



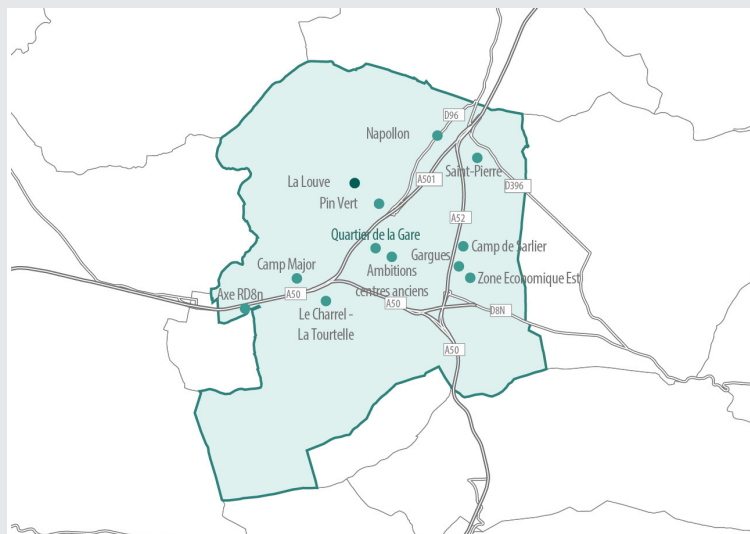
**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.4 AUBAGNE

OAP de composition urbaine « La Louve »





Aubagne **La Louve**



Périmètre OAP - La Louve

1

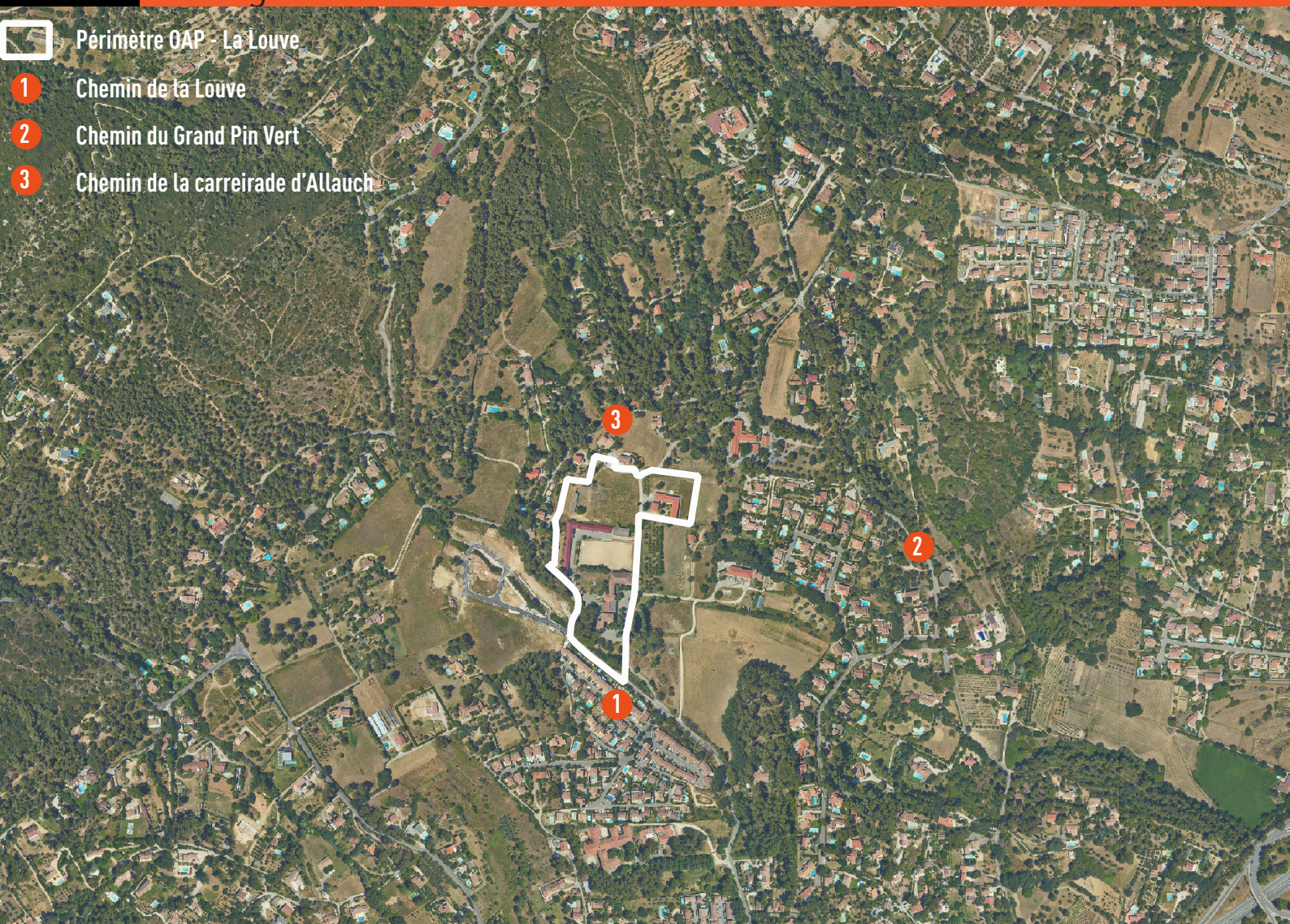
Chemin de la Louve

2

Chemin du Grand Pin Vert

3

Chemin de la carreirade d'Allauch



Aubagne La Louve

Situé sur les premières pentes du massif du Garlaban à une vingtaine de minutes du centre-ville à pied, le site de « La Louve » constitue une entité à part entière à proximité des quartiers de Pin Vert et des Solans. Il est composé d'un foncier d'une superficie importante, environ 3.5 ha, appartenant à l'association Fouque.

De grande qualité, le site s'insère dans un contexte où l'habitat pavillonnaire peu dense et diffus domine. L'enjeu résidera dans la conception d'un projet optimisant les capacités foncières de la zone tout en conservant et valorisant son environnement paysager.

Le cadre environnemental et paysager est assez riche. Le site propose une vue qualitative à prendre en compte : une ouverture vers une pinède depuis le chemin de la Louve. L'environnement proche du site est aussi remarquable et le projet ne doit pas compromettre cette qualité. En effet, des éléments de végétation qualitatifs sont présents sur le site ou à proximité, avec notamment deux arbres remarquables (un cyprès de Provence et un cèdre) et une pinède présentant un intérêt écologique. A cela s'ajoute la présence de nombreux espaces végétalisés (jardins, potagers, prairies...) et quelques boisements. Le site est aussi peu artificialisé avec uniquement les locaux de l'association et quelques habitations pavillonnaires.

Outre ces éléments de qualité, l'un des enjeux importants réside dans la desserte du secteur dont les voiries sont parfois étroites (chemin de la Carreirade d'Allauch et chemin de la Louve). Le quartier est toutefois desservi en limite sud par les transports en commun (ligne 14 de l'agglomération), mais pour autant les accès devront être améliorés.

Enfin, le secteur est également concerné par plusieurs risques naturels d'inondation, de tassements différentiels, de feu de forêt et de retrait-gonflement des argiles. Une problématique de ruissellement a été par ailleurs identifiée dans ce secteur mais nécessite des études plus approfondies.






➤ Vue depuis le chemin de la Louve vers le centre d'accueil social







➤ Vue depuis le chemin de la Louve vers les boisements au sud



ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Cours d'eau
-  Equipement existant






COMPOSITION PAYSAGÈRE

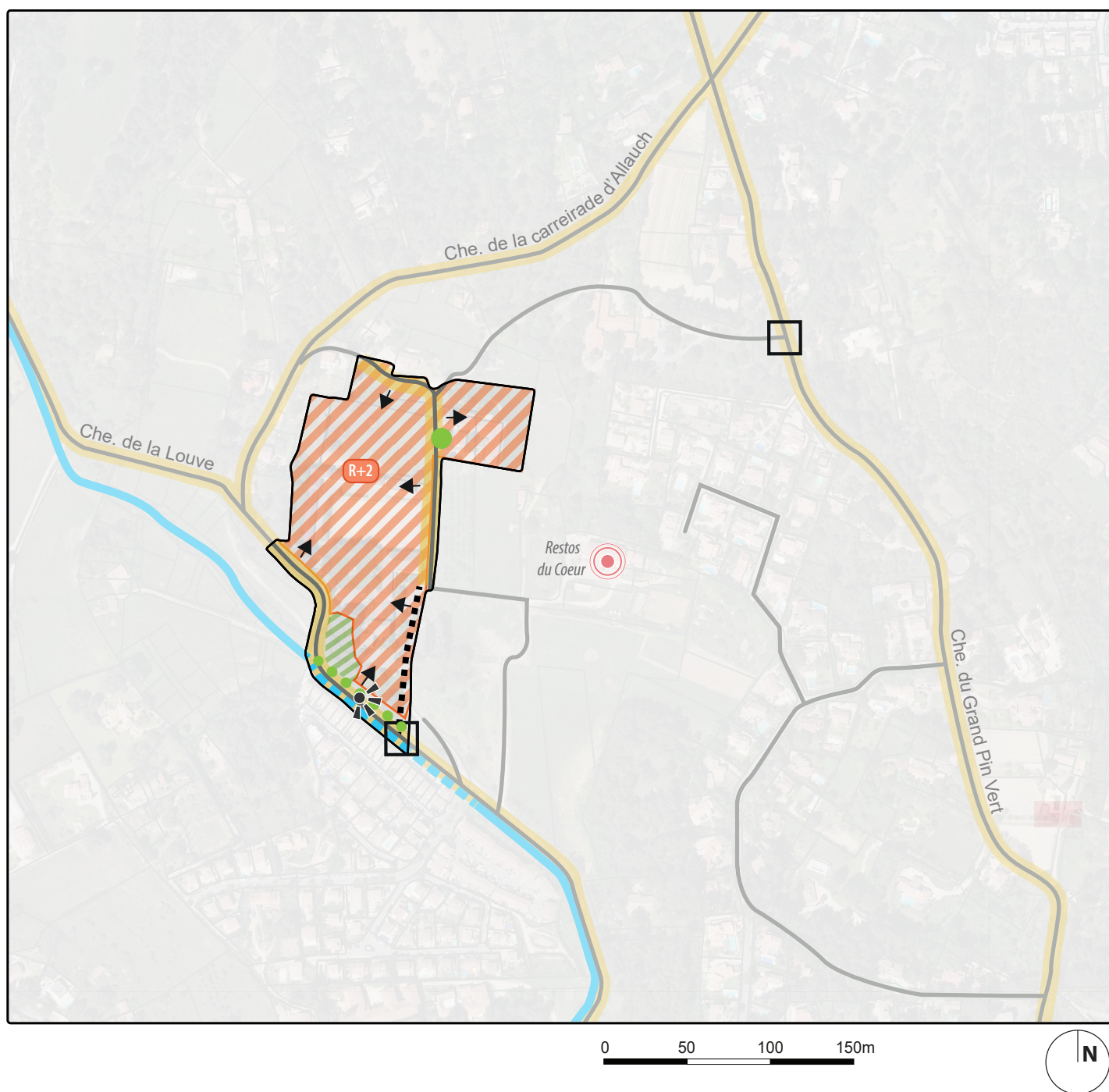
-  Principe de vue / perspective à conserver
-  Espace végétal à protéger
-  Arbre remarquable à protéger
-  Alignement d'arbres à conserver

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Formes d'habitat mixte et équipements / services
-  Hauteur des façades (nombre d'étages)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Flux, carrefour à organiser
-  Voie à requalifier (largeur de 6 m pour les voies secondaires et de 12 m pour le chemin de la Louve le chemin de la Carreirade d'Allauch)
-  Principe de raccordement à créer (largeur de 6 m minimum)
-  Voie de desserte à conserver
-  Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours



PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, une capacité adéquate des réseaux et à la réalisation d'une étude complémentaire portant sur le risque de ruissellement avec modélisation complète. Une procédure de modification de droit commun ou de révision est nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de la zone. Les opérations et aménagements seront réalisés entre la période du 2026 et 2029.

Le secteur concerné par les orientations d'aménagement, en partie artificialisé, a vocation à accueillir principalement des constructions en lien avec les activités de l'association Fouque, pouvant être ouverts sur le quartier. Ainsi des équipements de petites enfance, de formation, de santé... pourront être proposés en complément d'une offre de logements notamment intergénérationnels.

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

Compte tenu du cadre résidentiel du secteur de la Louve où l'habitat pavillonnaire domine et eu égard aux qualités paysagères du site, les constructions devront s'inscrire dans le respect de la topographie et de trame végétale existantes, tout particulièrement en limite Est.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est encadrée en fonction des formes urbaines envisagées, à :

- 15% pour des logements présentant une typologie de maisons individuelles.
- 25% pour les logements présentant une typologie de logements intermédiaires ;
- 40% pour des logements présentant une typologie de petits collectifs. Cette emprise pourra être portée à 50 % si plus 2/3 de la surface de plancher de l'ensemble des niveaux des constructions sont dédiées à la destination d'équipement d'intérêt collectifs et/ou services.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le périmètre de la zone couverte par l'OAP a vocation à accueillir une mixité fonctionnelle avec une dominante résidentielle et d'équipements (par exemple crèche, espace de coworking...)

Un projet de résidence intergénérationnelle avec de services associés ouverts sur le quartier favorisera la mixité sociale et fonctionnelle recherchée.

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

RESTAURATION D'UNE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'espace végétal protégé au sud du site de projet participe à la continuité écologique.

La ripisylve située en limite sud du périmètre, constitue une continuité écologique qui devra être restaurée. Il conviendra de végétaliser les passages busés sous les routes.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE AU SEIN DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

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, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

- De 60% d'espaces végétalisés pour l'habitat présentant une typologie de maisons individuelles ;
- De 50% d'espaces végétalisés pour l'habitat présentant une typologie intermédiaire ou de petits collectifs. Ce pourcentage pourra être abaissé jusqu'à 40% si plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) d'un collectif sont dédiés à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.



➤ Cèdre remarquable aux abords du chemin de la Louve

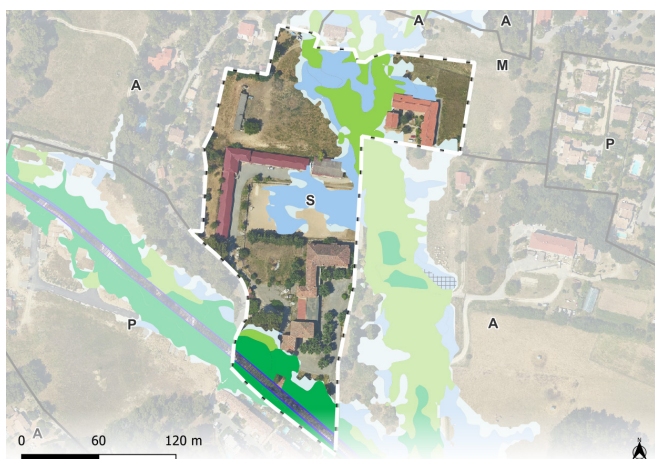
LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

Le périmètre soumis aux OAP est exposé à un risque d'inondation.

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 violette et rouge du PPR inondation qui s'imposent à cette OAP (cf. Annexes du PLUi).



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.

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
Moyen
Faible
Résiduel

CLASSE RUISSellement

Classe
Serres et tunnels agricoles autorisés

Mouvements de terrain : tassements différentiels

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 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 (aléas 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.

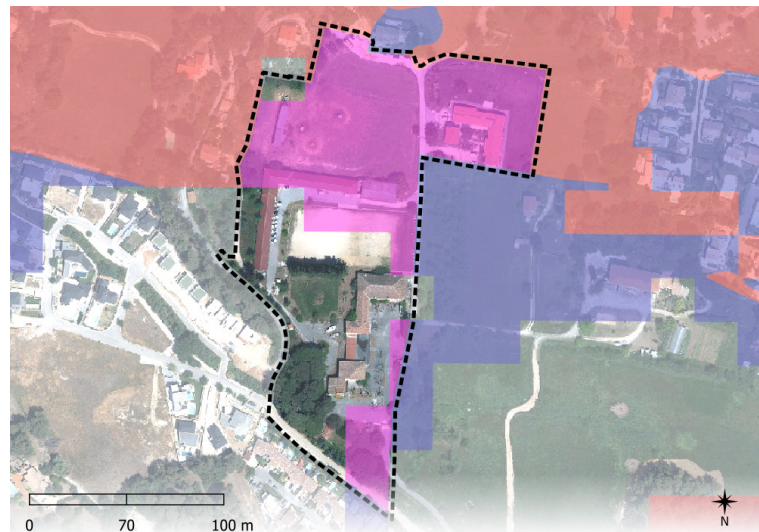
Risque de feu de forêt

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 retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La conception d'un carrefour sur le chemin de La Louve, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Ex-

terieur Contre l'Incendie ;

- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

--- Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auril et Roquevaire

B3 B1
B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

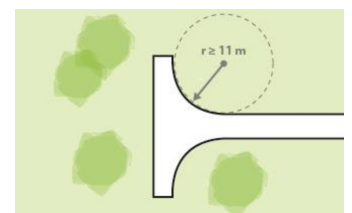
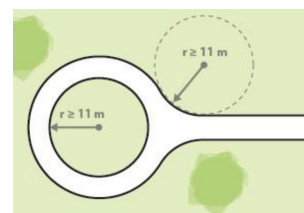
Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peyrin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

Zone à prescriptions Zone inconstructible
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange
Rouge



Risque sismique

La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le secteur d'OAP n'est pas concerné par un axe de voie sonore niveau 1, 2 ou 3, néanmoins des mesures d'amélioration favorables à la santé, sont recommandées.

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, cryptoméria du japon, ambrósies, armoises, baldingère, canche cespéteuse, 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

Préalablement à la densification du secteur, il est nécessaire de programmer des travaux d'élargissement de voirie et de s'assurer que les réseaux sont correctement dimensionnés pour supporter l'augmentation des sollicitations.

DES VOIES CORRECTEMENT DIMENSIONNÉES

Le chemin de la Louve, et celui de la Carreirade d'Allauch doivent être élargis pour répondre à l'augmentation du trafic. L'urbanisation du secteur doit être une occasion pour requalifier ces voies depuis les voies de dessertes structurantes.

DES VOIES DE DESSERTE À CRÉER OU À REQUALIFIER

Afin d'assurer une desserte efficace du périmètre, une nouvelle voie de desserte doit être créée et raccordée au chemin de la Louve. Cette nouvelle voie doit intégrer un double-sens de circulation et des trottoirs d'au moins 1.50m situés *a minima* sur un côté de la chaussée.

Les chemins existants permettant la desserte interne de la zone devront être élargis et requalifiés afin d'intégrer un double-sens de circulation et des trottoirs d'au moins 1.50m situés *a minima* sur un côté de la chaussée dans la nouvelle voie de desserte.

DES PRINCIPES D'ACCÈS

Les accès à la nouvelle zone urbanisée devront se faire à partir des voies existantes élargies ou à partir des voies nouvellement créées. Ces principes d'accès sont définis sur le schéma de principe à titre indicatif. En dehors des voies définies dans le schéma de principe, les voies internes devront être conçues de manière à permettre l'accès des véhicules de secours.

UN CARREFOUR À AMÉNAGER

Un carrefour doit être conçu pour sécuriser l'accès à la nouvelle zone urbanisée au niveau de l'intersection entre la nouvelle voie et le chemin de la Louve.

FORMES URBAINES

Forme d'habitat mixte

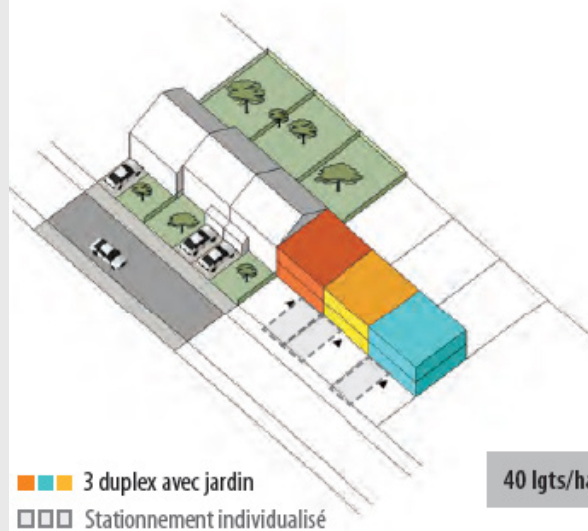
Les opérations prévues sous la forme d'habitat individuel / habitat intermédiaire peuvent prendre des formes très variées permettant d'accueillir une densification modérée.

L'intérêt de ces formes d'habitat est de promouvoir des bâtiments compacts afin de répondre à une problématique de sobriété foncière, tout en proposant des logements qualitatifs qui entretiennent une bonne relation à leur environnement.

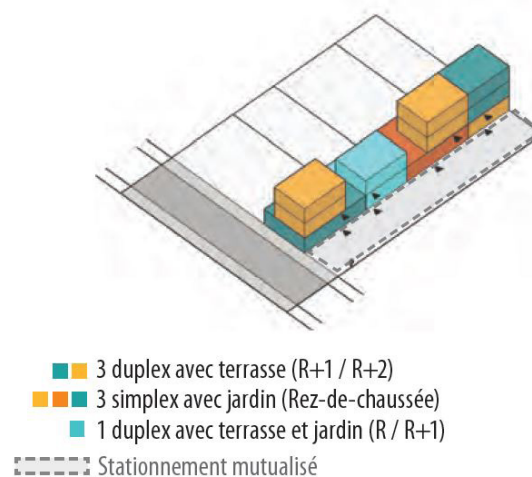
De la maison individuelle aux petits immeubles de logement collectif, mais aussi avec la maison mitoyenne, en bande ou jumelée, ces formes urbaines offrent un équilibre qualitatif entre recherche d'une forme de densité, qualité d'habiter et bonne insertion dans le contexte. Une hauteur limitée à un à deux étages (R+1/+2) et une emprise au sol maximale de 30% du terrain d'assiette du projet (20% en cas d'habitat individuel) permettront aux constructions une intégration optimale.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.

"MAISONS MITOYENNES"



MAISONS SUPERPOSÉES EN BANDE



PLU



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

