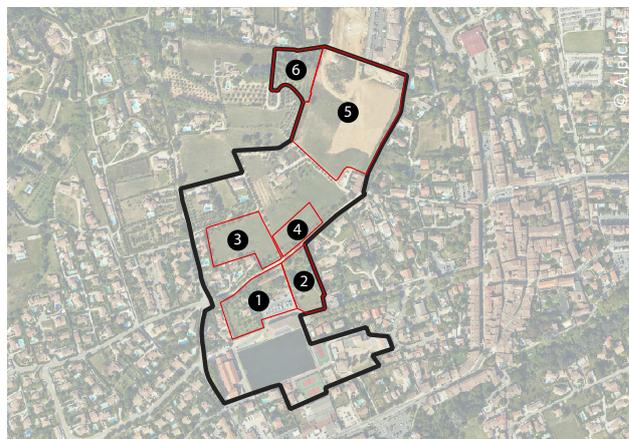
Sur le secteur 1 la création d'une nouvelle école est prévue. En lien avec le complexe sportif existant, ce nouveau équipement, ainsi que la densification du tissu résidentiel environnant, la capacité de stationnement de l'aire de stationnement existante dans le secteur 1 sera significativement augmentée.

CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET D'UN EHPAD

Le périmètre présente plusieurs secteurs non bâtis ou peu bâtis sur lesquels un renouvellement urbain peut être envisagé. Les secteurs 2, 3, 4, 5 et 6, ont une vocation dominante résidentielle, les nouveaux logements devant permettre de répondre à la pression démographique de la commune, avec :

- Dans le secteur 2, situé au nord du boulevard Martyrs de la Résistance, une densité minimale moyenne de 40 logements/ha pour une typologie de logements collectifs (à titre indicatif, environ 15 logements). Des locaux à destination d'équipements publics pourront être aménagés en rez-de-chaussée ;
- Dans le secteur 3 au nord du Vallat de Fenouilloux, une densité minimale moyenne de 20 logements/ha pour une typologie de maisons en bande ou jumelées (à titre indicatif, environ 20 logements) ;
- Dans le secteur 4, une densité minimale moyenne de 40 logements/ha pour une typologie de logements collectifs (à titre indicatif, environ 15 logements) ;
- Dans le secteur 5 en extension du quartier du Réal de Favard, le long du Vallat de Fenouilloux, une densité minimale moyenne de 15 logements/ha pour les maisons individuelles, de 25 logements/ha pour les maisons en bandes. Quant à la partie au sud de la nouvelle voie, il est prévu la réalisation d'un EHPAD avec une capacité pour environ 55 logements.
- Dans le secteur 6, une densité minimale moyenne de 10 logements/ha (à titre indicatif, environ 5 logements).

Chaque secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et les aménagements sont prévus à partir de 2023.



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte

LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

IMPLANTATION DU BÂTI DANS LE RESPECT DE LA TOPOGRAPHIE

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. En cas de pente, les façades s'organiseront parallèlement aux courbes de niveaux. Il est attendu une intégration particulièrement fine des constructions pour les secteurs 5 et 6.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée en fonction des formes urbaines, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, à :

- 10% dans le secteur 6, destiné à accueillir des maisons individuelles ;
- 20% dans les espaces destinés à accueillir des maisons individuelles des secteurs 3 et 5 ;
- 30% dans les espaces destinés à accueillir une forme urbaine de maisons en bande / maisons jumelées ;
- 30% dans les espaces destinés à accueillir une forme de logements collectifs.

Secteur 2 : (au nord du boulevard Martyrs de la Résistance) : une densification significative autour des équipements

Le secteur est aujourd'hui principalement constitué d'habitat pavillonnaire avec toutefois des maisons très rapprochées le long du boulevard Martyrs de la Résistance. Les hauteurs des bâtiments actuels n'excèdent pas 1 étage (R+1). Toutefois, pour répondre à la pression démographique de la commune et au fort potentiel des terrains situés à proximité du centre-ville et de ses équipements, un deuxième étage (R+2) sera autorisé pour les bâtiments du secteur.

L'implantation des bâtiments dépend de la voie :

- Sur le boulevard Martyrs de la résistance :
 - si rez-de-chaussée destiné à l'accueil d'un équipement public : implantation à l'alignement sur rue dans la continuité du logement situé à l'est ;
 - si logements en rez-de-chaussée : implantation en retrait par rapport à la rue.
- Sur les autres voies : retrait paysager obligatoire.

En limite ouest du secteur 2 sera créé un alignement d'arbres (nord-sud) dans la continuité des oliviers existants sur la voie au nord.

Secteur 3 (au nord du Vallat de Fenouilloux) : une forme urbaine dans la continuité du tissu existant

Les formes urbaines s'inscriront dans la continuité des maisons denses environnantes (limite à la longueur des façades, retrait par rapport à la voie, en limites parcellaires). Les constructions auront une hauteur maximale d'un étage (R+1). L'opération devra être harmonieuse avec une bonne intégration paysagère.

Secteur 4 (lotissement récemment réalisé) : des logements collectifs à l'interface avec un tissu urbain moins dense

Au sud du secteur 4, sur les terrains restant à bâtir, une forme urbaine de logement collectif est attendue. Cette forme urbaine vient en continuité de l'EHPAD projeté dans la continuité du Réal de Favard, le long du Vallat de Fenouilloux, et permet une transition vers l'habitat individuel moins dense au nord. Les constructions auront une hauteur maximale d'un étage (R+1).

Secteur 5 : Extension du quartier du Réal de Favard : une prolongation de la forme urbaine

Le projet s'inscrira dans la continuité de la forme urbaine du quartier du Réal de Favard :

- avec la création d'un EHPAD le long du vallat de Fenouilloux, d'une hauteur maximale de deux étages (R+2) ;
- des maisons individuelles en bande, d'une hauteur maximale d'un étage (R+1) à l'arrière de l'EHPAD ;
- des maisons individuelles en amont en jouant sur la topographie des lieux, d'une hauteur maximale d'un étage (R+1).

Secteur 6 : en surplomb du Réal de Favard : des formes urbaines moins denses

Le secteur 6 présente des enjeux paysagers nécessitant une plus faible densité de construction : sa position en surplomb du Réal de Favard en fait un secteur visible. L'ambiance boisée doit être préservée (maintien des arbres existant sur le site favorisé dans le projet, notamment par une réflexion sur l'implantation du bâti). Une typologie de maison individuelle, d'une hauteur maximale d'un étage, est donc imposée sur ce secteur.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur 2 devra comporter une part minimale de 50% de logements sociaux. Des locaux à destination d'équipements publics pourront être aménagés en rez-de-chaussée.

Les secteurs 3 et 5 devront comporter une part minimale de 40% de logements sociaux.

Concernant la mixité fonctionnelle sur le secteur :

- 1- Un nouvel équipement scolaire, ainsi qu'un parc de stationnement renforcent le secteur, à vocation mixte (équipements existants et logements) ;
- 5- La création d'un EHPAD en continuité de la résidence pour personnes âgées existante au nord du secteur.

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE, LA PREVENTION DU RISQUE ET LA QUALITE DE VIE

PRINCIPE DE CONSERVATION DES ESPACES VÉGÉTALISÉS LE LONG DU VALLAT DE FENOUILLOUX

Les mobilités douces seront développées dans le vallon de Fenouilloux. Les espaces verts environnants doivent être conservés. L'usage des espaces vides doit également être redéfini ou ceux-ci doivent être végétalisés afin de retrouver la continuité de la trame arborée.

ALIGNEMENTS D'ARBRES OU DE HAIES À CRÉER OU À CONSERVER

En limite sud du secteur 1 seront créés deux alignements d'arbres : un entre l'école et le complexe sportif et un autre au sud de l'aire de stationnement.

En limite Est du secteur 1 sera créé un alignement d'arbres (nord-sud) dans la continuité des oliviers existants sur la voie au nord.

En limite des secteurs 3 et 4, des alignements d'arbres existants sont à conserver et à prolonger par la plantation de nouveaux alignements.

ESPACES VÉGÉTALISÉS DE PLEINE TERRE

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, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

- De 70% dans le secteur 6 ;
- De 60% dans les espaces destinés à accueillir des maisons individuelles dans les secteurs 3 et 5 ;
- De 50% dans les espaces destinés à accueillir une forme urbaine de maisons en bande / maisons jumelées (secteur 2) ;
- De 60% dans les espaces destinés à accueillir une forme de logements collectifs. Ce pourcentage pourra être abaissé jusqu'à 40% si plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée

et étages) des constructions sont dédiés à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

LES RISQUES NATURELS

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.

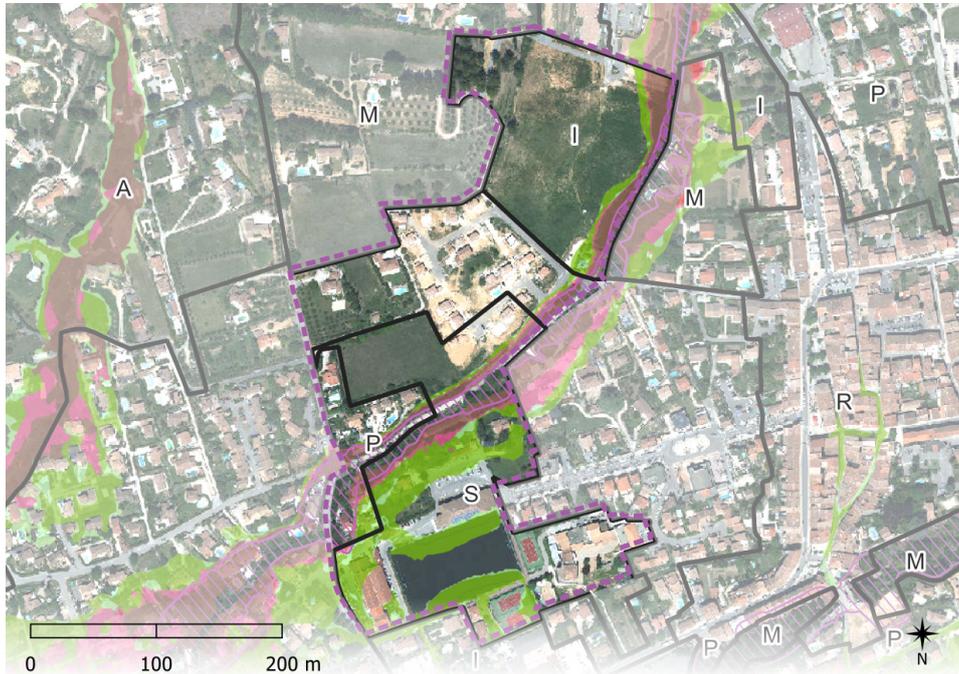
ADAPTATION DU PROJET

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...).

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Aléa très fort

Aléa moyen à plus forte hauteur

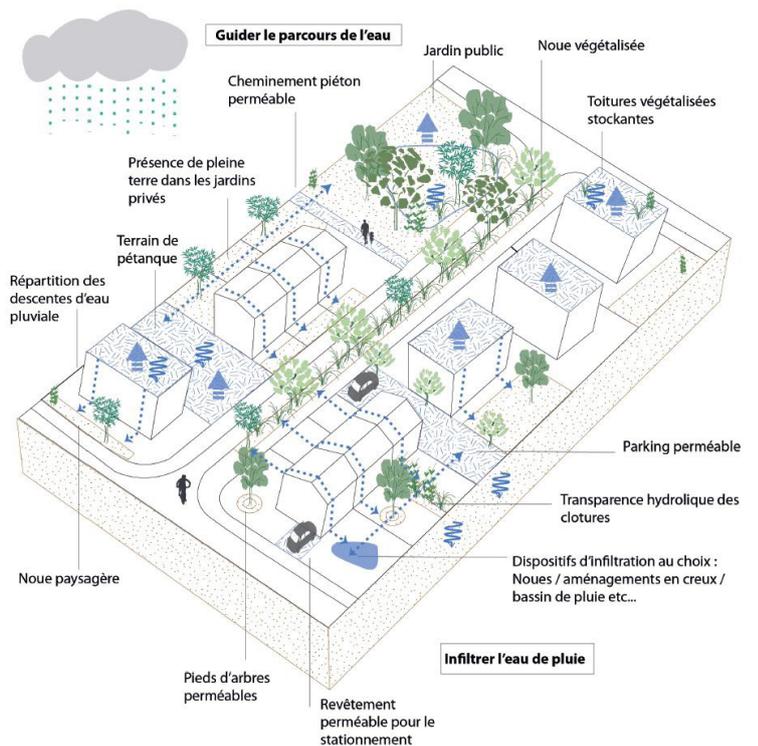
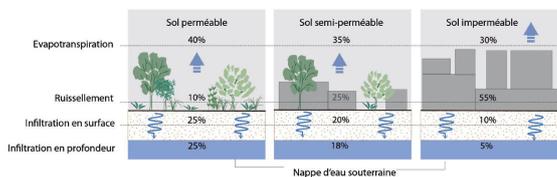
Aléa moyen

Aléa faible

Aléa résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe



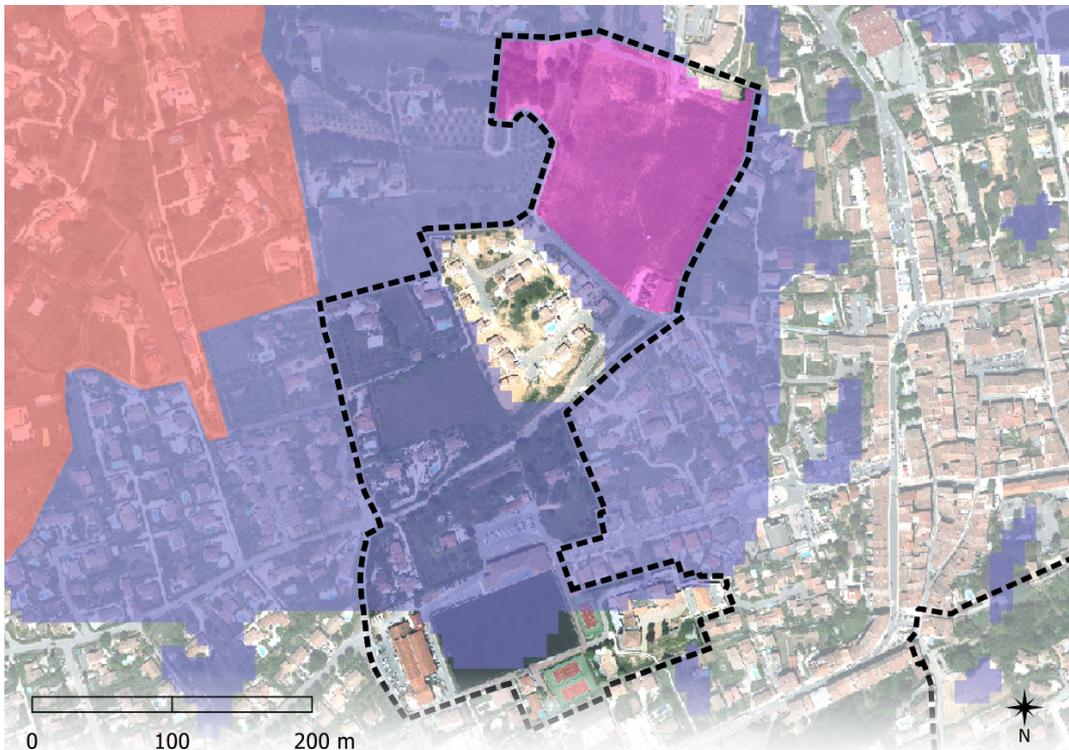
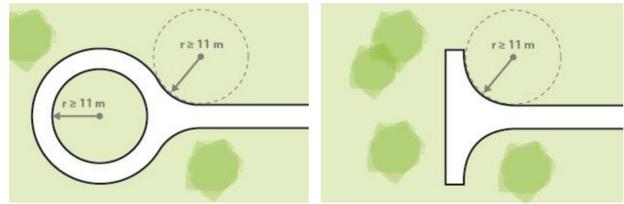
Opération d'ensemble - Tissu Mixte - PLUIE DE FAIBLE INTENSITE

Risque de feu de forêt

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

- Si plantation envisagée dans l'espace de retrait paysager, prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

--- Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3 B1
B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

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

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

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange
Rouge

Risque 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 de Saint-Zacharie est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

L'ACCESSIBILITE ET LA DESSERTE

Les réseaux et voies de circulations devront avoir la capacité à supporter la densification envisagée du secteur. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et au bon dimensionnement de ceux-ci.

AMÉLIORATION DU MAILLAGE VIAIRE

Afin d'améliorer les circulations au sein du périmètre, des liaisons sont à mettre en place :

- Entre le stade et le chemin de Gaumin, par la création d'une voie au nord des services techniques ;
- Entre l'aire de stationnement et l'avenue du 8 Mai 1945, avec un franchissement du Vallat de Fenouilloux à prévoir ;
- Entre l'avenue du 8 Mai 1945 et le Chemin de Gaumin pour la desserte du secteur 3 ;
- Entre l'opération récente du Réal de Favard et l'avenue du 8 mai 1945 pour la desserte du secteur 5 ;

L'avenue du 8 mai 1945 et le chemin de Gaumont devront par ailleurs faire l'objet d'un élargissement de voirie.

ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITATION

Toutes les nouvelles voies seront bordées de trottoirs dans chaque sens de circulation, sauf impossibilité technique.

Le long du vallon de Fenouilloux, des cheminements piétons devront être réalisés à l'occasion de la construction des logements qui l'entourent.

Un cheminement piéton devra permettre de relier le Boulevard des Martyrs de la Résistance aux quartiers résidentiels au nord du vallon de Fenouilloux.

Dans le secteur 5, des chemins piétons transversaux devront être aménagés.

FORMES URBAINES

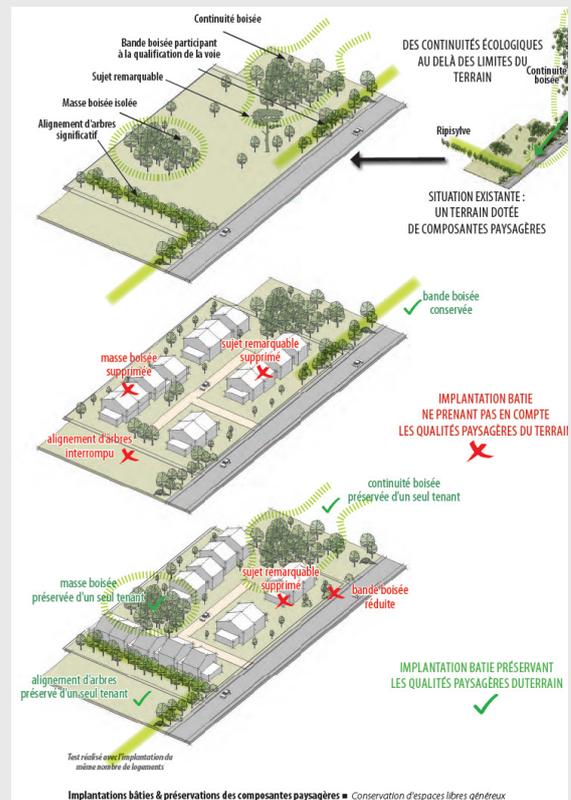
Forme urbaine de maisons individuelles

Située en couture du bâti existant, cette forme urbaine doit accompagner d'une manière douce et progressive la transition avec ces espaces. La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1, tandis que l'emprise au sol sera au maximum de 10% (secteur 6) à 20%. L'objectif est ici de proposer au moins 60% d'espaces verts pour garantir le lien avec les espaces périphériques.

Il s'agira également de s'inscrire dans l'esprit des lieux en tenant compte des caractéristiques paysagères du site et d'adapter l'aménagement en fonction de celles-ci.

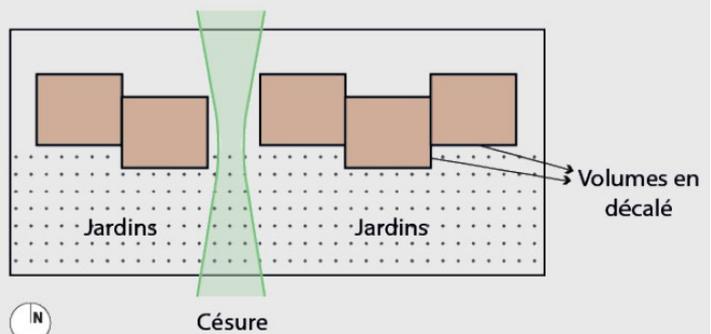
Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD-UM-Nh »).



Forme urbaine de maisons en bande/maisons jumelées,

Située dans le prolongement du quartier du Réal de Favard, cette forme urbaine permet la mise en place d'un gradient entre maisons individuelles et logements collectifs.

La hauteur en R+1, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 50% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant.



Une attention particulière sera demandée pour rythmer les linéaires de façades et les volumes :

- utiliser des césures (percées visuelles et/ou cheminements) entre chaque groupe de maisons (de 2 à 3 maximums) ;
- préférer une implantation en décalé entre chaque maison de façon à limiter les vis-à-vis et à animer le linéaire de façades.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT1 »).

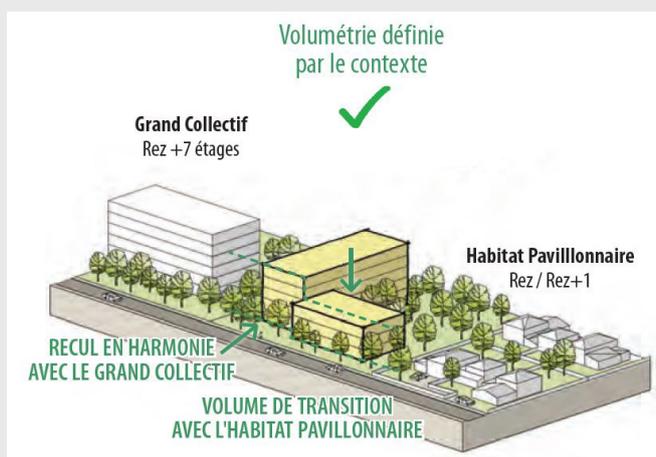
Forme urbaine de collectifs

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, à proximité des équipements publics structurants et en continuité avec les collectifs du quartier du Réal de Favard, le long du Vallat de Fenouilloux.

A l'ouest du Vallat, les hauteurs varient afin de chercher la bonne intégration architecturale. L'EHPAD projeté, préserve la continuité des collectifs du quartier du Réal de Favard, avec des formes en R+2. Plus au sud, la réalisation d'un collectif est prévue dont la hauteur en R+1, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 50% permettront de s'insérer au mieux dans le contexte environnant. La volumétrie devra tenir compte du contexte.

Sur la partie Est du Vallat, à proximité immédiate des équipements, un collectif d'une hauteur de R+2, emprise au sol de 30% et coefficient d'espaces verts de 50%, permettra d'intensifier le secteur.

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



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

PLU



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