

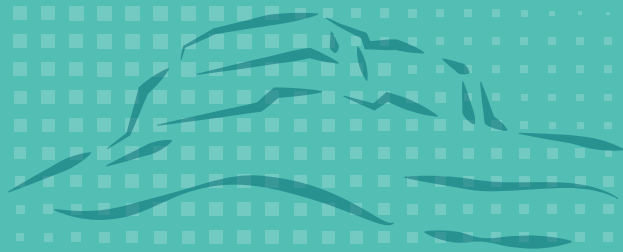


**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

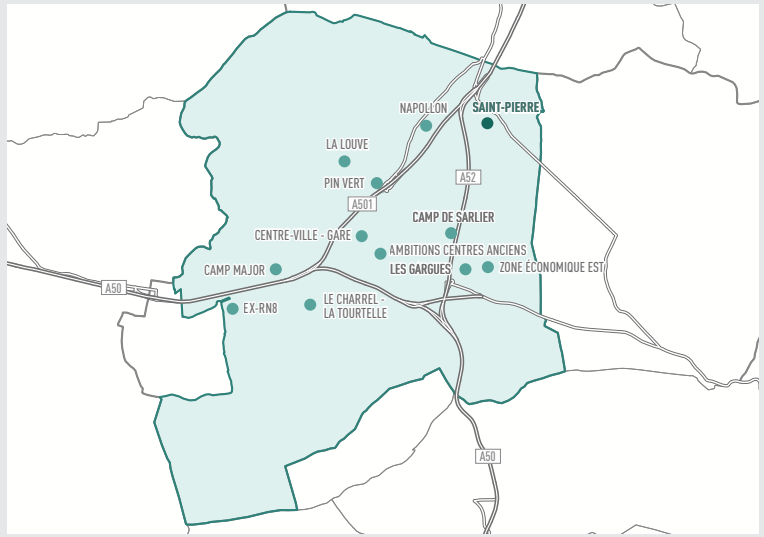
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I.4 AUBAGNE

OAP de composition urbaine « Saint-Pierre-les-Aubagne »







## Aubagne **OAP « Saint-Pierre-les-Aubagne »**



-  Périmètre OAP « Saint-Pierre-les-Aubagne »
-  1 D996
-  2 Traverse de l'Eglise de Saint-Pierre
-  3 Chemin de Saint-Pierre / D43C
-  4 A52



## Aubagne

### « Saint-Pierre-les-Aubagne »

Situé au nord de la commune d'Aubagne (à environ 15 minutes en voiture de la gare), au cœur d'une zone agricole dédiée au maraîchage de plein champ et à proximité du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne, le secteur « Saint-Pierre-les-Aubagne » couvre une superficie de 7,2 hectares. Il est desservi par la RD 396 au nord qui relie le hameau à Gémenos, en double-sens sans aménagement piéton, et par la traverse de l'église de Saint-Pierre à l'ouest, en double sens étroit non matérialisé au sol et sans aménagement piéton, et par la ligne de bus MyBus 20s « Saint-Pierre-les-Aubagne-Gare d'Aubagne » avec deux arrêts : « La source Manon » au nord, en face de l'église Saint-Pierre et « Tennis » au sud, devant l'entrée du Tennis Club aubagnais. La desserte ne représente donc pas un enjeu majeur.

Le secteur possède de nombreux atouts. Il bénéficie de la proximité d'un hameau pittoresque très visible dans le paysage et emblématique de la commune d'Aubagne et constitué d'une église paroissiale au style néo-classique épuré cantonnée d'un campanile, d'une salle paroissiale (une ancienne école) et de groupes de maisons anciennes, et de plusieurs boisements et de jardins partagés au sud. Une trame de haies champêtres héritée de l'ancienne vocation agricole est conservée au sud. Le secteur offre des vues vers le massif du Garlaban. Par conséquent, les orientations d'aménagement et de programmation définissent un parti pris d'aménagement très qualitatif et cohérent avec ces qualités patrimoniales, environnementales et paysagères.

Concernant les risques naturels, le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt, de ruissellement, de mouvements de terrain (tassements différentiels) et de retrait-gonflement des argiles. Ces contraintes devront être intégrées dans le parti pris d'aménagement pour les transformer en forces du projet.



➤ Chemin privé qui forme la limite sud du secteur.



➤ Site de l'OAP.





➤ Traverse de l'Église de Saint-Pierre.



➤ Concessionnaire de bateaux, D396.

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



Limite de l'OAP



Cours d'eau



Équipement sportif

### FORMES URBAINES ET VOCATIONS



Forme urbaine à vocation économique / touristique / de loisir



Forme urbaine en extension du hameau



Hauteur des façades maximale



Emprise bâtie maximale

### ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS



Aménager et sécuriser le carrefour



Autoroute



Voie de desserte à conserver



Principe de raccordement à créer (largeur de 3 m minimum pour une voie à sens unique et de 6 m pour une voie à double sens de circulation)



Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours



Principe d'aire de retournement à créer



Aire de stationnement végétalisée



Cheminement piéton

### COMPOSITION PAYSAGÈRE



Boisements à préserver / à restaurer



Continuité végétale à préserver



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



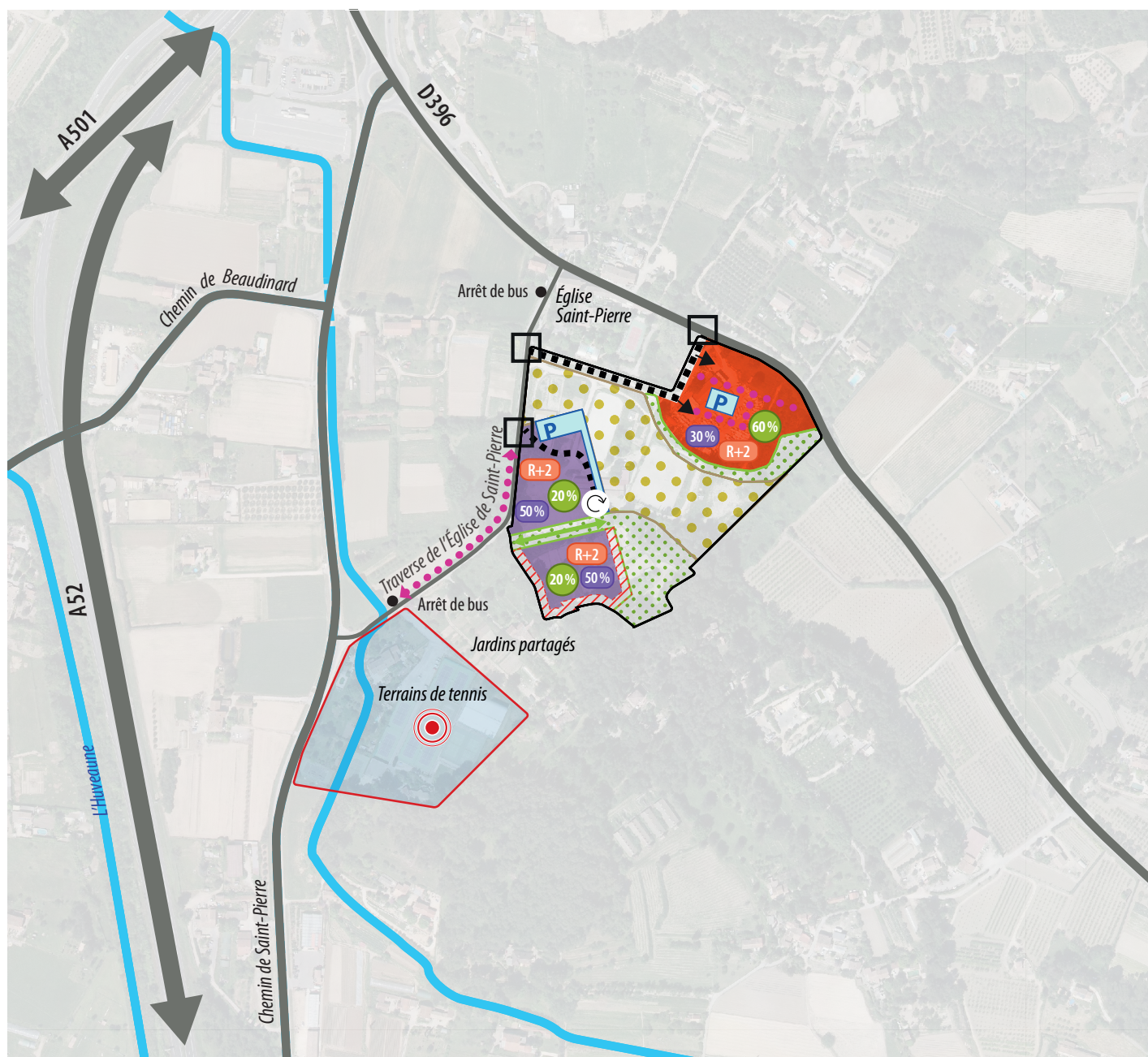
Zone tampon pour la prise en compte du risque d'incendie

### COMPOSITION URBAINE



Terrain agricole à préserver







## PROGRAMMATION

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des activités à vocation de tourisme et de loisir en cohérence avec la présence du Tennis club, la destination de la zone. Un projet d'ensemble donnera aussi l'occasion de renforcer la fonction de centralité du hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne en déclinant les principes de l'OAP « Ambition Centres anciens », en particulier autour de l'église Saint-Pierre.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par un bon dimensionnement des voies de desserte, une capacité adéquate des réseaux et la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec une modélisation complétée. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone.

Le projet devra proposer une alternance de bandes bâties et de bandes naturelles et agricoles afin de conserver les qualités paysagères du site, et le rétablissement d'une activité agricole.

**Le secteur 1**, d'une surface de 1,3 hectares, est situé en limite du programme de logements collectifs « Le Domaine de la Source » récemment édifié au bord de la RD396. Son aménagement donne la possibilité de mettre en valeur une zone artificialisée (sol dégradé, minéralisation) et de renforcer la nouvelle centralité du hameau.

Les nouveaux bâtiments devront être implantés en plots pour préserver des échappées de vue vers le paysage agricole et les massifs. Ils pourront accueillir des services en rez-de-chaussée.

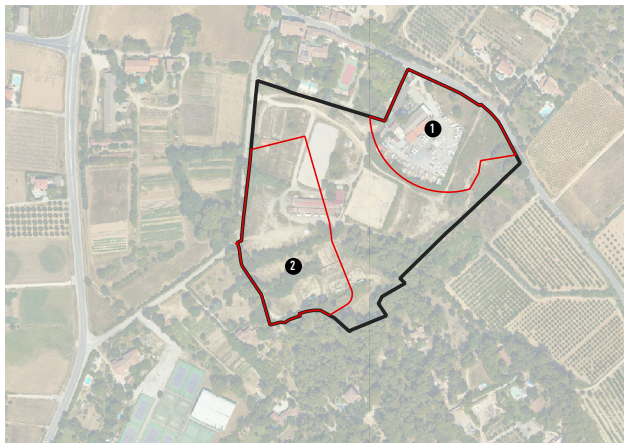
La densité du secteur prévue est de 40 logements à l'hectare.

**Le secteur 2** correspond à un terrain d'environ 1,5 hectares inscrit entre des espaces agricoles et des terrains boisés. Il est propice à l'accueil d'activités touristiques et économiques à la fois équilibrées et respectueuses du paysage (résidence hôtelière ou maisons individuelles gérées, centre de tourisme accueillant des séminaires et des ateliers articulé à des équipements sportifs en plein air ou à des espaces de bien-être...).

Les aires de stationnement et les cheminements piétons bénéficieront d'un traitement paysager de grande qualité notamment à partir d'une déclinaison des principes de l'OAP « Cycle de l'eau »

L'activité agricole sera restaurée dans la partie centrale du site (olivettes ou vergers) et les boisements seront maintenus.

Les secteurs 1 et 2 feront chacun l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.



➤ Les deux secteurs constructibles séparés par une zone tampon non urbanisée.

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

### IMPLANTATION DU BÂTI

Les constructions devront composer avec la topographie existante pour assurer une insertion correcte et limiter les terrassements au strict nécessaire.

En cas de pente, les faîtages s'organiseront parallèlement aux courbes de niveaux.

Les bâtiments et les espaces non bâtis nécessaires aux activités devront être organisés de manière à ne pas impacter les boisements identifiés dans le schéma de principe.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale prévue dans les deux secteurs est R+2.

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- 30% du terrain d'assiette du projet sur le secteur 1 ;
- 50% du terrain d'assiette du projet sur le secteur 2.



### MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur Saint-Pierre-les-Aubagne associera des fonctions et activités variées et complémentaires : logements, équipements de tourisme et de loisir, agriculture.

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

#### PRINCIPE DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les boisements repérés dans le schéma de principe seront conservés.

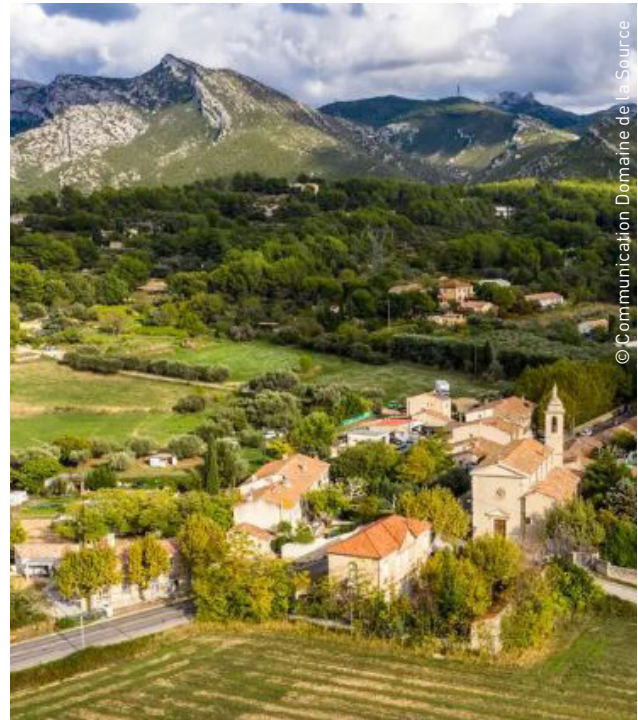
Dans le secteur 2, la haie champêtre qui correspond à un axe de ruissellement sera maintenue pour tenir compte du risque inondation. Elle scindera en deux parties le secteur à vocation économique, touristique et de loisir. Des interruptions pourront cependant être envisagées uniquement pour permettre l'accessibilité de la zone (route et cheminement doux).

#### ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre rendent de nombreux services (atténuation des effets de chaleur, perméabilité des sols, habitat naturel pour préserver la biodiversité) et ils ont un impact bénéfique sur la santé des habitants.

Pour être le plus efficace possible, ces espaces devront représenter une part minimale de :

- 60% dans le secteur 1, dont 2/3 au moins en pleine terre ;
- 20% d'espaces végétalisés pour les formes urbaines à vocation économique, touristique et de loisir dans le secteur 2, dont 2/3 au moins en pleine terre.

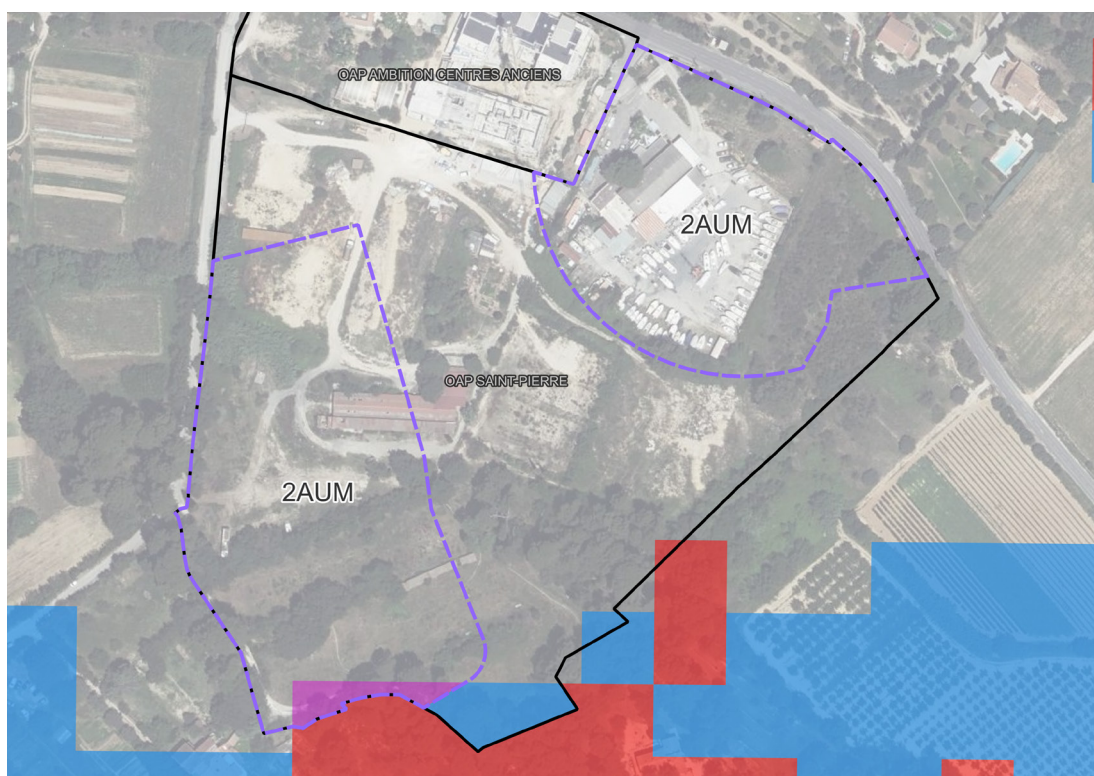
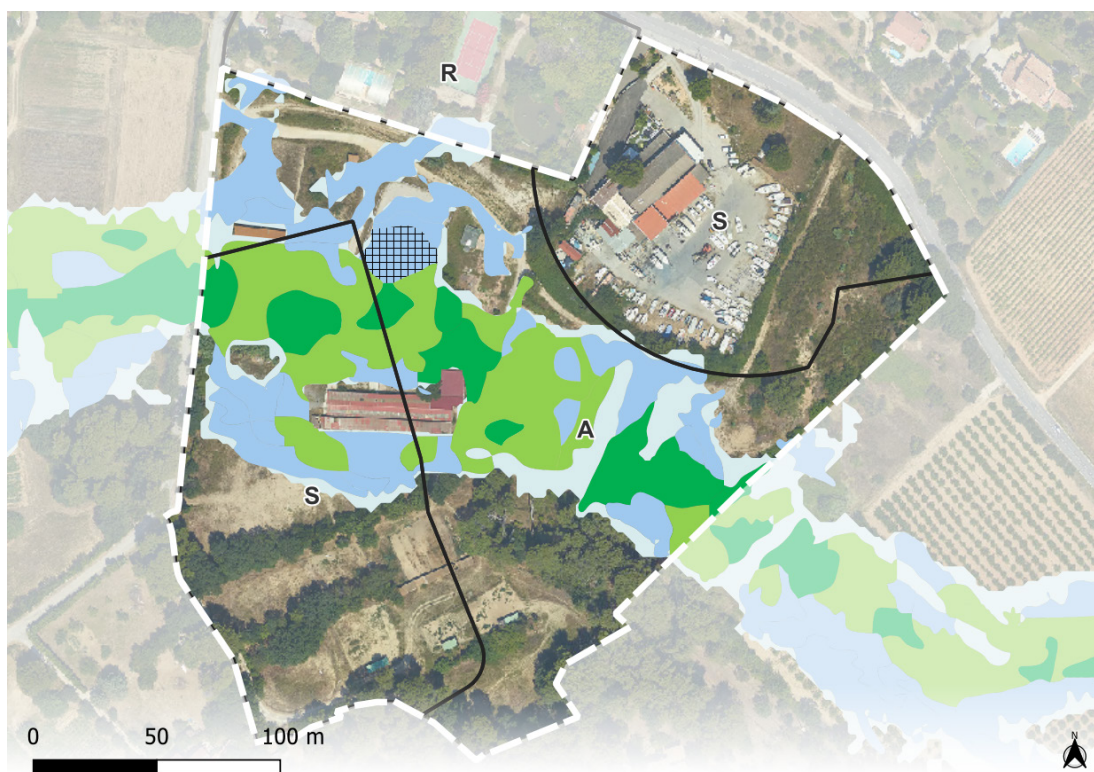


➤ Hameau de Saint-Pierre-les-Aubagne et massif de l'Étoile.



➤ Campanile de l'église Saint-Pierre-les-Aubagne.







### LES RISQUES NATURELS

#### Risque d'inondation par ruissellement

##### Définition

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

##### Caractérisation des aléas

Les résultats concernent des hauteurs d'eau et des vitesses de ruissellement.

#### Les 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...).

#### Risque d'incendie

Le risque d'incendie sera pris en compte dans les secteurs à aménager. Plusieurs mesures permettront de ne pas augmenter la vulnérabilité du site :

- la réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des voies ;
- 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 ;
- dans le cas d'une voie de desserte interne en impasse, la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- la conception de carrefours qui assurent des conditions de giration suffisantes (secours, collecte des ordures ménagères) ;
- la réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI) en se référant au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RD DECI) ;
- la création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés. Si des plantations sont envisagées, il faut prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.



#### Mouvements de terrain : tassements différentiels

Le périmètre est exposé à des risques de mouvements de terrain (tassements différentiels). 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 Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) qui s'imposent à cette OAP (tassements différentiels, cf. annexes du PLUi).

#### Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléas moyen et fort). Des mesures devront donc être prises lors de la réalisation des constructions pour en limiter les effets (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment...).



Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » édité en 2008 par le 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'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2.

### POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

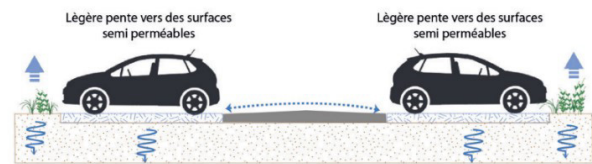
Les secteurs de l'OAP ne sont pas concernés par un axe de voie sonore niveau 1, 2 ou 3.

Toutefois des mesures d'amélioration favorables à la santé sont recommandées dans les futurs projets.

#### Composition urbaine

- Offrir la possibilité de créer des dispositifs de protection contre le bruit dans le respect du paysage environnant (mur anti-bruit, épaisseur végétale, merlon végétalisé associé à une noue...).
- Privilégier une composition urbaine qui permette 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 l'impact des aménagements nécessaires 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 et, pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. À titre informatif, une 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, cryptoméria du Japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétales...

#### ➤ Guider l'eau de pluie vers des dispositifs infiltrant



#### ➤ Infiltrer l'eau de pluie grâce à des revêtements semi perméables



(1) Parking en dalles perméables végétalisées à Fréjus (© O2D)

(2) Parc d'activités du Rovaltain, Valence (© Rovaltain.fr)

#### 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 ET LA DESSERTE

L'urbanisation est en partie conditionnée par un dimensionnement des réseaux et des voies de circulation en rapport avec la nature des fonctions envisagées.

#### CRÉATION D'UN MAILLAGE DU RÉSEAU VIAIRE INTERNE DANS CHAQUE SECTEUR

Les deux secteurs à urbaniser devront être desservis par des voies internes qui devront aboutir à une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Un bouclage sera réalisé entre la traverse de l'Église de Saint-Pierre et la RD396 pour desservir le secteur 1. La largeur minimale de la voirie sera de 3 mètres en cas de voie à sens unique ou de 6 mètres en cas de voie à double-sens de circulation.

Une trame de circulations piétonnes internes permettra de relier les habitations aux deux arrêts de la ligne de bus.

Le secteur 2 pourra être desservi par une voie en impasse d'une largeur minimale de 6 mètres et se terminant par une aire de retournement qui sera positionnée librement sur le secteur selon les besoins.

Les surfaces dédiées au stationnement seront maîtrisées. Le traitement paysager des aires de stationnement sera soigné (places ombragées, haies...). Le cycle de l'eau y sera intégré en amont des projets (rétention et infiltration des eaux de pluie).

#### SÉCURISATION DES INTERSECTIONS AVEC LES NOUVELLES VOIES

Les intersections créées entre le maillage interne du périmètre et la traverse de l'Église et la RD396 devront être aménagées de manière à sécuriser les déplacements.

### FORMES URBAINES

#### Forme urbaine d'extension du hameau

Cette forme urbaine permet une densification appropriée à proximité des zones qui sont déjà urbanisées.

La hauteur en R+2, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 60% permettront de s'insérer au mieux dans le contexte environnant.

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

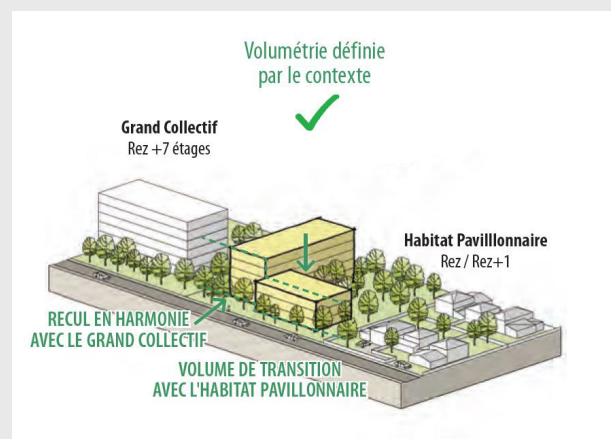
Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP « QAFU » correspondante [chapitre « Orientations relatives aux zones UC »].

#### Forme urbaine à vocation économique, touristique et de loisir

Les constructions à vocation économique, touristique et de loisir devront privilégier des formes simples.

Leur hauteur et leur emprise au sol mesurée (un étage maximum et une emprise au sol limitée à 50% du terrain d'assiette de projet) conjuguée à une implantation réfléchie de manière à préserver la trame boisée permettront une urbanisation raisonnée du secteur.

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





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

