

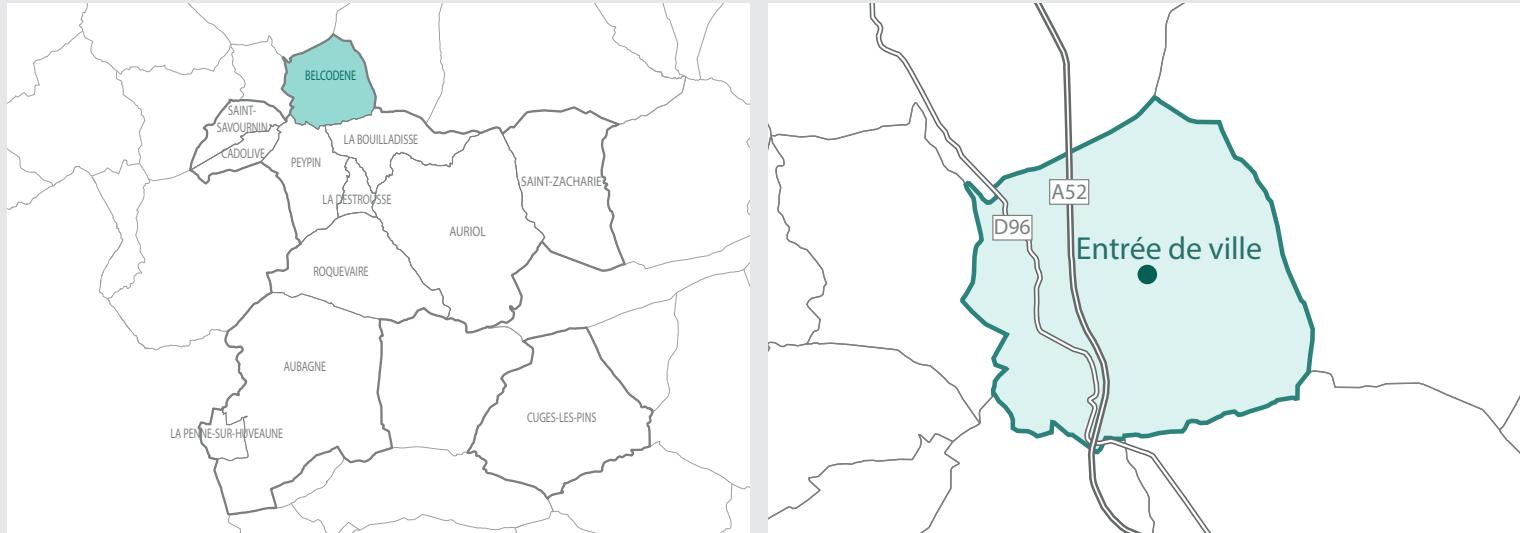
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

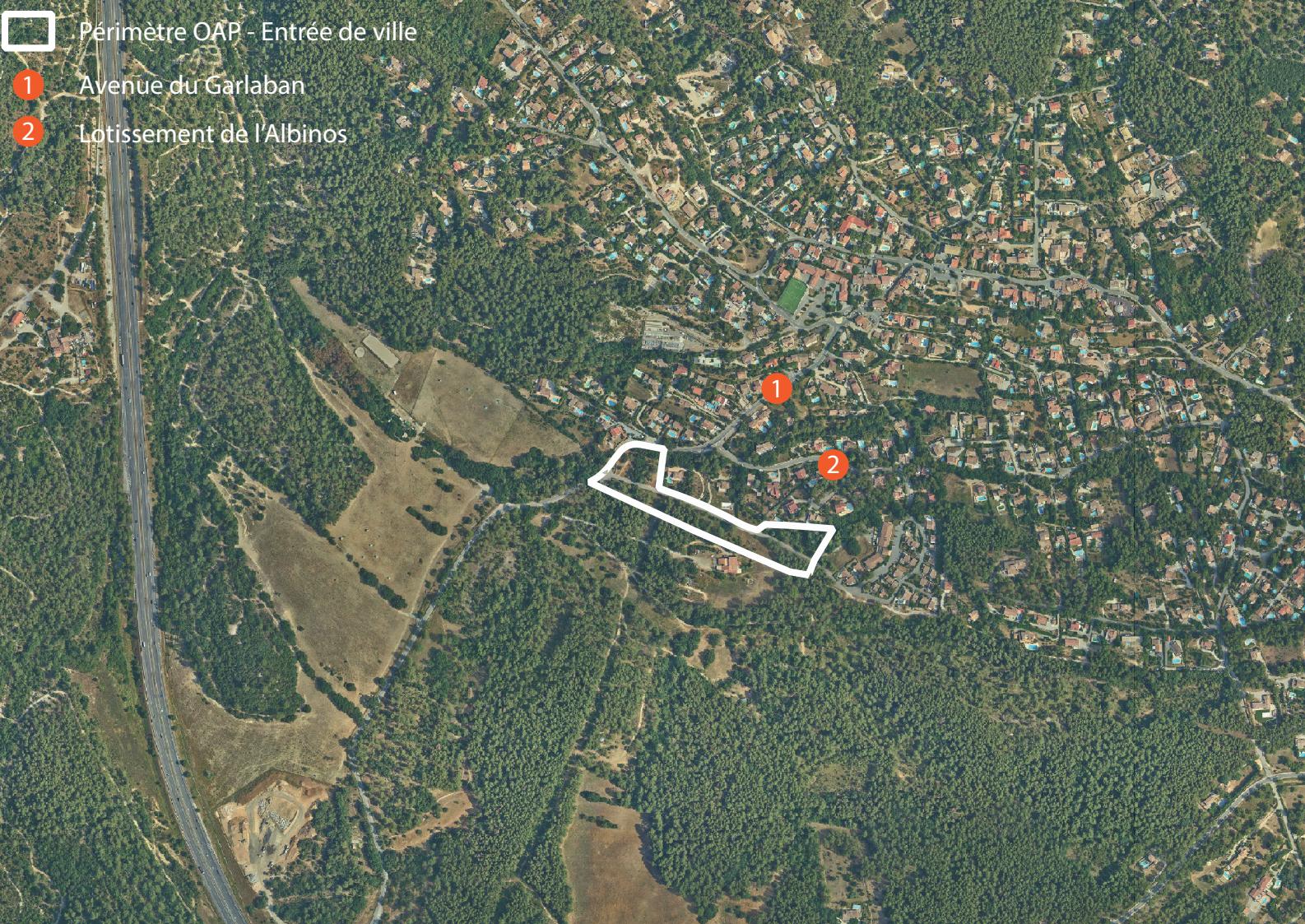
I.6 BELCODÈNE

OAP de composition urbaine « Entrée de ville »





Belcodène Entrée de ville



Belcodène Entrée de ville

Situé à une dizaine de minutes à pied du centre-ville, l'« entrée de ville – sud-ouest » est une des dernières disponibilités foncières de la commune sur un secteur relativement accessible depuis l'avenue du Garlaban d'une superficie de 1,8 ha.

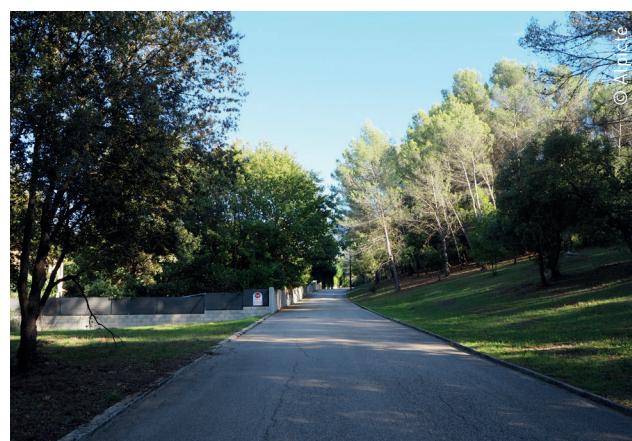
L'un des enjeux majeurs du site est lié au traitement de la limite sud avec le boisement. Il s'agit ici de proposer à la fois un urbanisme de transition tout en protégeant les populations du risque de feu de forêt. L'aménagement proposé devra donc être pensé de manière à limiter le risque d'incendie de forêt.

En lien avec la présence de boisement, le site dispose également de réelles qualités paysagères en entrée de ville sur un terrain légèrement en pente. Il s'agira donc d'avoir une véritable réflexion sur l'intégration paysagère des constructions pour éviter une urbanisation trop linéaire tout en tenant compte des typologies bâties proches (nombreuses constructions de plain-pied).

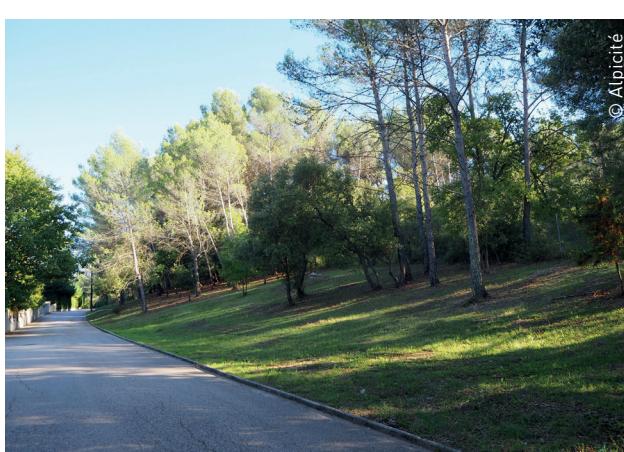
Enfin, l'aménagement de la zone devra également tenir compte de l'aléa de retrait-gonflement des argiles et des ruissellements. Ce dernier nécessite néanmoins des études plus approfondies.



↗ Intersection entre l'avenue du Garlaban et la voie de desserte de la Résidence « Vivre à l'Oustaou »



↗ Voie de desserte de la Résidence « Vivre à l'Oustaou »



↗ Pinède au sud du secteur



ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Équipement existant

COMPOSITION URBAINE

- Espace public paysager à créer
- Zone tampon prise en compte du risque feu

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Maisons en bande
- Hauteur des façades (nombre d'étages)
- Principe de mixité sociale
- Emprise bâtie (%)

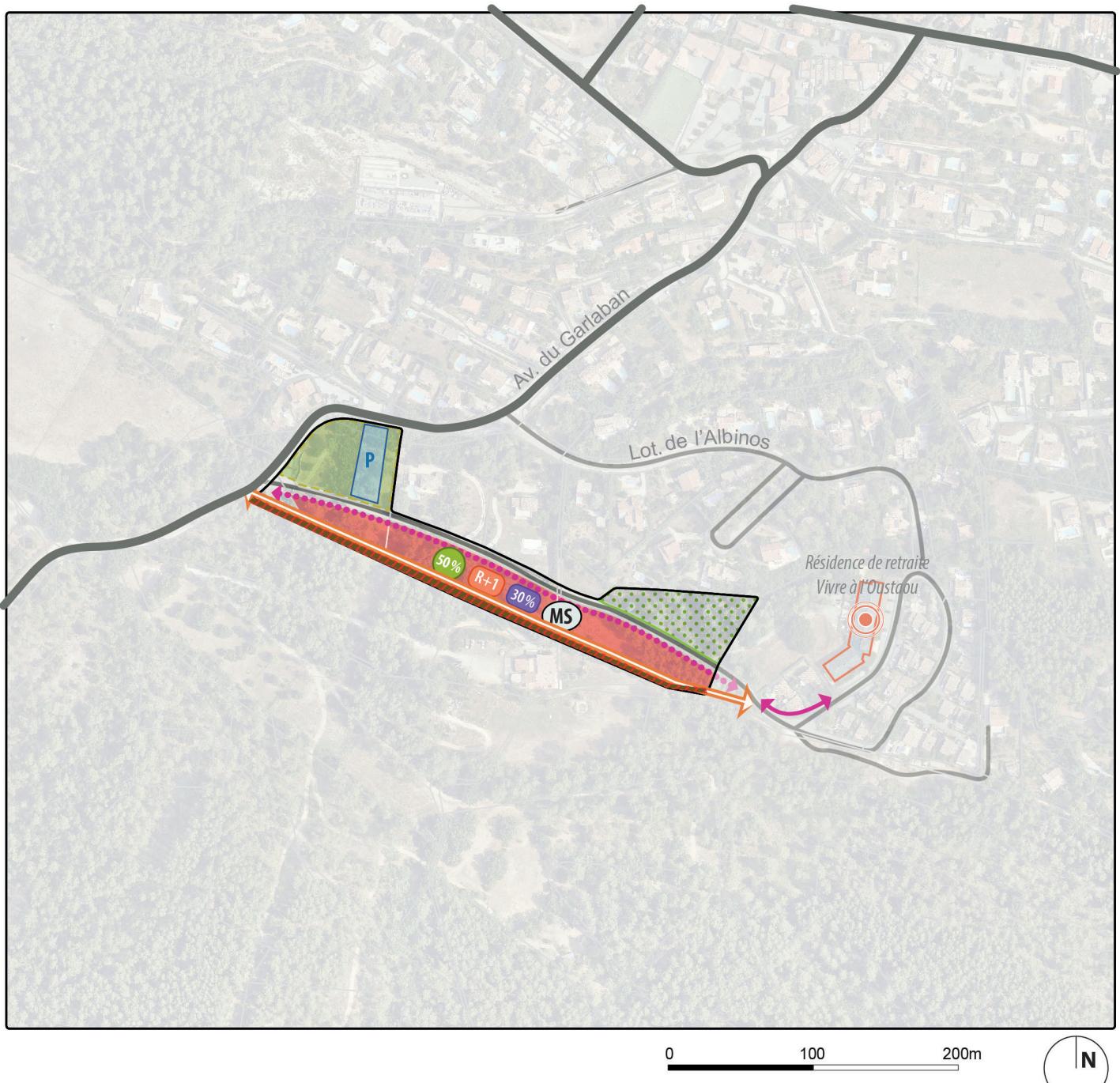
COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Boisement à préserver
- Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

ACCESSEURITÉ/MOBILITÉS

- Voie structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Voie utile à la défense incendie à créer (6 m minimum en double-sens et 3 m minimum en sens-unique)
- Principe liaison douce / mode actif à conserver
- Principe liaison douce / mode actif à créer
- Stationnement paysager perméable à créer en entrée de ville

Orientations d'aménagement et de programmation
Belcodène - OAP de composition urbaine « Entrée de ville »



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.

Le projet est soumis à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, prévue dans la période 2030-2040.

Le secteur a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements, avec une typologie de maisons en bande.

La densité minimale moyenne à respecter est de 25 logements/ha (à titre indicatif, environ 25 logements).

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

ENTRÉE DE VILLE

Afin de mettre en valeur l'entrée de ville, un espace public paysager devra être créé. L'aire de stationnement sera positionnée en retrait par rapport à l'avenue du Garlaban.

FORME URBAINE

Le secteur ayant une vocation de développement résidentiel accueillera de l'habitat sous la forme de maisons en bande. Leur hauteur maximale sera d'un étage (R+1).

Les façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

L'aspect linéaire des constructions devra être évité.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le programme de logements devra comprendre une part de 40% à 50% de logements sociaux.

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

PRÉSÉRATION DE LA NATURE EN VILLE

Un boisement est à préserver au sud-est du site à la fois pour garantir la présence de la nature en ville mais également pour maintenir le rôle tampon de la zone dans la gestion des eaux de ruissellement.

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 50% d'espaces végétalisés de la surface des terrains d'assiette de projet.

Au moins 2/3 de ces espaces végétalisés devront être de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

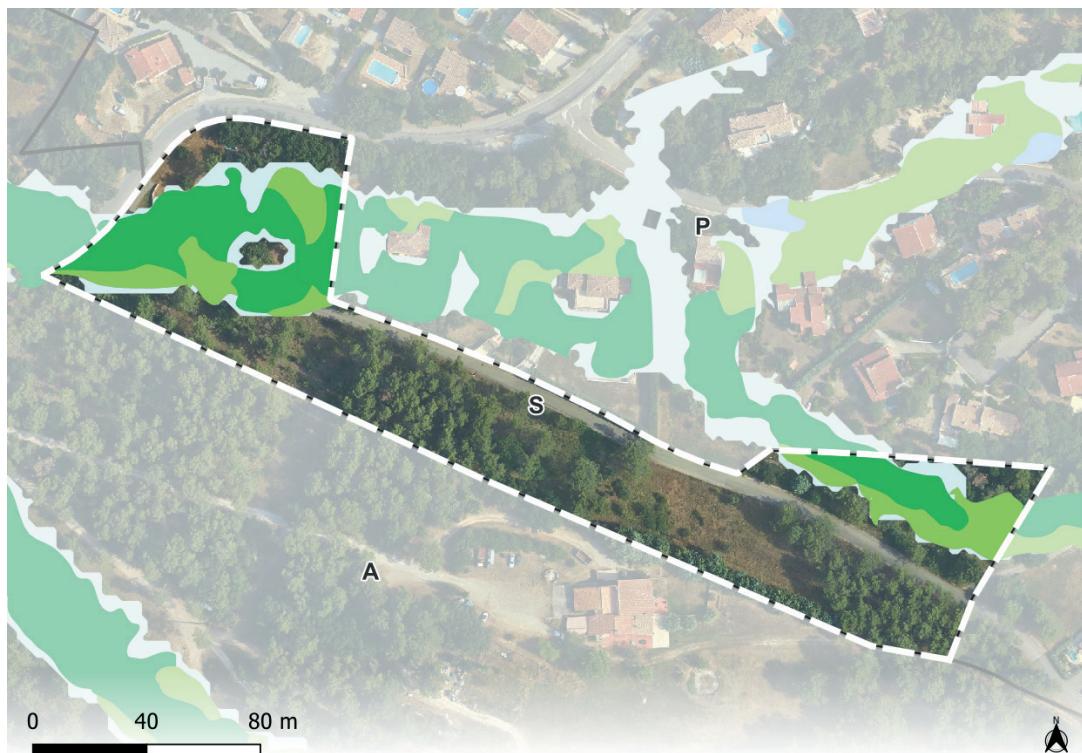
Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

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 ur-

Orientations d'aménagement et de programmation

Belcodène - OAP de composition urbaine « Entrée de ville »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation
Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISELLEMENT

Aléa très fort	Aléa faible
Aléa fort	Aléa résiduel
Aléa moyen	

CLASSE RUISELLEMENT

Classe

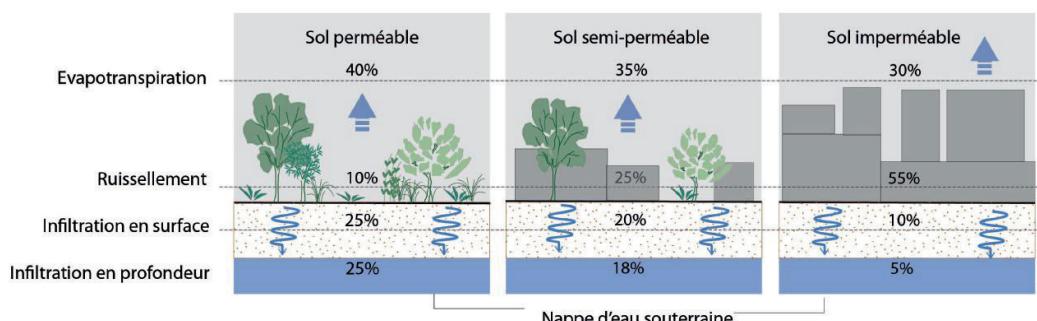
bain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

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 mouvements de terrain

Le secteur est exposé à l'aléa 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 (tassement différentiel) qui s'imposent à cette OAP (Cf. Annexes du PLUi).

- 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 retourne dimensionnée pour les véhicules de secours ;

Risque feu de forêt



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORêt

Pour les communes d'Auriol 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, Peypin, 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		

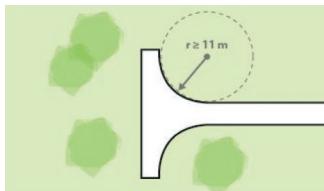
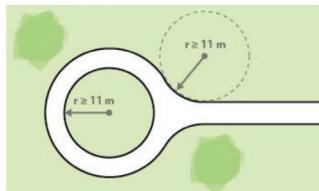
Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;

- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- Si plantation envisagée dans les espaces boisés, prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifugues.

Orientations d'aménagement et de programmation

Belcodène - OAP de composition urbaine « Entrée de ville »



Risque 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 Belcodène 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'édition 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, 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 ET LA DESSERTE

Les voies de circulations devront avoir la capacité à supporter les nouvelles constructions et usages envisagés au sein du périmètre.

DESSERTE DU SECTEUR

Le secteur est situé en bordure de l'avenue du Garlaban à l'ouest et est traversé par la voie de desserte du lotissement de l'Albinos.

Au sud, le long des habitations, le secteur doit être desservi par une voie (utile à la défense incendie) reliant l'avenue du Garlaban au lotissement de l'Albinos. Cette devra présenter une largeur minimale de 3 m en cas de sens-unique de circulation et une largeur de 6 m minimum en cas de double-sens de circulation.

L'actuelle voie de desserte du lotissement de l'Albinos devra être doublée d'une liaison douce, permettant ainsi d'assurer une desserte piétonne sécurisée.

Une aire de stationnement perméable devra être aménagée à l'entrée du site. Celle-ci pourra notamment permettre une utilisation pour du covoiturage (emplacement stratégique en entrée de ville).

FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons en bande

Cette forme d'habitat intermédiaire permet une densification mesurée par rapport au tissu pavillonnaire environnant.

Elle se conjugue également via des principes d'emprise au sol limitée (30% maximum) visant à une optimisation de la consommation foncière.

La dominante végétale est également mise en avant avec une part d'espaces végétalisés de 50% dont 2/3 de pleine terre.

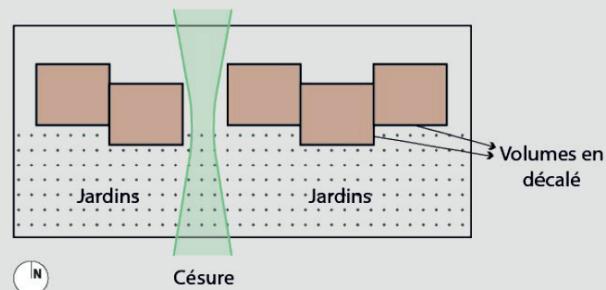
Enfin, la hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des espaces naturels existants.

Composition des volumes et des façades

Une attention particulière sera demandée pour rythmer les linéaires de façades et les volumes :

utiliser des césures (percées visuelles et/ou cheminements) entre chaque groupe de maisons (de 2 à 3 maximums) ;

préférer une implantation en décalé entre chaque maison de façon à limiter les vis-à-vis et à animer le linéaire de façades.



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 (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT1 »).

**Orientations d'aménagement et de programmation
Belcodène - OAP de composition urbaine « Entrée de ville »**

T
E
C



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