

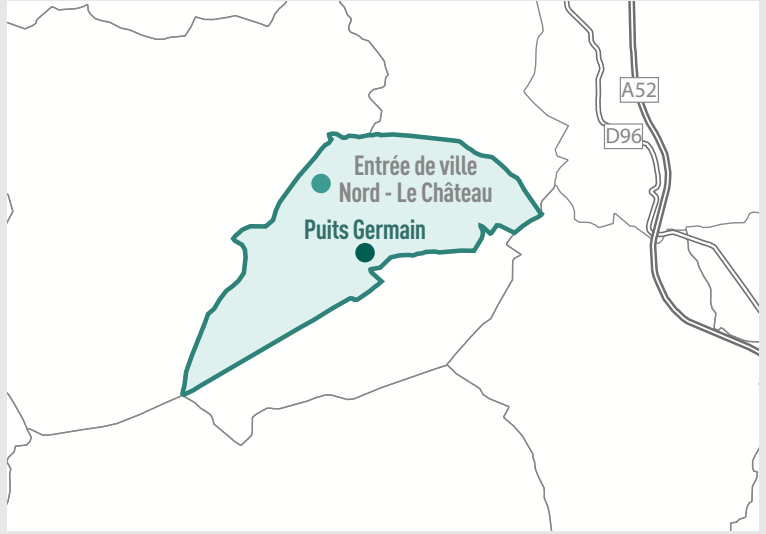


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.14 SAINT-SAVOURNIN

OAP de composition urbaine « Puits Germain »



Saint-Savournin Puits Germain



-  Limite communale
-  Périmètre OAP Puits Germain
-  1 D8
-  2 D7
-  3 Chemin de l'Ortolan

Saint-Savournin Puits Germain

Situé en entrée de ville sud de Saint Savournin, le long de la RD7, le secteur dit de « Puits Germain » est à moins de 200m du centre-ville (5 minutes à pied). Sa position particulièrement visible le rend attractif et ce d'autant que son organisation actuelle peut être optimisée.

En effet, l'un des enjeux majeurs du site est d'améliorer la mise en valeur de ce secteur en favorisant à la fois une opération de renouvellement urbain en lien avec des constructions vétustes et une optimisation du foncier mais aussi en maintenant les éléments de patrimoine et de qualité paysagère existants (végétation le long du chemin de l'Ortolan, patrimoine bâti, puit minier, croix...).

Le secteur est bordé au nord-est par la RD7, au sud-ouest par le chemin de l'Ortolan (qui sépare le périmètre d'un lotissement composé de maisons individuelles) et au sud-est, des anciens bureaux de la mine (qui ont été transformé en habitations après sa fermeture). La proximité de la RD7 offre ainsi une desserte intéressante (arrêt de bus) bien que le chemin interne existant soit très étroit. L'un des enjeux de recomposition du cœur de la zone sera notamment de prévoir une réflexion sur sa desserte interne. Enfin, l'aménagement du site devra tenir compte des risques naturels (de feu de forêt, de ruissellement, de tassements différentiels et de retrait-gonflement des argiles) et des risques miniers dans le parti pris d'aménagement. Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif de cadrer le renouvellement urbain vers une zone d'activités économique nouvelle. La superficie du secteur est de 2,6 ha environ.



➤ Route départementale 7 - en direction de Cadolive



➤ Accès au site depuis la RD 7





➤ Locaux d'une ébénisterie





➤ Construction à caractère patrimonial





ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Parcellaire




COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Boisement à conserver
-  Talus végétalisés à conserver
-  Part d'espaces végétalisés en pleine terre (100%)






FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Activité économique
-  Zone inconstructible
-  Hauteur des façades (nombre d'étages)
-  Emprise bâtie (en %)

COMPOSITION URBAINE

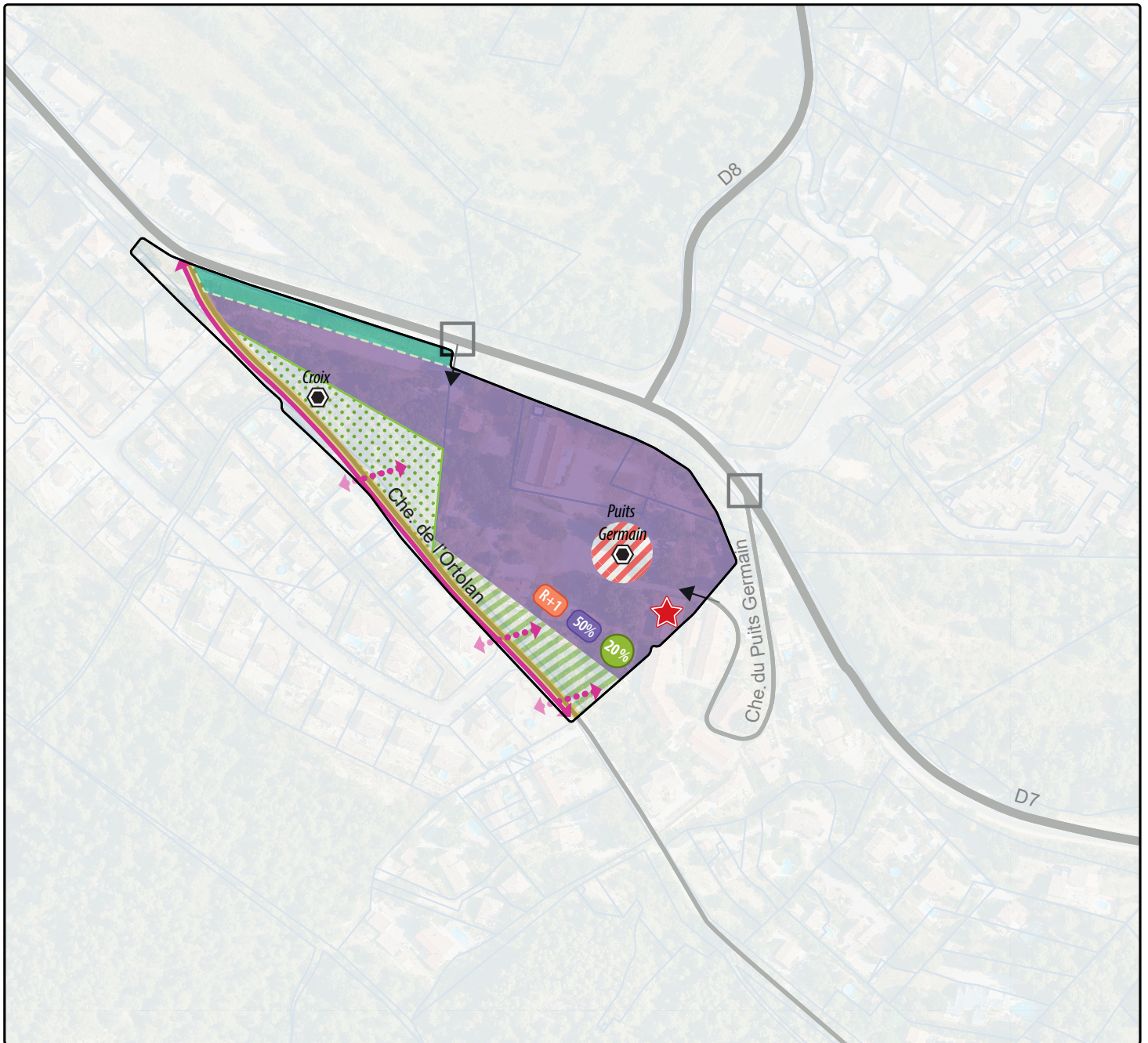
-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)
-  Élément de composition urbaine à préserver
-  Espace de retrait paysager à créer

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Flux, carrefour à organiser
-  Voie structurante à conserver
-  Voie de desserte à conserver
-  Voie à élargir
-  Principe liaison douce / mode actif à créer

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Puits Germain »



0 100 200m



PROGRAMMATION

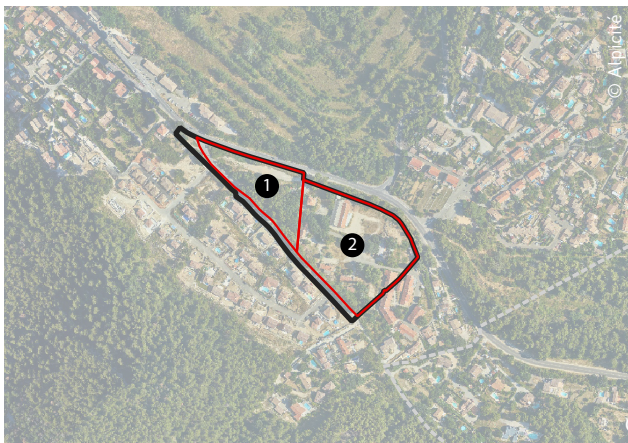
L'ensemble du secteur sera soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1, situé à proximité de la route départementale, pourra accueillir du commerce ainsi que des stationnements afin de répondre aux besoins de la clientèle.

Le secteur 2, permettra quant à lui, d'accueillir des entreprises artisanales, de logistiques, industrielles, etc... Une zone inconstructible est aussi définie dans ce secteur autour du puit afin de répondre au risque minier.

Chaque secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Le tissu urbain est voué à muter entre 2023 et 2025.



➤ Plan de situation des secteurs cités dans le texte

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAIN ET PAYSAGÈRE

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 50% du terrain d'assiette de projet. Leur hauteur sera limitée à un étage (R+1).

Concernant le secteur 2, les façades des différentes constructions devront être homogènes et présenter une harmonie. Une homogénéité des clôtures est également attendue.

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

TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LE CHEMIN DE L'ORTOLAN

Le périmètre ayant vocation à accueillir des activités économiques, il convient de limiter les co-visibilités avec les logements attenants, implantés en surplomb. Pour cela, le boisement situé au nord-est du site, et les talus végétalisés, situés au sud-est du site, devront être maintenus.

A noter que hors périmètre, à l'est, des talus boisés séparent le site de la RD7, ce qui permet de limiter la visibilité du site depuis la route.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

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, ces derniers devront représenter au moins 20% d'espaces végétalisés de la surface des terrains d'assiette de projet, avec 100% de pleine terre.

TRAITEMENT DE L'ENTRÉE DU PÉRIMÈTRE

La qualité paysagère de l'entrée du périmètre doit être soignée, en tant que première vitrine de la zone économique mais aussi de par sa localisation en entrée de ville. À l'est de l'intersection permettant d'accéder au secteur, un espace paysager végétalisé doit donc être créé.

LES RISQUES NATURELS ET MINIERS

Risque mouvement de terrain

L'ensemble du secteur est exposé à un risque de mouvement 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 B1 du PPR mouvement de terrain (tassements différentiels) 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 Vi(P) du projet de PPR minier. Une fois ce document approuvé, il sera annexé au PLUi. Il conviendra de se référer à ce document.

Conformément au PPR minier, une zone inconstructible est définie autour du puit et repérée dans le schéma de principe.

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Il faudra notamment prendre en compte les prescriptions suivantes :

- Aménager l'accès au site afin de permettre aux secours d'accéder au site par la route départementale 7 ;
- Aménager, réaménager et sécuriser les carrefours d'entrée afin de permettre un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- Si voie de desserte interne en impasse, elle doit aboutir à une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères ;



- Le projet paysager devra participer à la réduction de la vulnérabilité au risque incendie. Des espaces tampons devront être créés entre les bâtiments et les espaces boisés ;
- Implanter les constructions à moins de 40 mètres des accès aux voies ;

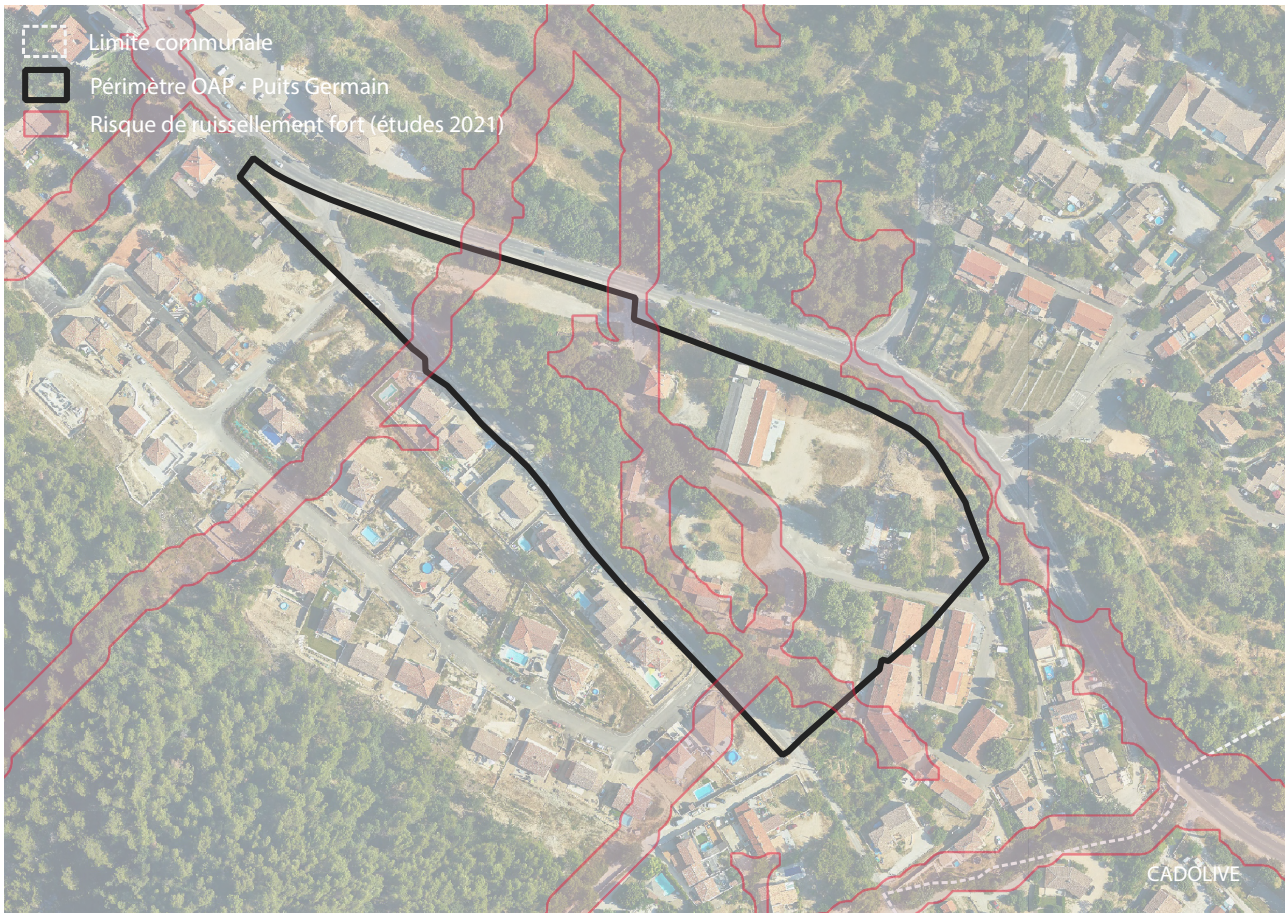
- Les masses boisées qui seront préservées devront être entretenues régulièrement dans le cadre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ainsi que des interventions mesurées pour réduire les risques incendie, érosion du sol et éboulements devront être réalisés ;

- Des lisières végétales constituées d'une végétation pare-feu et de plantes ignifuges adaptées seront privilégiées ;

- Des hydrants devront être positionnés et dimensionnés de manière à permettre une bonne défense du périmètre.

Risque de ruissellement

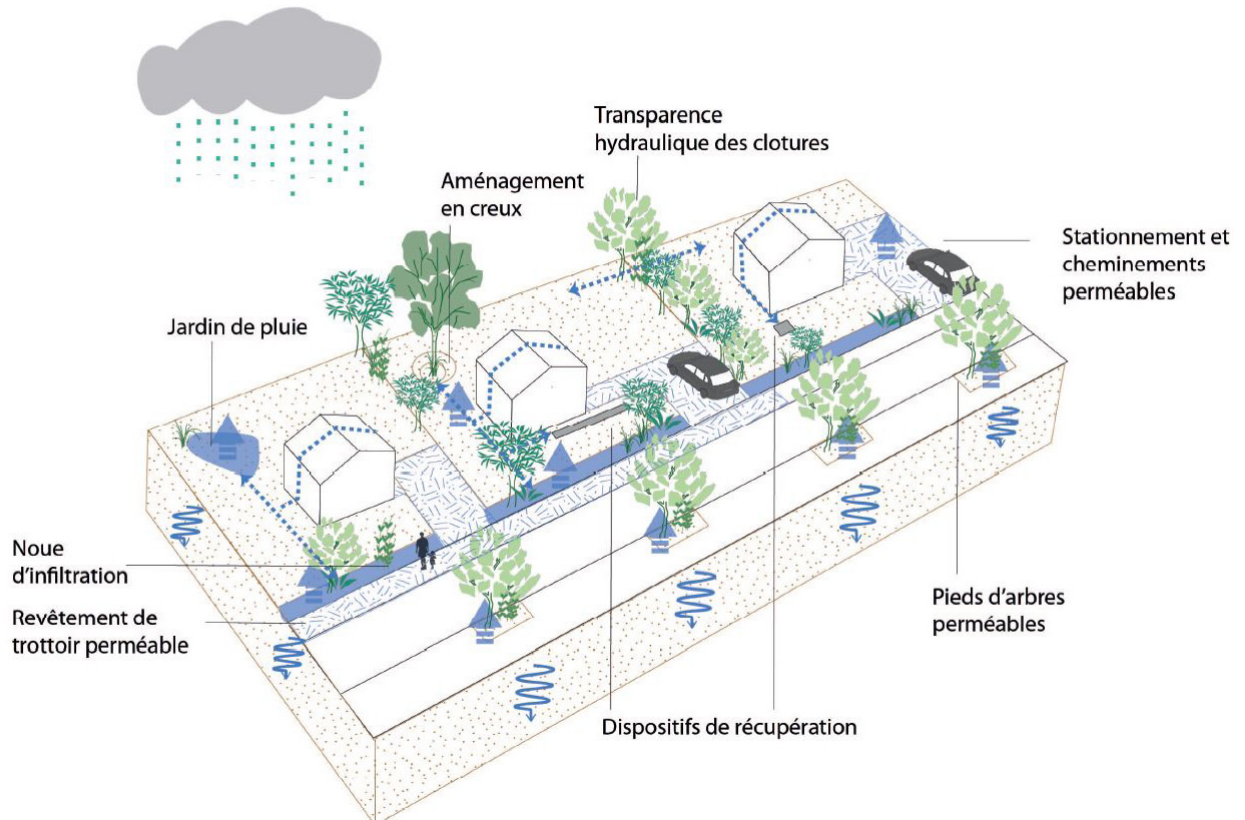
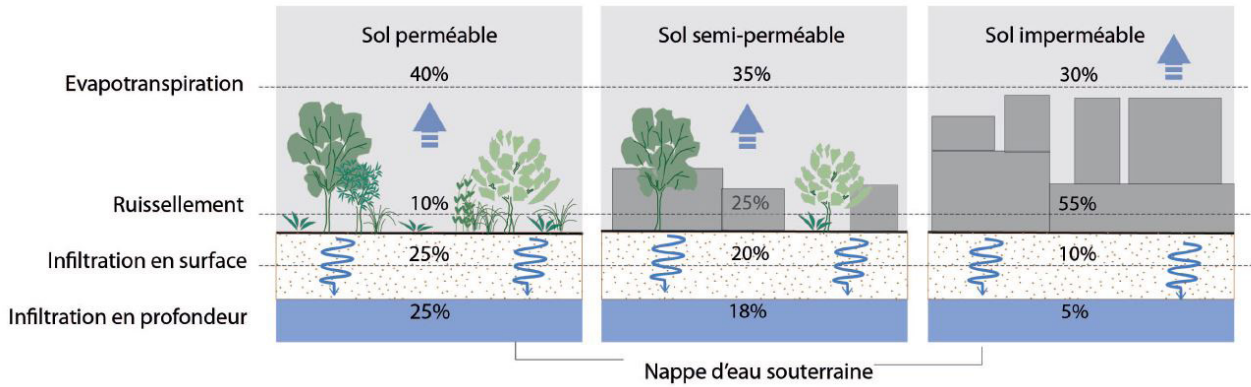
Le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies (cf. article 6.1 des dispositions générales du règlement). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. En effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.



En complément de ces prescriptions, l'OAP Cycle de l'Eau préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent 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...)
- 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.

Orientations d'aménagement et de programmation Saint-Savournin - OAP de composition urbaine « Puits Germain »



Risque de retrait-gonflement des argiles

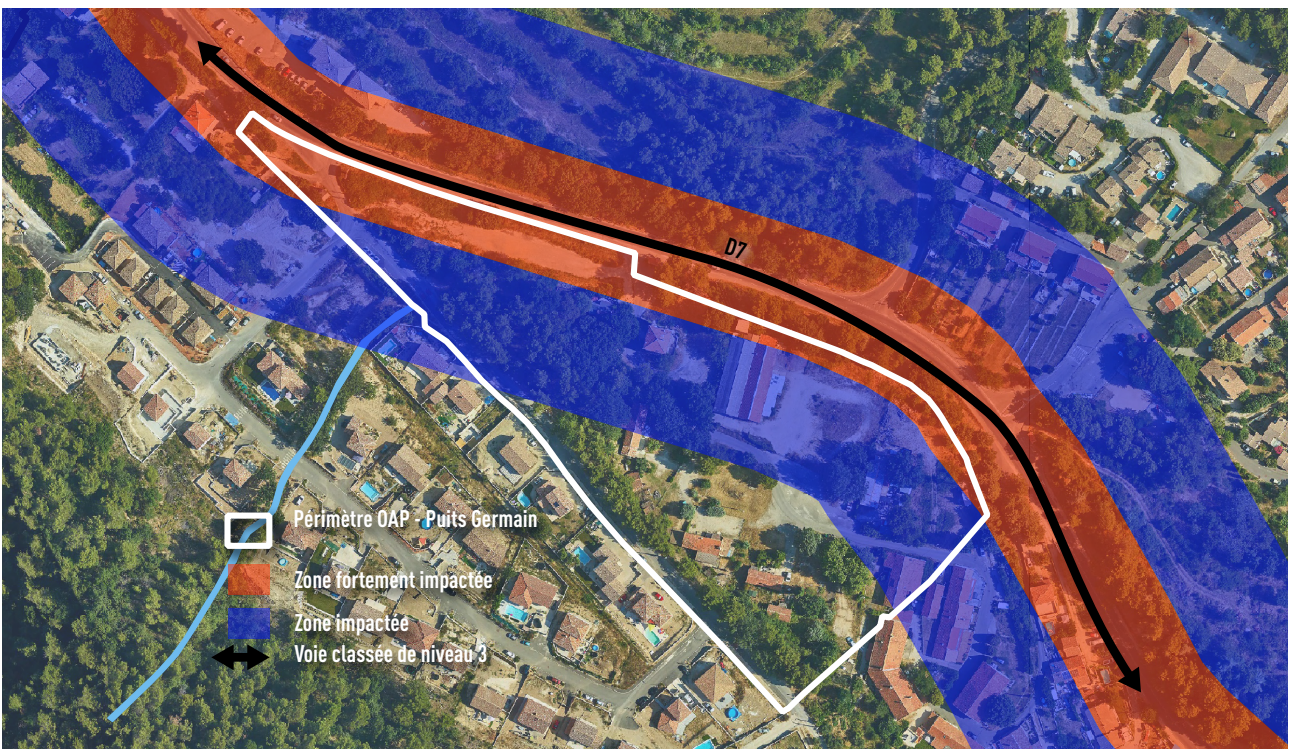
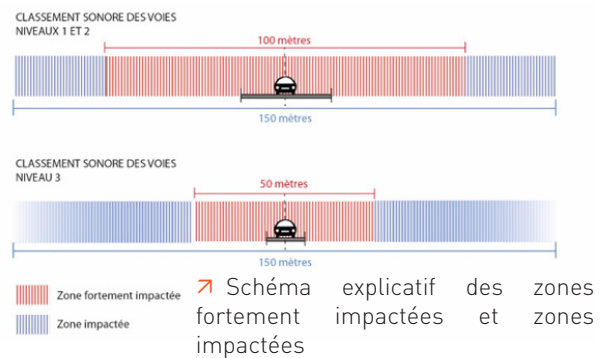
Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement 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 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

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 oeuvre 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 oeuvre 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 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.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Le périmètre est actuellement desservi par un chemin étroit, le chemin du Puits Germain, raccordé à la RD7 en ses deux extrémités. Si l'intersection au nord est à préserver, le chemin doit être requalifié dans l'ensemble du périmètre, afin de permettre un double sens de circulation avec entrée et sortie au niveau de cette première intersection. La voie nouvelle sera doublée d'un cheminement piéton. Son tracé pourra évoluer pour permettre une desserte plus efficace ou une densification de la zone, mais il devra être raccordé au chemin du puits Germain existant en limite sud.

L'intersection entre le chemin à requalifier et la RD7 devra par ailleurs être sécurisée.

Des cheminements piétons entre le chemin du Puits Germain et le chemin de l'Ortolan devront être créés pour permettre d'assurer une continuité piétonne dans le secteur.

A noter également, en limite ouest du secteur, qu'un élargissement du chemin de l'Ortolan est à réaliser.

FORMES URBAINES

Les constructions à vocation économique 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).

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

PLU



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