



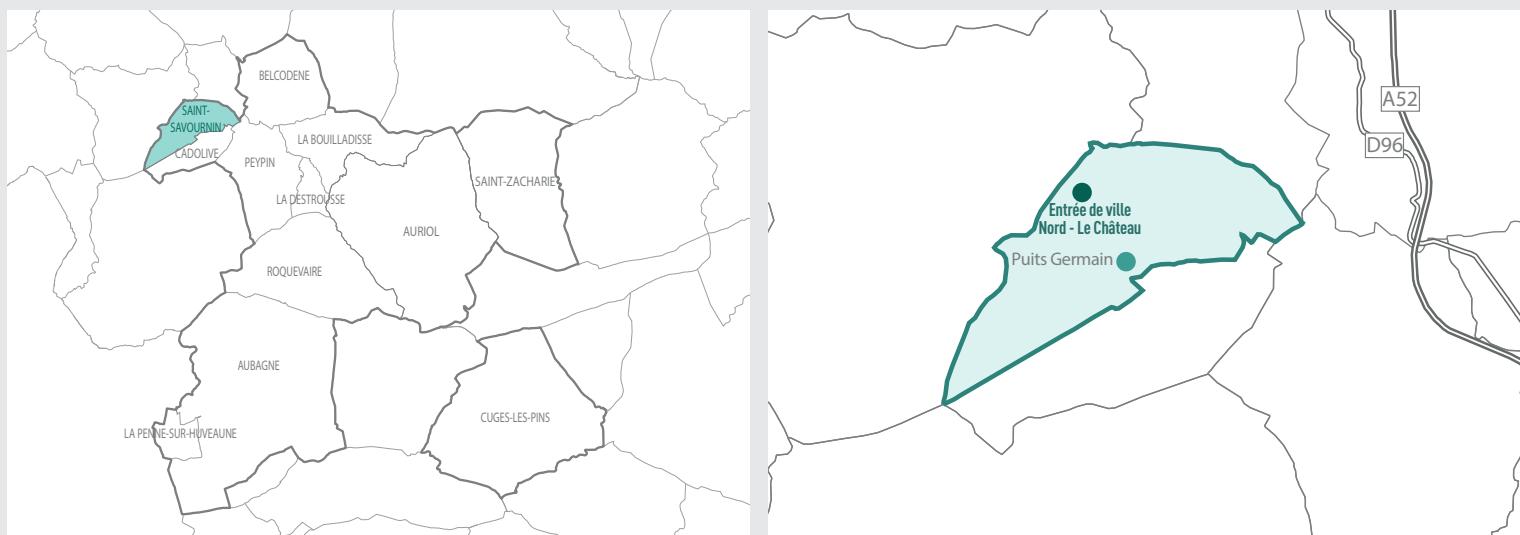
## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I.14 SAINT-SAVOURNIN

OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le Château »





## Saint-Savournin Entrée de ville nord - Le Château



Limite communale



Périmètre OAP - Entrée de ville Nord - Le Château

1

D46

2

Chemin de l'Adrech

3

D7

MIMET



# Saint-Savournin Entrée de ville nord - Le Château

Situé en vis-à-vis de la mairie, à proximité du centre village de Saint Savournin et contenant notamment l'école, le secteur dit de l'entrée de ville Nord – Le Château est particulièrement stratégique en raison des disponibilités foncières existantes et du rôle structurant qu'elles peuvent jouer pour la commune. L'objectif de l'OAP est donc d'organiser le futur développement du village autour de ce site.

Les enjeux du site se concentrent sur la problématique des mobilités interne au quartier avec actuellement une multitude de voies en impasse qu'il s'agira d'interconnecter. Le second enjeu majeur réside dans la programmation elle-même afin d'affirmer le caractère structurant (équipement public, commerces, logements...).

Concernant ce dernier point, le site est doté de réelles qualités avec la présence d'une centralité commerciale, d'un ensemble d'immeubles récent avec rez-de-chaussée commerciaux, d'îlots résidentiels récents sous la forme de petits collectifs et d'habitat individuel plutôt dense et de l'école L'Estello, et intègre, au nord et au sud de ces éléments, des terrains non bâties.

Il s'agira également de tenir compte de la qualité paysagère du site avec l'effet balcon préexistant depuis le parking communal (vues qualitatives sur le massif de la Sainte Victoire) mais aussi certains alignements d'arbres et une oliveraie. L'insertion dans la pente des projets est ainsi un enjeu important. L'enjeu paysager résidera également dans le traitement de la frange urbaine sud -est, en limite de zone agricole, sur le secteur du Château. Il s'agira ici d'assurer une véritable transition entre ces deux espaces.

Enfin, concernant les risques naturels, le site est concerné par plusieurs d'entre eux : risque de tassements différentiels, minier, de feu de forêt et de retrait-gonflement des argiles. Une problématique de ruissellement a été par ailleurs identifiée mais nécessite des études approfondies. Il s'agira ici d'intégrer ces éléments à la réflexion et d'en tirer le meilleur parti pris d'aménagement dans la composition urbaine.

Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation « Entrée de ville nord – le château » est d'une superficie de 9,4 ha.



↗ Grand Route (RD7)



↗ Vue panoramique



## ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Equipement existant

## COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Espace végétal à créer
- Espace tampon paysager à créer
- Alignement d'arbres ou haies à créer
- Alignement d'arbres ou haies à conserver
- Alignement d'oliviers à conserver
- Arbre isolé protégé
- Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

## FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Petits collectifs
- Maisons individuelles
- Hauteur des façades (nombre d'étages)
- Emprise bâtie (%)
- Principe de mixité sociale

## COMPOSITION URBAINE

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

## ACCESSEURITÉ/MOBILITÉS

- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe de liaison structurante (voirie) à créer
- Principe de raccordement (desserte) à créer
- Principe d'accès
- Accès aux parcelles agricoles à maintenir
- Voirie à traiter en double sens
- Principe de liaison douce / modes actifs à créer
- Stationnement paysager à créer
- Stationnement à créer
- Flux, carrefour à organiser

**Orientations d'aménagement et de programmation**  
Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le Château »



## PROGRAMMATION

Le périmètre soumis aux orientations a une vocation mixte, avec une dominante résidentielle, mais également une polarité commerciale à maintenir et la présence d'équipements publics.

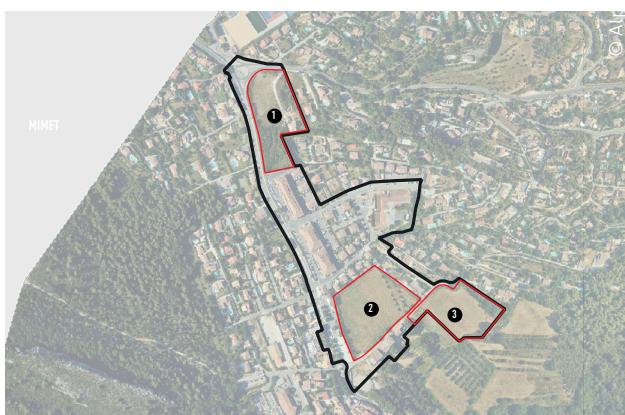
Le secteur 1 (Adrech et Perrusson) a une vocation dominante résidentielle et accueillera des petits collectifs et des maisons individuelles, sur la période 2023-2025. Une densité minimale moyenne de 25 logements/ha devra être respecté (soit à titre indicatif, environ 35 logements), dont une proportion minimale de 50% de logements sociaux. Le secteur 1 pourra également accueillir une maison médicale et para-médicale avec différents types de soin.

Le secteur 2 a vocation à accueillir un parc urbain et un nouvel équipement public qui reste à déterminer dans sa fonction. L'oliveraie située en partie basse devra être maintenue. Ce secteur sera éminemment stratégique en termes de polarité et devra être en lien avec la mairie et l'école. Cette opération sera réalisée sur la période 2030 à 2040.

Le secteur 3 a vocation à accueillir, sur la période 2030-2040, un nouvel îlot de maisons individuelles. Une densité minimale moyenne de 15 logements/ha devra être respectée (soit à titre indicatif, environ 15 logements pour environ 1ha de terrain), dont une proportion minimale de 50% de logements sociaux.

Les secteurs 1 et 3 devront chacun faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. A noter que pour les secteurs 2 et 3, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, à une capacité adéquate des réseaux.

Enfin, un centre aéré sera créé au sud de l'école.



↗ Plan de situation des secteurs cités dans le texte

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

### SECTEUR 1 : ADRECH ET PERRUSSON

L'îlot Adrech et Perrusson sera constitué de deux formes urbaines distinctes :

- Des maisons individuelles de hauteur de façades R+1, seront situées à l'est de l'îlot et jouxteront le quartier d'habitat individuel présent ;
- Des petits collectifs de hauteur de façades R+1 (stationnement en souterrain ou demi sous-sol non inclus dans le calcul de la hauteur de manière à prendre en compte la topographie), implantés le long de la RD7 et au sud-est du secteur.

Un parc urbain sera prévu sur la partie sud. Une bande de retrait paysager sera mise en place entre les petits collectifs et la RD7. Le long des voies, la conservation d'espace végétalisés et l'implantation d'arbres viseront à garantir la mise en valeur du site.

La création d'une aire de stationnement de qualité paysagère est prévu au nord-est du secteur. L'accès se fera depuis la voie à créer, comme l'indique le schéma

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

### SECTEUR 2 : DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS

Le parc public devra constituer un poumon vert au cœur de Saint-Savournin. Les essences choisies dans l'aménagement du site devront être adaptées au climat méditerranéen et au sol. Les essences présentant un fort potentiel allergisant (noisetiers, cyprès, cade, oliviers, platanes) devront être évitées.

Du mobilier urbain devra être intégré et pensé de manière à créer de nouveaux espaces de rencontre et des espaces de détente. L'actuelle aire de jeux jouxtant l'aire de stationnement public pourra être déplacée au sein du parc urbain.

L'aménagement du parc devra être pensé de manière à préserver le point de vue depuis l'aire de stationnement vers le massif de la Sainte Victoire.

Le nouvel équipement public devra présenter une architecture inspirée des constructions environnantes.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le Château »

Ci-après sont illustrés des exemples de parc urbains desquels la commune pourra s'inspirer :



↗ Source : 2017, Luciano Giubillei, Jardin méditerranéen, Toscane, Italie



↗ Source : 2019, Parc urbain, Rampart Area, Xanten, Allemagne

### SECTEUR 3 : LE SECTEUR DU CHATEAU

Le secteur du Château sera composé de maisons individuelles. Ce secteur sera traité selon les mêmes caractéristiques architecturales que les habitations implantées au nord, assurant ainsi une continuité dans le paysage.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 20% du terrain d'assiette du projet.

### MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur 1 (Adrech et Perrusson) devra comporter une part minimale de 50% de logements sociaux. En terme de mixité fonctionnelle, le secteur 1 pourra accueillir une maison de santé (médicale et paramédicale). La création d'un parc urbain au sud du secteur, permet d'intégrer les nouvelles constructions dans son environnement proche, telle que l'école et donner au quartier un espace de respiration et de qualité de vie.

Le secteur 3 devra comporter une part minimale de 50% de logements sociaux.

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

#### ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE DANS LES SECTEUR 1 ET 3

Les espaces végétalisés et les espaces 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 au sein des secteurs 1 et 3, ceux-ci devront représenter une part minimale de 60% de la surface du terrain d'assiette du projet. Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.

Dans le secteur de l'Adrech et Perrusson, la création d'espaces tampon paysager accompagnera la conception des nouvelles constructions.

#### ALIGNEMENTS D'ARBRES A CRÉER ET A PRESERVER, ARBRES REMARQUABLE ET OLIVERAIRES A PRÉSERVER

Le périmètre comporte plusieurs alignements d'arbres. Ces alignements devront être conservés. En cas de nécessité de coupe, l'arbre coupé devra être remplacé.

Dans le secteur de l'Adrech et Perrusson (secteur 1), les îlots devront comporter en leur limite de nouveaux alignements d'arbres.

Deux arbres remarquables situés en limite du secteur du Château (secteur 3) devront être conservés.

L'oliveraie située dans la partie Est du secteur 2 devra être préservée.

## PRÉSÉRATION DE LA VUE SUR LE MASSIF DE LA SAINTE VICTOIRE

Les cônes de vue sur le massif de la Sainte Victoire seront préservés et mis en scène dans les aménagements. Ainsi, l'aménagement du parc urbain devra être pensé de manière à préserver l'ouverture vers le massif de la Sainte Victoire.

## LES RISQUES NATURELS ET MINIERS

### Des risques liés au ruissellement

#### DÉFINITION

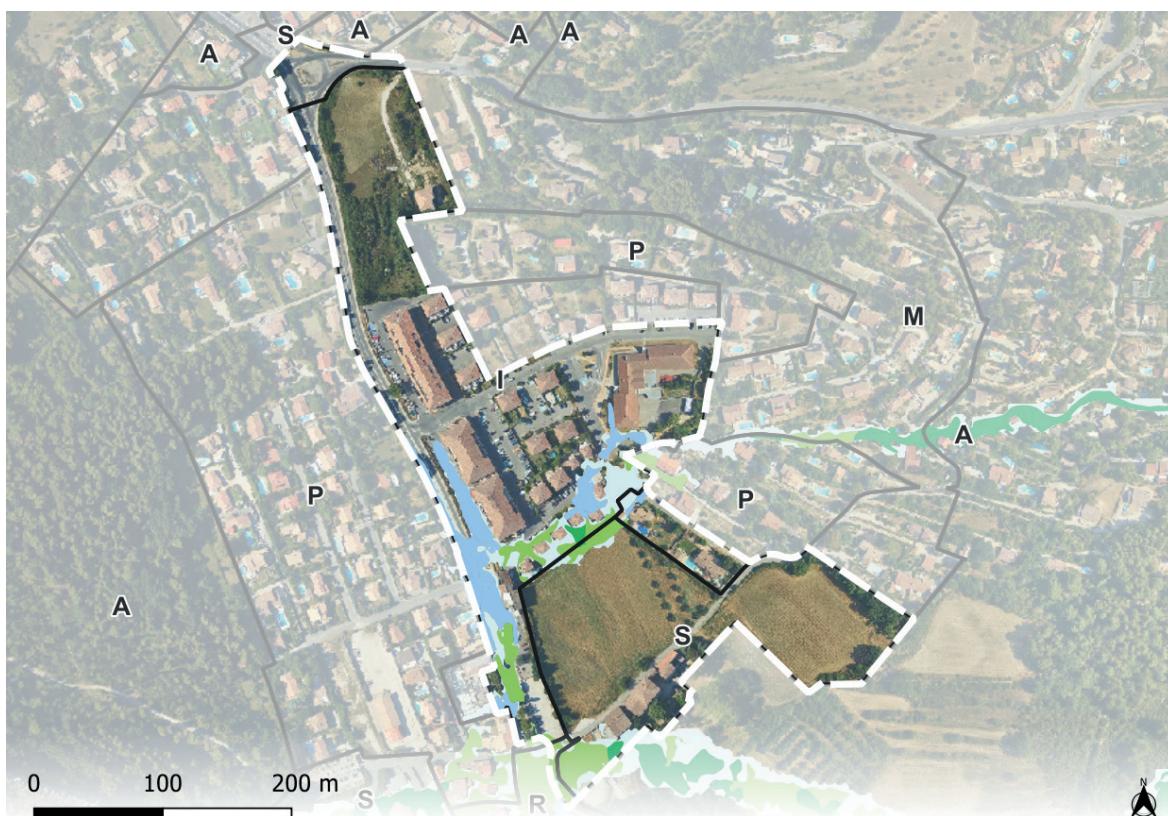
Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

## 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.



#### PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

#### RISQUE INONDATION

- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

#### ALÉA RUISELLEMENT

- |  |  |  |          |
|--|--|--|----------|
|  | Très fort (axe écoulement)                     |  | Moyen    |
|  | Très fort (zone accumulation à faible vitesse) |  | Faible   |
|  | Moyen à forte hauteur                          |  | Résiduel |

#### CLASSE RUISELLEMENT

- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés

# Orientations d'aménagement et de programmation

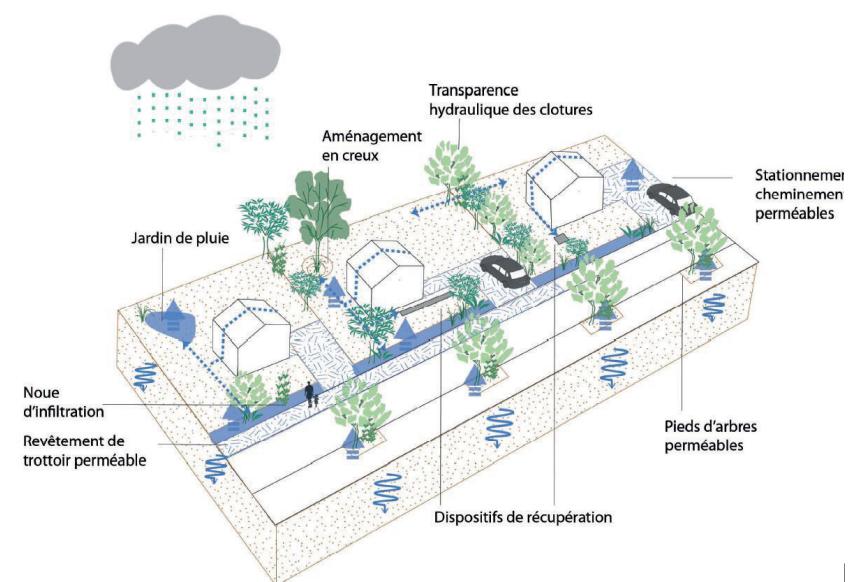
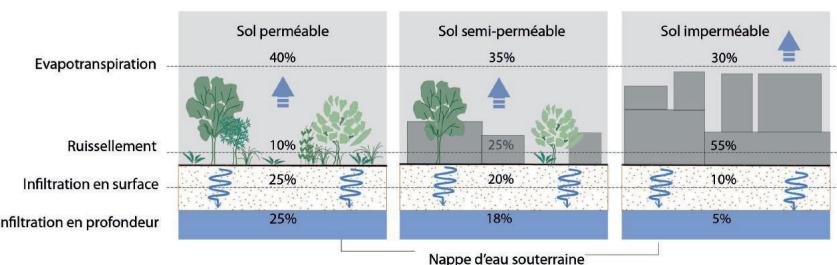
## Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le Château »

### 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 mouvements de terrain

Le périmètre est exposé à des risques de mouvement de terrain (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 B1 du PPR de mouvements de terrain (tassement différentiel) qui s'imposent à cette OAP (Cf Annexes du PLUi).

## Risque minier

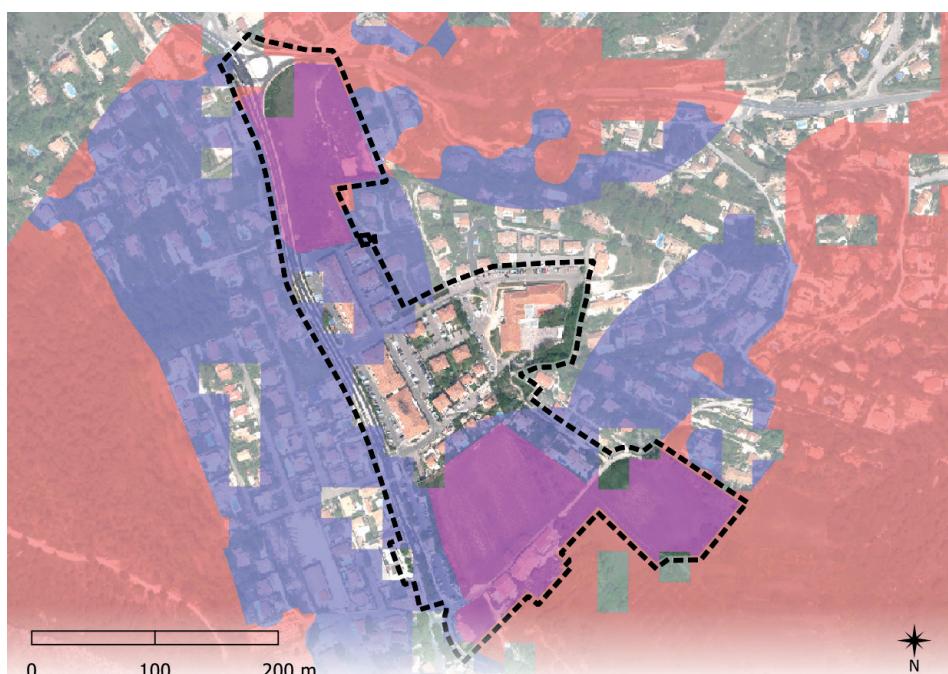
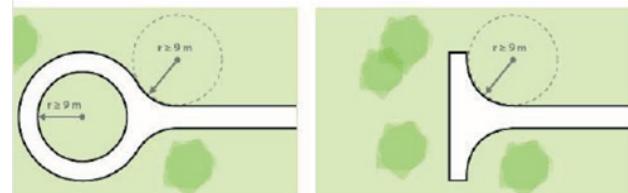
Un projet de plan de prévention des risques miniers est en cours de réalisation sur le territoire communal. Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B1 du projet de PPR minier. Une fois ce document approuvé, il sera annexé au PLUi. Il conviendra de se référer à ce document.

## Risque 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 retourne dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- Si plantation envisagée des espaces boisés, 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	

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le Château »

### Risque retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) : 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

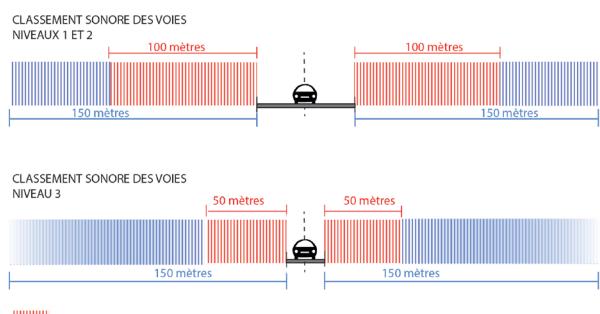
La commune de Saint-Savournin est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

### POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).



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



↗ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

#### Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux et locaux à sommeil) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

#### Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

#### Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

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 exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespitueuse, 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.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le Château »

### L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

#### SECTEUR DE L'ADRECH ET PERRUSSON (SECTEUR 1)

Une voie de desserte sera créée et raccordée, au nord, à la RD46 (route de Saint-Savournin) et au sud, à la voie de bouclage de l'îlot existant (cf. plan). Cette nouvelle voie permettra de desservir l'ensemble des nouvelles constructions selon un axe nord-sud. Aucun accès privatif ne pourra être créé sur la RD7 (grande route et route de Saint-Savournin).

Au nord du secteur, l'intersection de la desserte de la nouvelle zone d'urbanisation et de la route départementale n°46 devra être aménagée de manière à créer un carrefour sécurisé.

#### SECTEUR 2 : DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS

Une nouvelle liaison sera créée afin de relier l'allée Paul Cézanne et le chemin du Château. Cette voie contribuera également à désenclaver l'impasse où se situe l'école maternelle et élémentaire l'Estello, accessible uniquement depuis le chemin de l'Adrech.

L'accès au nouvel équipement public devra être implanté sur le chemin du Château.

#### SECTEUR 3 : LE SECTEUR DIT DU CHATEAU

Le chemin du château devra être élargi avant tout aménagement de la zone.

Le secteur à aménager sera desservi par une voie en impasse raccordée au chemin du Château et terminée par une aire de stationnement, valant aire de retournement. Afin de préserver un accès aux terres agricoles environnantes, un chemin agricole devra être réalisé à partir de l'aire de stationnement, reprenant pour partie le tracé du chemin existant.

### DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Les besoins en stationnement engendrés par l'urbanisation des secteurs 1, 2 et 3 devront être gérés à l'échelle de chaque secteur. Dans le secteur 1, du stationnement longitudinal sera prévu et complété par des poches de stationnement ainsi que la création d'une aire de stationnement paysager. Des places de stationnement privatives peuvent également être réalisées (garages des maisons individuelles, stationnement en rez-de-jardin ou en sous-terrain pour les logements collectifs).

Au sein du secteur 3, l'aire de stationnement sera localisée à l'extrémité de l'impasse.

L'aire de stationnement public situé face à la mairie devra être maintenue.

Au sud du périmètre soumis aux OAP, face au rond-point et au sud du chemin du Château, une nouvelle aire de stationnement public sera aménagée.

### UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX À COMPLÉTER

La densification du périmètre sera l'occasion de compléter le maillage de cheminement doux, avec la création de circulations transversales nord-sud. Les nouvelles voies de desserte devront intégrer des aménagements destinés aux mobilités douces. De même, des aménagements piétons en direction de l'école devront être créés.

Les voies nouvelles devront être bordées de cheminements piétons d'au moins 1,5 m de large de chaque côté de la chaussée.

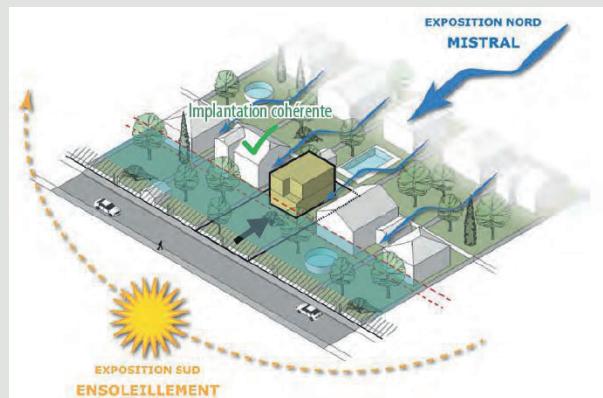
## FORMES URBAINES

### Forme urbaine maisons individuelles

Cette forme urbaine permet une densité d'habitat cohérente avec les caractéristiques urbaines proches. La dominante végétale est mise en avant avec une part d'espaces végétalisés de 60% dont 2/3 d'espaces de pleine terre. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité du Château.

### Composition des volumes et des façades

Une attention particulière sera demandée dans l'implantation des constructions, en harmonie avec le tissu existant, tout en tenant compte des vents dominants et de l'exposition au soleil.



### Forme urbaine logements collectifs

Cette forme urbaine propose une densification élevée néanmoins cohérente avec les environs, dans la continuité de la centralité commerciale.

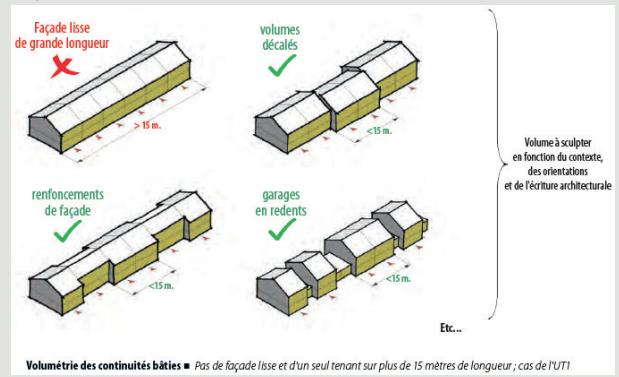
La dominante végétale est mise en avant avec une part d'espaces végétalisés de 60% dont 2/3 d'espaces de pleine terre.

La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité espaces bâties existants.

### Composition des volumes et des façades

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé attenant et de marquer d'une façon qualitative l'entrée de ville.

Il s'agira également d'éviter un linéaire trop important de façade en travaillant sur leur fractionnement.



**Orientations d'aménagement et de programmation**  
Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Entrée de ville nord - Le  
[REDACTED] Château »

T  
E  
C



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