

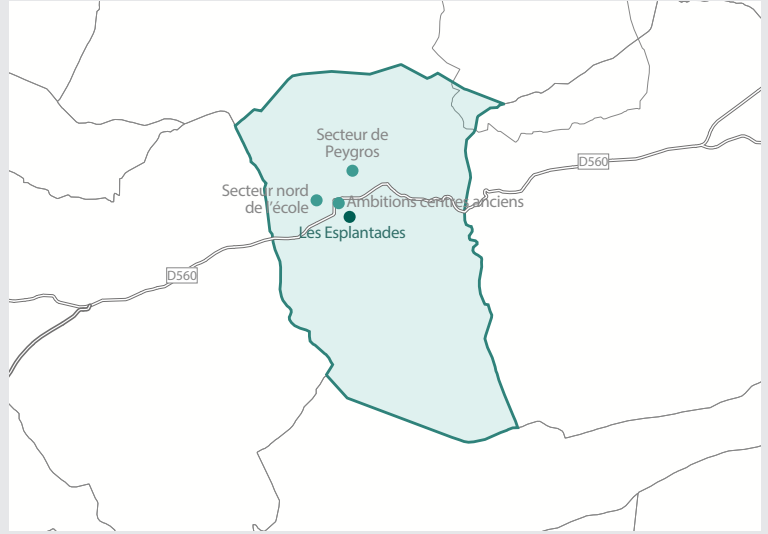


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.15 SAINT-ZACHARIE

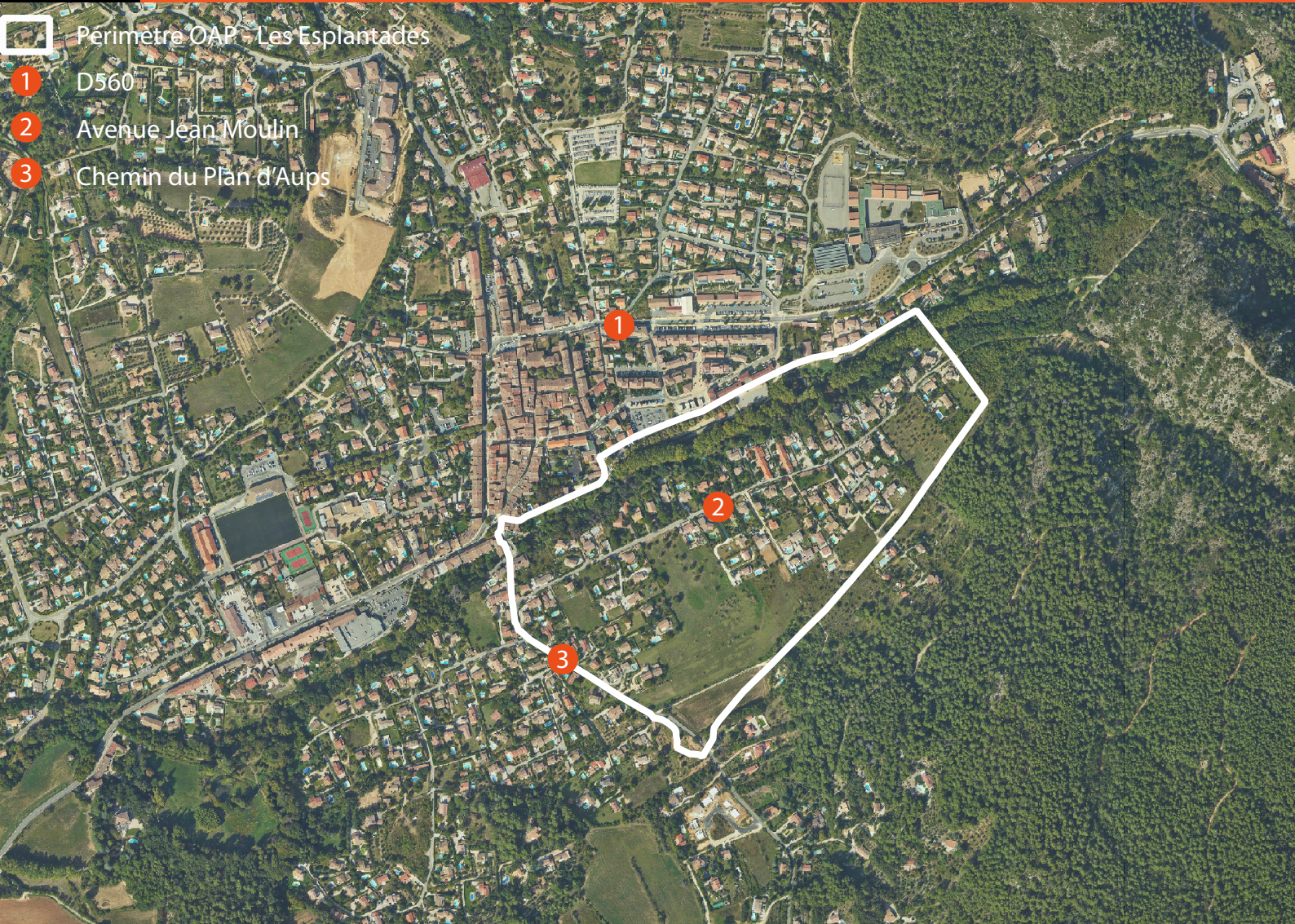
OAP de composition urbaine « Les Esplantades »



Saint-Zacharie Les Esplantades

 Périmètre OAP - Les Esplantades

-  D560
-  Avenue Jean Moulin
-  Chemin du Plan d'Aups



Saint-Zacharie Les Esplantades

Séparé du centre ancien par l'Huveaune, le site des Esplantades est un secteur stratégique pour le devenir de la commune de Saint Zacharie compte tenu des capacités résiduelles de construction et de sa proximité avec le centre ancien.

L'urbanisation s'y organise en « arête de poisson » autour de l'avenue Jean Moulin, avec de nombreuses voies en impasse. L'un des enjeux de l'orientation d'aménagement et de programmation est ainsi de garantir une amélioration des mobilités internes à la zone et ce d'autant qu'un projet de voie de contournement viendra la ceinturer au sud (voie de délestage de la RD560). Aussi, il s'agira d'intégrer ce projet dans la réflexion globale d'aménagement du quartier pour ne pas créer une coupure entre le milieu naturel et les berges de l'Huveaune. La question des mobilités, y compris et surtout douce, est donc un enjeu fondamental de ce secteur. L'aménagement de la zone est donc conditionné par la création de la voie de contournement.

Par ailleurs, il s'agira également d'optimiser l'utilisation des fonciers (environ 5 ha) dans le respect de la trame urbaine existante en cherchant à maintenir le caractère paysager du site.

Un enjeu lié à la prise en compte des risques de ruissellement dans l'aménagement est également identifié mais nécessite des études plus approfondies. Le périmètre est également concerné par des aléas de retrait-gonflement des argiles, à prendre en compte dans la conception des constructions.

Le périmètre de l'OAP couvre ainsi une superficie de l'ordre de 20 ha.



➤ Avenue Jean Moulin



➤ Dent creuse autour de l'avenue Jean Moulin



➤ Espace public Berges de l'Hubeaune



➤ Vue sur le sud du secteur depuis le chemin du plan d'Aubs

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

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

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Urbanisation contournée par la création des réseaux
Vocation mixte: habitat/services
-  Hauteur des façades
-  Principe de mixité sociale
-  Emprise bâtie (%)

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Flux, carrefour à organiser
-  Liaison structurante à créer
-  Liaison structurante à conserver
-  Voie à élargir et modes doux à développer
-  Voie de desserte existante à rendre public et à requalifier
-  Principe de raccordement (desserte) à créer
-  Principe liaison douce / mode actif à conforter
-  Stationnement à conserver

COMPOSITION URBAINE

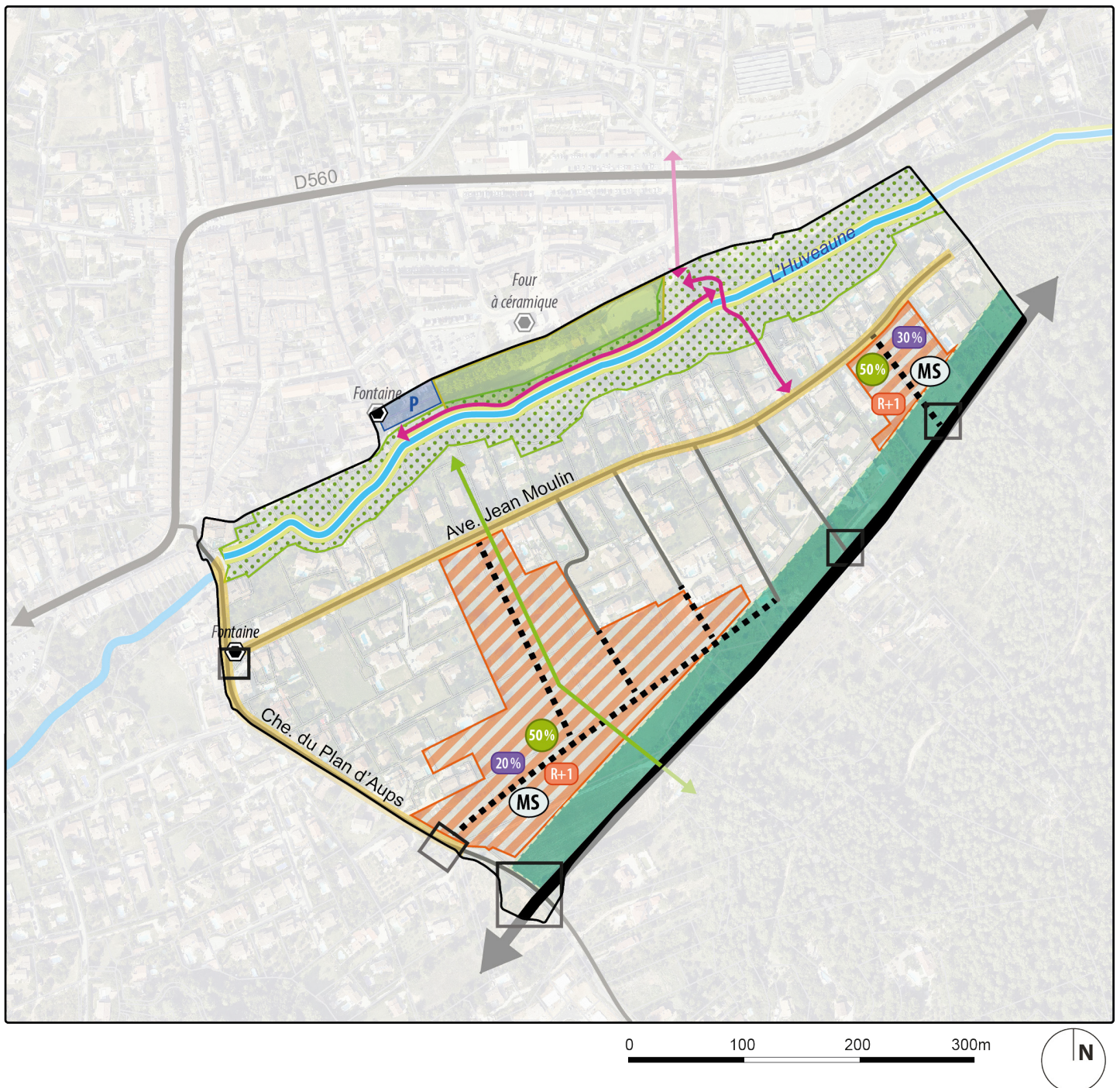
-  Espace de loisir collectif ou public à conserver
-  Espace de retrait paysager à créer

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Boisement à préserver
-  Protection et mise en valeur des ripisylves
-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégé au titre de l'article 151-19 du règlement)
-  Liaison écologique à conserver/ réhabiliter
-  Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

Orientations d'aménagement et de programmation

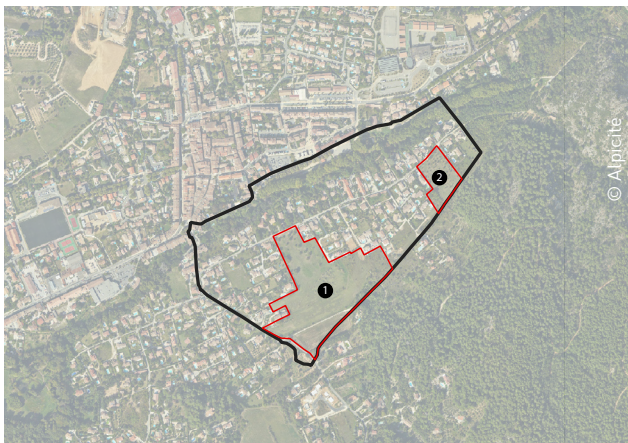
Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Les Esplantades »



PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est conditionnée à la réalisation de la voie de contournement, à un dimensionnement adapté des voies de desserte et des réseaux. Elle est également conditionnée par la réalisation d'une étude hydromorphologique complémentaire portant sur le risque de ruissellement, avec modélisation complète sur chaque secteur.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est prévue pour la période entre 2030 et 2040.



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte

Les secteurs 1 et 2 ont une vocation à dominante résidentielle bien qu'ils puissent également accueillir des activités de service. Les nouvelles opérations d'aménagement devront respecter une densité minimale de 15 logements par hectare, afin de s'intégrer au contexte urbain existant faiblement dense, en contact avec le massif et de permettre le développement de nouvelles formes d'habitat en diversifiant les typologies de logements.

Le volume de logements à créer est, à titre indicatif, d'environ 60 à 85 unités, soit :

- entre 50 et 70 logements environ pour le secteur 1 ;
- environ 10-15 logements pour le secteur 2.

Les principes de composition devront respecter et valoriser les qualités des lieux.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

UNE FORME URBAINE DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU EXISTANT

Le quartier est actuellement essentiellement constitué de logements individuels : l'urbanisation future devra respecter les caractéristiques spatiales des tissus d'habitat existant (longueur des façades, variations de hauteurs, retrait par rapport à la voie, retrait par rapport aux limites parcellaires).

EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses).

Dans le secteur 2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses).

La hauteur des constructions est limitée à un étage (secteurs 1 et 2).

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les secteurs 1 et 2 devront comporter une part minimale de 30% de logements sociaux.

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Les Esplantades »

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

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL LOCAL

Un principe de préservation des berges de l'Huveaune est défini afin de maintenir la continuité écologique qu'elle constitue et de favoriser les usages auxquels elle est liée, les berges constituant en effet un lieu de loisirs et de rencontre pour les habitants de la commune. Les berges de l'Huveaune sont également un support pour les mobilités douces à préserver et mettre en valeur. A proximité de celles-ci, se trouve le four des Tuilleries (hors périmètre) et une fontaine, deux éléments de patrimoine qu'il convient de préserver.

Une autre fontaine, située aux abords du chemin du Plan d'Aups, est également à préserver.

PRINCIPE DE RETRAIT PAYSAGER LE LONG DE LA VOIE DE CONTOURNEMENT

Afin de limiter les nuisances induites par la voie de contournement sur les espaces urbains futurs, une bande de retrait paysager est à créer sur 10 à 15 m d'épaisseur minimum. Cette bande devra être végétalisée et arborée et dépourvue de constructions. Des aménagements nécessaires au quartier pourront toutefois y être implantés.

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Un corridor écologique a été identifié au sein de la plaine faisant le lien entre le massif boisé et l'Huveaune. Celui-ci devra être préservé au maximum, par le maintien d'une bande non construite au sein du secteur 1 de l'opération.

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 au sein des secteurs voués à être urbanisés (secteurs 1 et 2), ceux-ci devront représenter au moins 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

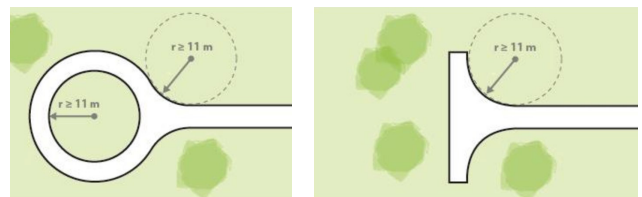
Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

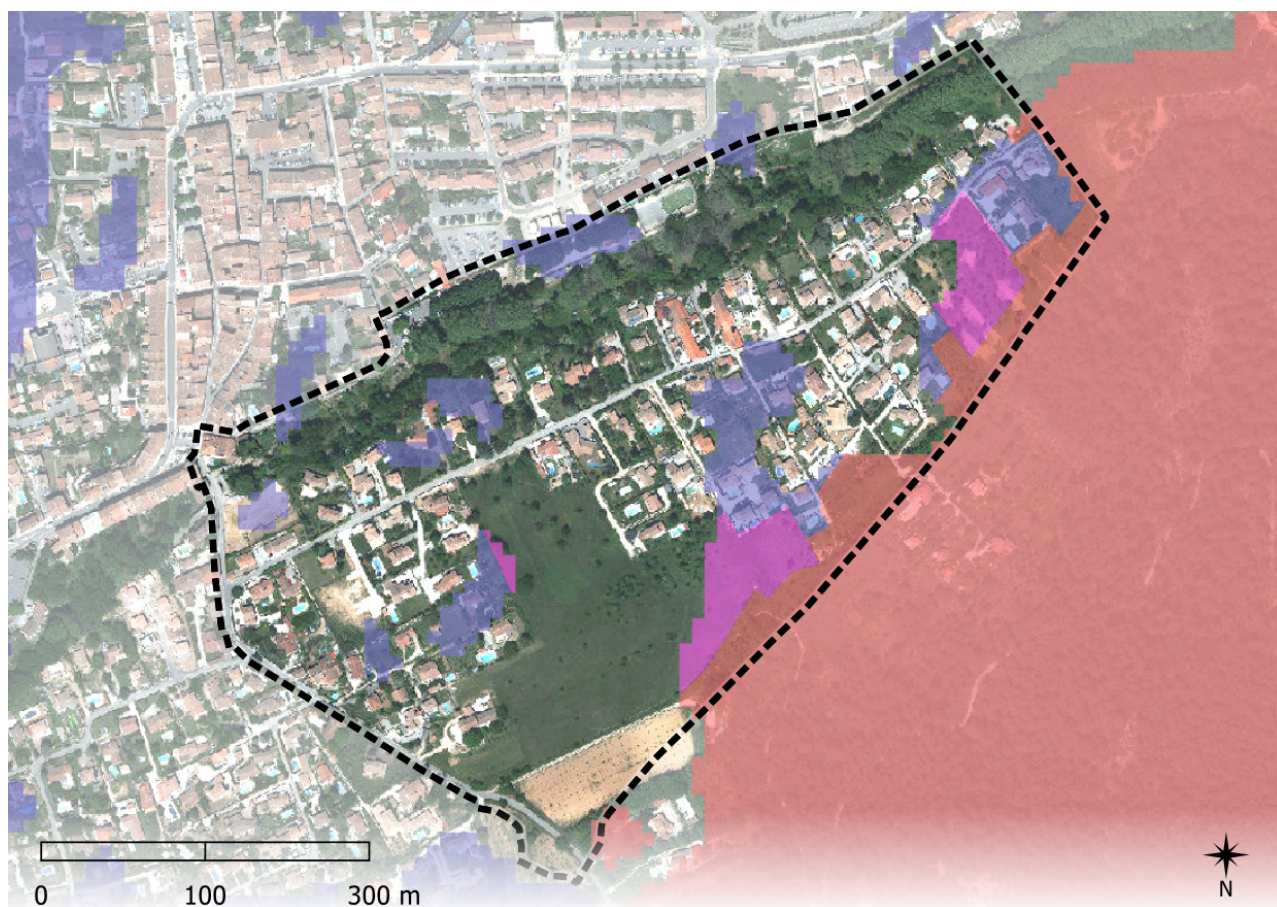
Risque de feu de forêt

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 ;
- La conception des carrefours sur le chemin du Plan d'Aups, ainsi que sur la future voie de contournement ;
- 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 ;
- Si plantation envisagée sur l'espace de retrait paysager, prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



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

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 dispo-

sitions 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'adapter 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

Orientations d'aménagement et de programmation

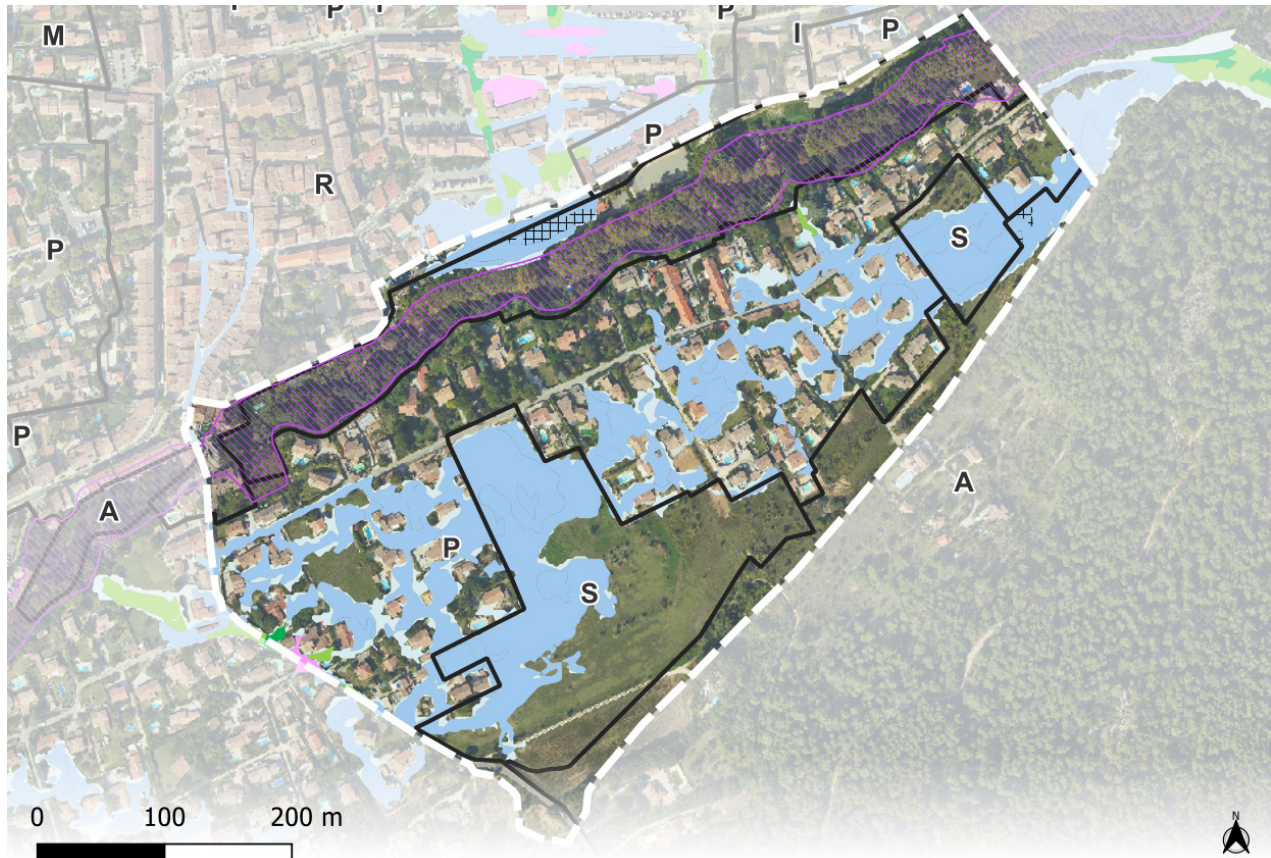
Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Les Esplantades »

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...).



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

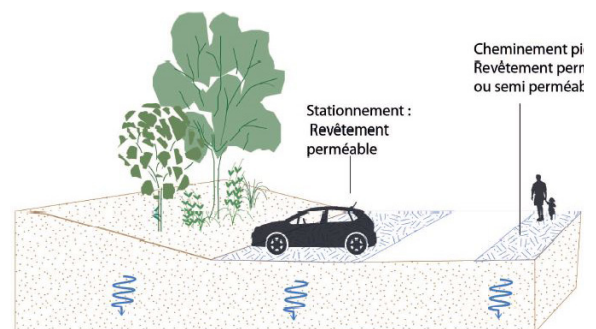
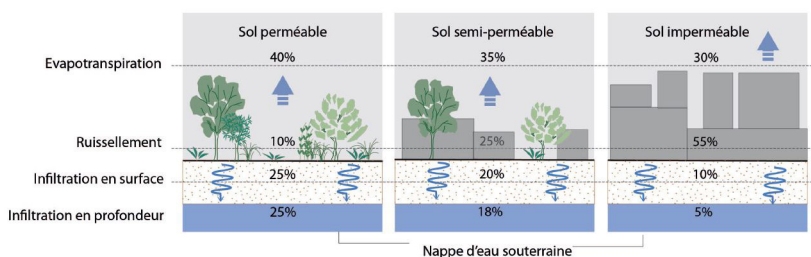
- Emprise PPR inondation
- Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

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

CLASSE RUISSELLEMENT

- Classe
- Serres et tunnels agricoles autorisés



Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort) : 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 Saint Zacharie est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Préalablement à l'urbanisation du secteur, il est nécessaire de s'assurer que les voies sont correctement dimensionnées pour supporter l'augmentation des sollicitations. Par ailleurs, le contournement projeté de l'actuelle départementale aura un impact sur l'organisation générale des mobilités.

LE CONTOURNEMENT DU CENTRE-VILLE DE SAINT-ZACHARIE

Le futur contournement, à vocation de transit, devrait engendrer des nuisances sonores. Afin de limiter son impact sur les bâtiments riverains :

- les habitations devront être implantées à une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie de contournement ;
- les autres constructions devront être implantées à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la voie de contournement.

Les débouchés de voiries sur la voie de contournement devront être limités et regroupés, autant que possible, pour des raisons de sécurité routière et afin d'éviter les ralentissements provoqués par les intersections. Tout accès privatif sera interdit.

Le futur contournement intersectera deux voies existantes : le chemin du plan d'Aups en direction du centre-ville de la commune et un chemin privé reliant l'avenue Jean-Moulin à des maisons individuelles. Les intersections devront ainsi faire l'objet d'une attention particulière pour assurer la sécurité des traversées (cf. **des carrefours à requalifier**).

UN NOUVEAU MAILLAGE POUR DESSERVIR LE QUARTIER

Pour mailler efficacement le secteur, il est nécessaire de ne pas réaliser de nouvelles impasses. Le bouclage des voies doit ainsi être assuré.

Les débouchés de voirie sur la voie de contournement devant être limités, une voie de desserte locale parallèle à celle-ci devra être créée préalablement à toute urbanisation.

Les impasses existantes pourront ainsi être reliées à cette nouvelle voie qui permettra la création de bouclages.

Un principe de voies transversales nord-sud est ainsi défini pour desservir les futures habitations. Aucune construction ne pourra être réalisée dans l'axe des impasses, puisque celles-ci compromettraient ce principe.

DES VOIES CORRECTEMENT DIMENSIONNÉES

Toutes les nouvelles voies devront obligatoirement être dimensionnées de manière à pouvoir intégrer :

- un double-sens de circulation en voiture ;
- des cheminements piétons d'au moins 1,5 mètres de large d'un côté de la chaussée) ;
- la circulation des véhicules des services publics notamment de secours et de gestion des déchets.

Un élargissement de l'avenue Jean-Moulin, avec amélioration des continuités piétonnes est également prévu.

Le chemin du Plan d'Aups permet de relier le centre-ville de Saint-Zacharie avec la voie de contournement et constituera aussi une des voies principales d'accès au périmètre concerné par les orientations. Bien que l'accès préférentiel au centre-ville se fera au nord et au sud de celui-ci, une hausse du trafic sur le chemin du Plan d'Aups est attendue. Un élargissement de cette voie est donc à prévoir, suite à la réalisation du contournement.

DES LIAISONS DOUCES À MAINTENIR

Outre l'intégration de trottoirs sur les nouvelles voies et sur les voies existantes, il convient de maintenir des liaisons douces vers les équipements potentiellement utilisés par les habitants du secteur. Au nord de l'Huveaune, se trouvent notamment le collège des Seize-Fontaine, la polarité commerciale du boulevard de la Tomette et divers espaces publics de loisirs qui s'organisent autour du four des Tuileries. Un pont permet actuellement aux habitants de rejoindre facilement ces équipements. Le chemin y menant devra être préservé, amélioré et valorisé.

DES CARREFOURS À REQUALIFIER

Trois carrefours sécurisés doivent être conçus à l'intersection avec le contournement projeté :

- intersection avec le chemin du Plan d'Aups (rond-point à prévoir) ;
- intersection avec le chemin de Labus (existant) ;
- intersection avec la future voie desservant un secteur d'urbanisation résidentielle projeté à l'est.

DES RÉSEAUX À DÉVELOPPER ET À REDIMENSIONNER

Pour rappel, l'urbanisation des secteurs 1 et 2 est conditionnée par la réalisation de la voie de contournement, ainsi que par le bon dimensionnement des voies de desserte et réseaux, et une capacité adéquate de ces derniers.

Les secteurs 1 et 2 devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales et au réseau de défense incendie.

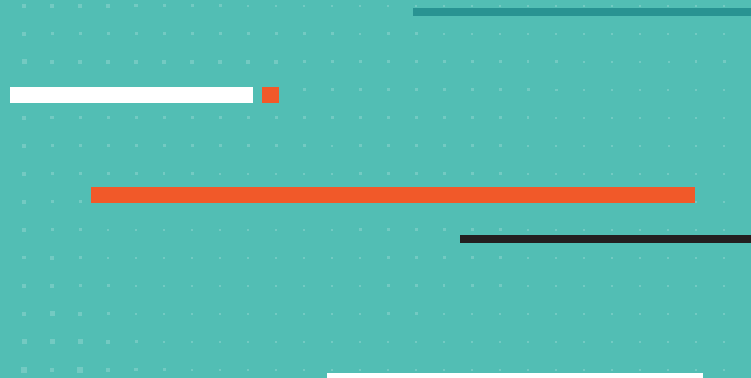
FORMES URBAINES



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 correspondante ».



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



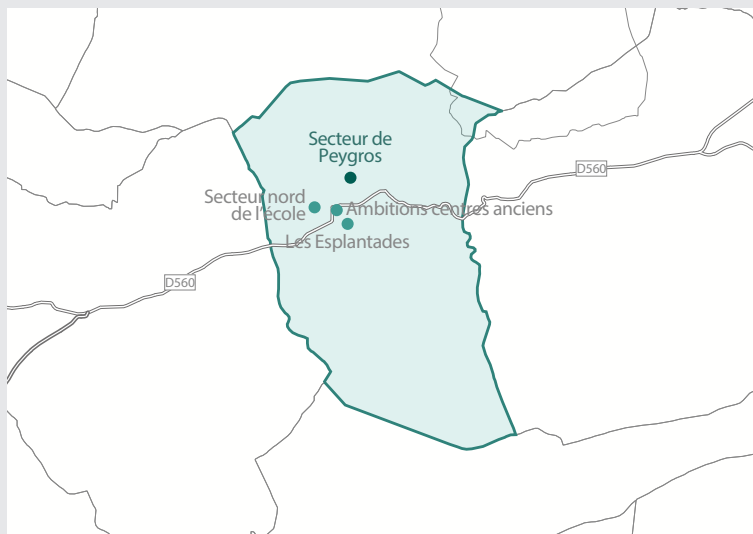


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.15 SAINT-ZACHARIE

OAP de composition urbaine « Peygros »

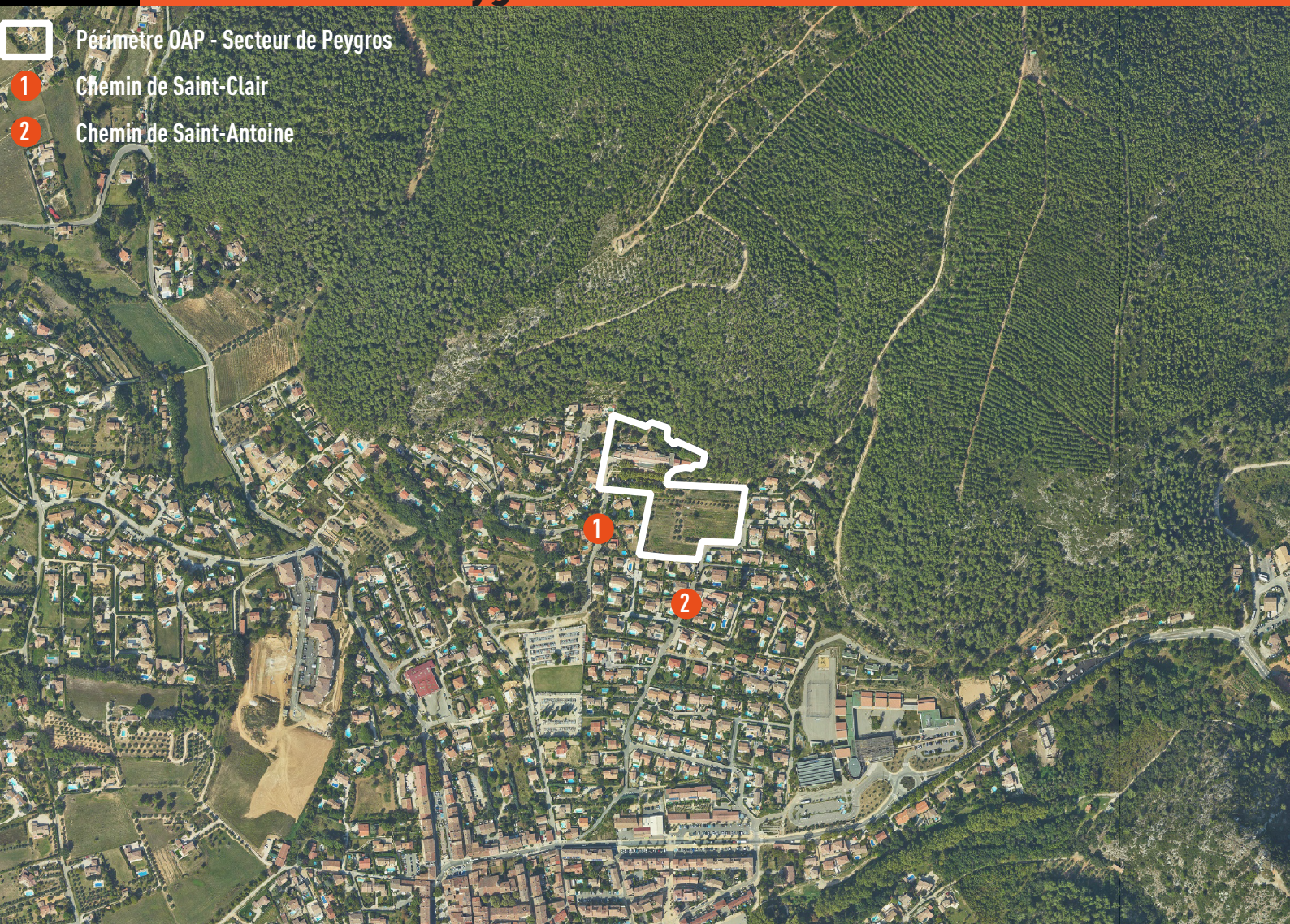


Saint-Zacharie **Peygros**

 Périmètre OAP - Secteur de Peygros

 1 Chemin de Saint-Clair

 2 Chemin de Saint-Antoine



Saint-Zacharie Peygros

Situé au nord-est du centre ancien de Saint-Zacharie sur une superficie de 2 ha, à proximité du bois de Saint-Clair, le secteur de Peygros contient la maison de retraite privée médicalisée Saint Clair, ainsi que des parcelles limitrophes non bâties, dont une partie est aménagée en restanques qualitatives.

Les enjeux du site résident à la fois dans la qualité des accès qui limite nécessairement les possibilités d'urbanisation (voie peu large...) mais également dans la qualité paysagère des lieux. Composé de restanques successives plantées d'oliviers, le site offre une vue intéressante vers le centre ancien. Si la topographie offre à la fois des qualités paysagères au lieu et des vues, elle coupe néanmoins le secteur en deux zones du fait d'une restanque très prononcée au centre : un secteur aval relativement plat et donnant sur le chemin de Saint Antoine et un secteur plus en pente, en lien avec la résidence Saint Clair et la forêt, sur la partie amont.

La proximité avec la forêt est également un enjeu en lien avec la gestion du risque feu de forêt. A cela s'ajoute également une problématique sur la nature des sols avec un aléa de retrait-gonflement des argiles et une problématique liée aux ruissellements sans impacter le secteur d'aménagement.

Le secteur d'étude dispose néanmoins des réseaux nécessaires pour son urbanisation (assainissement collectif, eau potable, défense incendie) qui sont présents sur le site ou en limite du site.

L'objectif de ces orientations d'aménagement est de cadrer l'implantation d'un établissement à vocation médico-sociale au sein du périmètre et son insertion dans le tissu pavillonnaire existant, tout en garantissant le maintien de la qualité paysagère du site, ce dernier élément constituant l'enjeu principal de la mise en place de ces OAP.



➤ Vue panoramique



© Alpicité

➤ Accès à la résidence Saint-Clair



© Alpicité

➤ Aire de stationnement de la résidence Saint-Clair

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Parcellaire
-  Équipement existant

COMPOSITION URBAINE

-  Espace de loisir collectif ou public à créer
-  Etablissement médico-social
-  Hauteur des façades (nombre d'étages)
-  Emprise bâtie (%)
-  Principe de mixité sociale

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Alignement d'arbres ou haies à créer
-  Alignement de platanes à conserver
-  Alignements d'oliviers à conserver
-  Terrasse en restanque à conserver ou à créer
-  Espace végétal à conserver
-  Espace agricole à conserver
-  Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Principe d'accès
-  Voie de desserte à conserver
-  Principe de raccordement (desserte) à créer
-  Principe liaison douce / mode actif à créer
-  Stationnement à conserver
-  Stationnement paysager à créer
-  Voie à requalifier et/ou élargir



PROGRAMMATION

Au regard de l'existence d'une maison de retraite dans le périmètre, la réalisation d'un établissement médico-social est envisagée. Celui-ci devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, prévue à long terme, en partie basse du terrain.

Dans la programmation, il est prévu environ 70 logements principalement dans une résidence seniors.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

UNE FORME URBAINE INSCRITE DANS LA PENTE ET DES HAUTEURS PERMETTANT DE PRÉSERVER LES POINTS DE VUE

Les bâtiments doivent être implantés entre les alignements d'oliviers, sans que ceux-ci ne soient fortement impactés. Les bâtiments devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Ils s'organiseront parallèlement aux courbes de niveaux. La coupe ci-dessous met en évidence une hypothèse d'implantation.

La hauteur des bâtiments est limitée à un étage (R+1).

Les bâtiments devront être implantés de manière à conserver des points de vues lointains depuis les espaces intérieurs. Les bâtiments devront pour cela être construits sur les bandes constructibles définies dans le schéma de principe. La différence de niveau entre les deux bandes bâties permet de limiter les co-visibilités.

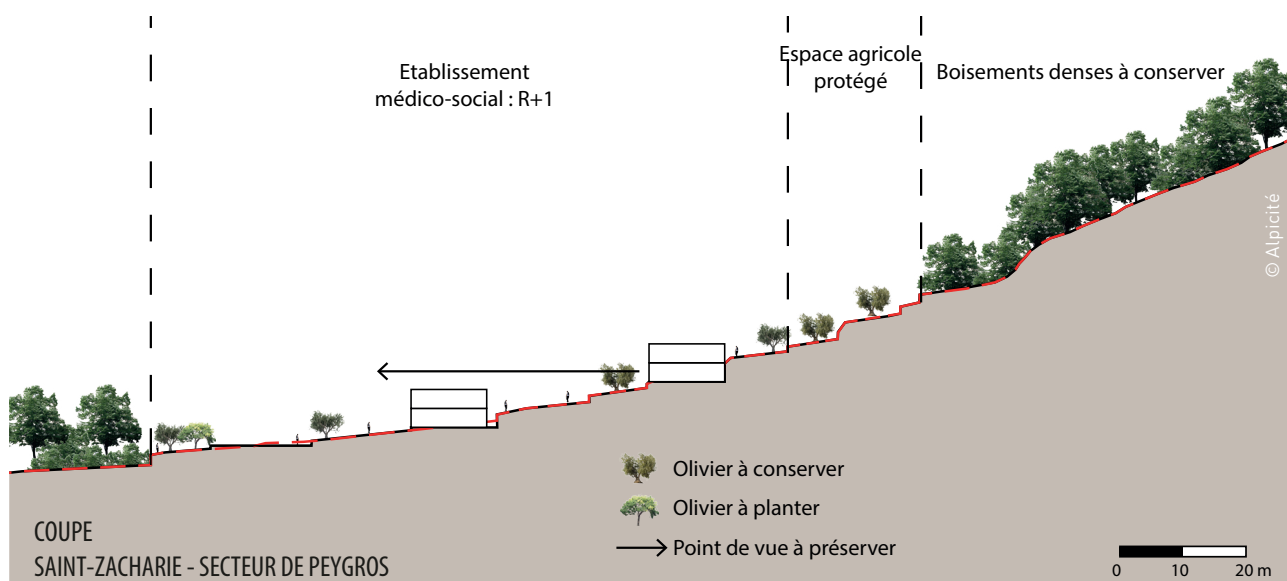
EMPRISE AU SOL DE L'ÉTABLISSEMENT MÉDICO-SOCIAL

Dans le secteur destiné à accueillir un établissement médico-social, 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

Une mixité fonctionnelle sera assurée au sein du périmètre soumis aux OAP, avec des espaces de loisirs collectifs ou publics et un établissement médico-social.

Une mixité sociale est aussi imposée sur l'ensemble de l'opération avec une proportion minimale de 50% de logements sociaux.



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

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DES RESTANQUES ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRES



➤ Exemple de restanque à préserver

Un principe général de préservation des alignements d'oliviers existants est défini sur le périmètre soumis aux orientations d'aménagement. Ainsi, les oliviers impactés par la réalisation des constructions devront être replantés à minima en nombre équivalent sur le terrain d'assiette de l'opération. Les alignements existants devront également être complétés en cas de sujets manquants.

Au sein du périmètre, les bâtiments devront être implantés entre les alignements d'oliviers existants. Les cheminements piétons suivront aussi les alignements d'oliviers, créant des perspectives valorisant ces arbres.

Sur la limite sud et la limite ouest du secteur destinées à l'établissement médico-social, les alignements d'oliviers existants seront doublés de manière à créer un écran paysager entre les habitations existantes et le nouvel équipement.

Au niveau de l'aire de stationnement de la résidence Saint Clair, les alignements de platanes existants devront être préservés.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE DANS LE SECTEUR DESTINÉ À ACCUEILLIR UN ÉTABLISSEMENT MÉDICO-SOCIAL

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 dans le secteur destiné à accueillir un établissement médico-social, les espaces végétalisés devront représenter au moins 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

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

Les orientations d'aménagement imposent également une alternance de bandes bâties et de bandes non-construites qui permettront de maintenir des espaces ouverts sur le site. Les espaces libres ainsi créés seront aménagés en espaces de loisirs collectifs ou publics ou simplement maintenus en l'état selon les prescriptions définies dans le schéma de principe.

LES RISQUES NATURELS

Des risques liés au ruissellement

DEFINITION

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.

ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que le présent projet n'est pas concerné par le risque ruissellement, toutefois, les aménagements devront prendre en compte les prescriptions de l'OAP Cycle de l'Eau :

- 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...).



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

PÉRIMÈTRE d'OAP

RISQUE INONDATION

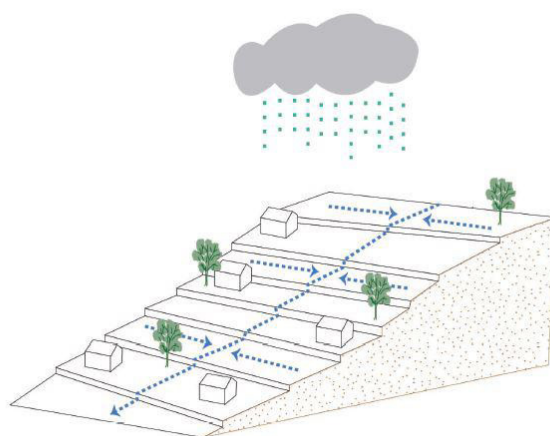
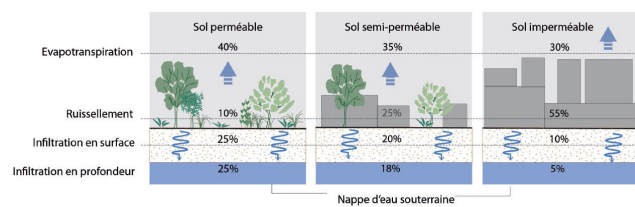
Emprise PPR inondation
Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

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

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe
Serres et tunnels agricoles autorisés



Diffuser l'eau sur les perpendiculaires du bassin versant

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

UNE ACCESSIBILITÉ À ORGANISER À PARTIR DU CHEMIN DE SAINT-ANTOINE

Une aire de stationnement sera installée en partie basse du périmètre, sur le secteur, directement accessible depuis le chemin de Saint-Antoine.

UN AMÉNAGEMENT URBAIN INTÉGRÉ DANS LE QUARTIER

Une voie de desserte sera créée au nord du secteur de projet, en accroche avec le chemin de Saint-Antoine et le parking existant de l'EHPAD, afin de créer un bouclage qui bénéficiera à l'ensemble du quartier.

La voie existante qui dessert le parking de l'EHPAD devra être aménagée afin de permettre ce maillage urbain.

UNE DESSERTE FAVORISANT LES MOBILITÉS PIÉTONNES

Les bâtiments en partie basse du secteur de projet seront desservis depuis l'aire de stationnement par des cheminements piétons. Une voie de service pourra être aménagée pour les besoins de l'établissement.

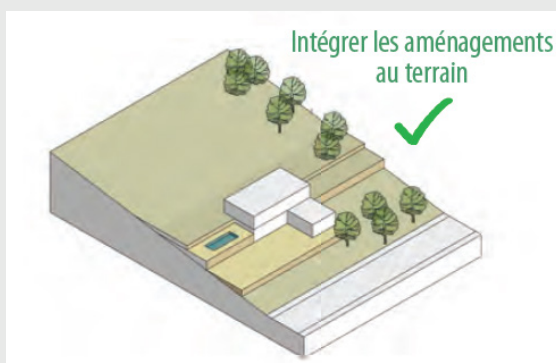
ACCESSIBILITÉ PMR

La partie sud du périmètre doit être accessible pour les personnes à mobilité réduite, malgré les fortes ruptures de niveau que la topographie impose.

FORMES URBAINES

L'établissement médico-social adoptera une forme urbaine de petit collectif. Sa hauteur sera limitée au R+1.

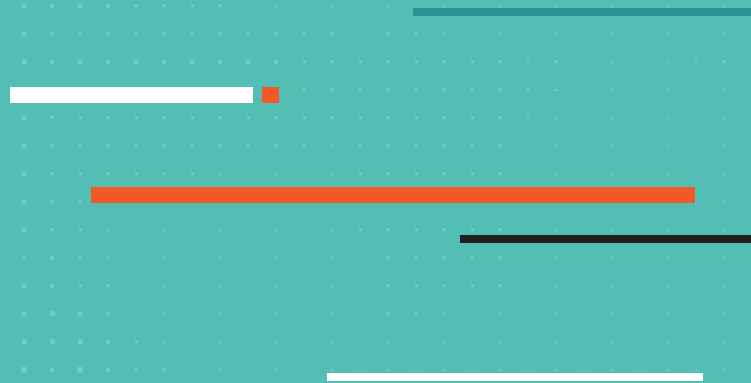
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet (constructions principales, extensions et annexes incluses), sauf exceptions détaillées dans la partie relative à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Il est également primordial que la construction s'adapte à la topographie des lieux.

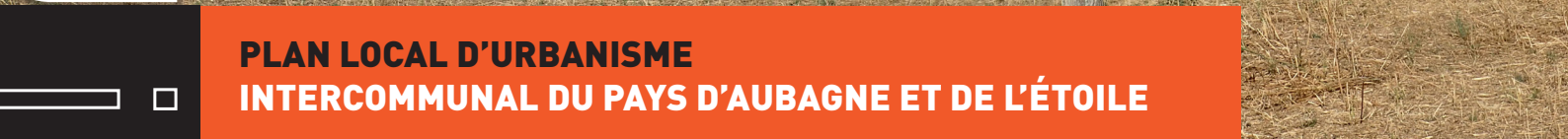


En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondant.



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



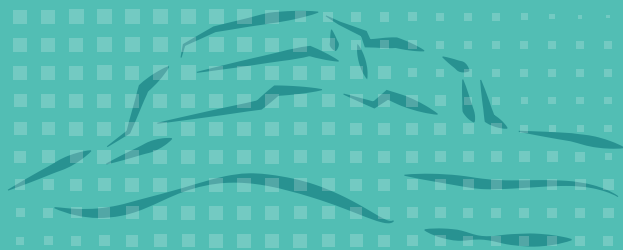


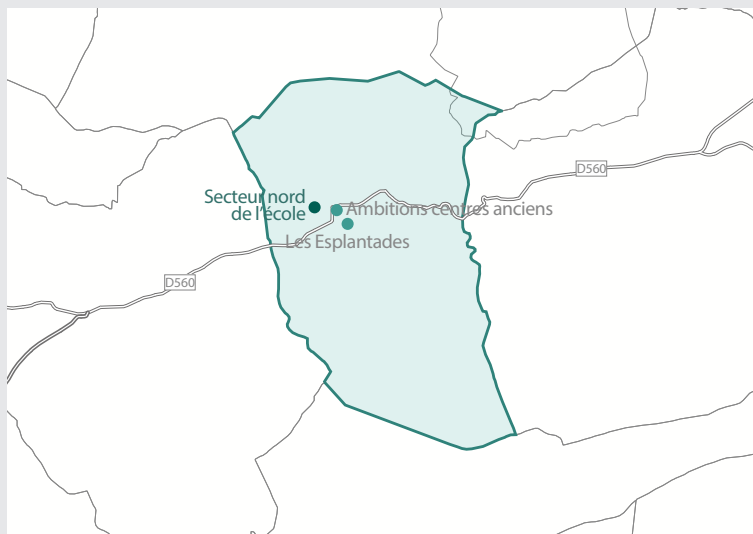
**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.15 SAINT-ZACHARIE

OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »





Saint-Zacharie **Secteur nord de l'école**

 Périmètre OAP - Secteur nord de l'école

-  1 Chemin de Gaumin
-  2 Boulevard Martyrs de la Résistance
-  3 D560



Saint-Zacharie

Secteur nord de l'école

Secteur éminemment stratégique du fait de ses disponibilités foncières en zone déjà urbanisée et de sa position géographique en bordure des équipements du centre village de Saint Zacharie, l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur nord de l'école » comporte plusieurs enjeux majeurs : problématique d'accès et de mobilités interne et externe, capacité de construction au regard des enjeux paysagers et des formes urbaines existantes, intégration des risques naturels...

Concernant les mobilités, l'aménagement de ce secteur doit permettre d'améliorer le lien avec les équipements publics existants (école, gymnase...) notamment en matière de modes doux mais aussi avec les quartiers périphériques au nord (Réal de Favard) et au sud pour faciliter la desserte générale.

La réponse à la problématique des mobilités douces pourra être coordonnée à celle proposée pour la mise en valeur paysagère du secteur avec une réflexion à porter sur du Vallat de Fenouilloux en tant que fil directeur de l'opération. Il s'agira de s'appuyer sur les composantes paysagères et environnementales du site pour proposer une urbanisation de qualité. A ce titre, une réflexion importante est à mener sur la volumétrie des constructions pour à la fois optimiser un foncier rare et précieux tout en s'inscrivant dans le tissu urbain environnant.

Enfin, concernant les risques naturels, le périmètre est notamment soumis à des aléas de ruissellements des eaux pluviales et de retrait-gonflement des argiles. Il s'agira de s'appuyer sur ces contraintes pour proposer un projet intégré et résilient.

La superficie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation est de l'ordre de 11 ha.



➤ Secteur nord du Vallat de Fenouilloux



➤ Vue panoramique



➤ Vue panoramique



➤ Complexe sportif



➤ Lotissement récemment réalisé

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

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

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Protection et mise en valeur ripisylves
-  Espace de retrait paysager à conserver
-  Ambiance boisée à préserver
-  Alignement d'arbres ou haies à conserver
-  Alignement d'arbres ou haies à créer
-  99 % Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Maisons individuelles
-  Maisons en bande / maisons jumelées
-  Logements collectifs, équipements
-  MS Secteur de mixité sociale
-  R+2 Hauteur des façades (nombre d'étage)
-  99 % Emprise bâtie (%)

COMPOSITION URBAINE

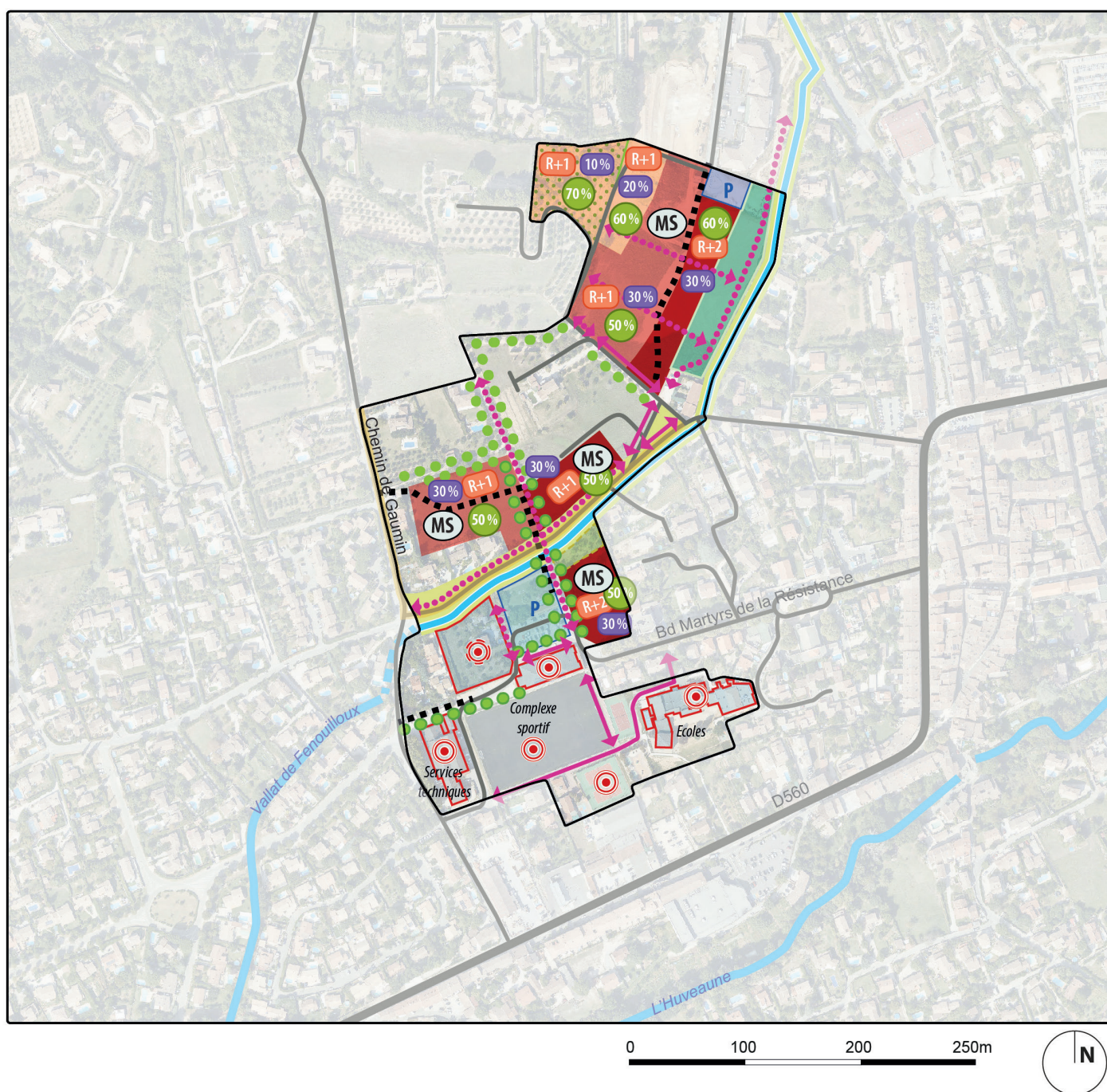
-  Espace public de rencontre à conserver (parvis, place...)
-  Espace de loisir collectif ou public à créer
-  Équipement à créer

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

-  Liaison structurante à conserver
-  Voie de desserte à conserver / élargir / rendre public
-  Principe de raccordement (desserte) à créer
-  Principe liaison douce / mode actif à conforter
-  Principe liaison douce / mode actif à créer
-  Voirie à élargir
-  P Stationnement à créer ou à conserver
-  P Augmentation de la capacité de stationnements

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »



PROGRAMMATION

IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE ÉCOLE ET AUGMENTATION DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

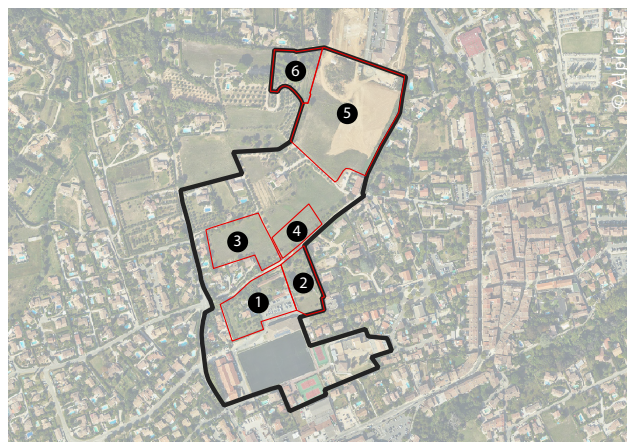
Sur le secteur 1 la création d'un nouvel équipement public, lié aux affaires scolaires, culturelles et à l'animation est prévu. En lien avec le complexe sportif existant, ce nouvel équipement, ainsi que la densification du tissu résidentiel environnant, la capacité de stationnement de l'aire de stationnement existante dans le secteur 1 sera significativement augmentée.

CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Le périmètre présente plusieurs secteurs non bâtis ou peu bâtis sur lesquels un renouvellement urbain peut être envisagé. Les secteurs 2, 3, 4, 5 et 6, ont une vocation dominante résidentielle, les nouveaux logements devant permettre de répondre à la pression démographique de la commune, avec :

- Dans le secteur 2, situé au nord du boulevard Martyrs de la Résistance, une densité minimale moyenne de 45 logements/ha pour une typologie de logements collectifs (à titre indicatif, environ 20 logements). Des locaux à destination d'équipements publics pourront être aménagés en rez-de-chaussée ;
- Dans le secteur 3 au nord du Vallat de Fenouilloux, une densité minimale moyenne de 20 logements/ha pour une typologie de maisons en bande ou jumelées (à titre indicatif, environ 20 logements) ;
- Dans le secteur 4, une densité minimale moyenne de 40 logements/ha pour une typologie de logements collectifs (à titre indicatif, environ 15 logements) ;
- Dans le secteur 5 en extension du quartier du Réal de Favard, le long du Vallat de Fenouilloux, une densité minimale moyenne de 15 logements/ha pour les maisons individuelles, de 25 logements/ha pour les maisons en bandes. Quant à la partie au sud de la nouvelle voie, il est prévu la création de 60 logements, dont 40% à minima prévus en tant que logements sociaux
- Dans le secteur 6, une densité minimale moyenne de 10 logements/ha (à titre indicatif, environ 5 logements).

Chaque secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et les aménagements sont prévus à partir de 2023.



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION DU BÂTI DANS LE RESPECT DE LA TOPOGRAPHIE

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. En cas de pente, les façades s'organiseront parallèlement aux courbes de niveaux. Il est attendu une intégration particulièrement fine des constructions pour les secteurs 5 et 6.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée en fonction des formes urbaines, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, à :

- 10% dans le secteur 6, destiné à accueillir des maisons individuelles ;
- 20% dans les espaces destinés à accueillir des maisons individuelles des secteurs 3 et 5 ;
- 30% dans les espaces destinés à accueillir une forme urbaine de maisons en bande / maisons jumelées ;
- 30% dans les espaces destinés à accueillir une forme de logements collectifs.

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »

Secteur 2 : (au nord du boulevard Martyrs de la Résistance) : une densification significative autour des équipements

Le secteur est aujourd'hui principalement constitué d'habitat pavillonnaire avec toutefois des maisons très rapprochées le long du boulevard Martyrs de la Résistance. Les hauteurs des bâtiments actuels n'excèdent pas 1 étage (R+1). Toutefois, pour répondre à la pression démographique de la commune et au fort potentiel des terrains situés à proximité du centre-ville et de ses équipements, un deuxième étage (R+2) sera autorisé pour les bâtiments du secteur.

L'implantation des bâtiments dépend de la voie :

- Sur le boulevard Martyrs de la résistance :
 - si rez-de-chaussée destiné à l'accueil d'un équipement public : implantation à l'alignement sur rue dans la continuité du logement situé à l'est ;
 - si logements en rez-de-chaussée : implantation en retrait par rapport à la rue.
- Sur les autres voies : retrait paysager obligatoire.

En limite ouest du secteur 2 sera créé un alignement d'arbres (nord-sud) dans la continuité des oliviers existants sur la voie au nord.

Secteur 3 (au nord du Vallat de Fenouilloux) : une forme urbaine dans la continuité du tissu existant

Les formes urbaines s'inscriront dans la continuité des maisons denses environnantes (limite à la longueur des façades, retrait par rapport à la voie, en limites parcellaires). Les constructions auront une hauteur maximale d'un étage (R+1). L'opération devra être harmonieuse avec une bonne intégration paysagère.

Secteur 4 (lotissement récemment réalisé) : des logements collectifs à l'interface avec un tissu urbain moins dense

Au sud du secteur 4, sur les terrains restant à bâtir, une forme urbaine de logement collectif est attendue. Cette forme urbaine vient en continuité d'un immeuble d'habitations projeté dans la continuité du Réal de Favard, le long du Vallat de Fenouilloux, et permet une transition vers l'habitat individuel moins dense au nord. Les constructions auront une hauteur maximale d'un étage (R+1).

Secteur 5 : Extension du quartier du Réal de Favard : une prolongation de la forme urbaine

Le projet s'inscrira dans la continuité de la forme urbaine du quartier du Réal de Favard :

- avec la création d'un immeuble d'habitation le long du vallat de Fenouilloux, d'une hauteur maximale de deux étages (R+2) ;
- des maisons individuelles en bande, d'une hauteur maximale d'un étage (R+1) ;
- des maisons individuelles en amont en jouant sur la topographie des lieux, d'une hauteur maximale d'un étage (R+1).

Secteur 6 : en surplomb du Réal de Favard : des formes urbaines moins denses

Le secteur 6 présente des enjeux paysagers nécessitant une plus faible densité de construction : sa position en surplomb du Réal de Favard en fait un secteur visible. L'ambiance boisée doit être préservée (maintien des arbres existant sur le site favorisé dans le projet, notamment par une réflexion sur l'implantation du bâti). Une typologie de maison individuelle, d'une hauteur maximale d'un étage, est donc imposée sur ce secteur.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur 2 devra comporter une part minimale de 50% de logements sociaux. Des locaux à destination d'équipements publics pourront être aménagés en rez-de-chaussée.

Les secteurs 3 et 5 devront comporter une part minimale de 40% de logements sociaux.

Concernant la mixité fonctionnelle sur le secteur :

1- nouvel équipement public, lié aux affaires scolaires, culturelles et à l'animation, ainsi qu'un parc de stationnement renforcent le secteur, à vocation mixte (équipements existants et logements) ;

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE, LA PREVENTION DU RISQUE ET LA QUALITE DE VIE

PRINCIPE DE CONSERVATION DES ESPACES VÉGÉTALISÉS LE LONG DU VALLAT DE FENOUILLOUX

Les mobilités douces seront développées dans le vallat de Fenouilloux. Les espaces verts environnants doivent être conservés. L'usage des espaces vides doit également être redéfini ou ceux-ci doivent être végétalisés afin de retrouver la continuité de la trame arborée.

ALIGNEMENTS D'ARBRES OU DE HAIES À CRÉER OU À CONSERVER

En limite sud du secteur 1 seront créés deux alignements d'arbres : un entre l'école et le complexe sportif et un autre au sud de l'aire de stationnement.

En limite Est du secteur 1 sera créé un alignement d'arbres (nord-sud) dans la continuité des oliviers existants sur la voie au nord.

En limite des secteurs 3 et 4, des alignements d'arbres existants sont à conserver et à prolonger par la plantation de nouveaux alignements.

ESPACES VÉGÉTALISÉS DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés 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 de pleine terre, ceux-ci devront représenter une part minimale de la surface du terrain d'assiette du projet :

- De 70% dans le secteur 6 ;
- De 60% dans les espaces destinés à accueillir des maisons individuelles dans les secteurs 3 et 5 ;
- De 50% dans les espaces destinés à accueillir une forme urbaine de maisons en bande / maisons jumelées (secteur 2) ;
- De 60% dans les espaces destinés à accueillir une forme de logements collectifs. 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.

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.

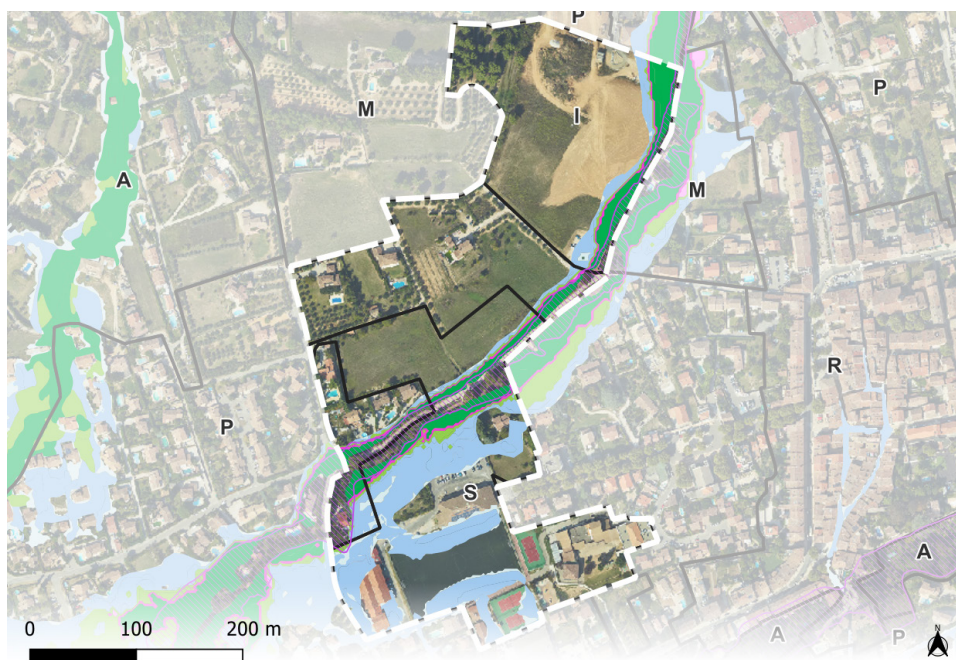
ADAPTATION DU PROJET

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 :

- 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...).

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

PÉRIMÈTRE d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Très fort (axe écoulement)

Très fort (zone accumulation à faible vitesse)

Moyen à forte hauteur

Moyen

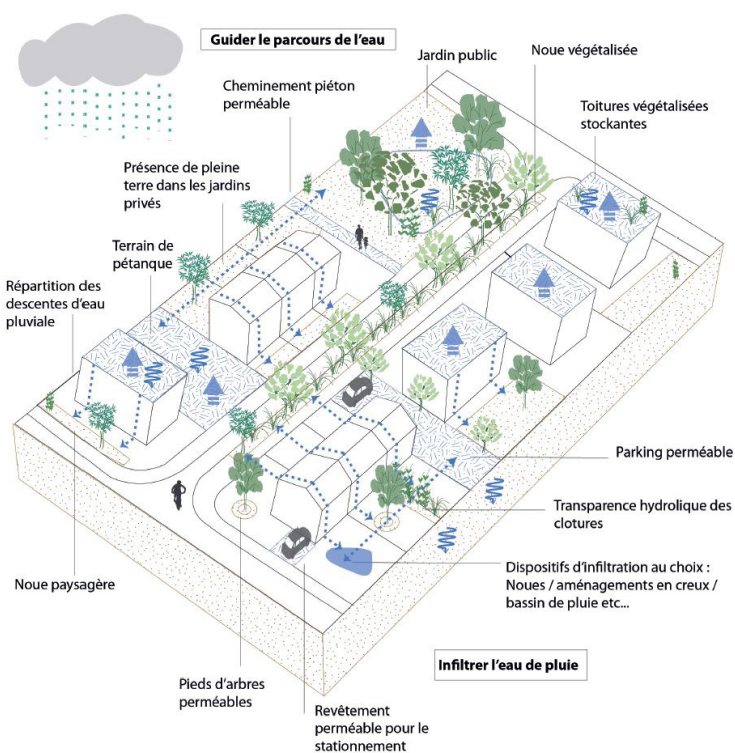
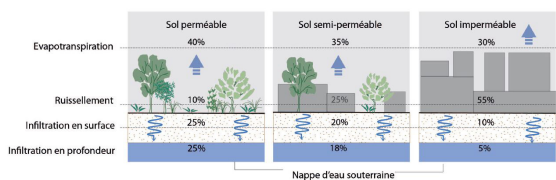
Faible

Résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Serres et tunnels agricoles autorisés



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

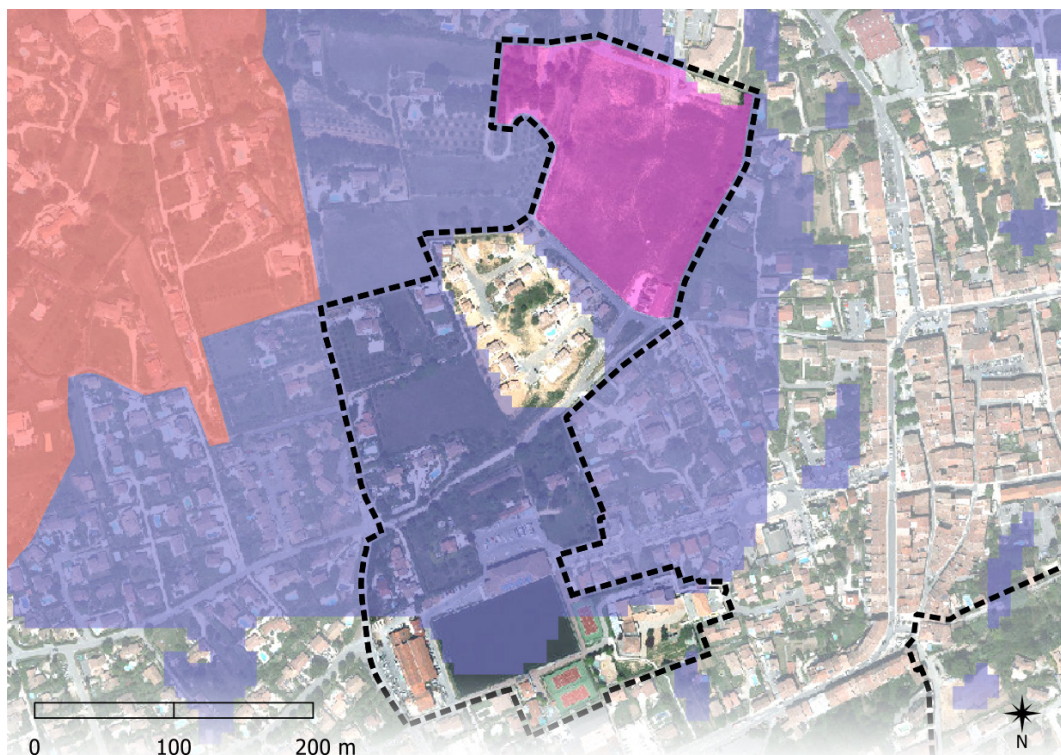
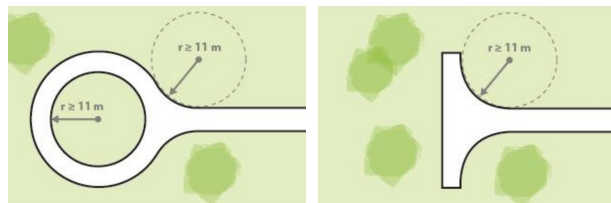
Risque de feu de forêt

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 ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Exté-

rieure Contre l'Incendie ;

- Si plantation envisagée dans l'espace de retrait paysager, 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

Orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Zacharie - OAP de composition urbaine « Secteur nord de l'école »

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 Saint-Zacharie est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

L'ACCESSIBILITE ET LA DESSERTE

Les réseaux et voies de circulations devront avoir la capacité à supporter la densification envisagée du secteur. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et au bon dimensionnement de ceux-ci.

AMÉLIORATION DU MAILLAGE VIAIRE

Afin d'améliorer les circulations au sein du périmètre, des liaisons sont à mettre en place :

- Entre le stade et le chemin de Gaumin, par la création d'une voie au nord des services techniques ;
- Entre l'aire de stationnement et l'avenue du 8 Mai 1945, avec un franchissement du Vallat de Fenouilloux à prévoir ;
- Entre l'avenue du 8 Mai 1945 et le Chemin de Gaumin pour la desserte du secteur 3 ;
- Entre l'opération récente du Réal de Favard et l'avenue du 8 mai 1945 pour la desserte du secteur 5 ;

L'avenue du 8 mai 1945 et le chemin de Gaumont devront par ailleurs faire l'objet d'un élargissement de voirie.

ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITATION

Toutes les nouvelles voies seront bordées de trottoirs dans chaque sens de circulation, sauf impossibilité technique.

Le long du vallon de Fenouilloux, des cheminements piétons devront être réalisés à l'occasion de la construction des logements qui l'entourent.

Un cheminement piéton devra permettre de relier le Boulevard des Martyrs de la Résistance aux quartiers résidentiels au nord du vallon de Fenouilloux.

Dans le secteur 5, des chemins piétons transversaux devront être aménagés.

FORMES URBAINES

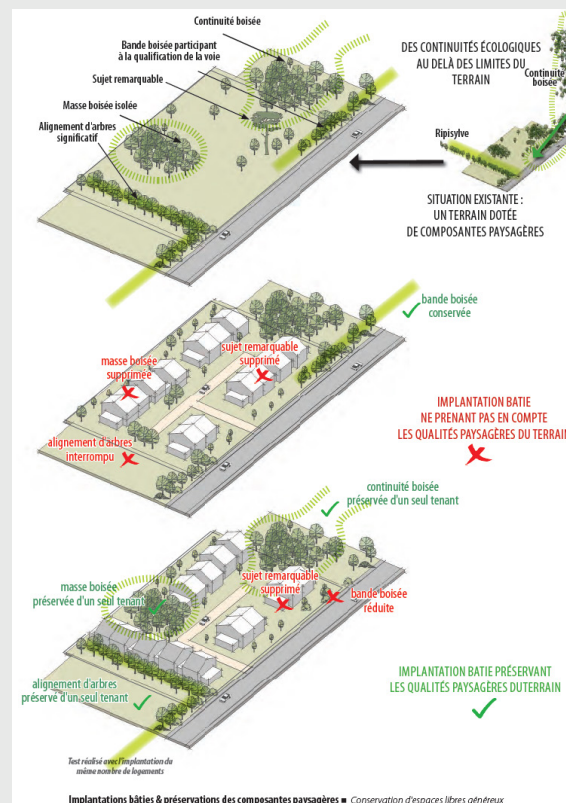
Forme urbaine de maisons individuelles

Située en couture du bâti existant, cette forme urbaine doit accompagner d'une manière douce et progressive la transition avec ces espaces. La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1, tandis que l'emprise au sol sera au maximum de 10% (secteur 6) à 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.

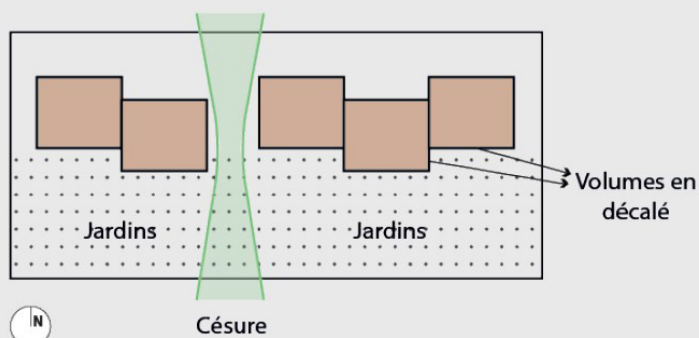
Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD-UM-Nh »).



Forme urbaine de maisons en bande/ maisons jumelées,

Située dans le prolongement du quartier du Réal de Favard, cette forme urbaine permet la mise en place d'un gradient entre maisons individuelles et logements collectifs.

La hauteur en R+1, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts 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 collectifs

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, à proximité des équipements publics structurants et en continuité avec les collectifs du quartier du Réal de Favard, le long du Vallat de Fenouilloux.

A l'ouest du Vallat, les hauteurs varient afin de chercher la bonne intégration architecturale. L'immeuble d'habitation projeté, préserve la continuité des collectifs du quartier du Réal de Favard, avec des formes en R+2. Plus au sud, la réalisation d'un collectif est prévue dont la hauteur en R+1, l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 50% permettront de s'insérer au mieux dans le contexte environnant. La volumétrie devra tenir compte du contexte.

Sur la partie Est du Vallat, à proximité immédiate des équipements, un collectif d'une hauteur de R+2, emprise au sol de 30% et coefficient d'espaces verts de 50%, permettra d'intensifier le secteur.

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 »).



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