

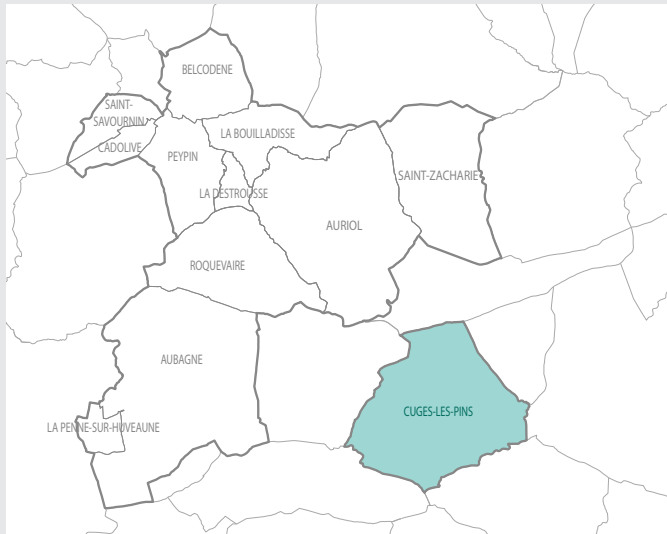


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

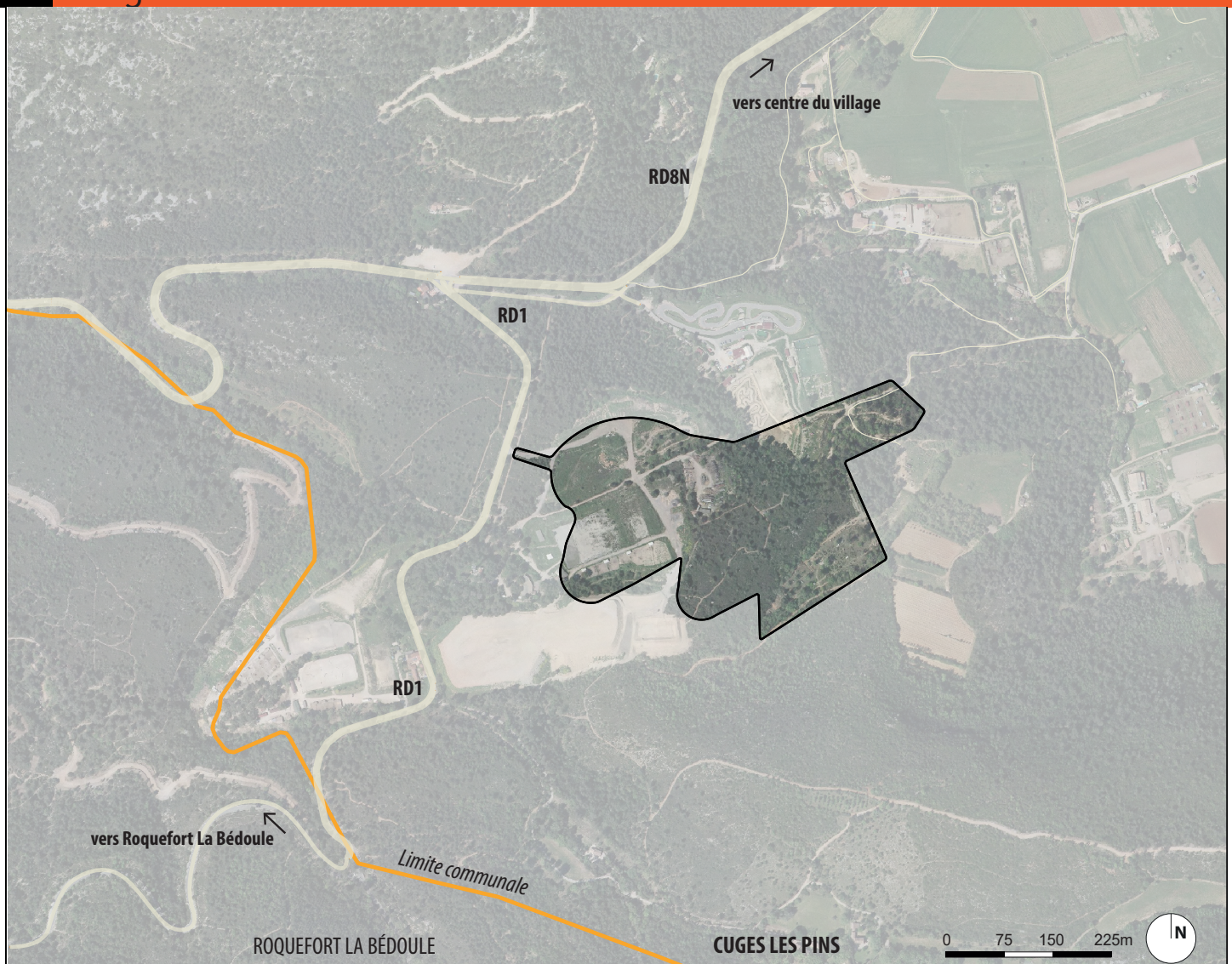
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.8 CUGES-LES-PINS

OAP de composition urbaine « Pôle de vie Santé Provence »



Cuges-Les-Pins **Pôle de vie Santé Provence**



Cuges-Les-Pins

Pôle de vie Santé Provence

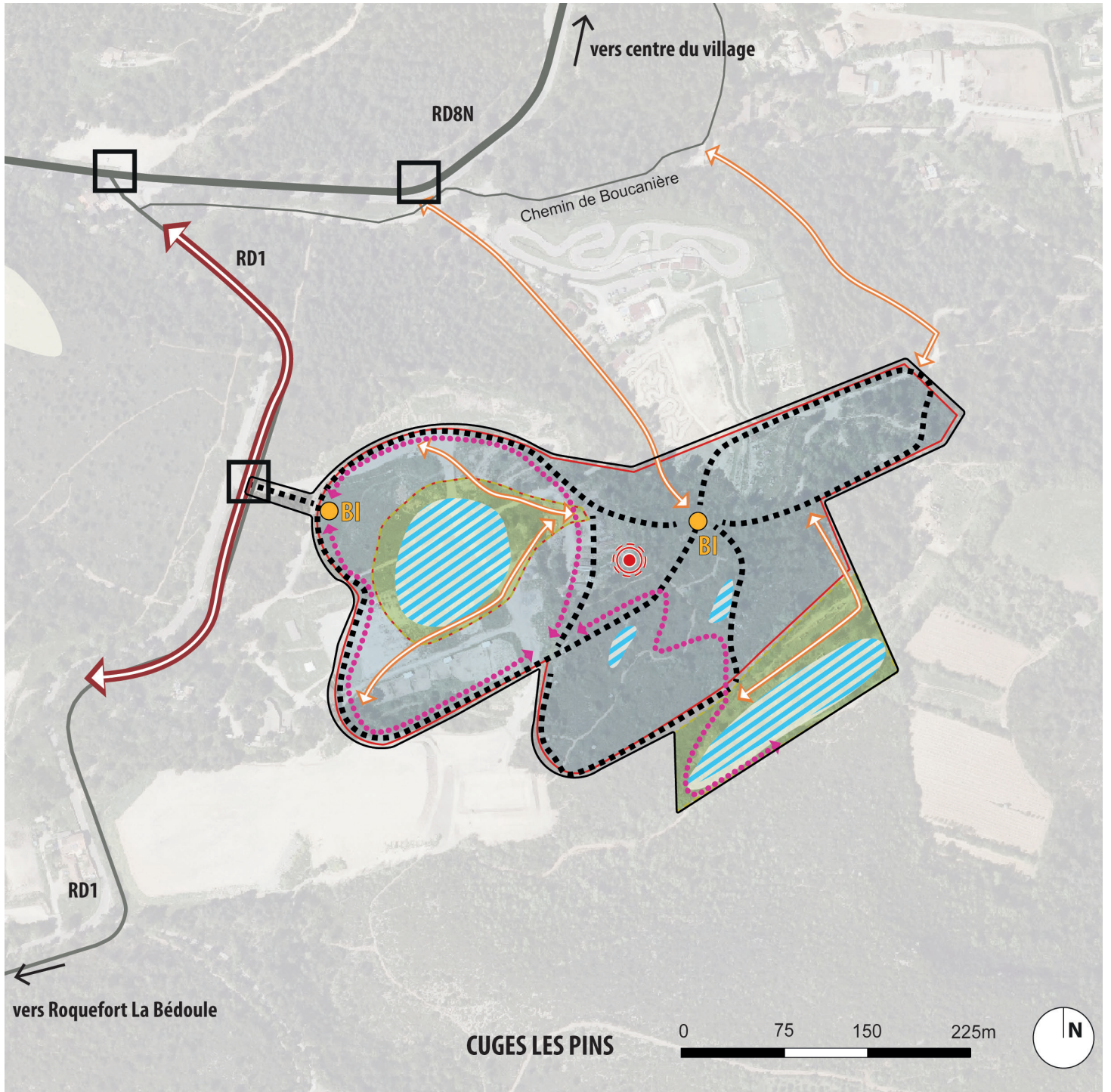
Situé en limite communale à l'ouest de la commune de Cuges Les Pins, le secteur d'environ 11 ha sera partiellement reconquis par une artificialisation maîtrisée et respectueuse de l'environnement, en respectant et en améliorant le cadre environnemental des zones restantes ..

Si la commune a pu connaître au fil des siècles passés un essor économique lié à la présence de cultures (safran, câpres, vignes) ayant établi une notoriété avérée, le déclin de ces dernières l'amène à considérer de nouvelles perspectives de développement économique qui sont en adéquation avec un territoire à la fois préservé et partie intégrante d'une Métropole.

La santé est un enjeu majeur, exacerbé par l'allongement de l'espérance de vie, la compétitivité attendue de l'économie et la recherche de l'accomplissement individuel. Devant la souffrance, l'isolement et le risque d'exclusion, les réponses de la médecine et notamment l'hospitalisation, sont une étape souvent incontournable qui n'a de sens qu'au sein d'une prise en charge globale, sociale et environnementale.

Le pôle santé Soins de Suite et Réadaptation (SSR) doit se penser dans un esprit de non concurrence, en réponse à la volonté d'amener sur le territoire une offre de services faisant consensus, et répondant à une attente non satisfaite sur un espace entièrement dédié. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation propose des réponses adaptées au lieu dit «Col de l'Ange». Elle est une opportunité de repenser et de traiter un site dégradé par des activités non respectueuses de leur environnement.

A l'échelle du site l'un des enjeux majeurs est de proposer un projet intégré et résilient vis-à-vis des risques naturels en particulier les risques feux de forêts.



Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « Pôle de vie Santé Provence »

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Voirie existante
-  Accessibilité DFCL à conserver

COMPOSITION URBAINE

-  Espace de loisir collectif ou public à créer
-  Équipements à créer «Pôle-de-vie-santé»

ACCESSIBILITÉ/MOBILIÉS

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement (desserte) à créer (devant être accessible par les véhicules de secours)
-  Parcours mode actif à créer

SECURITE INCENDIE

-  Poteau et borne incendie
-  Aire de retournement
-  Principe d'accessibilité DFCL à créer

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Bassin de rétention paysager à créer
-  Boisements à conserver / à créer

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Hauteur des façades (nombre d'étages)



➤ Vue sur « les barres de font blanche »

PROGRAMMATION

1- Aménagements Cœur de Métier :

Création d'un pôle d'activité thématique dédié à la santé, rassemblant deux composantes :

- Des équipements variés peuvent être envisagés. Certains de ces équipements seront destinés à la convalescence et à la rééducation (SMR), dont une partie significative sera dédiée aux sportifs professionnels européens, toutes disciplines confondues, Une crèche et des locaux administratifs pourront également être construits.
- Des équipements destinés à la formation professionnelle initiale et continue, au bénéfice par exemple d'adultes handicapés en phase de reconversion professionnelle.
- Des espaces de détente autour des lacs et des commerces.

2- Aménagements Support d'Activité :

Dans le reste du périmètre de l'OAP «Pôle de vie Santé Provence», les aménagements seront destinés à mettre à disposition les fonctionnalités opérationnelles nécessaires, directement in situ, ainsi qu'à compléter le parcours de santé, notamment à destination d'une population vieillissante avec :

- la création d'un EHPAD proposant une capacité d'accueil d'environ 190 places ;
- la réalisation d'un résidence Services Séniors (RSS) avec la création d'un bâtiment proposant une capacité d'accueil d'environ 120 unités, allant du T1 au T3. Celle-ci devra être située à proximité des aménagements commerciaux et des services ;
- la réalisation d'environ 120 logements en R+2 et d'un « Resort ».

Le secteur est prévu à la programmation pour la période entre 2030 et 2040.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans son environnement et aux aspect bioclimatiques.

Ainsi, Le projet tient compte des qualités naturelles du site tant minérales que végétales ; en effet, l'aspect végétal du site sera préservé dans une large proportion y compris grâce aux toitures terrasses végétalisées, et aux parcs et jardins qui agrémentent le projet.

Deux lacs seront aussi créés au sein du périmètre. Leur présence servira d'espace d'agrément pour les promeneurs. Les lacs permettront aussi de recueillir les eaux de pluie et ils serviront de réserve d'eau pour la défense incendie.

Les espaces de pleine terre, hors emprise des constructions et les surfaces dédiées aux circulations seront plantées d'arbres d'essences locales, résistantes au risque incendie, afin de fondre les constructions dans l'environnement.

Les couleurs des constructions se rapprocheront des couleurs terre et pierre du site dans un souci d'intégration maximale.

Les bâtiments seront de hauteur modérée R+1 / R+2 en moyenne privilégiant ainsi l'incorporation organique des constructions dans leur environnement naturel.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Une mixité fonctionnelle sera développée au sein du secteur avec la programmation de nombreux équipements et d'espaces dédiés aux commerces et à la location. Ces aménagements seront associés à la construction de logements et d'un hôtel. Les aménagements relatifs à la rééducation sportive, la formation professionnelle ainsi que l'accompagnement d'un parcours de santé à destination d'une population vieillissante participent également à la mixité sociale et fonctionnelle du site.

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

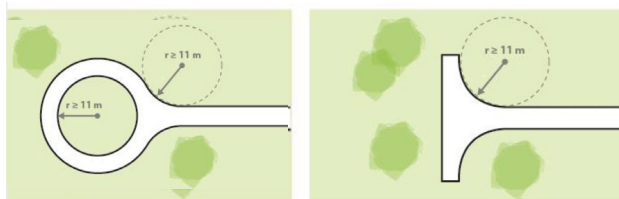
Le pôle de santé du Col de l'Ange s'inscrit dans un site naturel trop longtemps détérioré dont l'urbanisation devra se faire dans un respect strict de l'environnement végétal et minéral, un soin tout particulier sera porté à l'aménagement paysager des espaces libres et aux solutions écologiques alternatives d'aménagement. La revégétalisation des zones dégradées par l'homme (paintball, décharge de gravas, tirs aux plombs,...), ainsi que leur dépollution seront au centre des préoccupations du projet.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS :

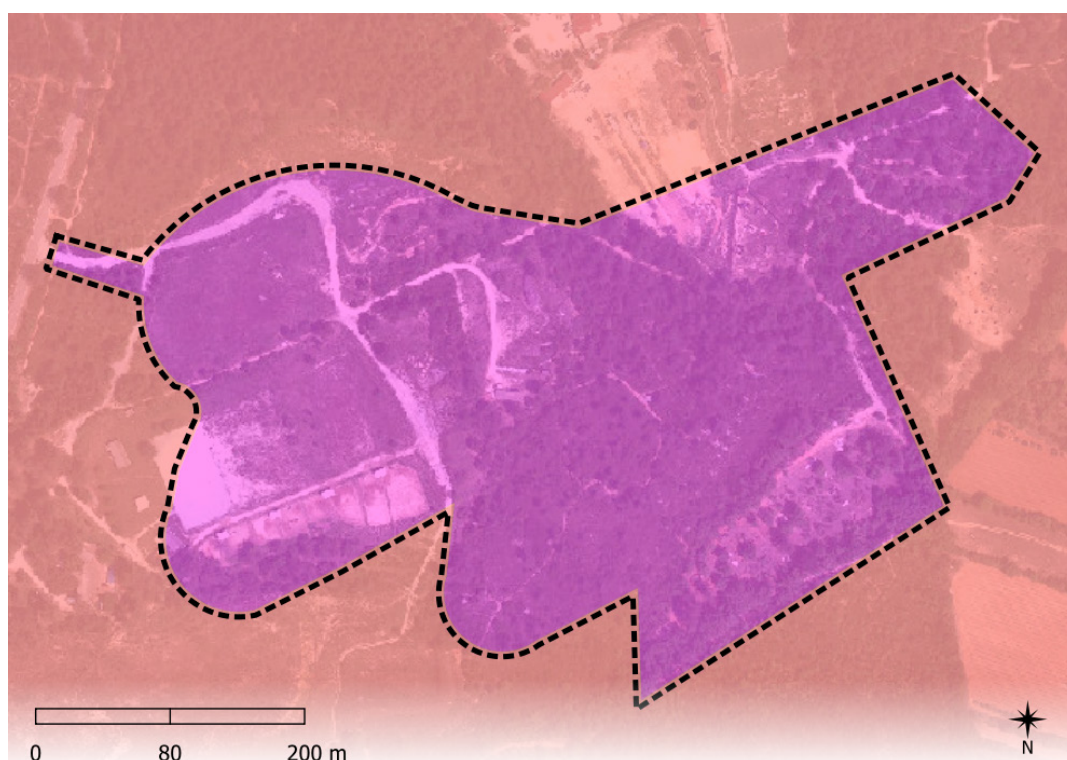
Risques feux de forêt

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 ;



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 Boulladisse, 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

- La conception des carrefours sur les RD8n et RD1, 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 règlement DECI) ;
- 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.

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...).

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.

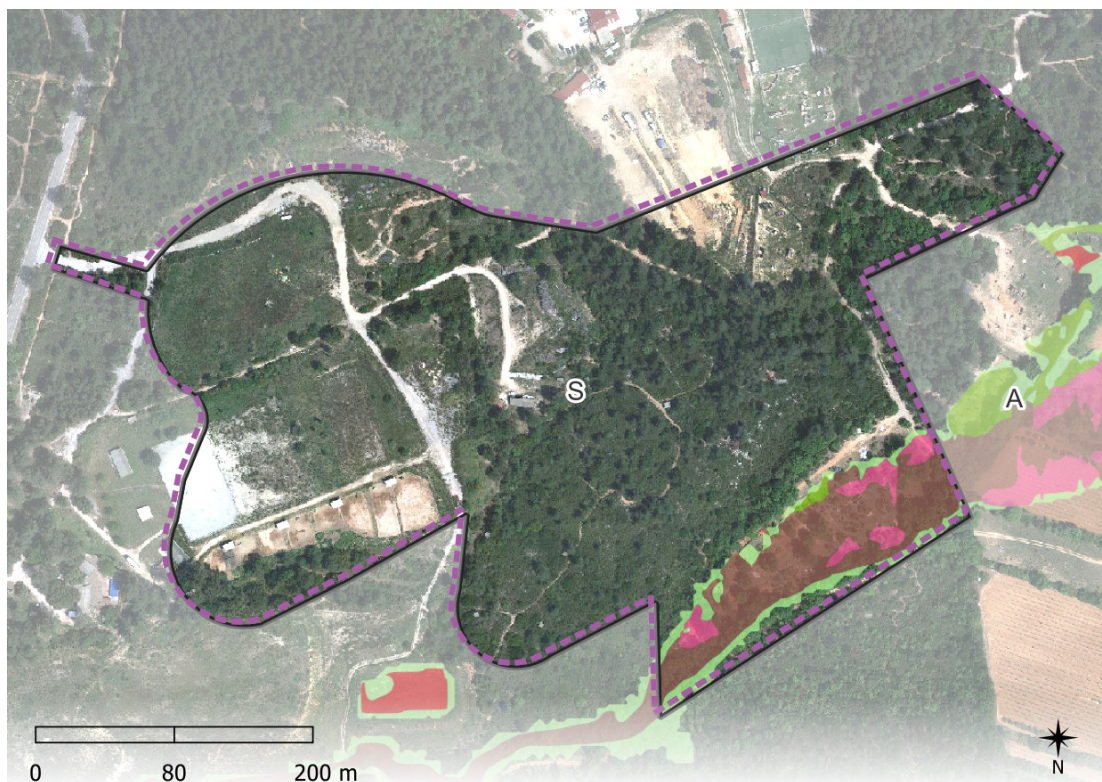
ADAPTATION DU PROJET

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

Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « Pôle de vie Santé Provence »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périètre d'OAP

RISQUE INONDATION

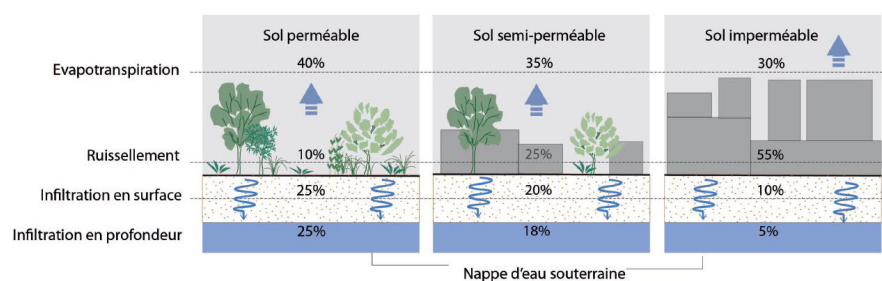
Emprise PPR inondation
 Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Aléa très fort
 Aléa moyen à plus forte hauteur
 Aléa moyen
 Aléa faible
 Aléa résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe



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, ambrosies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, 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

OPTIMISATION DU MAILLAGE VIAIRE ET PIÉTON

Le réseau de voirie desservira chacune des unités du Pôle en épargnant la végétation existante.

Création de chemins en stabilisé pour les promenades douces (Jogging, vélo, marche ...).

Ce Pôle pourrait enfin justifier la nécessité d'une déviation routière directement depuis Le Brûlat, ainsi qu'un élargissement des voiries.

DE NOUVELLES AIRES DE STATIONNEMENT POUR ACCOMPAGNER L'URBANISATION

Les besoins en stationnement seront satisfaits individuellement par bâtiment. Il pourront être positionnés librement le long des voiries nouvelles et sur les surfaces constructibles définies dans le schéma de principe. De nombreuses bornes électriques seront implantées à proximité des constructions afin de pourvoir aux besoins des véhicules propres. **DESSERTE DES RÉSEAUX**

La philosophie d'ensemble animant l'opérabilité du site en matière d'alimentation en eau comme en matière d'assainissement repose sur les deux principes suivants :

- La plus large autonomie possible ;
- Connexion aux réseaux existants. Ceci afin de permettre, en cas de défaillance d'un de ces deux postes, une continuité de fonctionnement du site, même en mode dégradé le temps nécessaire à une réparation.

EAU

Une attention toute particulière sera apportée à l'alimentation en eau potable et brute par le réseau du Canal de Provence, par la réalisation d'une extension du réseau existant. Permettant d'assurer la défendabilité du site. L'alimentation en eau par le réseau du Canal de Provence permettra de sécuriser la ressource en eau communale et d'irriguer efficacement la Zone Agricole Protégée (ZAP).

ASSAINISSEMENT

- Eaux Pluviales : L'intégralité des eaux pluviales sera dirigée vers les lacs Nord-Ouest et Sud du site. En outre ces lacs seront approvisionnés par l'une des trois options ci-dessus évoquées, et régulés entre eux par un système de pompes de relevage permettant d'optimiser le niveau du bassin le plus haut situé au Nord-Ouest.

- Eaux Usées : Une station d'épuration est prévue à l'Est juste en dessous des zones remblayées avec raccordement général en gravitaire. Les eaux propres sortant de la station seront captées par les lacs qui serviront de réserves de défense incendie ou d'arrosage des espaces verts.

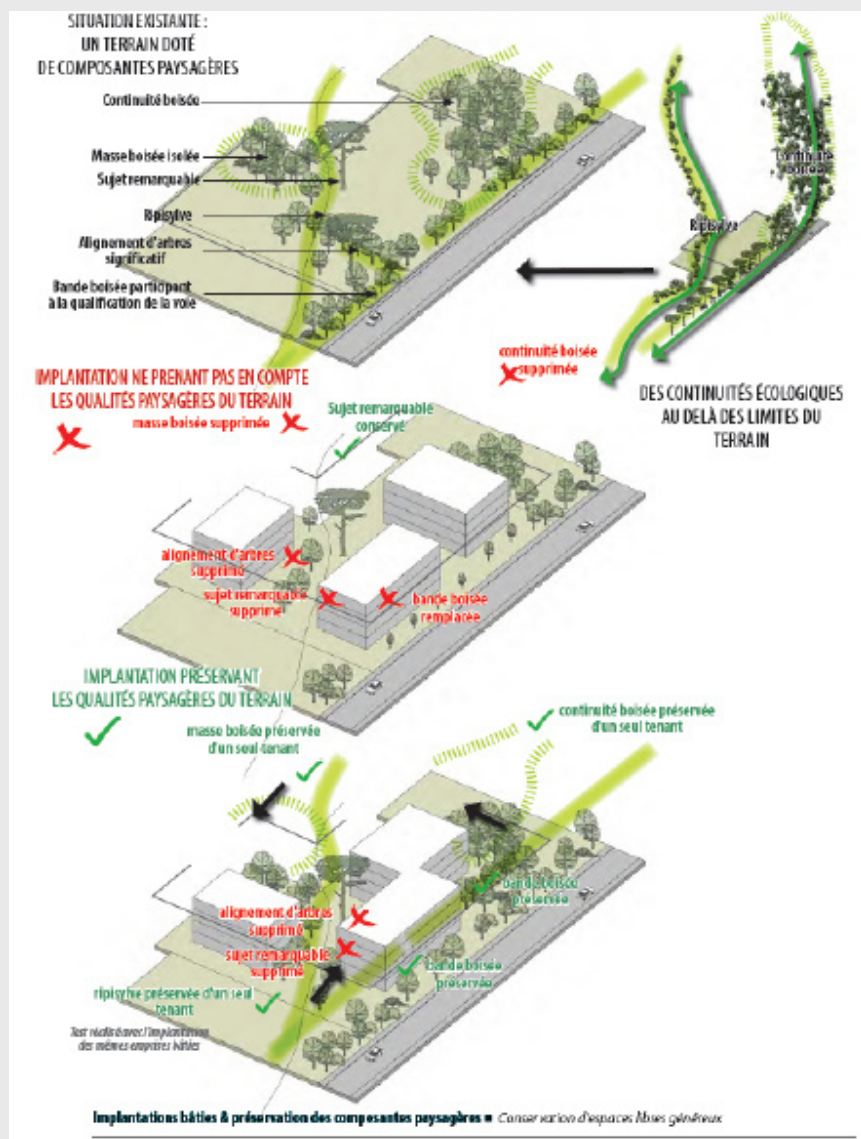
FORMES URBAINES

Tissu urbain discontinu

L'opération prévue devra se traduire sous la forme d'un tissu urbain discontinu représentant un ensemble des immeubles collectifs, implantés sur une vaste emprise foncière. La composition morphologique et paysagère devra respecter un urbanisme bioclimatique en incluant des performance énergétique des bâtiments. Les nombreux espaces verts et d'agréments seront traités comme autant de corridors écologiques au centre du projet.

La hauteur maximale à ne pas dépasser sera R+2.

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 UC).





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