

**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 »

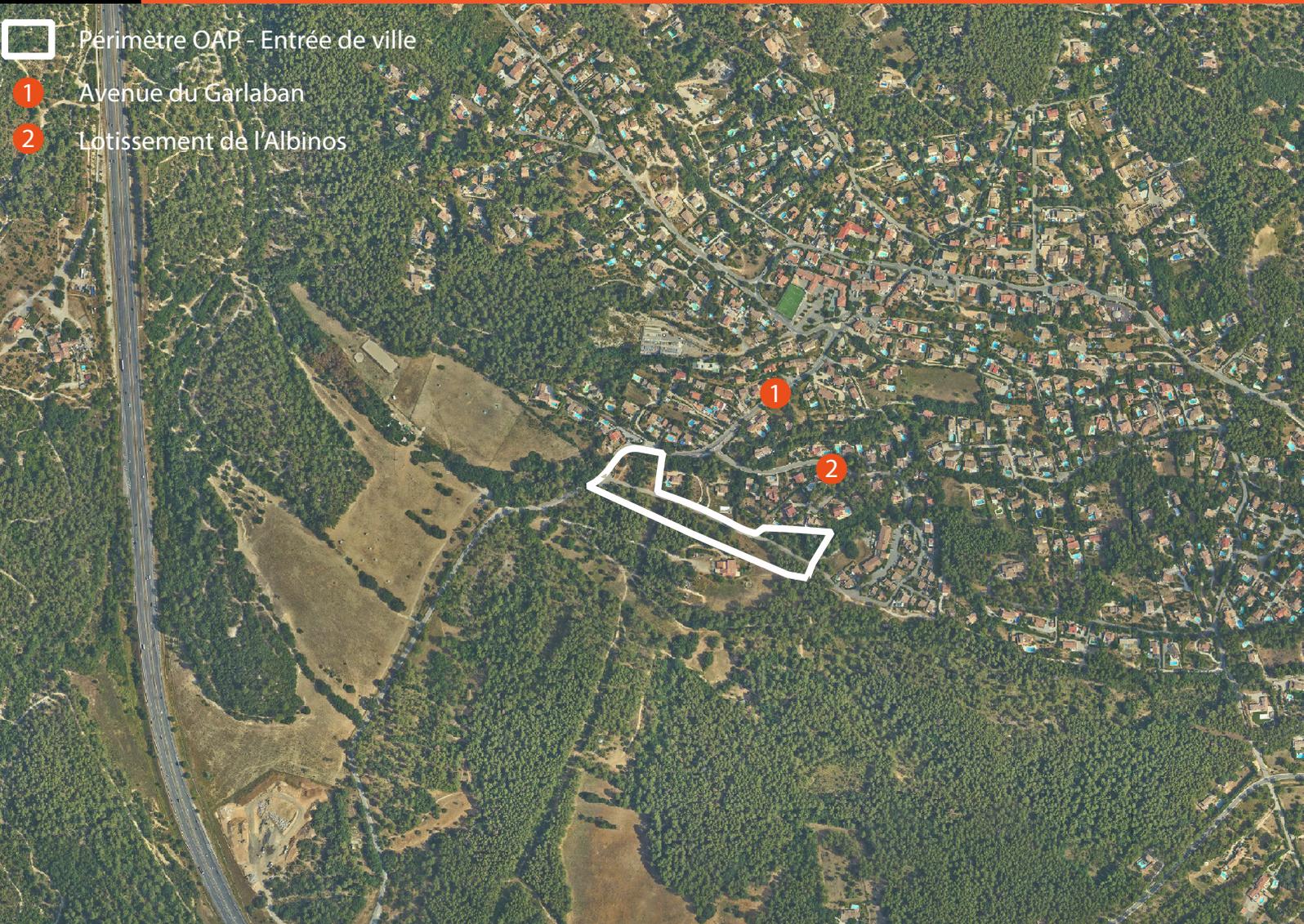


## Belcodène **Entrée de ville**

 Périmètre OAP - Entrée de ville

 Avenue du Garlaban

 Lotissement de l'Albinos



## 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

**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

**ACCESSIBILITÉ/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



0 100 200m



## 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

### PRÉSERVATION 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.

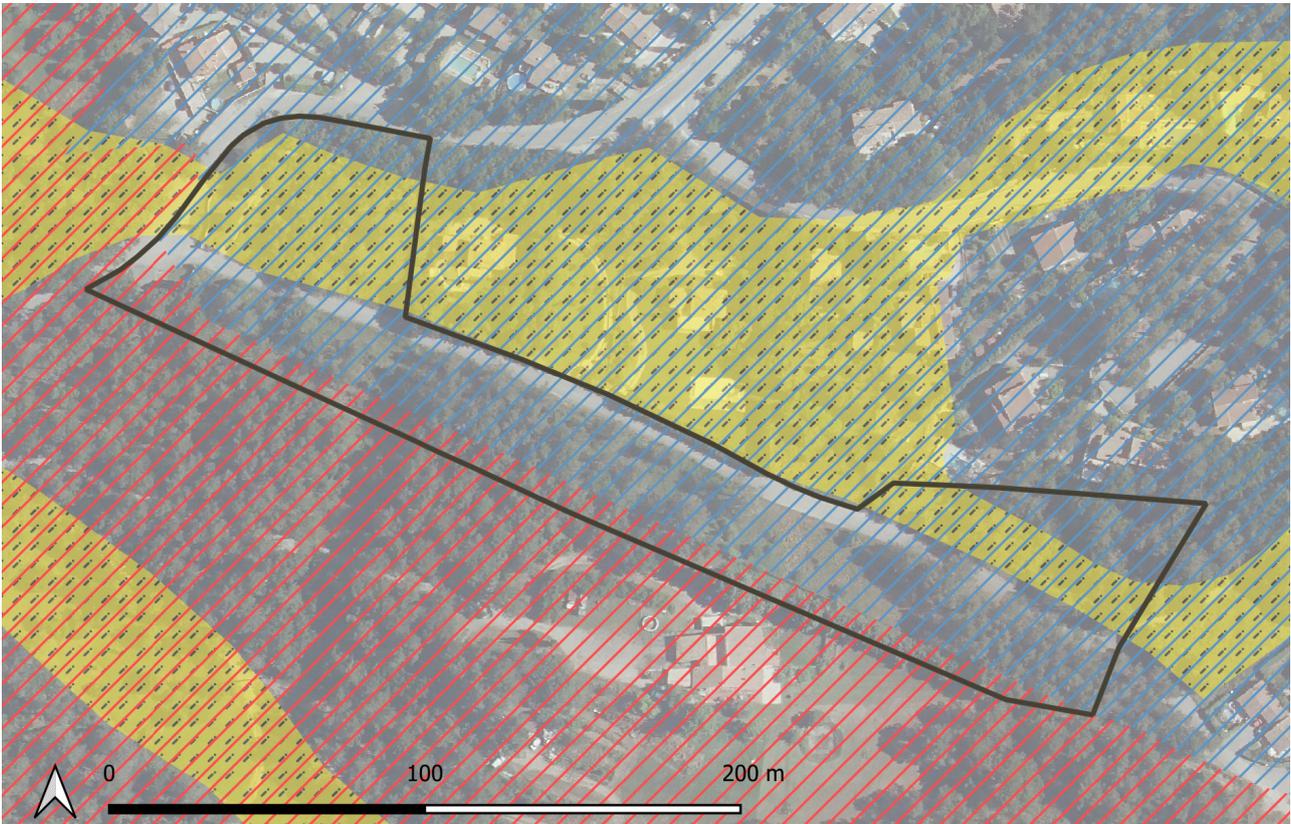
Au moins 2/3 de ces espaces végétalisés devront être de pleine terre.

### LES RISQUES NATURELS

#### Risque 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). 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.

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



 Limite de l'OAP

### RISQUES FEUX DE FORÊTS

#### Traduction du risque Incendie

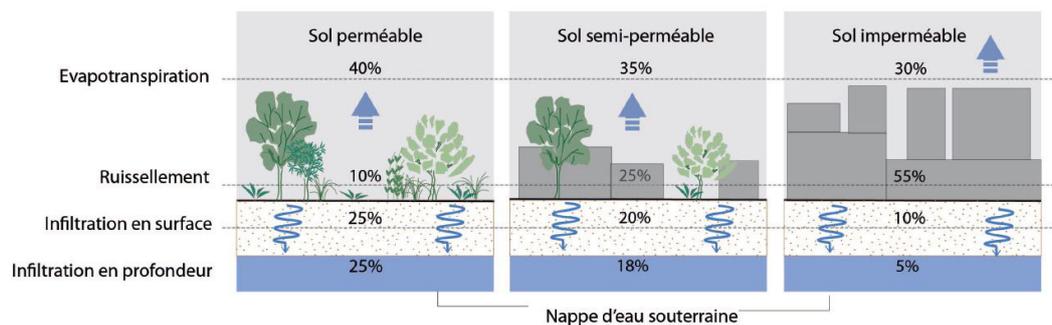
-  Zone rouge
-  Zone bleue

### RISQUE INONDATION

#### Ruissellement / études et modélisations

-  aléa faible - prescriptions simples

Il est à noter que les porteurs de projet, en fonction de la forme urbaine développée et/ou du type de constructions, devront également se référer aux grands principes développés dans l'OAP Cycle de l' Eau.



### 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).

### Risque 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.

La gestion du risque incendie pour la commune de Belcodène fait l'objet d'un traitement particulier. Les règles relatives aux zones rouges et bleues sont à retrouver dans les dispositions générales du règlement écrit.

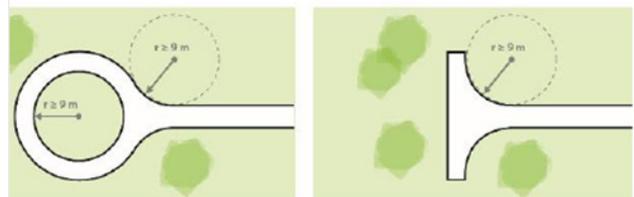
Il faudra notamment prendre en compte les prescriptions suivantes :

- Réaménager si nécessaire l'accès au site afin de permettre aux secours d'accéder au site par la voie Sud menant au lotissement de l'Albinos.
- Réaménager et sécuriser si nécessaire le carrefour d'entrée au croisement depuis l'avenue du Garlaban, afin de permettre un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- Élargir si nécessaire l'actuelle voie d'accès au lotissement de l'Albinos avec un profil d'au moins 6 mètres de large ;
- 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 ;
- Créer une piste DFCL positionnée au sud du secteur ;
- 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 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'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, pariétales...

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.

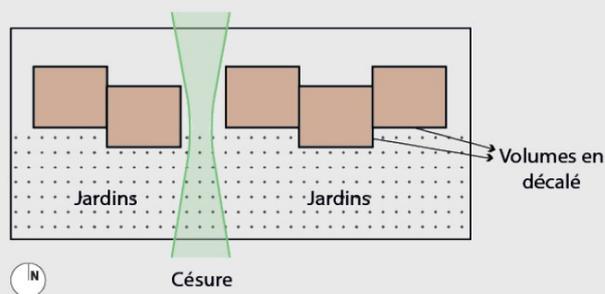
Enfin, la hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des espaces naturels existants.

### 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 »).



PLU



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