

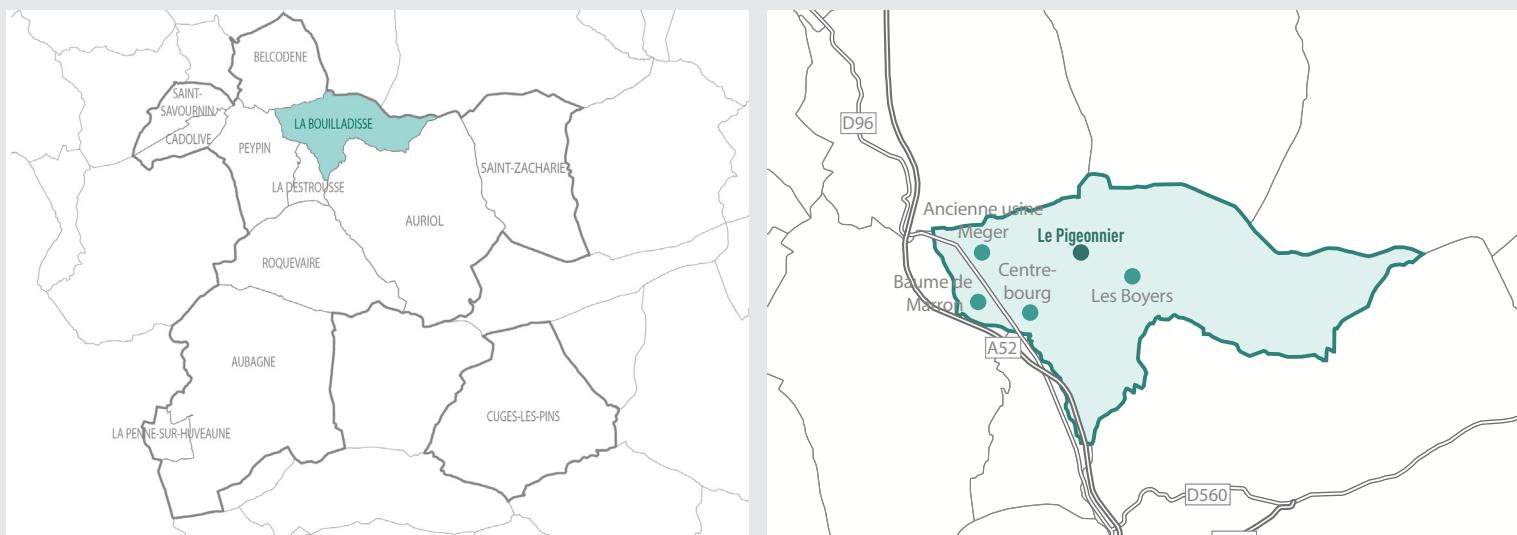


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.9 LA BOUILLADISSE OAP de composition urbaine « Le Pigeonnier »



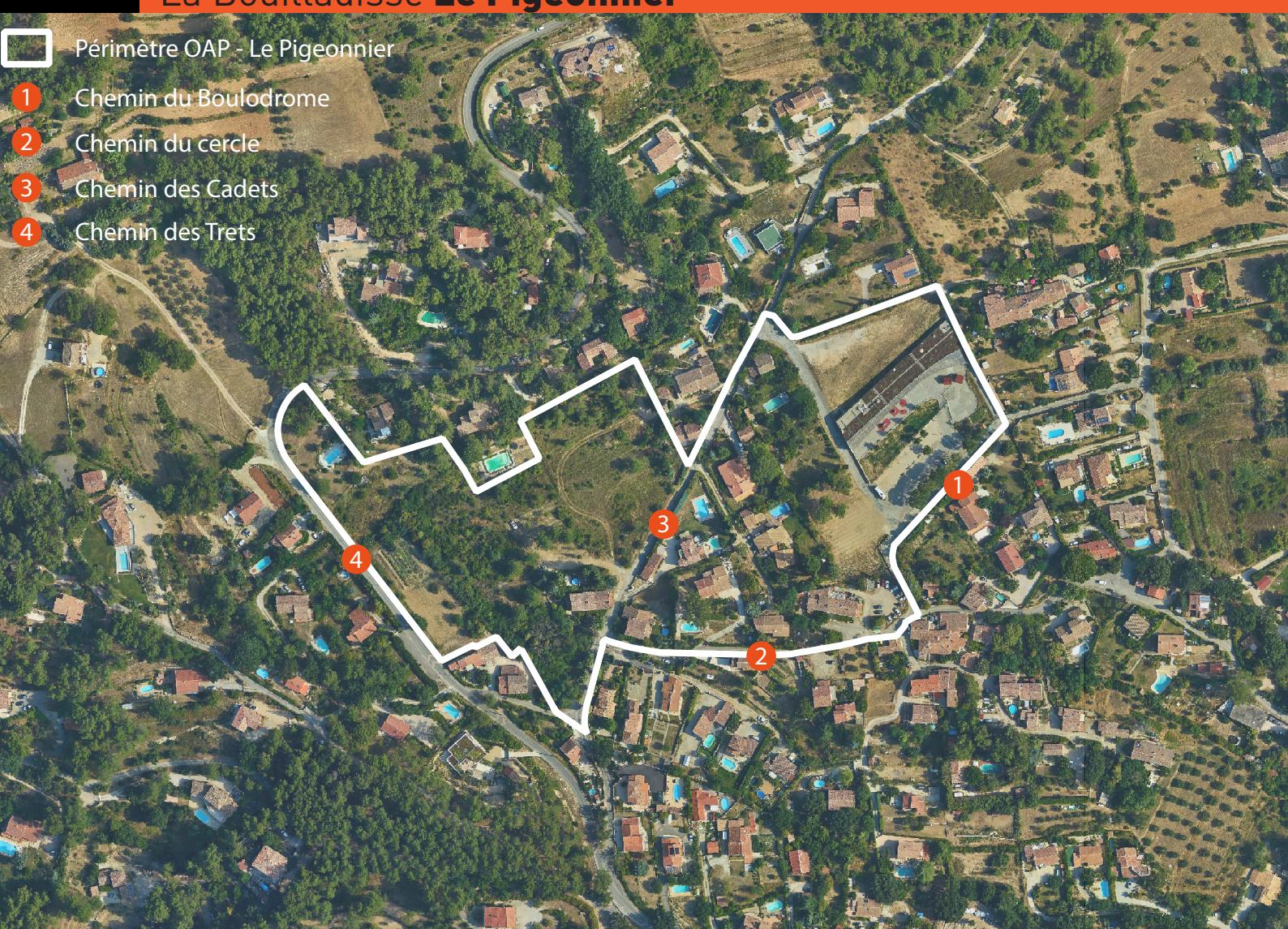


La Bouilladisse Le Pigeonnier



Périmètre OAP - Le Pigeonnier

- 1 Chemin du Boulodrome
- 2 Chemin du cercle
- 3 Chemin des Cadets
- 4 Chemin des Trets



La Bouilladisse Le Pigeonnier

Situé à environ 2 km du centre ville de La Bouilladisse, le hameau du Pigeonnier est un site en devenir. Disposant d'une école, d'une station d'épuration récente mais aussi d'une volonté d'y renforcer les aménités publiques (projet de Dojo), le hameau offre toute les caractéristiques nécessaires à son confortement.

Les possibilités offertes par l'arrivée récente de la station d'épuration permettent d'envisager une structuration du hameau au moyen d'une stratégie d'optimisation foncière. Organisé autour d'un cœur de hameau plus dense, le secteur est essentiellement constitué à ce jour de logements individuels peu denses et parfois désorganisés. Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'optimisation d'une succession de foncier densifiable au sein d'un périmètre de 4.5 ha.

A ce jour, le hameau du Pigeonnier est peu structuré avec à la fois une organisation historique à l'échelle du hameau mais également un étalement urbain qui n'a pas été suivi de voiries de qualité. L'accès au hameau depuis le chemin de Trets est peu visible et dangereux et les voies internes sont sous dimensionnées. L'un des enjeux principaux est donc à la fois de préserver ce qui fait la qualité de vie du secteur mais aussi de proposer des infrastructures en cohérence avec son évolution. Il s'agira de préserver l'esprit du lieu en apportant une maîtrise des formes urbaines tout en valorisant l'entrée du hameau.

L'une des contraintes fortes de l'aménagement réside également dans la présence du risque de ruissellement, associée à un risque de retrait-gonflement des argiles et à un aléa feu de forêt. Ces éléments devront guider la conception du projet.



©Alpicité

↗ Maisons à proximité de l'école



©Alpicité

↗ Ecole des hameaux



↗ Accès au hameau depuis le chemin de Trets



↗ Vue panoramique



↗ Chemin des Cadets



↗ Alignement de platanes dans l'entrée du hameau

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

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

COMPOSITION URBAINE

- Nouvel équipement
- Principe d'alignement sur rue ou en retrait avec possibilité d'interruptions (percées visuelles)
- Construction à caractère patrimonial à conserver / réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)

ACCESSEURITÉ/MOBILITÉS

- Liaison structurante à conserver
- Entrée de quartier à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Voie de desserte à conserver
- Voie à élargir
- Principe d'accès
- P Stationnement à conserver ou à requalifier
- P Stationnement paysager public à créer

COMPOSITION PAYSAGÈRE

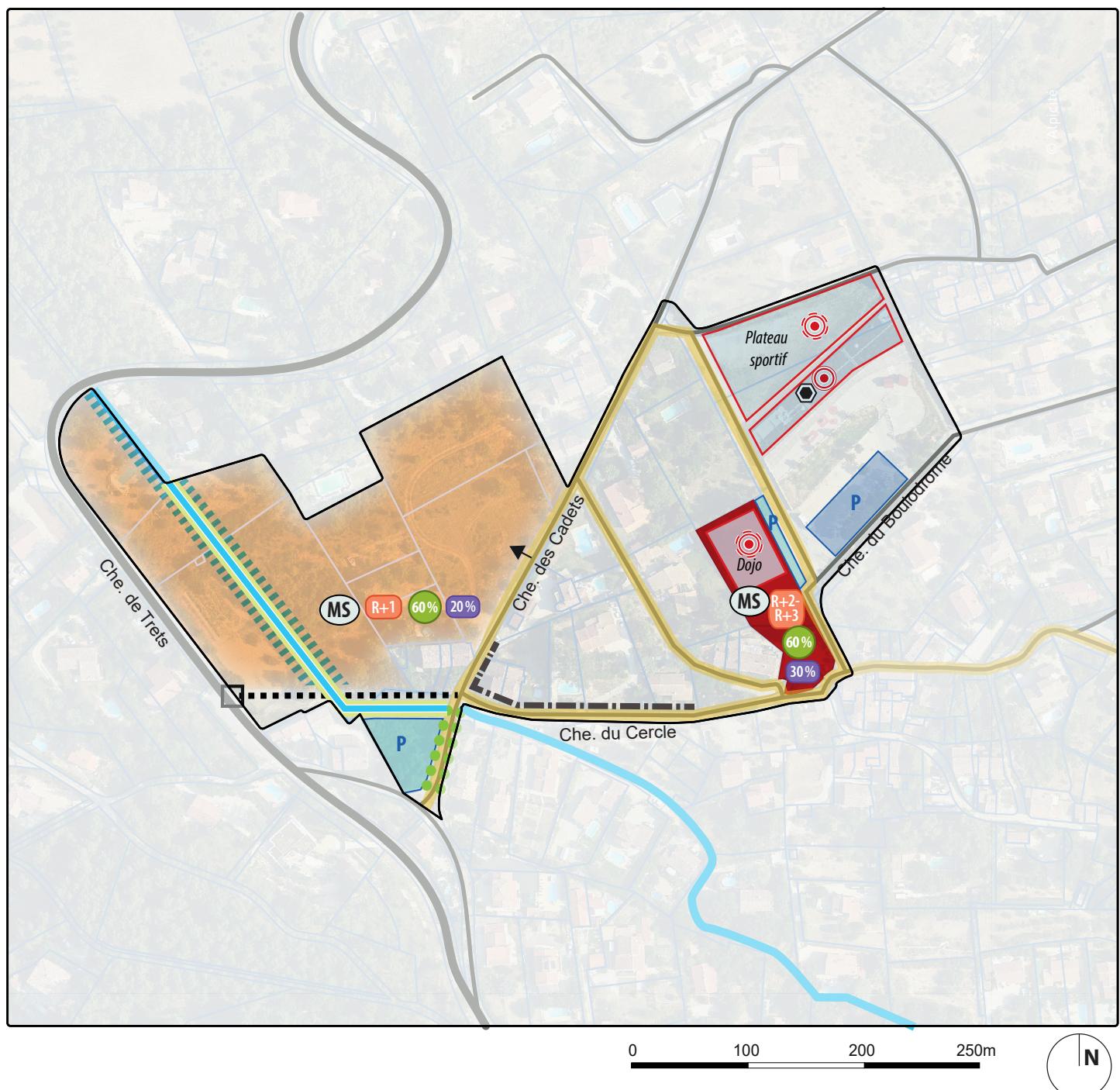
- Alignement d'arbre à conserver
- Protection ou restauration de la ripisylve
- Noue paysagère à créer
- 99% Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Petits collectifs
- Maisons individuelles
- R+2 Hauteur des façades (nombre d'étages)
- 99% Emprise bâtie (%)
- MS Principe de mixité sociale

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Le Pigeonnier »



PROGRAMMATION

Le périmètre a principalement vocation à accueillir de nouveaux logements mais l'installation de nouveaux équipements permet de renforcer la centralité du hameau.

Le programme comprend ainsi :

➤ A proximité de l'école (secteur 1) :

- Des logements collectifs plus denses en relation directe avec le cœur du hameau et les équipements qui l'entourent. la densité minimale moyenne sera de 40 logements par hectare (soit à titre indicatif environ 20 logements)
- Un dojo pourra être construit au rez-de-chaussée des logements

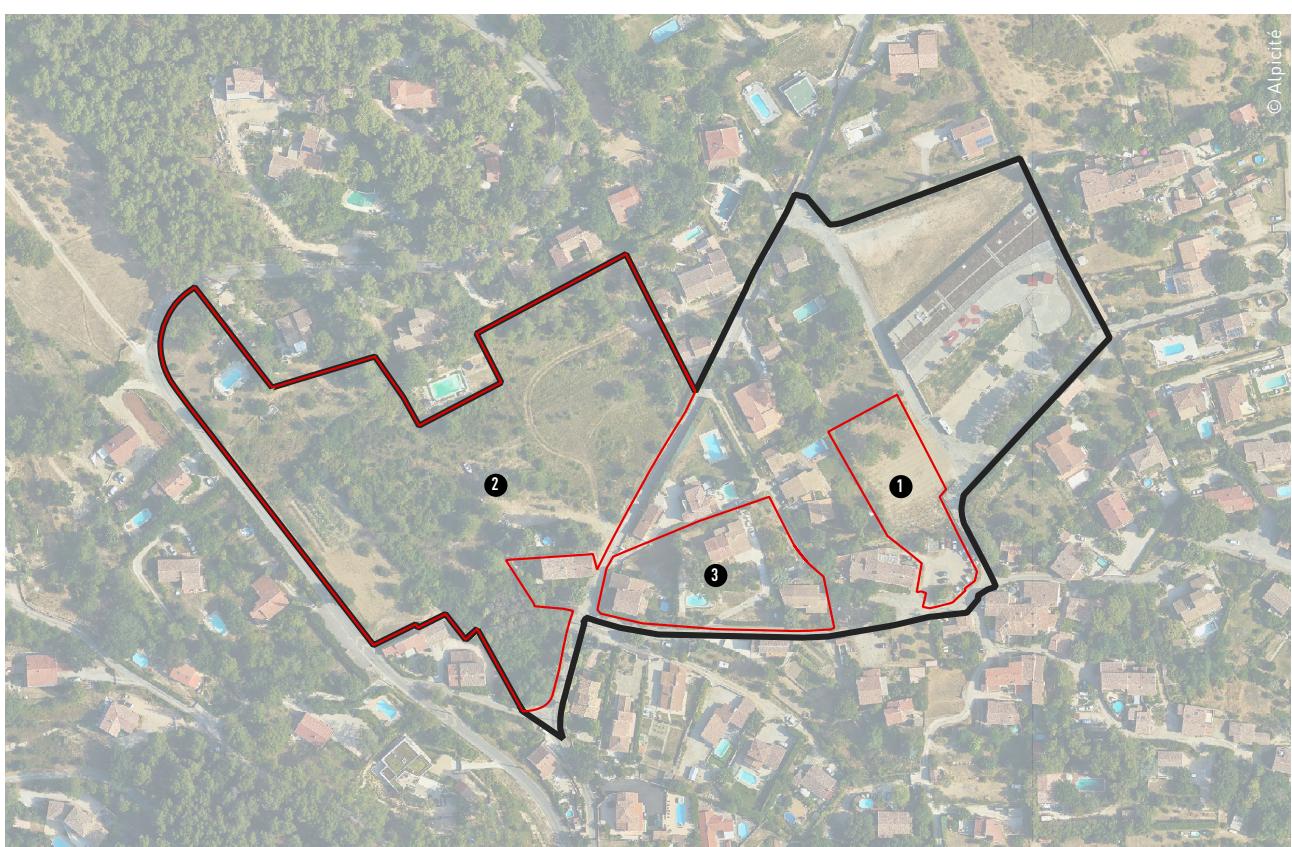
Ces aménagements seront réalisés sur le court terme - 2023.

➤ Au nord de l'école : le secteur est réservé à l'implantation d'un plateau sportif.

- Sur les friches agricoles à l'ouest du hameau (secteur 2) : un quartier résidentiel accueillant des maisons individuelles avec une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare (soit, à titre indicatif, environ 30 logements).

A noter que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 est soumise au bon dimensionnement des voies de desserte, et à une capacité adéquate des réseaux. 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 à horizon 2026-2029.

- Sur l'entrée ouest du hameau (secteur 3) : la mutation du secteur devra se faire en suivant un alignement par rapport au chemin du cercle pour marquer l'entrée de ville.



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte ci-dessus

© Alpidé

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Le Pigeonnier »

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR MAXIMALE DES LOGEMENTS ET LEUR EMPRISE AU SOL

Les caractéristiques architecturales et paysagères exigées au sein du périmètre seront différentes selon le secteur en question :

➤ Dans le secteur 1 : la morphologie des constructions s'inscrira dans la continuité du cœur du hameau. La forme urbaine intégrera un gradient de densités entre les maisons existantes au sud et celles existantes au nord. L'emprise au sol n'excédera pas les 30 %.

La hauteur des bâtiments est par conséquent limitée au R+3. Les stationnements seront organisés en sous-sol ou demi sous-sol (inclus dans le calcul de la hauteur des bâtiments). Le rez-de chaussée des logements pourra aussi intégrer un équipement tel qu'un dojo.

➤ Dans le secteur 2 : les gabarits des bâtiments s'inscriront dans la continuité des quartiers pavillonnaires environnants. La hauteur des constructions sera limitée au R+1 et l'emprise au sol maximale des constructions sera limitée à 20% du terrain d'assiette du projet.

➤ Dans le secteur 3 : l'implantation générale du bâtiment respectera le règlement de la zone UD1. Cependant, le secteur 3 présente un enjeu de valorisation de l'entrée du hameau. Aussi, un principe d'alignement est donc imposé sur le chemin du Cercle et à l'intersection avec le chemin des Cadets. L'alignement devra se faire dans le respect du règlement de la zone avec des décrochés pour limiter la monotonie de la façade.

CONSTRUCTION À CARACTÈRE PATRIMONIAL

L'école des hameaux fait l'objet d'une fiche patrimoine protégé. Il s'agit d'un bâtiment public dont la structure multi-étages est à préserver.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au moins 60 % des logements doivent être des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre couvert par ces orientations afin de répondre aux objectifs réglementaires imposées à la commune.

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

RIPISYLVÉ A PRÉSERVER

Le site présente une ripisylve le long du ruisseau qui le traverse. Par ailleurs, la présence d'un risque fort de ruissellement autour de cette entité paysagère renforce la nécessité de préserver ses abords. Ces espaces verts pourront être aménagés afin d'en faire des lieux de rencontre, de détente et de faciliter les déplacements en direction du cœur du hameau. Une percée ponctuelle pourra y être autorisée afin de créer une voirie ou des cheminements doux.

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

➤ De 60% dans le secteur 1. 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) des constructions sont dédiées à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics..

➤ De 60 % dans le secteur 2.

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

PRÉSÉRATION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Un principe de préservation des alignements de platanes est défini dans l'entrée actuelle du hameau sur le chemin des Cadets.

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

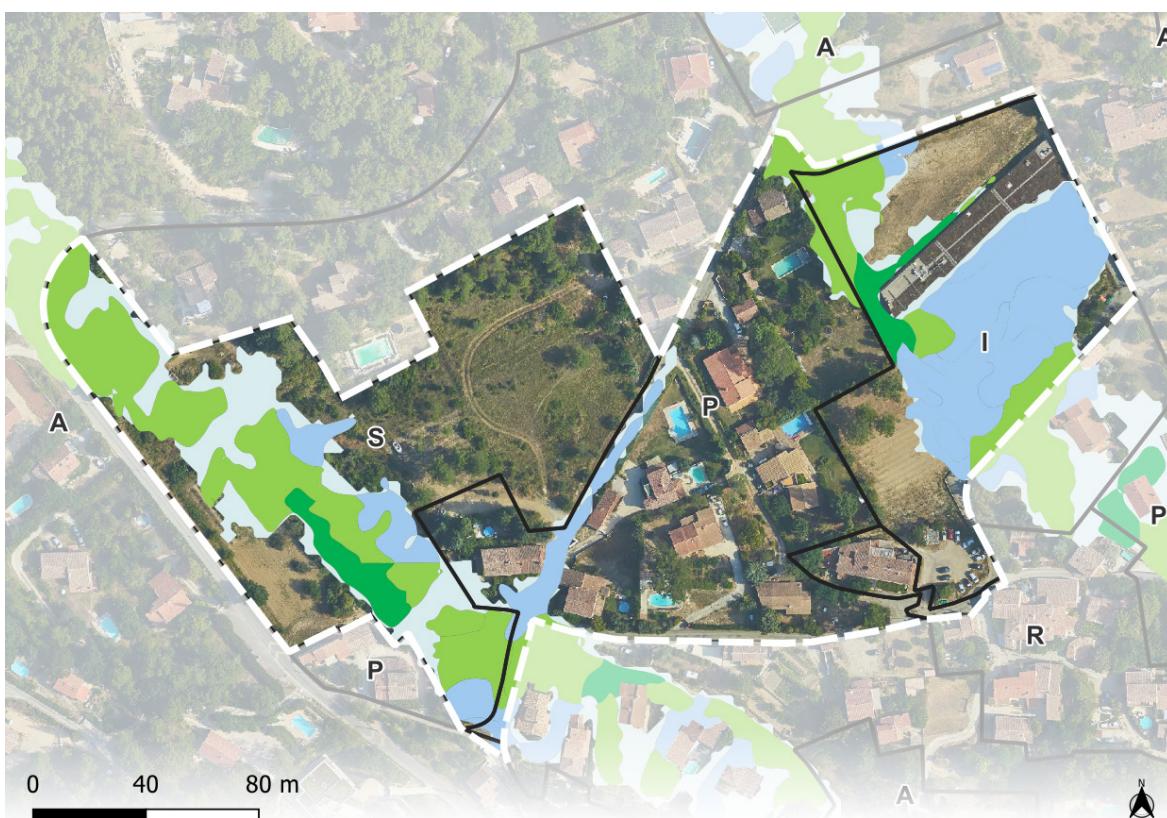
Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

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 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 :



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISELLEMENT

- | | |
|--|----------|
| Très fort (axe écoulement) | Moyen |
| Très fort (zone accumulation à faible vitesse) | Faible |
| Moyen à forte hauteur | Résiduel |

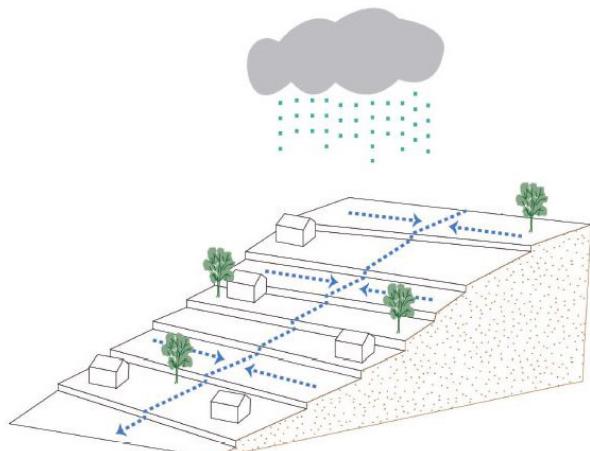
CLASSE RUISELLEMENT

- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés

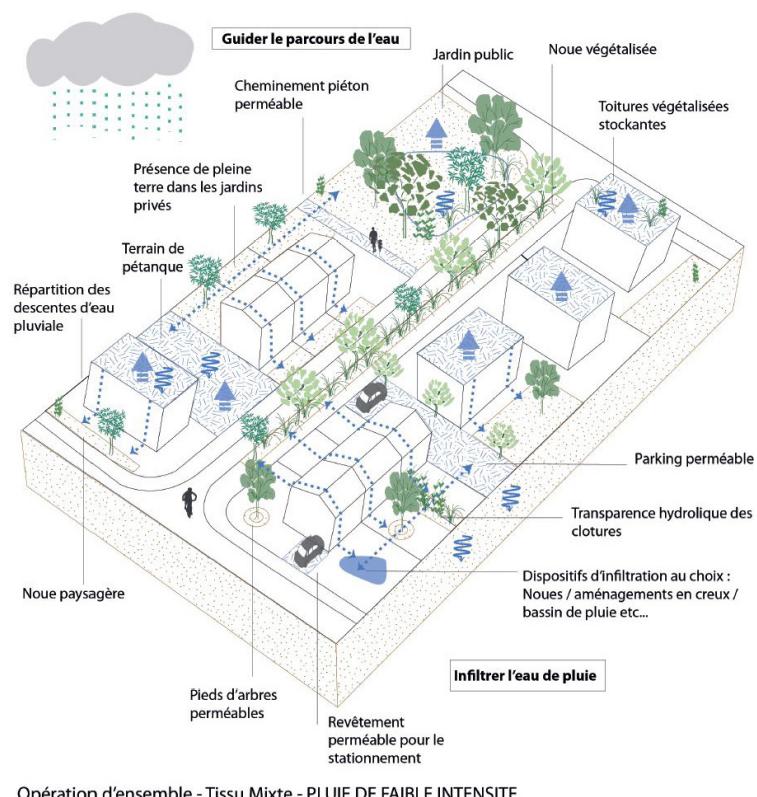
Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Le Pigeonnier »

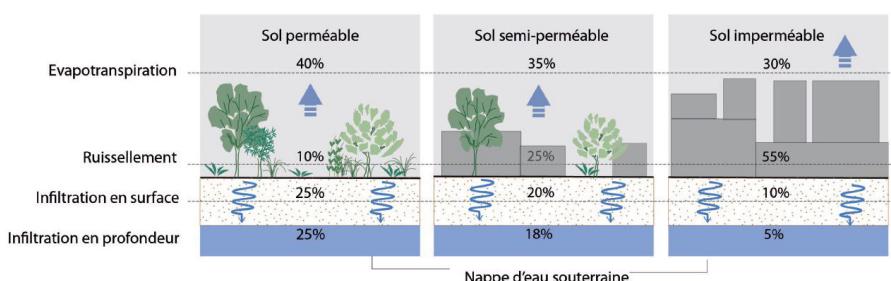
- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).



Diffuser l'eau sur les perpendiculaires du bassin versant



Opération d'ensemble - Tissu Mixte - PLUIE DE FAIBLE INTENSITE

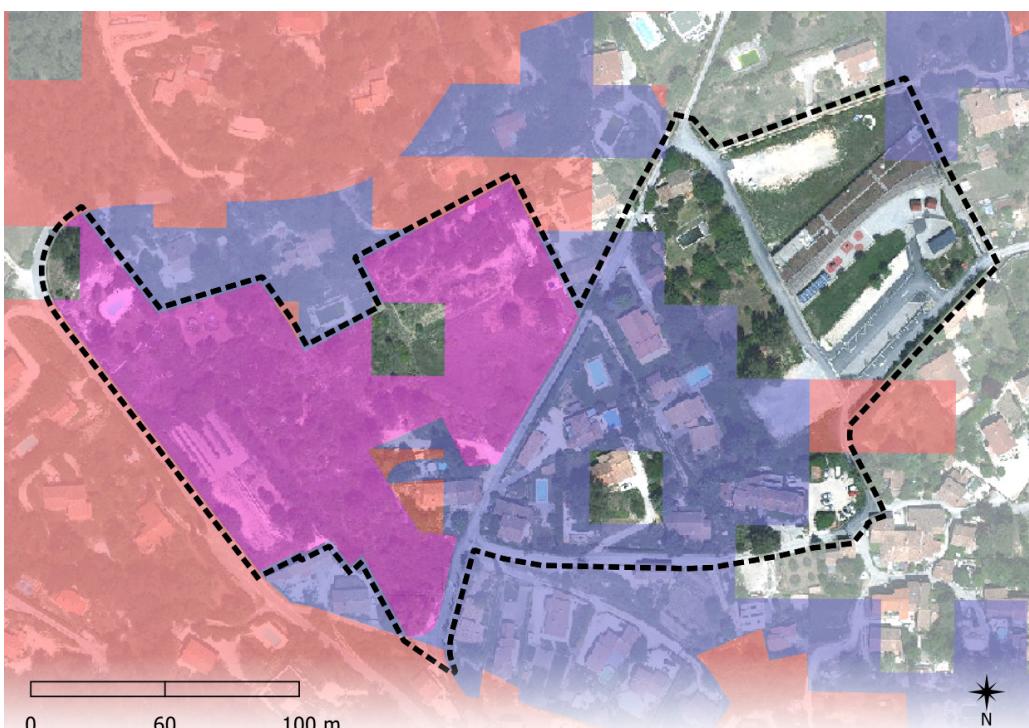
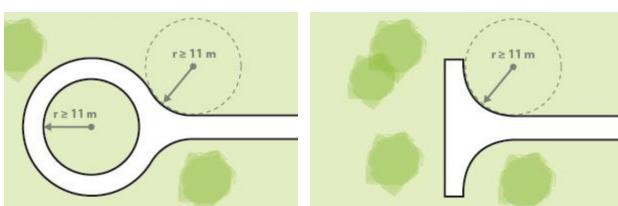


Risque incendies

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 carrefours sur le chemin de Trets, 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 Extérieure Contre l'Incendie.



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	

Risque retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléas forts) : 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 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).

Risque sismique

La commune de la Bouilladisse 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 exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprés commun, cyprés d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespitueuse, 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

ENTRÉE DE HAMEAU

L'entrée actuelle du hameau depuis le chemin de Trets est peu visible et dangereuse. C'est la raison pour laquelle une nouvelle voie correctement dimensionnée sera créée dans la continuité du chemin du cercle. Cette voie permettra également de rendre l'entrée du hameau plus lisible et de hiérarchiser le tissu urbain.

DESSERTE DES HABITATIONS

La desserte interne du hameau est caractérisée par des voies très étroites qu'il convient d'élargir pour faciliter l'accès en voiture sur le site. Ainsi quatre chemins devront être élargis :

- Le chemin des Cadets
- Le chemin du cercle
- Deux chemins reliant le chemin du Boulo drome et le chemin des Cadets

ORGANISATION DU STATIONNEMENT

Une poche de stationnement existe déjà à proximité de l'école. Ce parking devra être conservé ou réhabilité pour maintenir une bonne accessibilité de la zone.

D'autre part, la densification prévue sur les secteurs 1 et 2 implique une augmentation de la demande en stationnements. De nouvelles places doivent ainsi être créées :

- Dans le secteur 1 : des places de stationnements longeront la voie de desserte des logements.
- Dans le secteur 2 : une nouvelle poche de stationnement sera créée en entrée de hameau. Cet aménagement devra également intégrer la réalisation d'une partie de la nouvelle voie d'entrée du hameau.

LES MOBILITÉS DOUCES

- Toutes les nouvelles voies devront intégrer des trottoirs sur au moins un côté de la voie de manière à faciliter et à sécuriser les circulations piétonnes.
- De nouveaux sentiers peuvent être créés dans le secteur 2, notamment autour de la ripisylve pour relier le nouveau quartier au cœur du hameau sans pour autant que cela ne soit imposé.

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Le Pigeonnier »

FORMES URBAINES

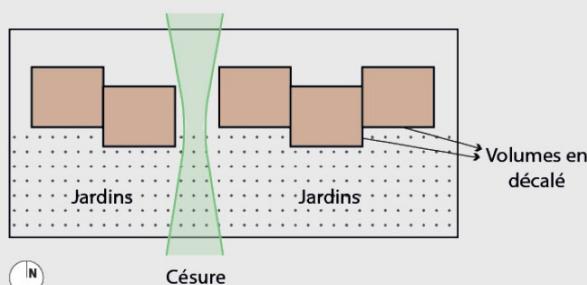
Forme urbaine de maisons individuelles

Cette forme urbaine s'inscrit dans la continuité du tissu pavillonnaire environnant. La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

Les constructions seront soit individuelles soit mitoyennes tout en préservant les ambiances urbaines proches. La hauteur des constructions sera limitée à R+1, tandis que l'emprise au sol sera au maximum de 20%. L'objectif est ici de proposer au moins 60% d'espaces verts pour garantir le lien avec les espaces périphériques.

Il s'agira également de s'inscrire dans l'esprit des lieux en tenant compte des caractéristiques paysagères du site et d'adapter l'aménagement en fonction de celles-ci.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones aux zones UD-UM-Nh »).



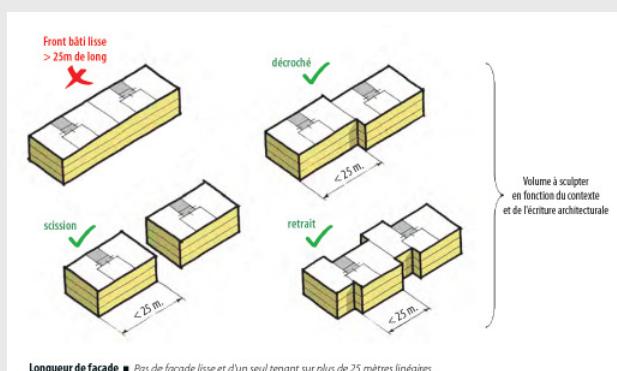
Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine permet une densification appropriée à proximité de l'école et du futur dojo.

La hauteur de 2 à 3 étages permet la mise en place d'un gradient entre la partie les maisons de deux étages présentes sur le secteur 1 et les maisons individuelles construites au nord. L'emprise au sol maximale de 30% et le coefficient d'espaces verts minimal de 60% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et des hauteurs, permettront au secteur de poursuivre la valorisation du site tout en offrant une transition adaptée vis-à-vis des constructions proches.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UC »).



T
E
C



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