

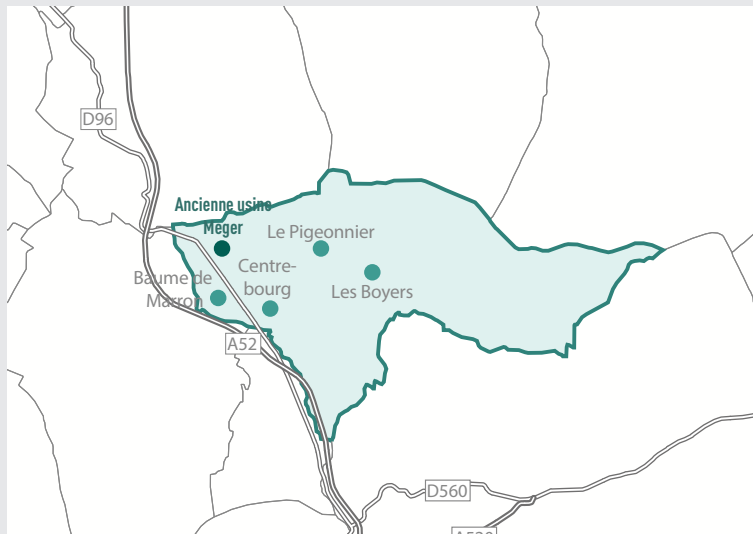


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.9 LA BOUILLADISSE

OAP de composition urbaine « Ancienne usine Meger »



La Bouilladisse Ancienne usine Meger



La Bouilladisse

Ancienne usine Meger

Situé en entrée de ville nord de La Bouilladisse à environ 500 m de son centre-ville, de ses équipements et de ses commerces, le site dit de « l'ancienne usine Meger » est hautement stratégique de part sa position géographique (proximité du centre, entrée de ville, bordure de la RD96...) et de ses possibilités foncières. Le site fait d'ailleurs l'objet d'une opération d'aménagement et de construction en cours de finalisation.

D'une superficie d'environ 7 ha, le périmètre comporte plusieurs enjeux fondamentaux, au premier rang desquels figurent les enjeux paysagers. En effet, le site est fortement marqué par la topographie (sous vallon, ligne de crête formant deux entités topographiques distinctes, forte pente...) mais aussi par la présence de plusieurs éléments marquants du paysage (restanques, boisement en crête...) qu'il convient de préserver autant que possible, en lien notamment avec l'intégration d'une trame verte urbaine et la prise en compte des risques de ruissellement, de retrait-gonflement des argiles et d'aléa feu de forêt.

Accessible depuis la RD96, il n'en demeure pas moins que le site comporte des enjeux internes de desserte et de liaisons avec les quartiers périphériques. L'aménagement du secteur doit permettre d'offrir des voies de bouclage internes pour éviter une surcharge de l'axe principal.

Sur cette base, en lien avec les enjeux paysagers, il s'agira de proposer une urbanisation respectueuse du contexte urbain, en favorisant des formes urbaines en lien avec la topographie et les quartiers périphériques et en proposant des maillages en modes doux, permettant ainsi de diminuer l'emprise de la voiture. Il s'agira donc de préserver une qualité de vie à l'échelle de ce secteur de la commune.

Enfin, compte tenu de la superficie du site en cœur du tissu urbain, il est primordial que la programmation puisse répondre aux enjeux d'aujourd'hui (besoins en logements et notamment sociaux) et de demain, du fait de l'augmentation de la population (équipement scolaire, commerces...).

La présente orientation d'aménagement et de programmation cherche donc à aménager un véritable quartier inséré dans son environnement urbain, paysager et environnemental et répondant aux besoins actuels et futurs de la population.



➤ Départementale 96



➤ Nouvelles constructions au nord-ouest du périmètre



➤ Friche donnant sur la départementale (secteur 1)



➤ Vue sur le massif du Regagnas depuis le haut de la colline



➤ Sous-bois au centre du périmètre

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

Périmètre de l'OAP

Parcellaire

Cours d'eau

COMPOSITION URBAINE

Promontoire ouvrant des vues lointaines à valoriser dans l'espace public

Entité paysagère visible à valoriser

Ecole à créer

Principe de facade commerciale en RDC à créer / requalifier

COMPOSITION PAYSAGÈRE

Murs en pierre à conserver autant que possible

Parc public arboré

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

Flux, carrefour à organiser

Liaison structurante existante

Voie de desserte à conserver / rendre public

Voie à requalifier/à élargir

Principe de raccordement (desserte) à créer, stationnement à organiser autour des voies

Principe liaison douce / mode actif à créer

Principe liaison douce / mode actif à conforter

Stationnement paysager perméable, aire de retournement et arrêts de bus à créer

99 % Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

Espace végétal à conserver

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

Logements collectifs

Petit collectif

Maisons superposées

Maisons individuelles

R+2 Hauteur des façades (nombre d'étages)

99 % Emprise bâtie (%)

MS Principe de mixité sociale

PROGRAMMATION

La bonne accessibilité du secteur ainsi que sa visibilité font de lui un site privilégié pour l'implantation de commerces le long de la départementale 96 (alignement graphique sur le plan) et pour l'implantation d'un équipement scolaire à proximité des espaces boisés classés. Par ailleurs, le périmètre a aussi vocation à accueillir de nouveaux logements dans la continuité de ceux qui se construisent autour.

L'ensemble de ces aménagements seront réalisés à horizon 2023-2025.

Le programme s'organise ainsi :

➤ Au sud (secteur 1) : un nouveau quartier d'habitation verra le jour : Ce quartier devra assurer la transition entre la route départementale et l'espace boisé situé au nord. Un gradient de densité est imposé entre des typologies plus denses le long de la route départementale 96 et moins denses du côté de l'espace boisé. L'ensemble du secteur 1 devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de maîtriser la cohérence globale du

projet. Trois bandes bâties ayant des typologies différentes sont ainsi définies :

- Une première bande le long de la route départementale présente des logements collectifs alignés sur la voie dans la continuité des logements en construction avec une densité minimale moyenne de 40 logements par hectare (soit à titre indicatif environ 30 logements).
 - Une deuxième présentant des petits logements collectifs en gradins avec une densité minimale moyenne de 30 logements par hectare (soit à titre indicatif entre 30 et 40 logements)
 - Une troisième bande présentant des maisons superposées en gradins s'adaptant à la topographie. La densité minimale moyenne sera de 20 logements par hectare (soit à titre indicatif entre 10 et 15 logements)
- Au nord (secteur 2) : Le secteur étant séparé géographiquement du premier et s'inscrivant dans un tissu plus résidentiel, des logements individuels avec une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare (soit à titre indicatif environ 5 logements) est proposé. Ce projet pourra être réalisé au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou sous forme d'opération d'ensemble.



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

- Le secteur 3 accueille un futur groupe scolaire répondant aux besoins d'évolution de la commune.

Entre le secteur 1 et 2, un parc arboré sera aménagé. Les arbres présents sur ce site seront ainsi préservés.

LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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 : les constructions s'inscriront dans la continuité des logements en cours de construction au nord. Chaque bande bâtie décrite précédemment présentera une organisation fonctionnelle et des hauteurs différentes :

- Première bande : les logements collectifs pourront atteindre une hauteur de R+3 sous condition d'intégration paysagère. La forme du bâtiment devra notamment permettre le maintien des vues des logements situés en amont. Les bâtiments seront situés à l'alignement en retrait le long de la route départementale. Ces logements présenteront en rez-de-chaussée des commerces donnant sur la route départementale et les étages supérieurs seront destinés à de l'habitat. L'immeuble devra également organiser le stationnement des véhicules en sous-sol (non-inclus dans le calcul de hauteur) sous les commerces sauf impossibilité liée aux risques. L'emprise au sol n'excédera pas les 30 %, sur la partie arrière un espace vert sera préservé.

- Deuxième bande : la hauteur des logements collectifs devra être adaptée à la topographie et pourra ainsi varier entre deux et trois niveaux de logements. Les stationnements constitueront le socle de la construction sauf impossibilité technique liée aux risques. Les espaces dédiés aux caves et aux circulations seront intégrés dans

l'épaisseur du bâtiment, créant des décalages entre les étages et libérant des terrasses avec vue sur les lointains. L'emprise au sol n'excédera pas les 30 %.

- Troisième bande : la hauteur des maisons superposées n'excédera pas R+2. Les différents niveaux seront disposés en gradins et chaque logement bénéficiera d'une terrasse avec une vue sur les lointains. Le niveau inférieur sera destiné aux garages tandis que les deux niveaux supérieurs seront des logements accessibles. L'emprise au sol n'excédera pas les 30 %

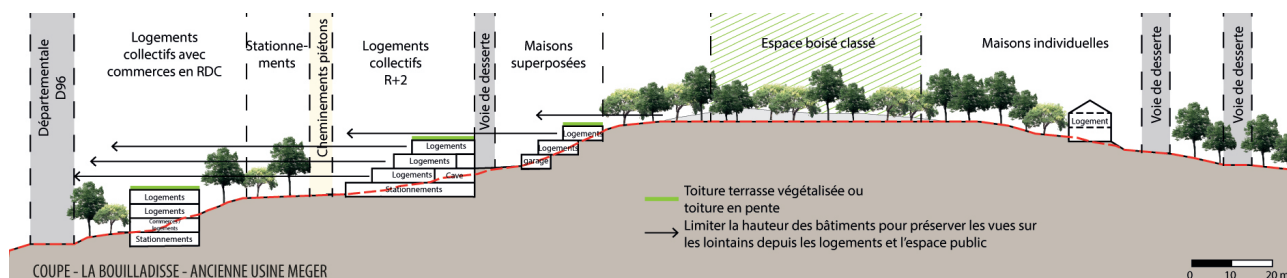
- Dans le secteur 2 : le gabarit des bâtiments devra s'inscrire dans la continuité de ceux existants à proximité. La hauteur des bâtiments est ainsi limitée à un étage (R+1). et l'emprise au sol n'excédera pas les 20 %.

- Sur le secteur 3, un équipement scolaire sera implanté en lien avec le nouvel espace public.

Entre le secteur 1 et le secteur 2, l'espace vert public aura pour but d'apporter une qualité de vie aux habitants et de pr le patrimoine végétal du site.

DES ESPACES DE RENCONTRE CRÉATEURS DE LIENS INTERQUARTIERS

La partie nord de la commune souffre aujourd'hui d'un manque d'espaces publics où peuvent se retrouver les habitants et se détendre. Parallèlement à ce constat, le site bénéficie d'un patrimoine végétal remarquable qu'il convient de préserver. En plus de sa fonction récréative, cet espace public permet de relier les quartiers pavillonnaires du nord du chemin des Battiers aujourd'hui isolés et les quartiers s'organisant autour de la départementale. Il constitue pour chacun d'eux un espace de rencontre privilégié. Son aménagement renforcera sa destination d'espace de détente et de jeu.



MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les espaces qui bordent la route départementale 96 sont des lieux stratégiques pour l'implantation de commerces et sont peu propices pour des logements en rez-de-chaussée. Aussi, un principe de façade commerciale en rez-de-chaussée est défini le long de la route départementale offrant ainsi une réponse adaptée à ce nouveau quartier de logements.

60 % des nouveaux logements construits dans le secteur 1 doivent être des logements sociaux afin de répondre aux exigences réglementaires imposées à la commune.

D'autre part, l'augmentation observée et projetée du nombre d'habitants sur la commune impose une augmentation des capacités d'accueil des équipements scolaires. Afin de répondre à ce besoin, le projet intègre la création d'un nouvel équipement scolaire en cœur de quartier. La proximité de la route départementale le rend facilement accessible par la plus grande partie des habitants.

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

PARC PUBLIC ARBORE

Le site présente un boisement qualitatif qu'il convient de préserver pour maintenir une certaine qualité de vie pour les habitants. Cet espace constitue aussi un promontoire qui ouvre des vues de chaque côté de la colline. Au nord, on perçoit notamment le massif du Regagnas. La proximité de l'équipement scolaire en fait un lieu privilégié pour les enfants à la sortie de l'école. Il devra être aménagé pour répondre à ces différents usages.

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 dédiés 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.

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. Il concerne uniquement la partie déjà urbanisée.

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



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

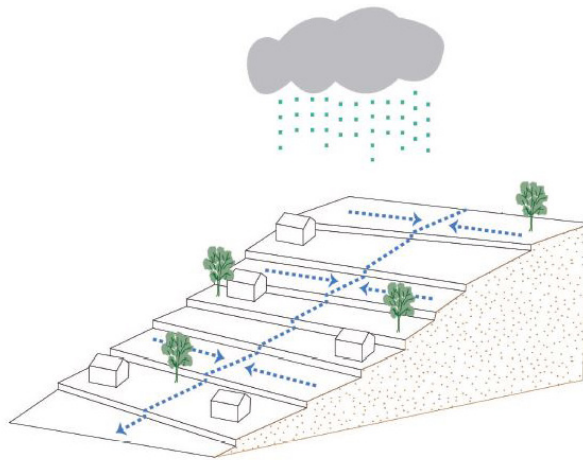
 Aléa moyen

 Aléa faible

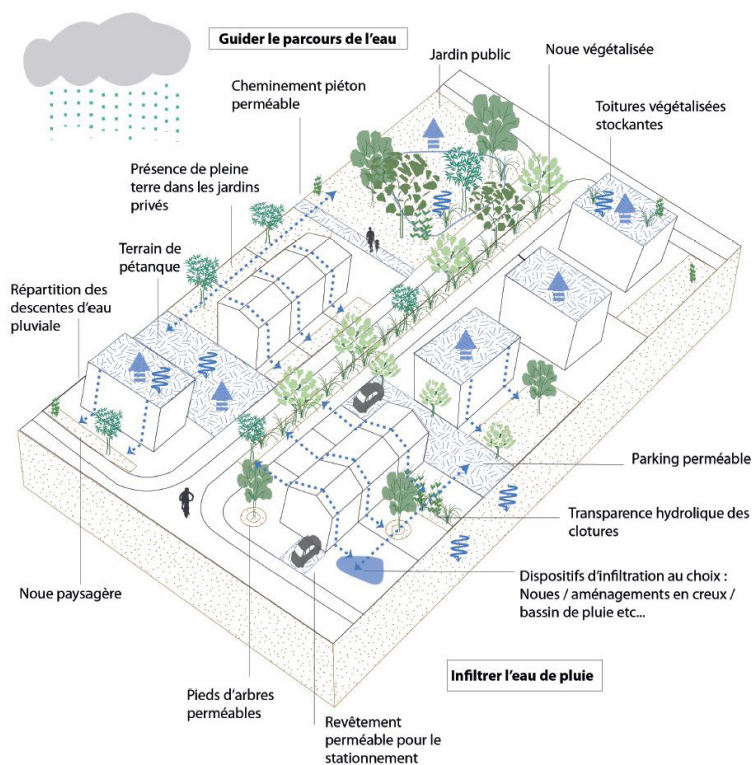
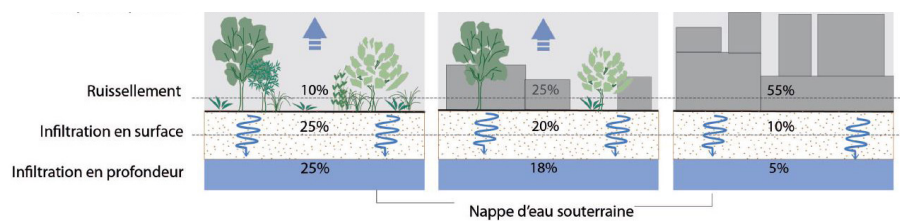
 Aléa résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

 Classe



Diffuser l'eau sur les perpendiculaires du bassin versant



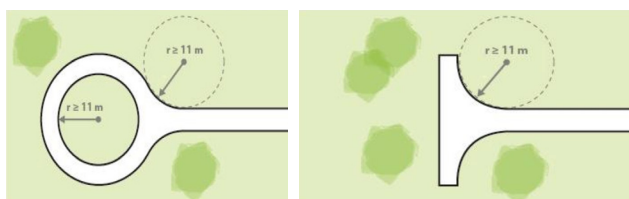
Opération d'ensemble - Tissu Mixte - PLUIE DE FAIBLE INTENSITE

pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.

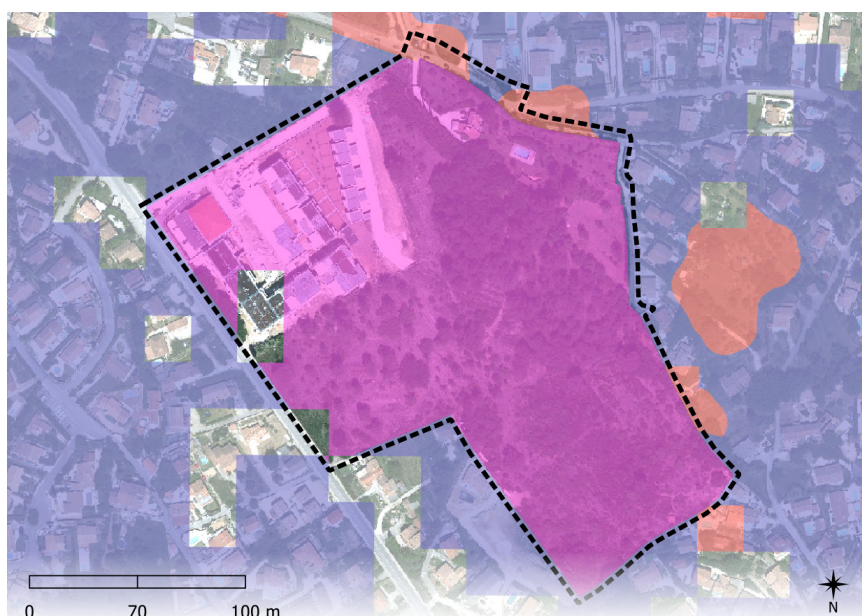
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

Risque incendies

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 des carrefours sur la D96 ainsi que sur le chemin des Gourguettes, 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.»



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.

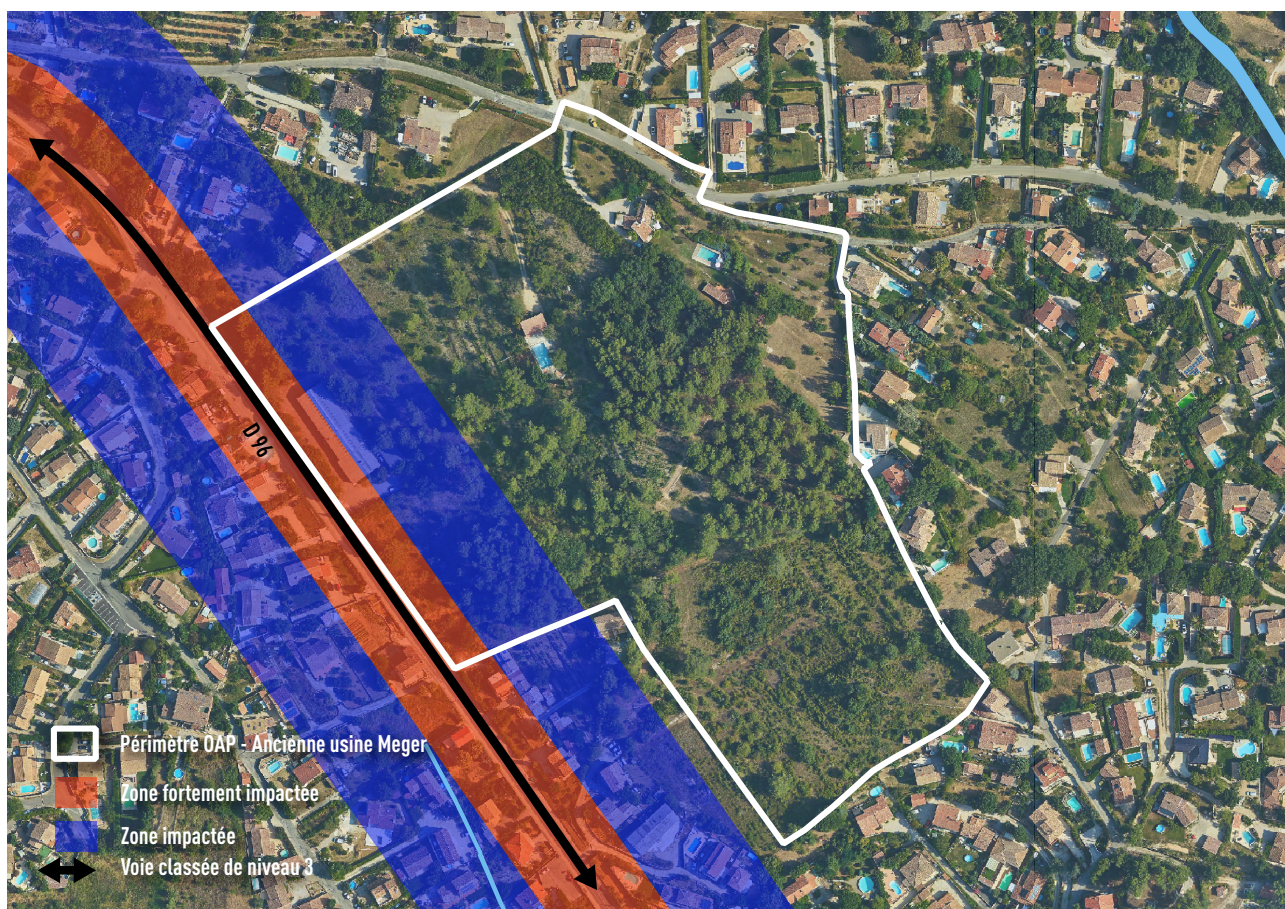
Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvement de terrain (tassement différentiel) qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

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

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).



➤ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

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 exhaustives 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 cespéuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Planter 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**DE NOUVELLES VOIES DE DESSERTE**

La desserte interne du périmètre est insuffisante pour assurer la réalisation du programme projeté. De nouvelles voies de desserte doivent ainsi être aménagées et d'autres élargies. Ces espaces publics intégreront par la même occasion les réseaux. Ces voies doivent être conçues de manière à limiter le nombre d'impasses.

➤ Un axe principal de circulation automobile est ainsi créé. Il s'agit de relier la route départementale 96 au chemin des Gorguettes. Cette voie permettra de délester le carrefour dangereux qui se situe à l'intersection du chemin des Gorguettes et de la département 96 qui est peu visible. Cette nouvelle voie est déjà en cours de réalisation. Elle devra être prolongée jusqu'au chemin des Gorguettes après l'acquisition des parcelles concernées.

➤ Une voie secondaire dessert ensuite les habitations les plus hautes. Cette nouvelle voie devra s'adapter à la topographie. Elle devra relier l'axe principal précédemment présenté au chemin de Sive. Cette voie pourra temporairement se terminer en impasse dans l'attente de l'acquisition de la parcelle qui permettra de la raccorder au chemin de Sive.

➤ Une autre voie perpendiculaire à la route départementale permettra de relier directement le nouvel équipement scolaire à la route départementale. Cette voie devra être dimensionnée de manière à permettre le passage des bus qui desserviront l'école.

➤ Des élargissements de voies permettront également de faciliter l'accès aux nouvelles activités à pied comme en voiture :

- Dans le secteur 1, les abords de la départementale doivent être requalifiés afin de valoriser les commerces et de faciliter l'accessibilité piétonne.

- Dans le secteur 2, le chemin des Battiers doit être élargi pour faciliter l'accès aux nouvelles maisons.

DESSERTE INTERNE DES CONSTRUCTIONS

La desserte interne des bâtiments se fera librement sur les trois voies principales imposées précédemment. Aucun accès privatif ne pourra être réalisé sur la route départementale.

ORGANISATION DU STATIONNEMENT

Les stationnements dédiés aux logements se feront en sous-sol ou en demi sous-sol de manière à préserver un maximum d'espace de pleine terre en surface sauf impossibilité liée aux risques.

Cependant la présence de commerces et d'un équipement public implique des aires de stationnement publiques et des infrastructures dimensionnées de manière à permettre le passage et l'arrêt de bus. Ces infrastructures seront de préférence implantées à proximité du nouvel équipement scolaire. Le parking de l'école servira ainsi d'aire de retournement pour les bus et un arrêt de bus sécurisé y sera aménagé. Les espaces publics situés devant l'école devront être conçus pour faciliter et sécuriser les déplacements des piétons. Le stationnement pourra être réalisé à l'amont et/ou à l'aval et/ou sur la nouvelle voie créée.

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.
- Des venelles piétonnes seront créées pour limiter les détours des piétons et ainsi favoriser les déplacements en modes actifs. Deux axes principaux seront ainsi créés.
 - un chemin perpendiculaire à la route départementale en limite nord du secteur 1;
 - un chemin parallèle à la route départementale dans la continuité de l'axe piéton prévu dans le projet en cours de réalisation au nord.
- Le parc urbain situé entre le secteur 1 et 2 doit aussi permettre de relier les quartiers entre eux. Il permettra notamment de relier le nord et le sud du périmètre d'étude.
- L'axe routier qui relie la route départementale au

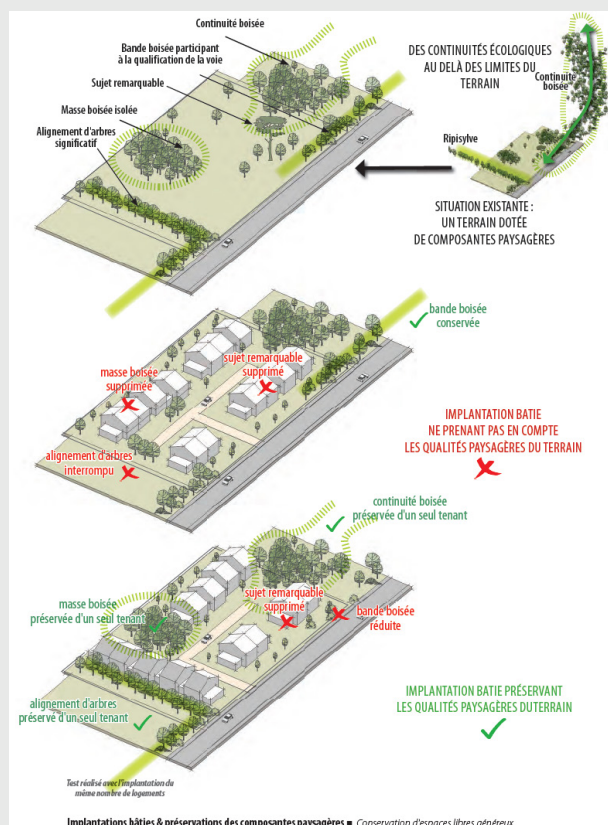
nouvel équipement scolaire constitue aussi un axe principal de circulation piétonne en raison de la présence de commerces. Il devra donc présenter de généreux trottoirs qui sécuriseront les déplacements en modes doux, en particulier pour les enfants susceptibles d'emprunter ce chemin. Un mail planté pourra aussi être envisagé pour valoriser l'axe et le rendre plus agréable et confortable.

FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons individuelles

Cette forme urbaine permet un développement résidentiel mesuré, en cohérence avec le tissu urbain existant et dans l'objectif de compléter le gradient des formes urbaines du site. La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient d'espaces végétalisés minimal de 60% et une emprise au sol des constructions limitée à 20%. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des boisements existants.

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



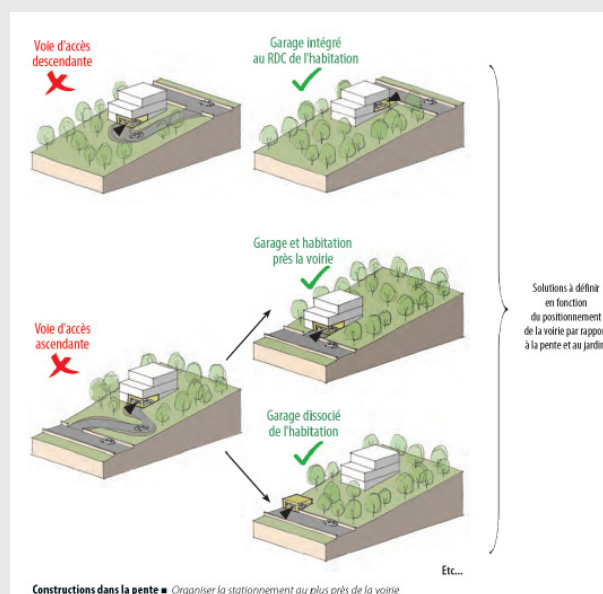
Forme urbaine de maisons superposées

Cette forme urbaine correspond à des maisons superposées, une forme intermédiaire adaptée à la localisation du site, et aux contraintes topographiques.

Les maisons superposées présenteront une hauteur maximale de deux étages (R+2). La superposition des logements permet de libérer le sol et leur configuration en gradins permettra de s'adapter au mieux à la pente. Les garages seront localisés en rez-de-chaussée. Les espaces extérieurs peuvent se décliner ensuite sous des formes variées et imbriquées d'espaces privés, semi-privés ou collectifs : venelles, patios, terrasses, parc, jardins...

La qualité de l'espace extérieur privé et collectifs, notamment sa végétalisation participe activement au confort et à la qualité de vie de l'opération (un coefficient d'espaces végétalisés de 60% minimum est demandé).

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 UT1 »).



Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine permet la mise en place d'un gradient approprié entre collectifs en bordure de l'avenue des Benezits et maisons superposées à l'interface avec le boisement. L'emprise au sol de 30% maximum, le coefficient d'espaces végétalisés de 60% minimum et la hauteur définie en prenant en compte la topographie et les percées visuelles permet une intégration de cette forme urbaine à son environnement.

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 UT1 »)

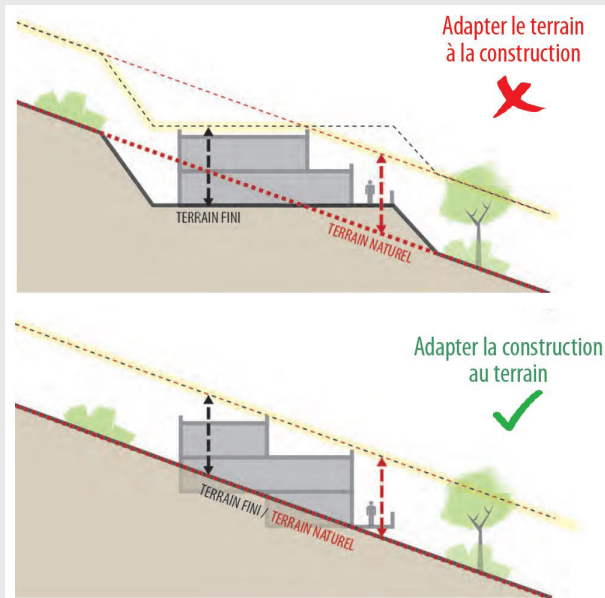
Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, en continuité de l'opération en cours sur le site, qui présente des collectifs en bordure de l'avenue des Benezits et un gradient vers des maisons accolées en fond de terrain.

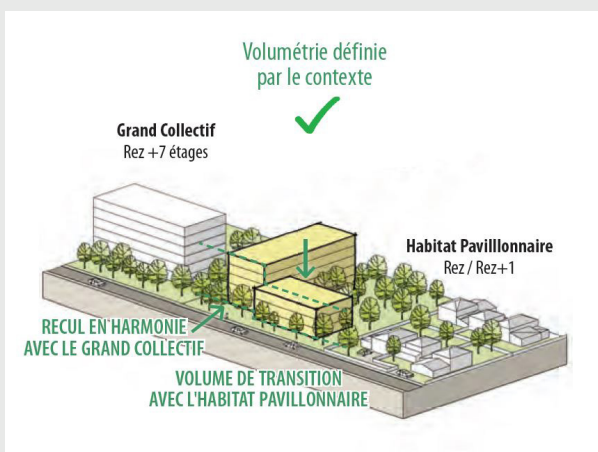
La hauteur en R+3 maximum, l'emprise au sol maximale de 30% et le coefficient d'espaces verts minimal de 60% permettent de s'insérer au mieux dans la pente et contexte environnant. La volumétrie devra tenir compte du contexte.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les 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 »).



Constructions et aménagements dans la pente ■ Il faut adapter la construction





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