

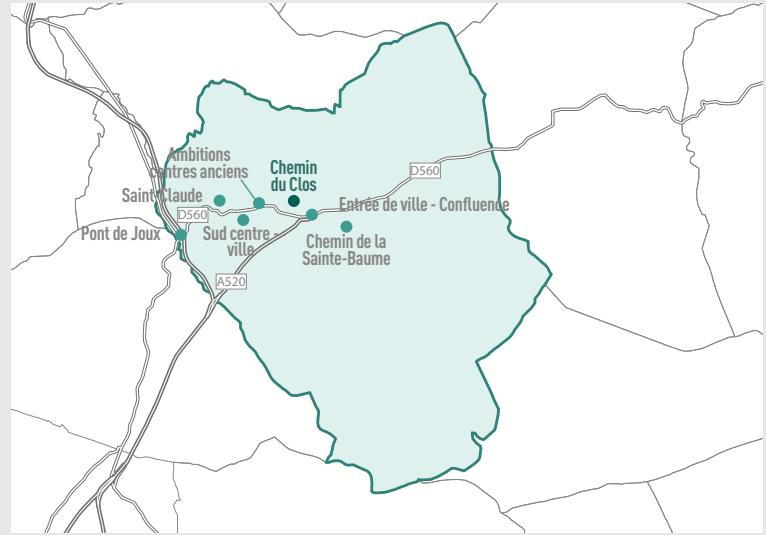
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.5 AURIOL

OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »





Auriol Chemin du Clos



Périmètre OAP - Chemin du Clos



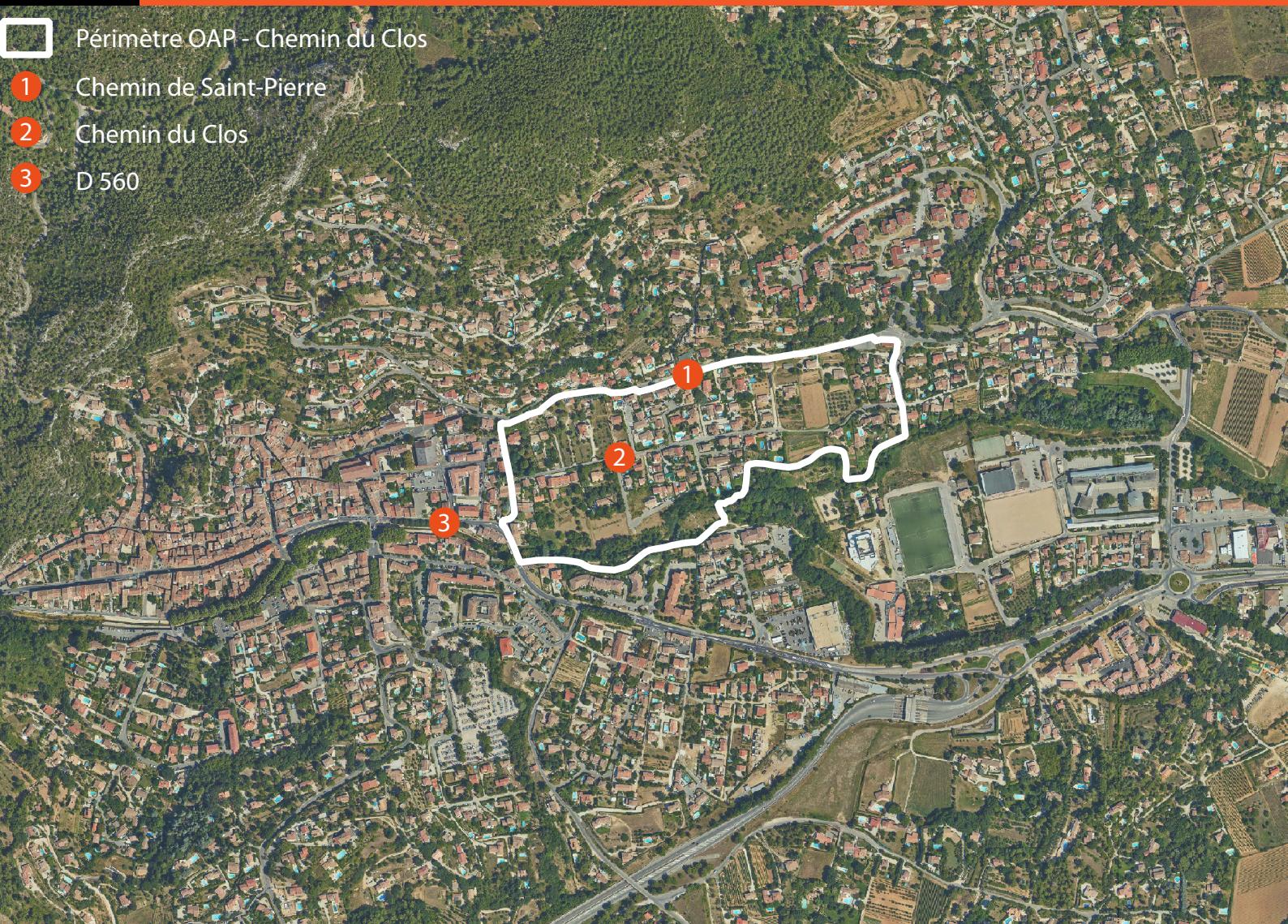
1 Chemin de Saint-Pierre



2 Chemin du Clos



3 D 560



Auriol **Chemin du Clos**

A proximité immédiate du centre ancien d'Auriol et du secteur de Confluence dont il est séparé par l'Huveaune, le secteur dit du « Chemin du Clos » revêt un enjeu important d'optimisation foncière entre le chemin de Saint Pierre et l'Huveaune.

Dominée par des constructions essentiellement résidentielles, l'urbanisation s'est progressivement délitée au fil du temps. Le site est ainsi marqué par la présence à l'ouest de constructions des années 1950 et à l'est par des maisons individuelles récentes bien souvent réalisées sous forme de lotissements en impasse. Ces constructions s'articulent pour la majorité d'entre elles autour du chemin du clos, colonne vertébrale de la desserte du secteur. A l'intérieur de ce gradient urbain, de nombreuses possibilités de densification sont présentes (terrains non bâti, découpages fonciers...). L'un des enjeux de l'orientation d'aménagement et de programmation est donc de proposer des formes urbaines tenant compte de ce contexte (hauteur, emprise au sol, volumétrie...).

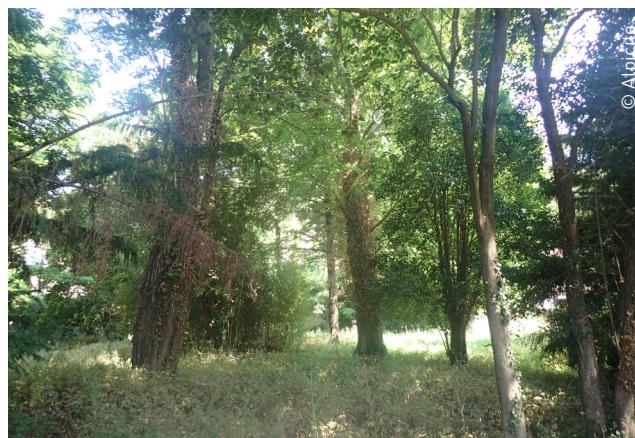
En lien avec cette volonté, il paraît également nécessaire de réfléchir à la desserte interne et externe du secteur. Le chemin du Clos est sous dimensionné pour accueillir ce développement et les liens vers l'Huveaune, le secteur de Confluence, le chemin de Saint Pierre et la D560 ne sont pas satisfaisants à cette heure. Il s'agira également d'intégrer aux réflexions les enjeux patrimoniaux et paysagers : berges de l'Huveaune, jardins qualitatifs de certaines propriétés, fontaine... Ces éléments sont des marqueurs importants de l'histoire de la commune et participent également à la trame verte et bleue urbaine.

Enfin, l'aménagement du secteur devra intégrer les problématiques liées aux risques naturels : inondation, ruissellement, mouvement de terrain et aléas de retrait-gonflement des argiles.

La superficie concernée est de 12 ha environ. Le périmètre s'organise autour du chemin du Clos, entre le chemin de Saint-Pierre au nord et le cours de l'Huveaune au sud. En synthèse, l'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de cadrer la densification du périmètre, au regard des capacités constructives importantes qu'il contient, et des enjeux paysagers et de risques naturels qu'il présente, tout en permettant une optimisation des différents maillages viaires et piétons.



↗ Chemin du Clos - tronçon ouest



↗ Jardin boisé en bordure du Chemin du Clos



↗ L'Huveaune



↗ Lotissements récents



↗ Disponibilité foncière au sein du site



↗ Entrée ouest du Chemin du Clos

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

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

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Maisons superposées
- Maisons individuelles ou jumelées
- R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)

COMPOSITION URBAINE

- Espace de loisir collectif ou public à créer
- Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

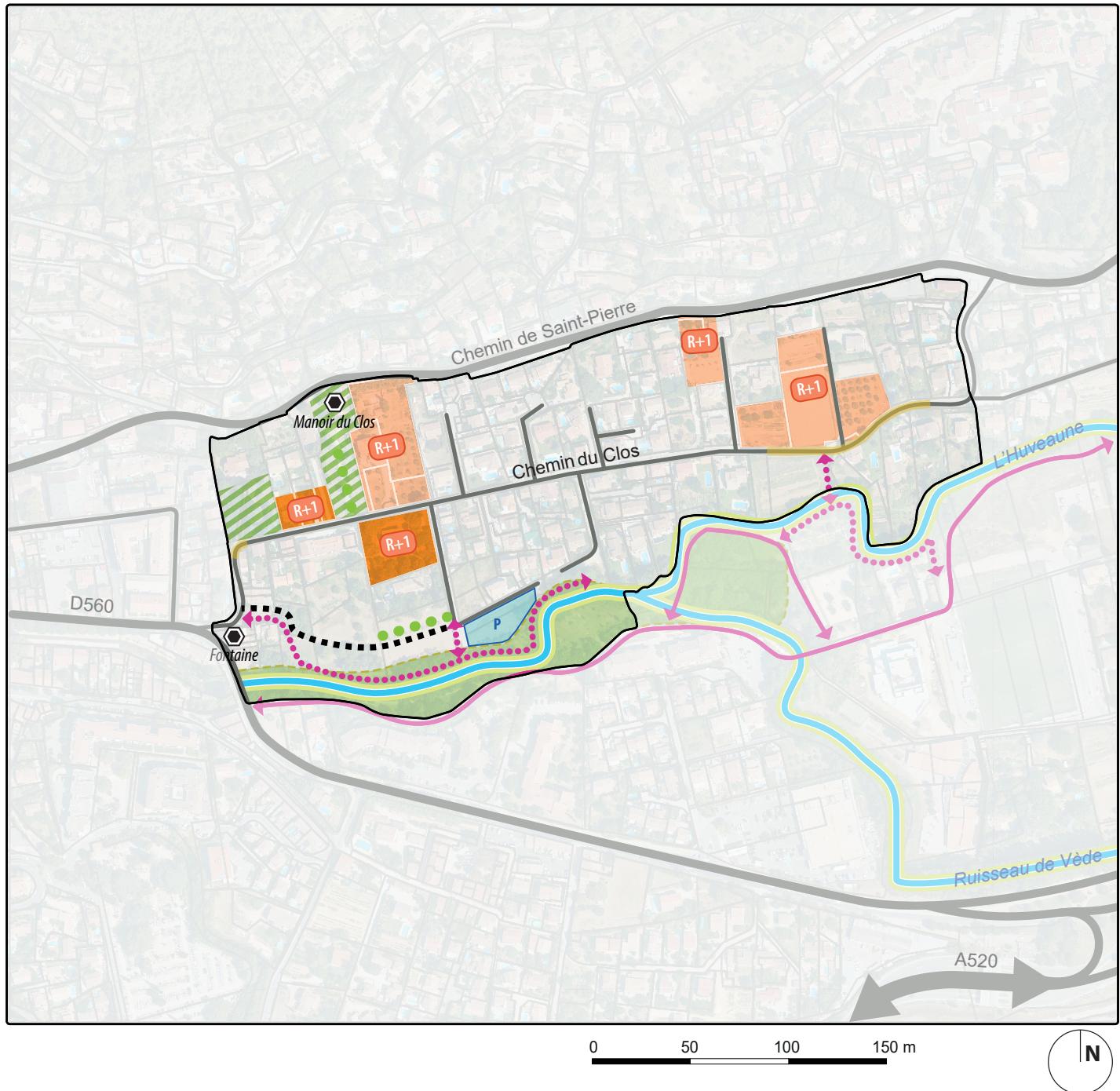
- Protection et mise en valeur ripisylves
- ● ● Alignement d'arbres à conserver
- Espace végétalisé et éléments paysagers à préserver

ACCESIBILITÉ/MOBILITÉS

- Voie structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Principe de raccordement (desserte) à créer, organiser les stationnements autour des voies
- ↔•••↔ Principe liaison douce / mode actif à créer
- ↔↔ Principe liaison douce / mode actif à conforter
- Voie à élargir
- Stationnement à créer

Orientations d'aménagement et de programmation

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »



PROGRAMMATION

Le chemin du Clos a une vocation essentiellement résidentielle.

Certains espaces ont vocation à accueillir une typologie de maisons individuelles ou jumelées (cf. plan de composition). Ces espaces devront respecter une densité moyenne minimale de 15 logements/ha (soit à titre indicatif, à l'échelle du périmètre, environ 25-30 nouveaux logements).

D'autres espaces ont vocation à accueillir une typologie de maisons superposées (cf. plan de composition). Ces espaces devront respecter une densité moyenne minimale de 30 logements/ha (à titre indicatif, à l'échelle du périmètre, environ 10-15 nouveaux logements).

Au sud, le long de l'Huveaune, un espace de loisirs de plein air doit également être aménagé.

Les aménagements et opérations sont prévues sur le court terme – 2023.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE

L'OAP prévoit la production d'environ 40 logements, dont environ la moitié avec une typologie de maisons superposées et la moitié de maisons individuelles. La hauteur du bâti sera d'un étage au maximum (R+1), en cohérence avec les constructions existantes environnantes.

Le long de l'Huveaune, les berges sont aménagées pour la création d'un espace public collectif. La requalification des berges en espace récréatif est conjuguée à la conservation des boisements et de la ripisylve.

Le manoir du Clos et son parc, identifiés dans le plan de composition, seront préservés.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle est assuré par la desserte avec la création d'un tronçon routier, au sud ouest du secteur, afin de permettre l'accès du parking. Des liaisons douces sont également prévues au niveau de l'Huveaune, améliorant le cadre de vie du secteur.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LES RISQUES NATURELS

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

Les éléments paysagers sont une ressource pour l'aménagement du site : berges de l'Huveaune, ripisylve, boisements et espaces végétalisés. Ils sont intégrés aux opérations, dans une logique de mise en valeur du site.

Sont notamment à préserver :

- Les cèdres situés à l'ouest du secteur et identifiés sur le schéma de principe ;
- L'alignement d'oliviers située à proximité de la future voie de bouclage au sud du secteur ;
- Les allées plantées identifiées sur le schéma de principe.

De même, les berges de l'Huveaune sont à aménager en espace de loisirs public.

Deux jardins qualitatifs devront être préservés (cf. plan de composition) :

- Un jardin avec un boisement qualitatif ;
- Le jardin du manoir du Clos, avec son enceinte et son allée plantée.

La fontaine située en extrémité ouest du secteur sera également préservée.

LES RISQUES NATURELS

Risque d'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 rouges, bleu clair 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 le PPRI en vigueur.

Orientations d'aménagement et de programmation

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »

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 compris en dehors de la zone directement concernée.

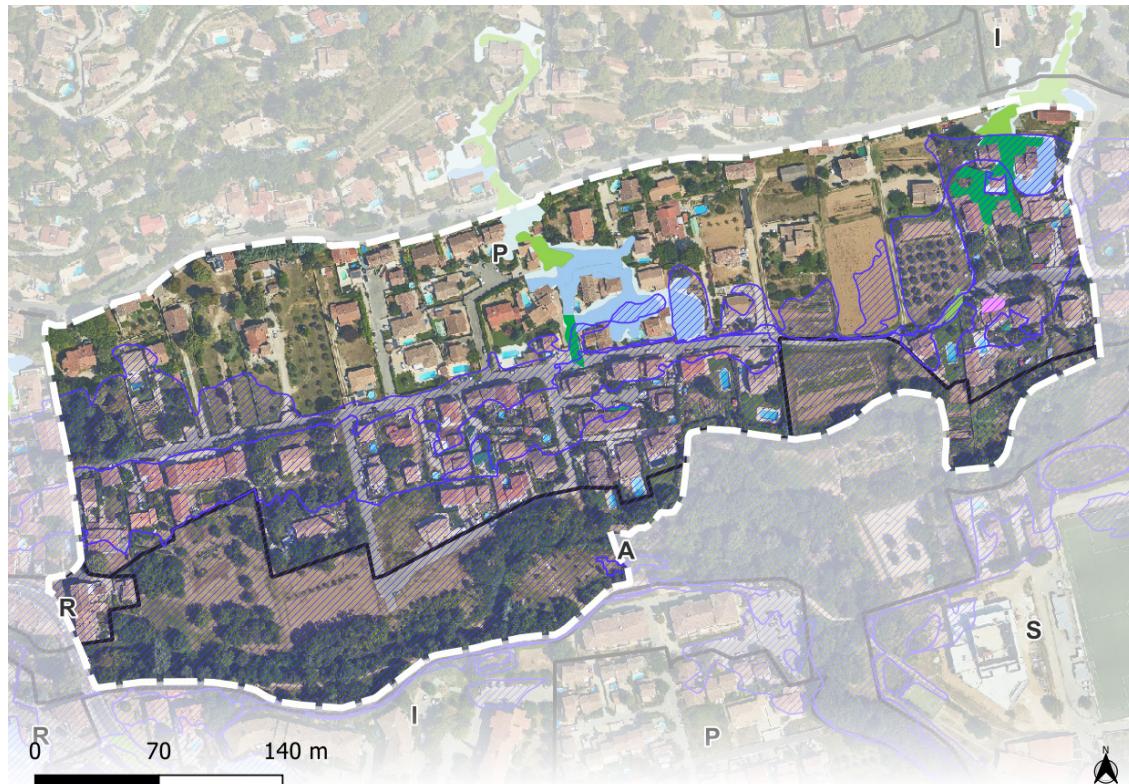
A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant 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...).



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

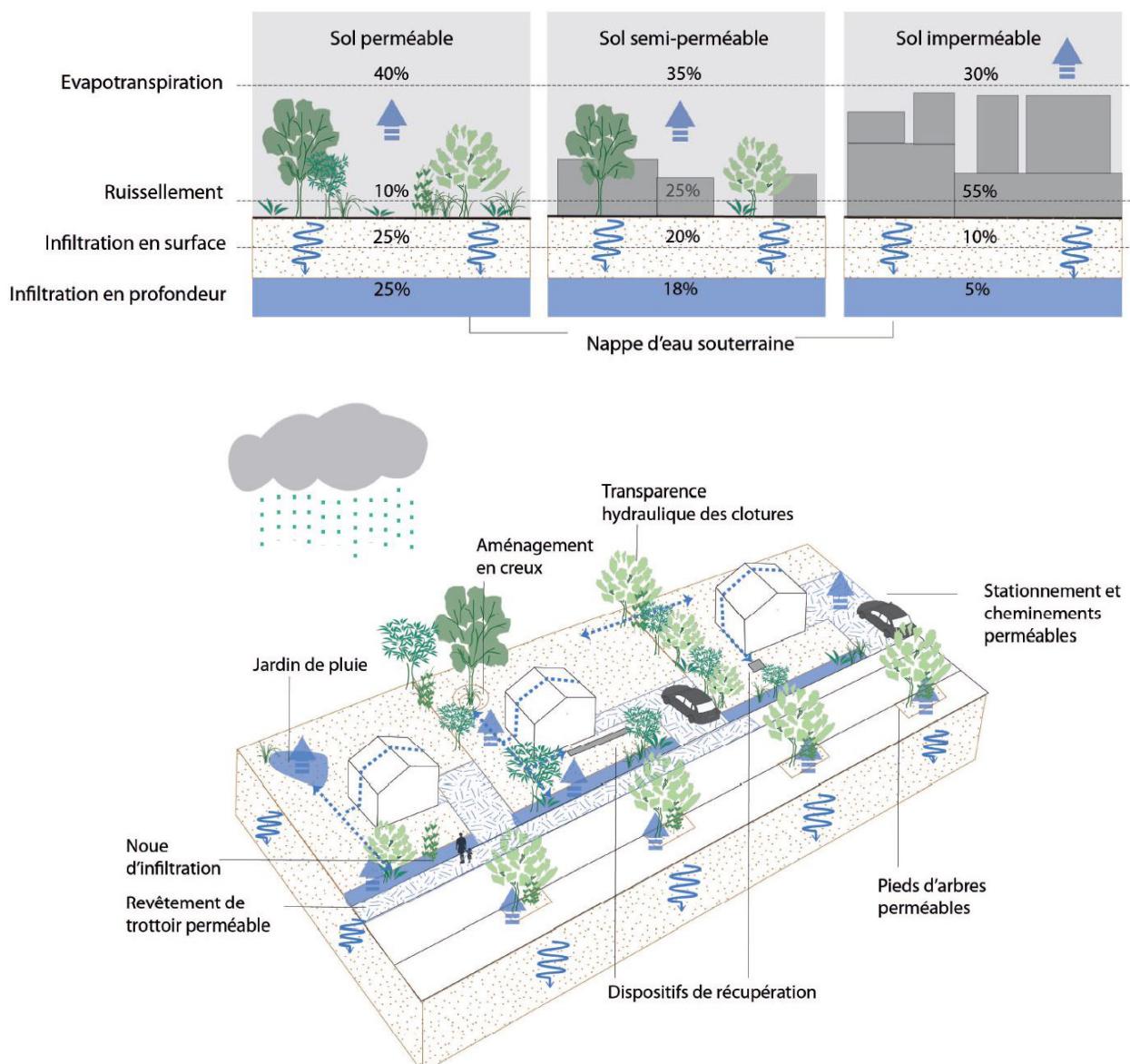
Emprise PPR inondation
Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)
Très fort (zone accumulation à faible vitesse)
Moyen à forte hauteur

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe
Serres et tunnels agricoles autorisés
Résiduel



Orientations d'aménagement et de programmation

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »

Mouvements de terrain : tassement différentiel

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 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.



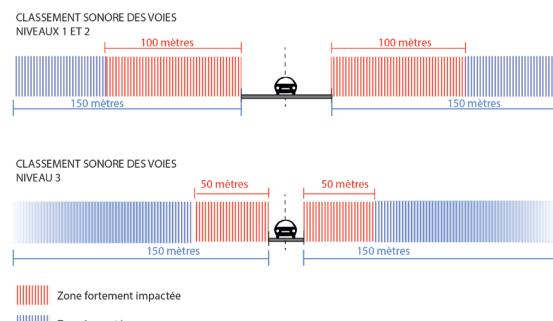
↗ Terrains non bâtiés aux abords des berges de l'Huveaune

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) ;
- 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 des équipements sensibles existants.

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 cespituse, 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

UN MAILLAGE VIAIRE À OPTIMISER

Le chemin du Clos constitue la principale voie de desserte du site actuellement.

Au nord-est du secteur, l'impasse des Lauriers devra être élargie afin de permettre la densification des parcelles environnantes.

Au sud du secteur, une nouvelle voie de desserte d'axe est-ouest permet de créer un bouclage entre la voie du « Jardin d'Emile » et l'entrée ouest du chemin du Clos, à proximité de la RD 560. Cette voie constituera un accès au nouvel espace de stationnement, qui sera aménagé à proximité des berges de l'Huveaune et améliorera la desserte du secteur.

DES MOBILITÉS DOUCES À DÉVELOPPER À PROXIMITÉ DE L'HUVEAUNE

Concernant les cheminements doux :

- un cheminement doux devra être aménagé le long des berges de l'Huveaune, sur la partie ouest du secteur (cf. plan de composition) ;
- une traversée piétonne, pouvant prendre la forme d'une passerelle, sera aménagée de manière à connecter le quartier du chemin du Clos avec celui de Confluence.

DES BESOINS EN STATIONNEMENT À ANTICIPER

Une aire de stationnement publique sera aménagée à proximité des berges de l'Huveaune

Orientations d'aménagement et de programmation

Auriol - OAP de composition urbaine « Chemin du Clos »

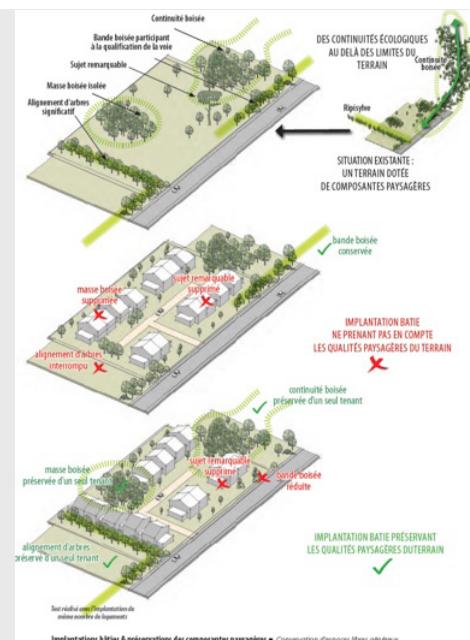
FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons individuelles ou jumelées

Cette forme urbaine permet un développement résidentiel mesuré cohérent avec son environnement.

La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient de pleine terre et une emprise au sol maximale modérée. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant où les espaces végétalisés sont proches.



FORMES URBAINES

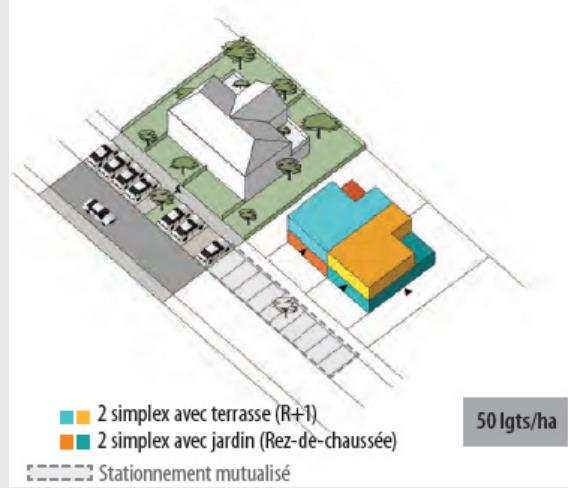
Forme urbaine maisons superposées

Cette forme urbaine correspond à des maisons superposées, une forme intermédiaire adaptée à la localisation du site, à proximité du centre ancien.

Les maisons superposées présenteront une hauteur maximale d'un étage (R+1). La superposition des logements sur un ou plusieurs niveaux permet de libérer le sol. Ces espaces extérieurs peuvent se décliner ensuite sous des formes variées et imbriquées : venelles, patios, terrasses, parc, jardins...

Composition des volumes et des façades

"MAISONS SUPERPOSÉES EN PLOT"



T
E
C



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