

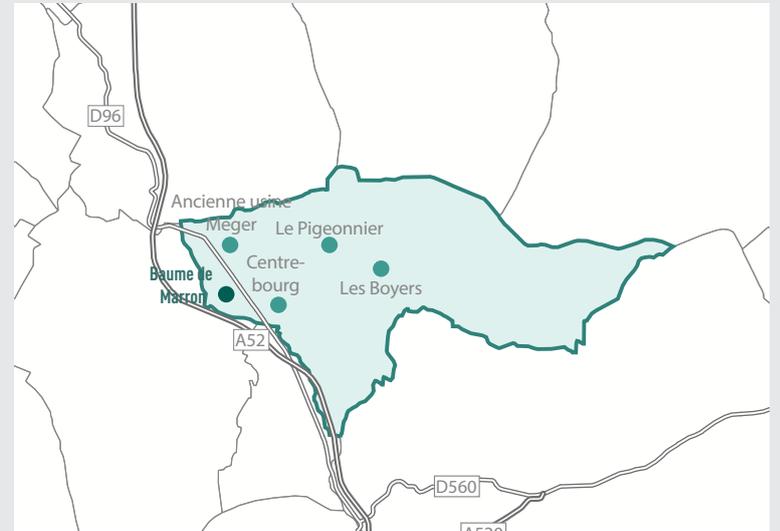


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

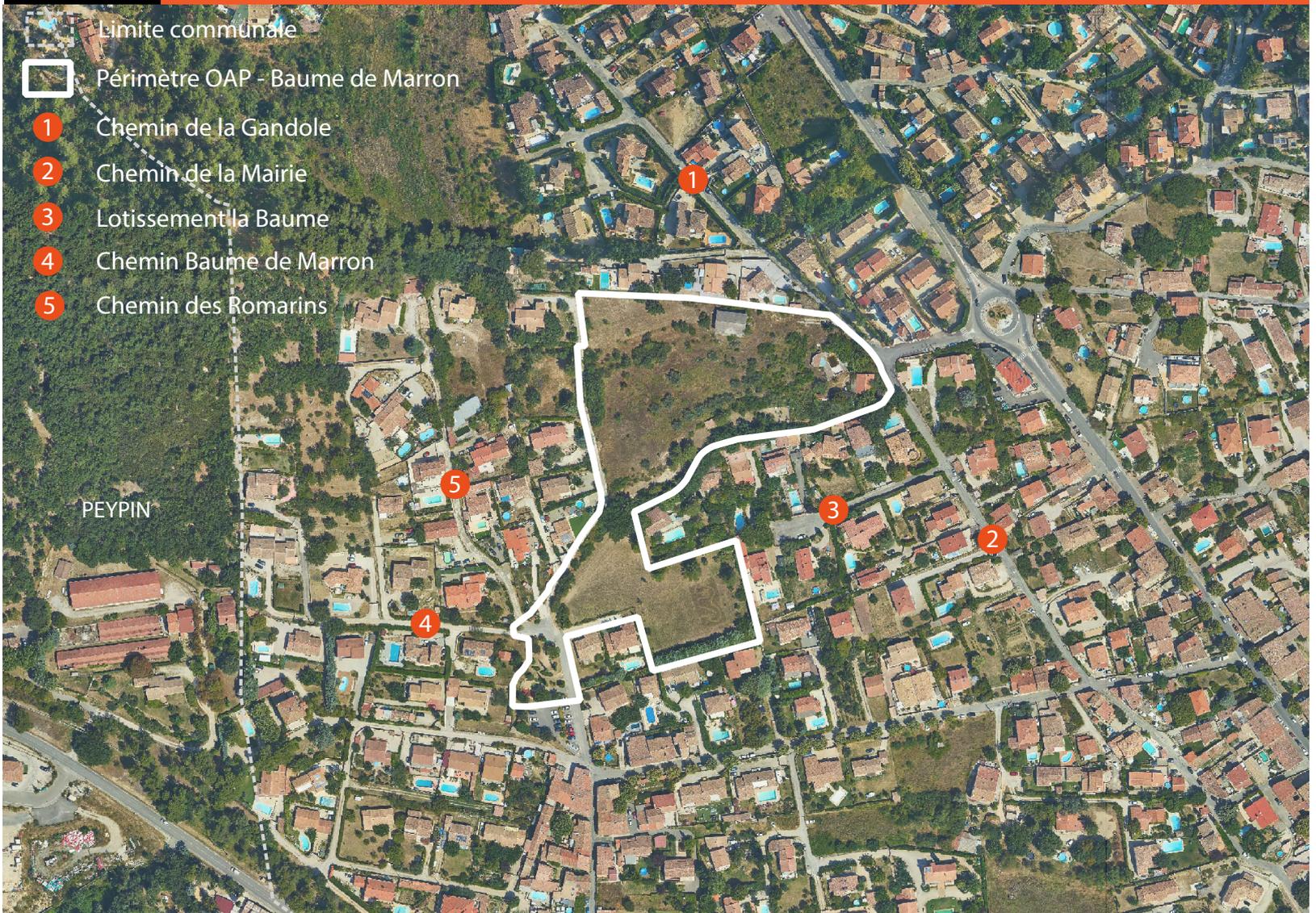
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.9 LA BOUILLADISSE

OAP de composition urbaine « Baume de Marron »



La Bouilladisse **Baume de Marron**



La Bouilladisse Baume de Marron

Situé à 400 m du centre ville de La Bouilladisse, de ses commerces et de ses équipements, le site de « Baume de Marron » dispose de réelles capacités de densification et d'optimisation foncière dans un quartier à forte dominante résidentielle.

D'une superficie de l'ordre de 2 ha, le site correspond à une friche agricole abandonnée depuis plusieurs années et en cours de colonisation par la végétation. Le site est bordé au nord par le chemin de La Gandole qui permet d'offrir un accès public et au sud par une voie de desserte privée. Le périmètre est également traversé d'Est en ouest par un sentier piéton public reliant ainsi le chemin de Baume de Marron à la RD96.

L'OAP s'inscrit ainsi dans une stratégie générale de maîtrise de la densification du secteur. L'enjeu principal est d'assurer l'accessibilité du quartier tout mode confondu tout en renforçant les relations avec les quartiers environnants. La préservation et la valorisation du sentier piéton qui traverse le site et de la végétation qui l'entoure permettra de maintenir une certaine qualité de vie dans le secteur.

Il s'agit également de proposer un aménagement de qualité respectueux de l'environnement urbain, du paysage et de l'environnement en travaillant sur une réelle adaptation du projet au site. A ce titre, le projet devra notamment intégrer la présence des risques miniers, retrait-gonflements des argiles et aléas feu de forêt qui contraignent l'urbanisation du secteur.



➤ Chemin de Baume de Marron à proximité de la D96 (accès au nouveau quartier)



➤ Jardin donnant sur le chemin de Baume de Marron à l'ouest du périmètre



© MAMP

➤ Vue panoramique



© MAMP

➤ Vue panoramique



© Apicité

➤ Friche au sud du chemin de Baume de Marron (secteur 2)



© Apicité

➤ Friche au nord du chemin de Baume de Marron (secteur 1)

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

Périmètre de l'OAP

Parcellaire

COMPOSITION URBAINE

Espaces de détente et jeux d'enfants

COMPOSITION PAYSAGÈRE

Espace végétal à conserver

Arbres à préserver

Tampon paysager à créer

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

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

Logements collectif

Maisons en bande / maisons jumelées

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

99% Emprise bâtie (%)

MS Principe de mixité sociale

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

Aménager et sécuriser le carrefour

Liaison structurante à conserver

Voie de desserte à conserver

Principe de raccordement (desserte) à créer (6 m minimum)

Chemin de Baume de Marron et chemin de la Garrigue à élargir et à requalifier (6 m minimum)

Principe d'accès devant être dimensionné pour les véhicules de secours

Principe liaison douce / mode actif à conforter

Principe liaison douce / mode actif à créer

P Stationnement à conserver

P Stationnement paysager à créer

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Baume de Marron »



PROGRAMMATION

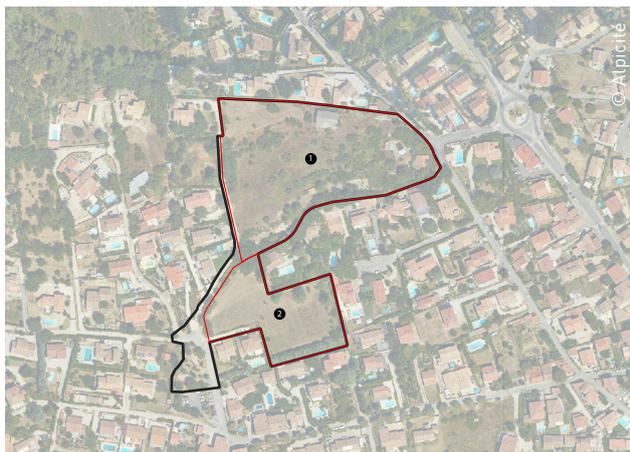
Le périmètre a principalement vocation à accueillir de nouveaux logements mais d'autres équipements publics sont prévus pour assurer le bon fonctionnement du quartier, Le secteur comprendra ainsi :

➤ De nouveaux logements de deux types différents selon leur implantation :

- Au nord du chemin de Baume de Marron (secteur 1) : des logements collectifs avec une densité minimale moyenne de 40 logements par hectare (soit à titre indicatif environ 40 logements).
- Au sud du chemin de Baume de Marron (secteur 2) : des maisons en bande avec une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare (soit à titre indicatif environ 10 logements)

Ces aménagements seront réalisés à horizon 2023-2025.

- L'extension du parking existant à proximité de la rue Felix Lescure
- La création de nouveaux espaces de jeux pour les enfants autour du sentier piéton existant



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

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 dimension des parcelles permet d'envisager des logements collectifs de plus grande dimension dans lesquels les habitants bénéficieront d'une vue sur de généreux espaces verts. C'est la raison pour laquelle la hauteur des bâtiments variera entre un et deux étages (R+1 et R+2 partiel) sous-condition d'intégration paysagère, du respect des vues et du contexte urbain. Les bâtiments devront être disposés en quinconce de manière à limiter la monotonie du paysage et des échappées visuelles nord-sud doivent ménagées au droit des constructions les plus hautes. Une réflexion devra être menée sur la notion de parc habité. L'emprise au sol est limitée à 30 %.

➤ Dans le secteur 2 : le gabarit des bâtiments devra s'inscrire dans la continuité des maisons environnantes. La hauteur des bâtiments sera ainsi limitée à un étage (R+1). Dans un objectif d'optimisation de l'espace, la mitoyenneté des maisons est autorisée et sera recherchée. L'emprise au sol n'excédera pas 30 %.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

60 % des logements devront être des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre afin de répondre aux exigences réglementaires qui sont imposées à la commune.

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

PRÉSERVATION DE LA TRAME ARBORÉE

Le site est traversé par un sentier piéton entouré d'une végétation dense. Cette végétation devra ainsi être conservée et les espaces vides pourront être comblés pour restaurer la trame arborée. Le sentier piéton existant au niveau du chemin de Baume de Marron doit être conservé et valorisé. Il constituera une promenade pour les habitants qui pourra être accompagnée d'aménagements organisant des espaces de détente pour les usagers et des espaces de jeux pour les enfants.

Ces aménagements, et plus particulièrement les espaces de jeux se situeront de préférence à l'ouest de l'entité paysagère offrant ainsi une articulation avec les secteurs déjà bâtis (liens interquartiers).

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Baume de Marron »

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 ;
- De 50% dans le secteur 2.

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

TAMPONS PAYSAGERS

Au sud du secteur 2, un alignement d'arbres existe et doit être préservé car il permettra de limiter la co-visibilité entre les nouvelles habitations et les maisons existantes.

De même, un tampon paysager devra être créé sur les limites nord des parcelles du secteur 1 afin de limiter les nuisances causées par les nouvelles habitations sur les maisons existantes.

LES RISQUES NATURELS

Des risques liés au ruissellement

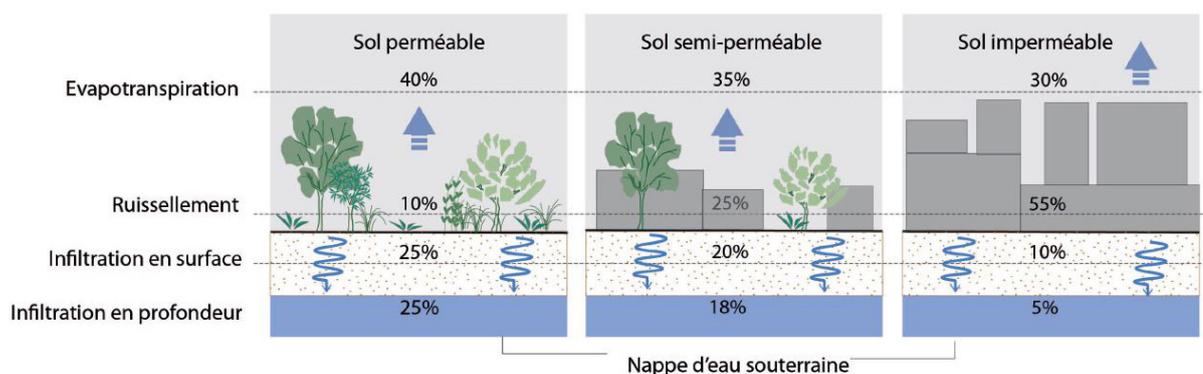
DÉFINITION

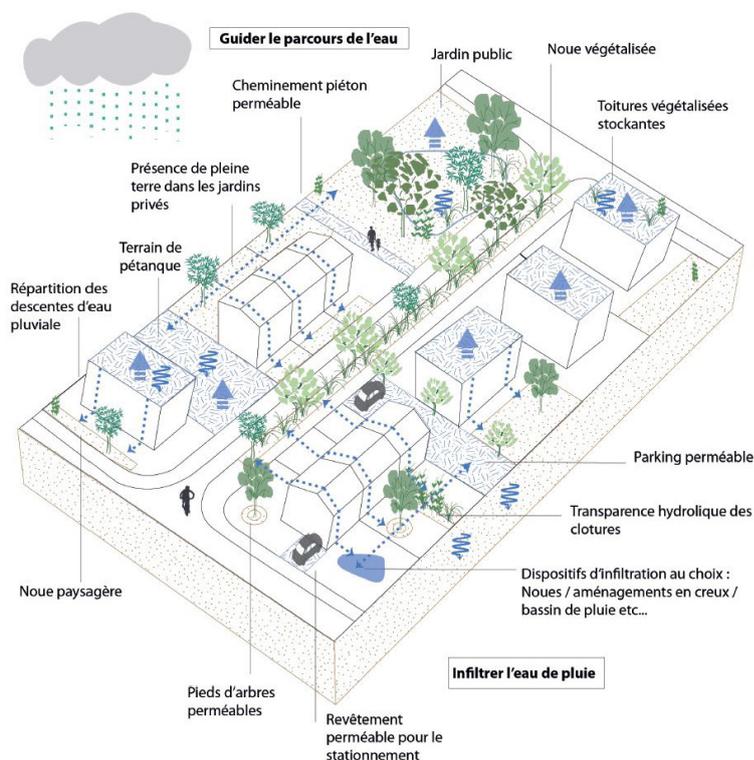
Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses. Le secteur n'est pas impacté.

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...).





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

Risque minier

Le périmètre est exposé à un risque minier lié à un aléas d'échauffement et d'effondrement sur le secteur.

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 B1 du PPR miniers (lignite) et carrières souterraines (pierre à ciment) qui s'imposent à cette OAP (Cf. annexes du PLUi).

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 B1 et 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.

Risque incendies

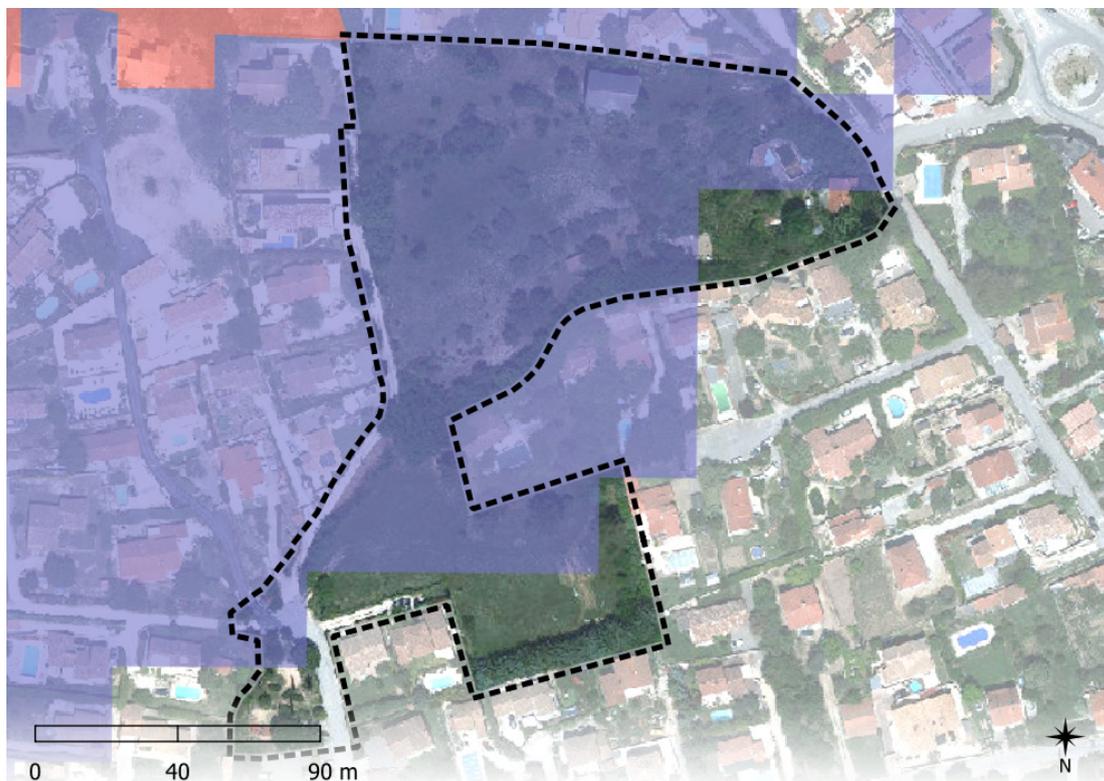
Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt.

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

Orientations d'aménagement et de programmation

La Bouilladisse - OAP de composition urbaine « Baume de Marron »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

--- Périètre 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

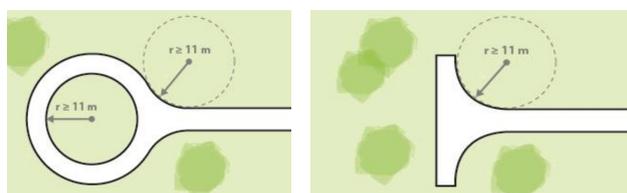
Bleue Orange
Rouge

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 carrefour au croisement des trois chemins : Baume de Marron, des Romarins, de la Garrigue 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) ;

➤ Si plantation envisagée dans les espaces boisés, prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



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, 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

DE NOUVELLES VOIES DE DESSERTE

Le périmètre ne bénéficie aujourd'hui d'aucune desserte interne. De nouvelles voies de desserte doivent ainsi être aménagées. Celles-ci intégreront par la même occasion les réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone. Ces voies doivent être conçues de manière à limiter le nombre d'impasses.

- Un principe de voie principale de bouclage interquartier est ainsi imposée. Elle devra relier le chemin de la Gandole et la route du chemin de Baume de Marron à l'ouest et être implantée en retrait du sentier piéton pour maintenir une promenade apaisée pour les habitants. Un élargissement de voie est imposé sur la partie ouest pour accéder aux nouvelles habitations. Cette nouvelle voie devra présenter une largeur minimale de 3 m en cas d'impasse et de 6 m en cas de double-sens de circulation.

DESSERTE INTERNE DES CONSTRUCTIONS

La desserte interne des bâtiments se fera librement sur la voie principale imposée précédemment. Des voies privées peuvent être réalisées à l'intérieur des parcelles à condition que celles-ci respectent les coefficients de pleine-terre imposés.

ORGANISATION DU STATIONNEMENT

L'OAP prévoit l'extension du parking existant à proximité de la rue Félix Lescure. La création de places de stationnement visiteurs est autorisée le long des voies publiques mais les exigences de stationnement liées aux constructions devront être gérées sur les parcelles privées.

LES MOBILITÉS DOUCES

Les mobilités douces devront être favorisées au sein du nouveau quartier. Le maintien du sentier piéton existant sur le secteur 1 conforte cet objectif. La nouvelle voie publique présentée précédemment devra également intégrer un trottoir sur au moins un côté de la voie, ce qui permet d'assurer la sécurité des piétons.

FORMES URBAINES

Forme urbaine de maisons en bande/maisons jumelées

Dans le prolongement du tissu pavillonnaire dense rencontré au sud du site, cette forme urbaine permet la mise en place d'un gradient au sein du quartier.

La hauteur en R+1, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces végétalisés de 50% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant.

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.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT1 »).

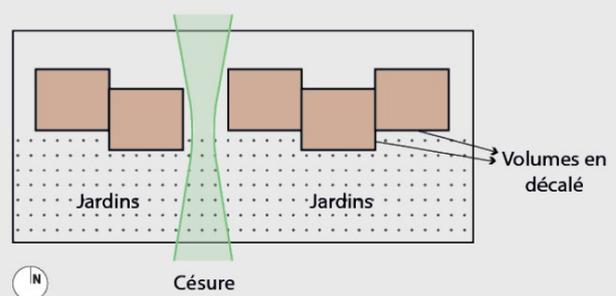
Forme urbaine de collectif

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, à proximité du centre-village et des commerces et services qui y sont implantés.

La variation de hauteur entre le R+1 et le R+2 partiel, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces végétalisés de 60% permettent de s'insérer au mieux dans le 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 »).



PLU



!

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