

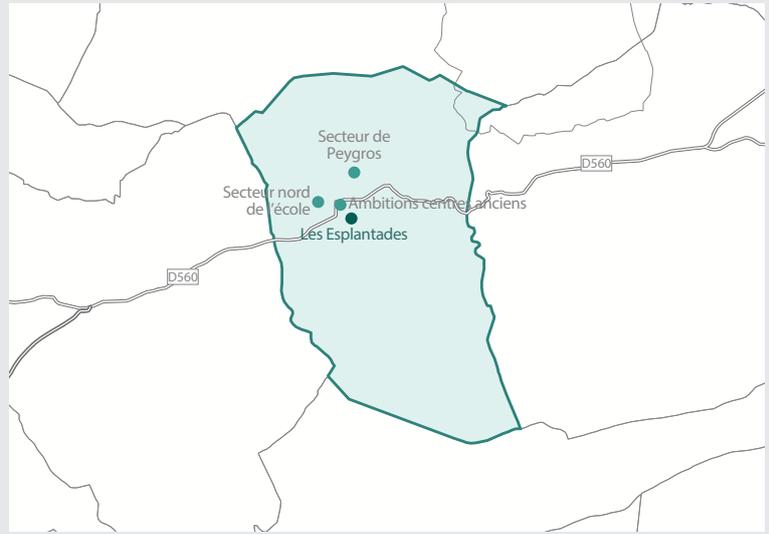


**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I.15 SAINT-ZACHARIE

OAP de composition urbaine « Les Esplantades »



## Saint-Zacharie Les Esplantades



## Saint-Zacharie Les Esplantades

Séparé du centre ancien par l'Huveaune, le site des Esplantades est un secteur stratégique pour le devenir de la commune de Saint Zacharie compte tenu des capacités résiduelles de construction et de sa proximité avec le centre ancien.

L'urbanisation s'y organise en « arête de poisson » autour de l'avenue Jean Moulin, avec de nombreuses voies en impasse. L'un des enjeux de l'orientation d'aménagement et de programmation est ainsi de garantir une amélioration des mobilités internes à la zone et ce d'autant qu'un projet de voie de contournement viendra la ceinturer au sud (voie de délestage de la RD560). Aussi, il s'agira d'intégrer ce projet dans la réflexion globale d'aménagement du quartier pour ne pas créer une coupure entre le milieu naturel et les berges de l'Huveaune. La question des mobilités, y compris et surtout douce, est donc un enjeu fondamental de ce secteur. L'aménagement de la zone est donc conditionné par la création de la voie de contournement.

Par ailleurs, il s'agira également d'optimiser l'utilisation des fonciers (environ 5 ha) dans le respect de la trame urbaine existante en cherchant à maintenir le caractère paysager du site.

Un enjeu lié à la prise en compte des risques de ruissellement dans l'aménagement est également identifié mais nécessite des études plus approfondies. Le périmètre est également concerné par des aléas de retrait-gonflement des argiles, à prendre en compte dans la conception des constructions.

Le périmètre de l'OAP couvre ainsi une superficie de l'ordre de 20 ha.



➤ Avenue Jean Moulin



➤ Dent creuse autour de l'avenue Jean Moulin



➤ Espace public Berges de l'Hubeaune



➤ Vue sur le sud du secteur depuis le chemin du plan d'Aubs

### ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

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

### FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Urbanisation contournée par la création des réseaux  
Vocation mixte: habitat/services
-  R+1 Hauteur des façades
-  MS Principe de mixité sociale
-  30% Emprise bâtie (%)

### ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Flux, carrefour à organiser
-  Liaison structurante à créer
-  Liaison structurante à conserver
-  Voie à élargir et modes doux à développer
-  Voie de desserte existante à rendre public et à requalifier
-  Principe de raccordement (desserte) à créer
-  Principe liaison douce / mode actif à conforter
-  Stationnement à conserver

### COMPOSITION URBAINE

-  Espace de loisir collectif ou public à conserver
-  Espace de retrait paysager à créer

### COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Boisement à préserver
-  Protection et mise en valeur des ripisylves
-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)
-  Liaison écologique à conserver/ réhabiliter
-  50% Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Les Esplantades »



## PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est conditionnée à la réalisation de la voie de contournement, à un dimensionnement adapté des voies de desserte et des réseaux. Elle est également conditionnée par la réalisation d'une étude hydromorphologique complémentaire portant sur le risque de ruissellement, avec modélisation complète sur chaque secteur.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est prévue pour la période entre 2030 et 2040.



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte

**Les secteurs 1 et 2** ont une vocation à dominante résidentielle bien qu'ils puissent également accueillir des activités de service. Les nouvelles opérations d'aménagement devront respecter une densité minimale de 15 logements par hectare, afin de s'intégrer au contexte urbain existant faiblement dense, en contact avec le massif et de permettre le développement de nouvelles formes d'habitat en diversifiant les typologies de logements.

Le volume de logements à créer est, à titre indicatif, d'environ 60 à 85 unités, soit :

- entre 50 et 70 logements environ pour le secteur 1 ;
- environ 10-15 logements pour le secteur 2.

Les principes de composition devront respecter et valoriser les qualités des lieux.

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

### UNE FORME URBAINE DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU EXISTANT

Le quartier est actuellement essentiellement constitué de logements individuels : l'urbanisation future devra respecter les caractéristiques spatiales des tissus d'habitat existant (longueur des façades, variations de hauteurs, retrait par rapport à la voie, retrait par rapport aux limites parcellaires).

### EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses).

Dans le secteur 2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses).

La hauteur des constructions est limitée à un étage (secteurs 1 et 2).

## MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les secteurs 1 et 2 devront comporter une part minimale de 30% de logements sociaux.

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

#### PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL LOCAL

Un principe de préservation des berges de l'Huveaune est défini afin de maintenir la continuité écologique qu'elle constitue et de favoriser les usages auxquels elle est liée, les berges constituant en effet un lieu de loisirs et de rencontre pour les habitants de la commune. Les berges de l'Huveaune sont également un support pour les mobilités douces à préserver et mettre en valeur. A proximité de celles-ci, se trouve le four des Tuilleries (hors périmètre) et une fontaine, deux éléments de patrimoine qu'il convient de préserver.

Une autre fontaine, située aux abords du chemin du Plan d'Aups, est également à préserver.

#### PRINCIPE DE RETRAIT PAYSAGER LE LONG DE LA VOIE DE CONTOURNEMENT

Afin de limiter les nuisances induites par la voie de contournement sur les espaces urbains futurs, une bande de retrait paysager est à créer sur 10 à 15 m d'épaisseur minimum. Cette bande devra être végétalisée et arborée et dépourvue de constructions. Des aménagements nécessaires au quartier pourront toutefois y être implantés.

#### CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Un corridor écologique a été identifié au sein de la plaine faisant le lien entre le massif boisé et l'Huveaune. Celui-ci devra être préservé au maximum, par le maintien d'une bande non construite au sein du secteur 1 de l'opération.

#### 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 au sein des secteurs voués à être urbanisés (secteurs 1 et 2), ceux-ci devront représenter au moins 50% 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.

### LES RISQUES NATURELS

#### Risque de feu de forêt

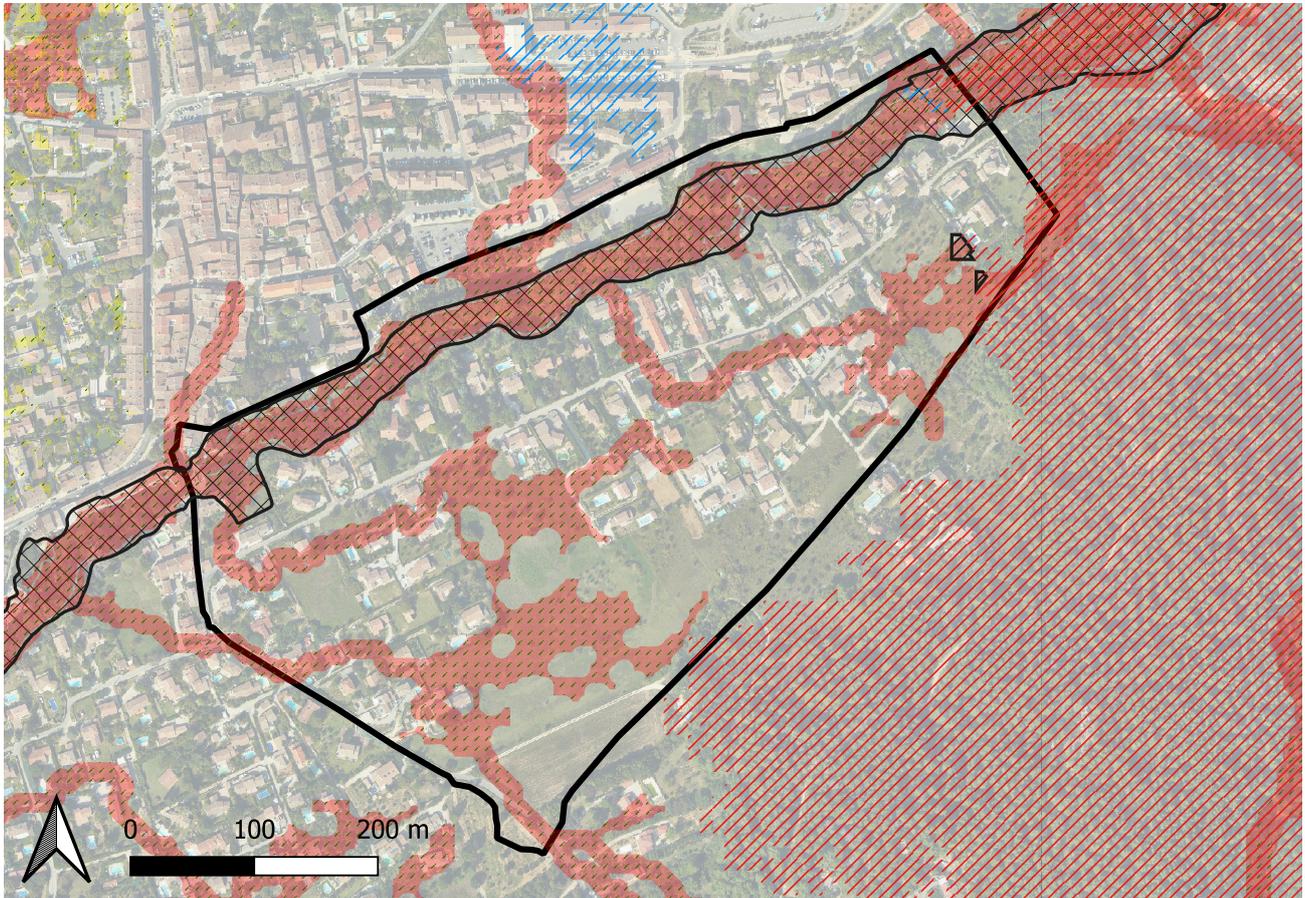
Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants.

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 voie de contournement et la voie de desserte au nord, perpendiculaire à cette dernière ;
- Aménager et sécuriser le carrefour d'entrée au croisement de la voie de contournement et de la voie de desserte au nord du site, 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.



 Périimètre OAP

## RISQUES FEUX DE FORÊTS

### Traduction du risque Incendie

 R - zone inconstructible

 B - zone à prescriptions

 Zone à urbaniser (1AU ou 2Au) soumise à étude complémentaire

## RISQUE INONDATION

### Ruissellement / études et modélisations

 aléa fort - zone inconstructible

### PAC de l'Huveaune

 Périimètre du PAC

### 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.

Un porté à connaissance des risques liés aux débordements de l'Huveaune et de ses affluents touche également la commune de Saint-Zacharie. Des dispositions particulières devront être prises à l'intérieur du périmètre concerné par le PAC.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH, une étude de modélisation hydraulique devra être mise en œuvre pour affiner la donnée.

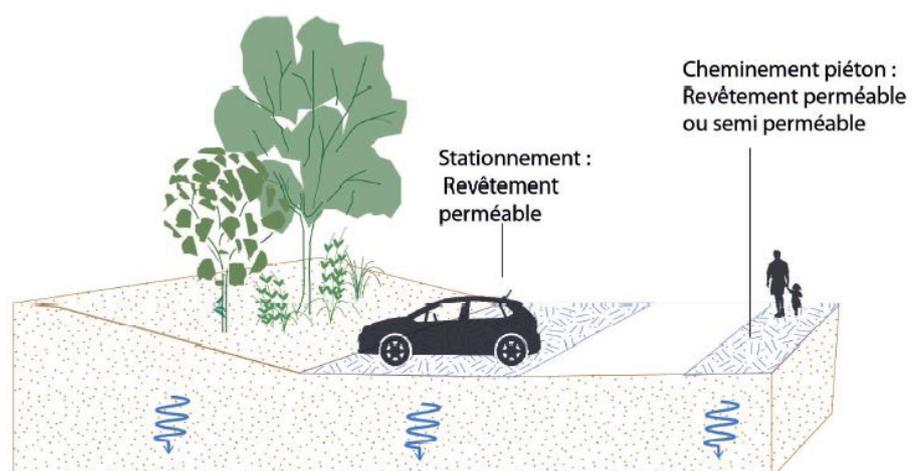
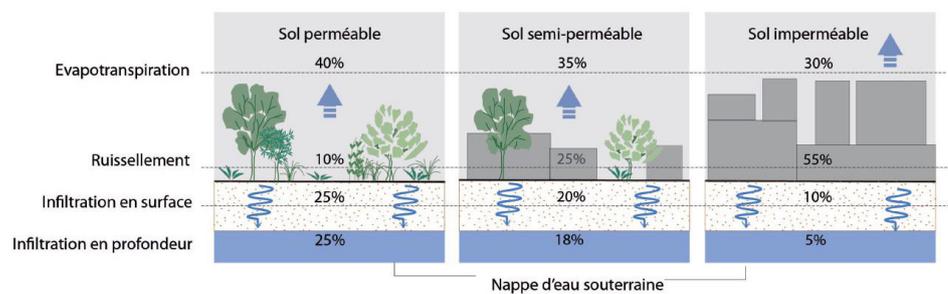
# Orientations d'aménagement et de programmation

## Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Les Esplantades »

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 développés dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales.



### Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et 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 Zacharie est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

## L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Préalablement à l'urbanisation du secteur, il est nécessaire de s'assurer que les voies sont correctement dimensionnées pour supporter l'augmentation des sollicitations. Par ailleurs, le contournement projeté de l'actuelle départementale aura un impact sur l'organisation générale des mobilités.

### LE CONTOURNEMENT DU CENTRE-VILLE DE SAINT-ZACHARIE

Le futur contournement, à vocation de transit, devrait engendrer des nuisances sonores. Afin de limiter son impact sur les bâtiments riverains :

- les habitations devront être implantées à une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie de contournement ;
- les autres constructions devront être implantées à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la voie de contournement.

Les débouchés de voiries sur la voie de contournement devront être limités et regroupés, autant que possible, pour des raisons de sécurité routière et afin d'éviter les ralentissements provoqués par les intersections. Tout accès privatif sera interdit.

Le futur contournement intersectera deux voies existantes : le chemin du plan d'Aups en direction du centre-ville de la commune et un chemin privé reliant l'avenue Jean-Moulin à des maisons individuelles. Les intersections devront ainsi faire l'objet d'une attention particulière pour assurer la sécurité des traversées (cf. **des carrefours à requalifier**).

### UN NOUVEAU MAILLAGE POUR DESSERVIR LE QUARTIER

Pour mailler efficacement le secteur, il est nécessaire de ne pas réaliser de nouvelles impasses. Le bouclage des voies doit ainsi être assuré.

Les débouchés de voirie sur la voie de contournement devant être limités, une voie de desserte locale parallèle à celle-ci devra être créée préalablement à toute urbanisation.

Les impasses existantes pourront ainsi être reliées à cette nouvelle voie qui permettra la création de bouclages.

Un principe de voies transversales nord-sud est ainsi défini pour desservir les futures habitations. Aucune construction ne pourra être réalisée dans l'axe des impasses, puisque celles-ci compromettraient ce principe.

### DES VOIES CORRECTEMENT DIMENSIONNÉES

Toutes les nouvelles voies devront obligatoirement être dimensionnées de manière à pouvoir intégrer :

- un double-sens de circulation en voiture ;
- des cheminements piétons d'au moins 1,5 mètres de large d'un côté de la chaussée) ;
- la circulation des véhicules des services publics notamment de secours et de gestion des déchets.

Un élargissement de l'avenue Jean-Moulin, avec amélioration des continuités piétonnes est également prévu.

Le chemin du Plan d'Aups permet de relier le centre-ville de Saint-Zacharie avec la voie de contournement et constituera aussi une des voies principales d'accès au périmètre concerné par les orientations. Bien que l'accès préférentiel au centre-ville se fera au nord et au sud de celui-ci, une hausse du trafic sur le chemin du Plan d'Aups est attendue. Un élargissement de cette voie est donc à prévoir, suite à la réalisation du contournement.

### DES LIAISONS DOUCES À MAINTENIR

Outre l'intégration de trottoirs sur les nouvelles voies et sur les voies existantes, il convient de maintenir des liaisons douces vers les équipements potentiellement utilisés par les habitants du secteur. Au nord de l'Huveaune, se trouvent notamment le collège des Seize-Fontaine, la polarité commerciale du boulevard de la Tomette et divers espaces publics de loisirs qui s'organisent autour du four des Tuileries. Un pont permet actuellement aux habitants de rejoindre facilement ces équipements. Le chemin y menant devra être préservé, amélioré et valorisé.

### DES CARREFOURS À REQUALIFIER

Trois carrefours sécurisés doivent être conçus à l'intersection avec le contournement projeté :

- intersection avec le chemin du Plan d'Aups (rond-point à prévoir) ;
- intersection avec le chemin de Labus (existant) ;
- intersection avec la future voie desservant un secteur d'urbanisation résidentielle projeté à l'est.

### DES RÉSEAUX À DÉVELOPPER ET À REDIMENSIONNER

Pour rappel, l'urbanisation des secteurs 1 et 2 est conditionnée par la réalisation de la voie de contournement, ainsi que par le bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, et une capacité adéquate de ces derniers.

Les secteurs 1 et 2 devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales et au réseau de défense incendie.

### FORMES URBAINES



Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante ».

PLU



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