

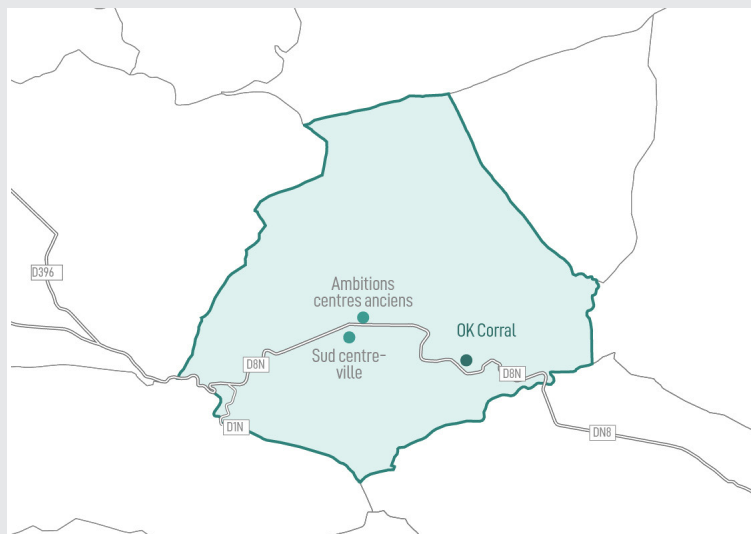
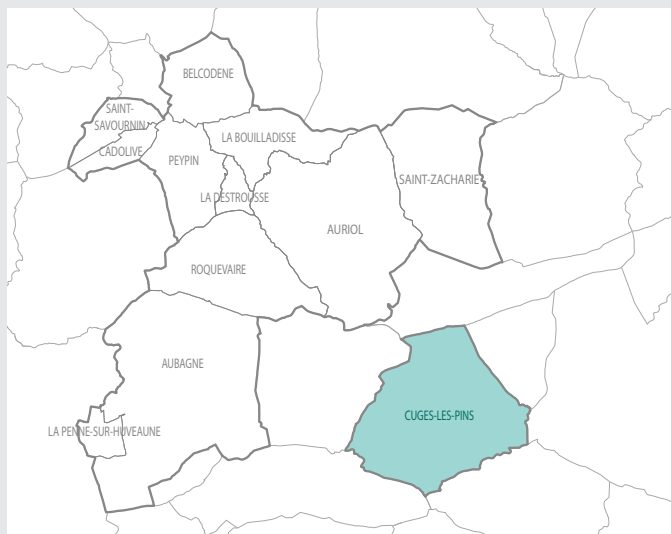


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

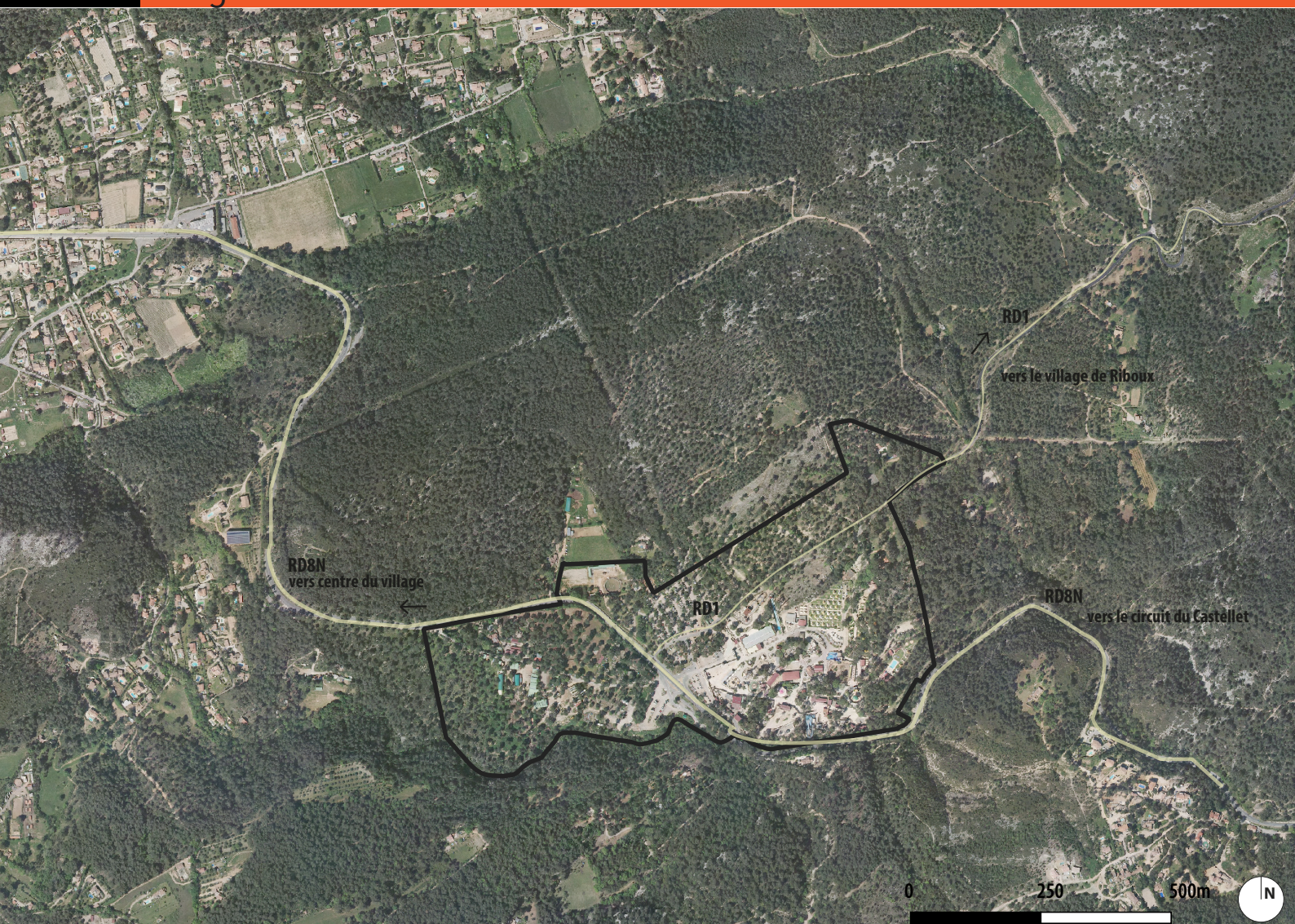
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.8 CUGES-LES-PINS

OAP de composition urbaine « OK Corral »



Cuges-Les-Pins **OK CORRAL**



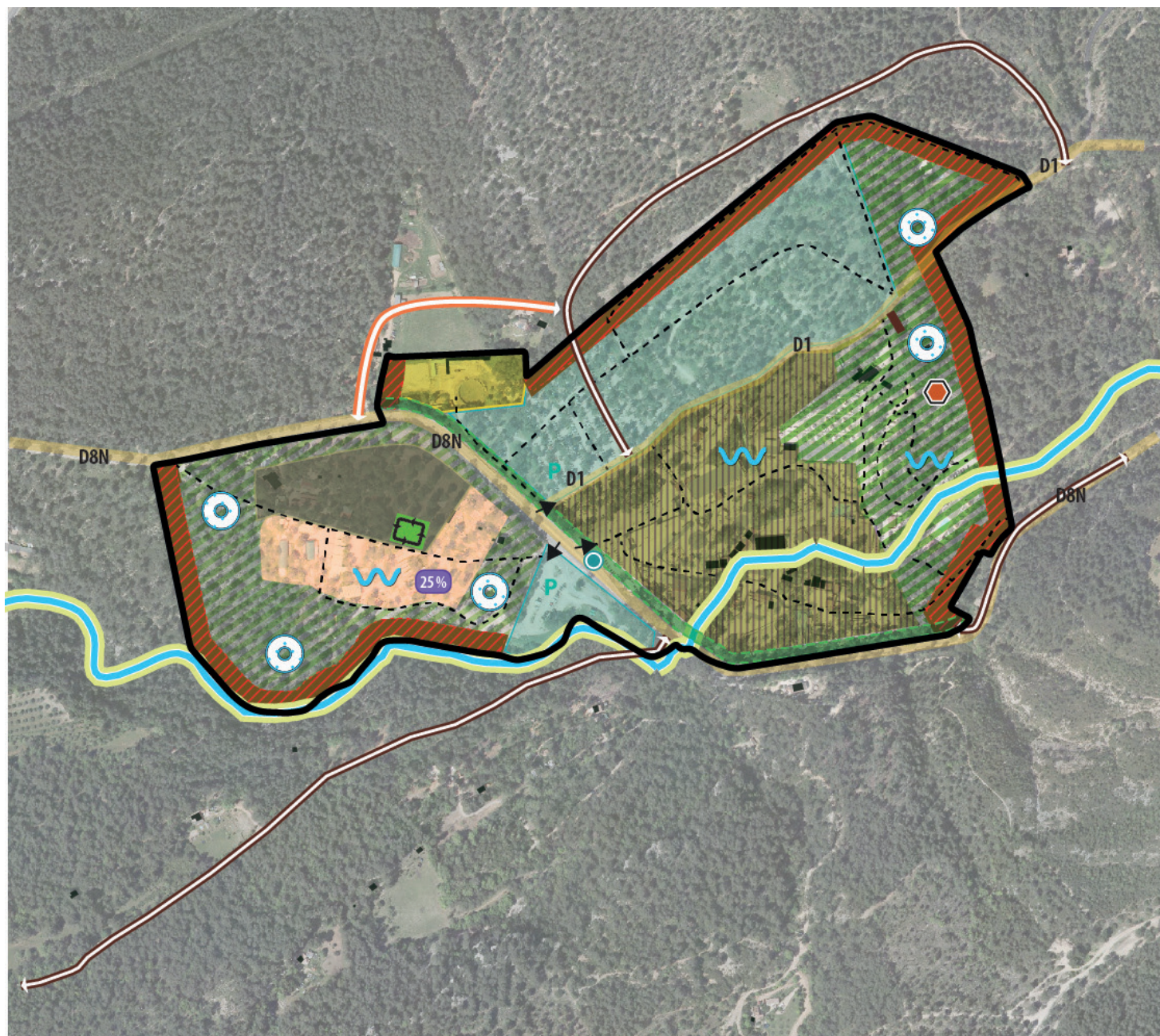
Cuges-Les-Pins **OK CORRAL**

Situé sur la commune de Cuges-les-Pins en limite avec le Département du Var, ce site s'inscrit dans un écran paysager et entouré d'espaces naturels au cœur du massif de la Sainte-Baume. L'intégration paysagère, le respect des enjeux écologiques, la prise en compte de la sécurité des personnes concernant le risque feu de forêt ainsi que le risque inondation par ruissellement des eaux de pluie, ce sont, notamment, des éléments essentiels à prendre en compte dans la stratégie de du site.

Le parc d'attractions « OK Corral » a ouvert ses portes dans les années 66, il occupe aujourd'hui une surface totale de 60 hectares dont 30 ha réservés à l'accueil du public. Le site est desservi par la RD8n et s'est implanté historiquement le long de celle-ci.

Le parc reçoit près de 400 000 visiteurs par an, autour d'une activité saisonnière. Le site est un vecteur d'emploi direct et indirect important à l'échelle de la commune de Cuges-les-Pins.

Au-delà de sa vocation économique en termes d'attractions et de spectacles vivants, le site comprend des vocations complémentaires.



0 100 200 300m



Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « OK CORRAL »

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Accessibilité DIF à conserver
-  Arrêt TC / TCSP

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Protection des abords des forages
-  Protection et mise en valeur ripisylves
-  Espace boisé à conserver
-  Terrasse en restanque à conserver
-  Part d'espaces verts en pleine terre (%)
-  Assurer une gestion optimale des eaux pluviales

VOCATIONS de SECTEURS

-  Vocation mixte :
-  - prioriser parc d'attractions
-  Secteur à constructibilité réduite
-  Secteur à vocation d'activités animalières
-  Centre de tri et traitement des déchets
-  Fauconnerie
-  Emprise bâtie (%)

COMPOSITION URBAINE

-  Espace de retrait paysager à créer
-  Zone tampon prise en compte du risque feu

ACCESSIBILITÉ/MOBILIÉS

-  Principe d'accessibilité DIF à créer
-  Stationnement paysager
-  Principe d'accès
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement existante
-  Voie existante



➤ Vue sur le secteur de parc d'attractions



➤ Vue sur le secteur de stockage existant

PROGRAMMATION

Le site est à vocation multiple :

Le secteur 1 a vocation de renforcer le parc des attractions existantes et nouvelles, (ES, Hmax, EV : non réglementée) ;

Le secteur 2 a vocation : bureaux, atelier ferronnerie, stockage marchandise, services techniques Emprise au sol maximale de 25%, concernant les hauteurs se référer au règlement de la zone.

Le secteur 3 a vocation d'accueil de l'activité animalière, constructibilité démontable (ES : non prescrite, Hmax : non perceptible des abords ; EV : non prescrite), ainsi que le centre de tri et de traitement des déchets, avec une emprise maximale de 400m² ;

Le secteur 4 a vocation fauconnerie, la surface de plancher est déterminée dans le règlement de la zone, à savoir 350m² maximum, Hmax : non perceptible des abords ; EV : non prescrite).

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

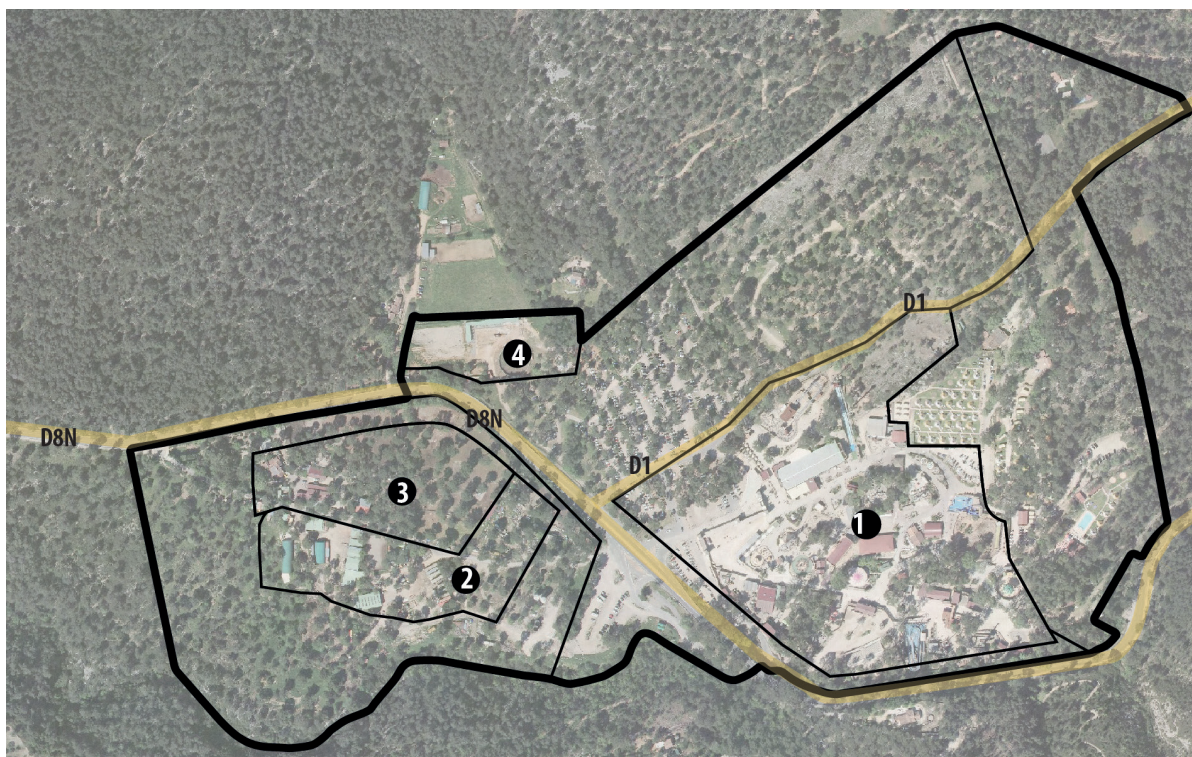
Valorisation du paysage :

L'orientation d'aménagement et de programmation prend en compte les particularités du site et son environnement naturel.

Sur les abords du site ainsi que sur les aires de stationnement :

- Afin de maintenir la continuité écologique entre les massifs naturels, privilégier la conservation ainsi que la densification de la bande boisée existante sur les abords du site et particulièrement le long de la RN8 et RD1.
- Sur les abords des voies ouvertes à la circulation, implanter les clôtures en retrait des voies de manière à maintenir un écran végétalisé entre la route et la clôture.
- Préserver les restanques existantes
- Conserver et renforcer le caractère boisé /arboré et perméable des aires de stationnement

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau.



Sur les aménagements futurs :

- Privilégier les nouveaux aménagements ou constructions vers les espaces anthropisés ;
- Maintenir le couvert boisé tout en respectant les règles de sécurité sur les zones occupées de manière à conserver le caractère imperceptible depuis les abords du site ;
- Privilégier les constructions sur un secteur défini afin de maintenir la vocation naturelle des autres espaces.
- Désimperméabiliser et/ou végétaliser les espaces délaissés ;
- Prioriser les enfouissements des réseaux
- Favoriser l'utilisation de matériaux naturels des constructions et aménagements ;
- Prioriser les constructions démontables dans la mesure du possible afin qu'elles s'intègrent au mieux dans l'environnement ;
- En cas d'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires, s'assurer de leur intégration paysagère et architecturale ;
- Limiter la hauteur des constructions afin de les rendre imperceptibles aux abords du site.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le parc OK Corral développe de la mixité fonctionnelle, grâce à ces vocations multiples :

- Accueil du public (parc d'attractions),
- Des vocations relatives aux différents activités du parc (animalière, ateliers, stockage notamment).

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

PRÉSERVATION ET SÉCURISATION DE LA RESSOURCE EN EAU :

Le secteur de OK Corral est entièrement localisé dans la zone de sauvegarde du massif drainé par les sources de Port Miou, classée comme prioritaire (P1). A ce titre, il est très vulnérable aux pollutions ponctuelles ou diffuses, accidentelles, chroniques ou saisonnières.

Une vigilance particulière doit être maintenue pour s'assurer que la disponibilité de la ressource en eau soit suffisante pour répondre aux besoins des différents usages du territoire qui en dépendent et sur le long terme.

- Sur l'exploitation des eaux souterraines :

Conditionner tout nouveau forage à une étude hydrogéologique et à une analyse de la disponibilité de la ressource en eau et respecter les distances de sécurité réglementaire aux abords des forages afin d'éviter tout risque de pollution des eaux souterraines.

- Sur la gestion des eaux usées :

Conditionner tout projet induisant une augmentation de la capacité d'accueil du site (ex. : nouveaux sanitaires, etc.) et tous travaux sur les systèmes d'assainissement des eaux usées à la réalisation d'un diagnostic et, le cas échéant, à une réhabilitation des installations.

- Sur la gestion des eaux pluviales :

Intégrer à toutes les zones de stationnement (véhicules légers et poids lourds) et de stockage concerné, les mesures de prévention de pollution des sols et des eaux souterraines dans le cadre du respect de la réglementation existante en matière d'eau potable.

- Sur le cours d'eau et ses abords :

Un cours d'eau intermittent traverse le parc d'attractions d'Ouest en Est. Identifié comme zone d'infiltration, celui-ci participe à la recharge directe des eaux souterraines, à la conservation des habitats naturels ainsi qu'à la trame verte et bleue locale.

Il conviendra de préserver le cours d'eau sur tout son linéaire, mais également de maintenir la vocation naturelle et les capacités d'infiltration de ses espaces de fonctionnalité écologique et hydrologique.

➤ Sur les abords du site :

Favoriser la continuité du corridor écologique et assurer l'infiltration des eaux pluviales tout en assurant la gestion de la pollution intéressant en particulier les zones de stationnement et de stockage.

L'ÉCLAIRAGE NOCTURNE :

Afin de limiter autant que possible l'éclairage nocturne sur le site en faveur de la biodiversité et des économies d'énergie l'OAP recommande la réalisation d'un plan d'éclairage qui peut notamment être envisagé pour adapter le mobilier, le nombre de points lumineux, l'intensité lumineuse et le temps d'éclairage dans l'espace en fonction des usages et des enjeux écologiques.

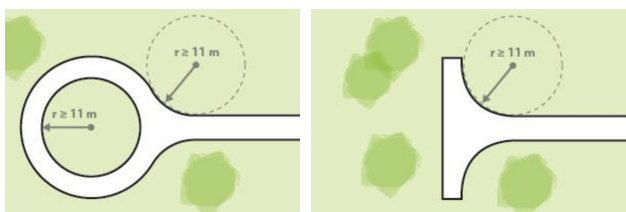
PREVENTION DES RISQUES NATURELS :

Risques feux de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires, secteur 3 ;

- La création d'un maillage viaire, assurant la défense incendie ;
- 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-des carrefour(s) sur les voies D1 et D8n, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- Le maintien de tous les moyens de lutte contre les incendies déjà présents dans le parc, à savoir les voies calibrées, les accès et issues de secours déjà existants (se référer à la partie accessibilité de l'OAP). Aussi la présence d'hydrants et de citernes doit être maintenue pour permettre la lutte contre les incendies. Aujourd'hui le parc compte de nombreuses citernes, réserves d'eau et points incendie dans tous les secteurs du parc.
- La création de zones tampons entre le périmètre du parc et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.



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 :

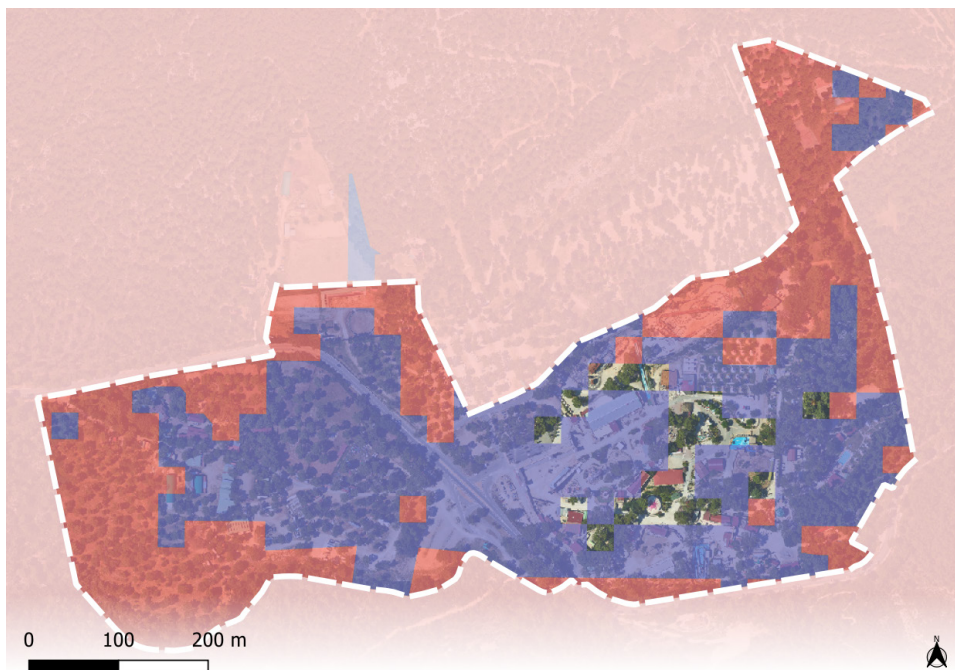
- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...).
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

LEVÉE DE LA MARGE DE REcul LOI BARNIER :

Situé aux abords de voies à grande circulation, le secteur est concerné par une marge de recul réglementaire à ces voies. Le projet de réaménagement porté par l'OAP «OK Corral» propose par sa composition urbaine et paysagère, sa programmation, sa prise en compte des risques, justifie de règles d'implantation différentes et compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des

Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « OK CORRAL »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3 B1
B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

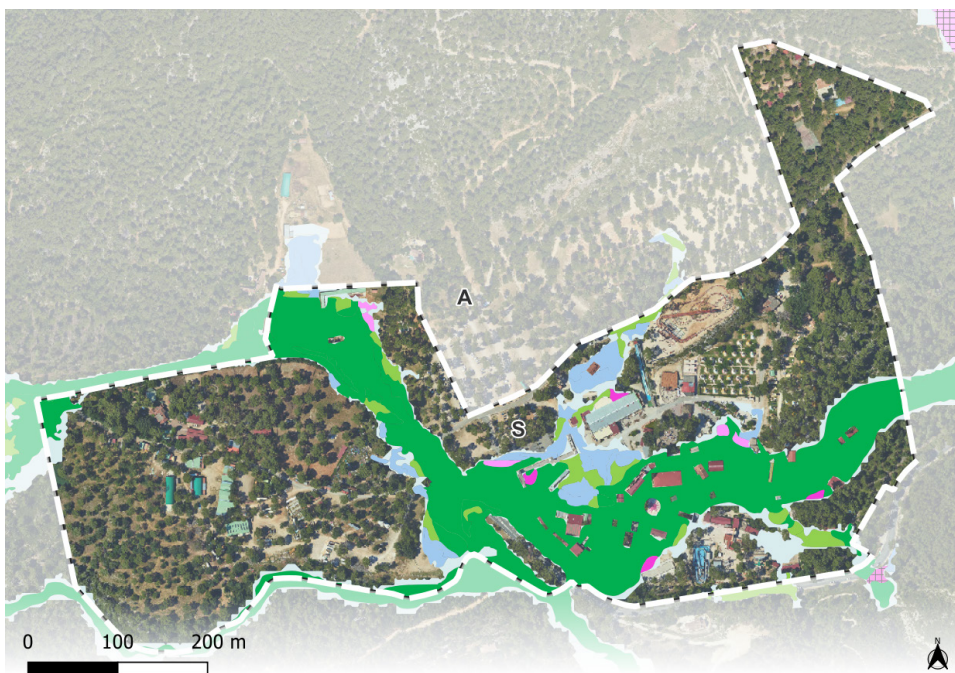
Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

Zone à prescriptions Zone inconstructible
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange
Rouge



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation
Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

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

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe
Serres et tunnels agricoles autorisés

paysages.

Ainsi, les façades du site, le long de l'axe à grande circulation seront traitées avec un écran végétalisé permettant de garantir une bonne intégration des constructions implantées en recul de ce premier plan paysagé. Cet écran végétal permet aussi de lutter contre la pollution de l'air et contre les nuisances sonores. Ce recul d'implantation permet enfin de garantir la sécurité des accès au site, pouvant être empruntés par les véhicules de secours.

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).

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 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.

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

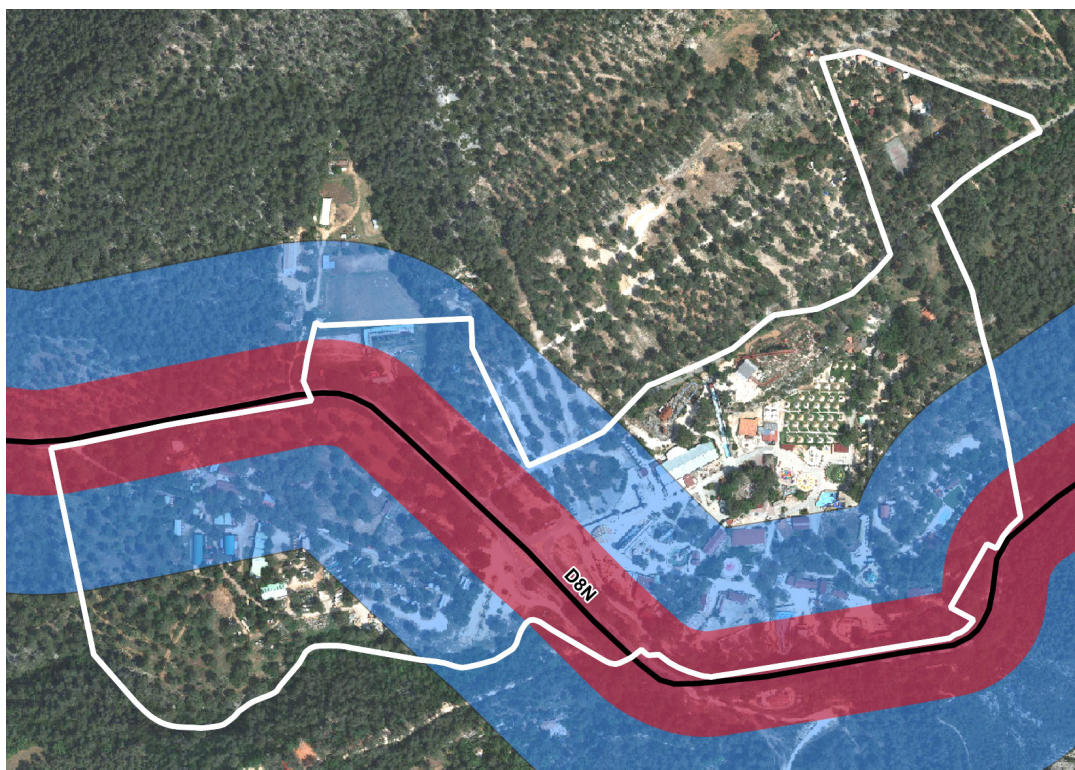
Concernant la composition urbaine du futur projet :•

Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;

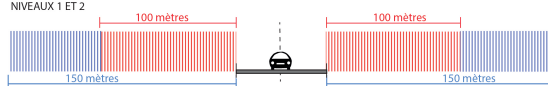
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces 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 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 :

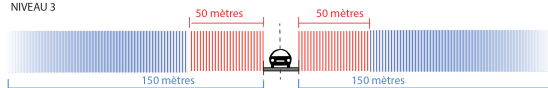
- Planter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.



CLASSEMENT SONORE DES VOIES
NIVEAUX 1 ET 2



CLASSEMENT SONORE DES VOIES
NIVEAU 3



 Zone fortement impactée
 Zone impactée

➤ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

LOCALISATION

Dans le top 10 des parcs d'attractions les plus visités du pays, OK Corral attire une clientèle venant de tout le sud de la France. Le parc est situé au bord de la Route Départementale 8, à quelques kilomètres du centre-ville de Cuges-les-Pins.

L'aire de stationnement perméable destinée à l'accueil des visiteurs est implantée à l'entrée du parc.

Le parc d'attraction et le parking sont séparés par la Route Départementale 1, autrement appelée Route de Riboux qui mène à la commune du même nom.

Pour compléter ce maillage viaire, des routes internes sont présentes sur le site pour joindre le parc, son parking et sa zone technique.

Le maillage viaire doit être maintenu et amélioré sur la partie RD1 menant à Riboux.

ACCES

Le parc OK Corral est donc bien desservi pour permettre l'accès aux véhicules de secours. L'accès au parc se fait par plusieurs axes de circulation majeurs : la Route Départementale 8 côté Marseille ou la Route Départementale 8 côté Toulon. La Route Départementale 1 (route de Riboux) peut aussi être utilisée pour atteindre les zones plus éloignées du parc. Le parc dispose également d'emplacements mobilisables en cas de besoin pour l'atterrissage d'hélicoptères.

Concernant les accès au parc lui-même, il en existe 10 qui peuvent être utilisés comme accès pour les véhicules de secours tout comme sortie de secours.

La fauconnerie quant à elle comptabilise 3 accès et issues de secours.

Enfin, la zone technique et de stockage situé de l'autre côté de la Route Départementale 8, comptabilise 2 accès et issues de secours.

5 accès supplémentaires sont situés autour des différents parkings du site.

Au total, ce sont 25 accès et issues de secours qui sont répertoriés sur le site.

Le parc est accessible aux divers véhicules d'intervention, et les voies internes possèdent des revêtements goudrons, pavé et tout venant permettant le passage des véhicules.



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.8 CUGES-LES-PINS

OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »



Cuges-Les-Pins **Sud centre-ville**



Cuges-Les-Pins Sud centre-ville

La commune de Cuges-les-Pins est particulièrement limitée dans ses possibilités de développement urbain du fait de l'omniprésence des enjeux environnementaux (espaces boisés, risques naturels...) et agricoles. De fait, son développement futur s'organise essentiellement par une revitalisation du centre-ville mais aussi par une optimisation des fonciers situés au sud de celui-ci, comportant des réelles capacités d'optimisations foncières mais aussi de réorganisation des équipements publics.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation propose des réponses adaptées au secteur « Sud centre-ville » sur les questions de maillages interquartiers, de redéploiement des équipements publics, de densification raisonnée des parcelles pouvant l'accueillir dans le respect du tissu urbain environnant et dans l'intégration des risques de ruissellement.

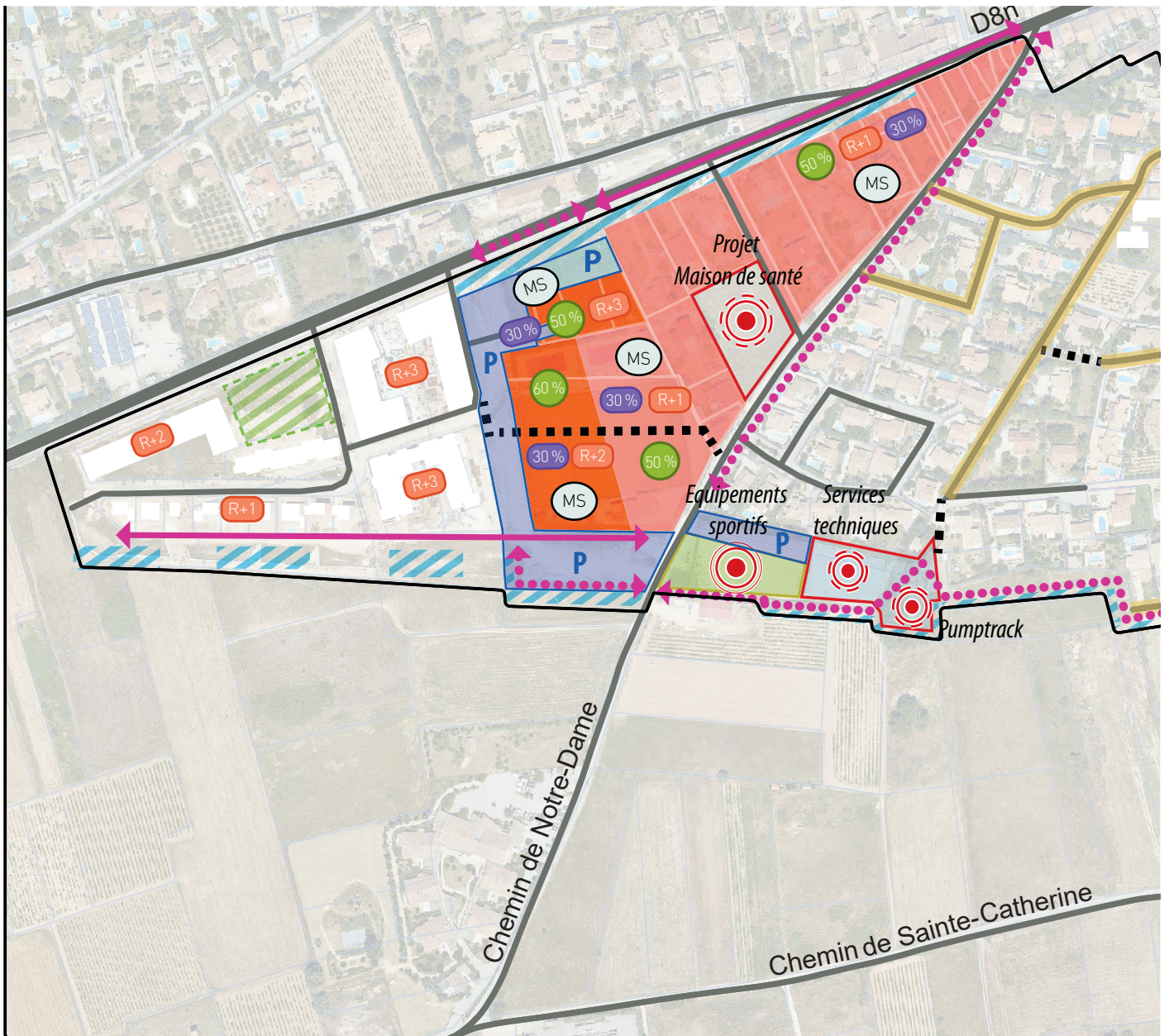
D'une superficie d'environ 30 ha, le périmètre englobe la ZAC des Vigneaux jusqu'à l'est (rue Victor Hugo et l'extrémité du Chemin Joseph Roumanille) et au sud en interface avec la plaine agricole. Le périmètre de cette OAP vient s'adosser au périmètre de l'OAP « Ambition Centre-ancien » dans sa partie nord-est.

À l'échelle du site, l'un des enjeux majeurs est de travailler sur les connexions interquartiers car les voies existantes et structurantes sont essentiellement orientées dans le sens Nord/Sud. À l'exception de la ZAC des Vigneaux, les voies sont souvent sous-dimensionnées par rapport à la densité et aux équipements desservis et le maillage piéton est également discontinu.

Le second enjeu est de réfléchir à la réorganisation des équipements publics qui ne permettent pas de répondre aujourd'hui aux besoins de la commune (école, stade municipal, tennis, parc urbain...). Pour ce faire, il s'agit de réfléchir à la fois à la possibilité de créer un véritable pôle d'équipement cohérent et en lien direct avec le centre-ville mais aussi sur la réutilisation des espaces dédiés actuellement aux équipements existants. L'OAP Sud centre-ville cherche à apporter des réponses à cette interrogation.

Le troisième enjeu fort est de pouvoir restructurer le tissu urbain de ce vaste secteur en proposant des formes urbaines adaptées et cohérentes offrant des transitions avec les espaces déjà urbanisés. En effet, le tissu urbain comprend des secteurs de typologies très différentes, parfois sans transition, ce qui crée des ruptures fortes dans le paysage. On retrouve au nord du périmètre le centre ancien et ses faubourgs (composé majoritairement de maisons de village accolées), aux abords de celui-ci un tissu pavillonnaire comportant des dents creuses laissant apparaître une ancienne vocation agricole, et à l'ouest, les collectifs et l'habitat intermédiaires de la ZAC des Vigneaux qui contrastent fortement avec le tissu urbain environnant.

Enfin, le dernier enjeu est de proposer un projet intégré et résilient vis-à-vis des risques naturels en particulier les risques de ruissellement et de retrait-gonflement des argiles (modes constructifs à adapter).



ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP
- Parcellaire
- Equipement existant

COMPOSITION URBAINE

- Espace sportif/de loisir à créer
- Espace de loisir à conserver

- Jardins partagés

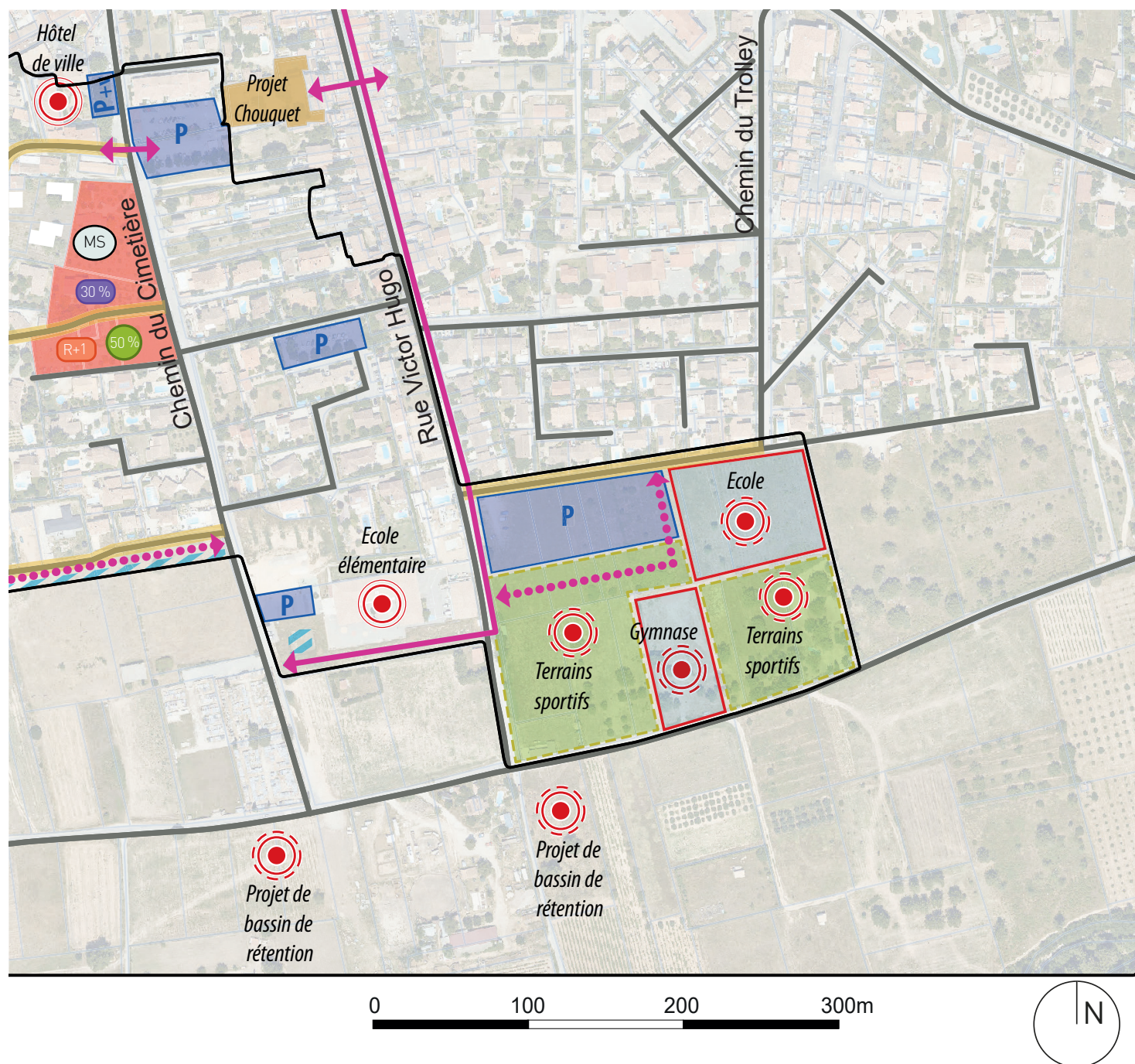
- Equipement à créer

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Espace végétal à créer
- Mail planté à créer
- Noue paysagère à conserver/créer
- Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »



FORMES URBAINES ET VOCATIONS

- Maisons en bande / jumelées
- Petits collectifs

R+1 Hauteur des façades (nombre d'étages)

30 % Emprise bâtie (%)

MS Principe de mixité sociale

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

— Liaison structurante à conserver

— Voie de desserte à conserver

— Voie à requalifier

■ ■ ■ ■ Principe de raccordement (desserte) à créer

↔ Principe de liaison douce à conforter

⋯ Principe de liaison douce à créer

P Stationnement à conserver ou à créer

P Stationnement paysager à créer



➤ ZAC des Vigneaux



➤ Promenade à l'interface entre la ZAC des Vigneaux et la plaine agricole



➤ Dent creuse à proximité de la voie Gastaud



➤ Hôtel de ville et médiathèque



➤ Vue sur le centre et le sud centre-ville depuis la plaine agricole



➤ Vue vers le centre-village depuis le parking attenant à l'école Jean-Claude Molina

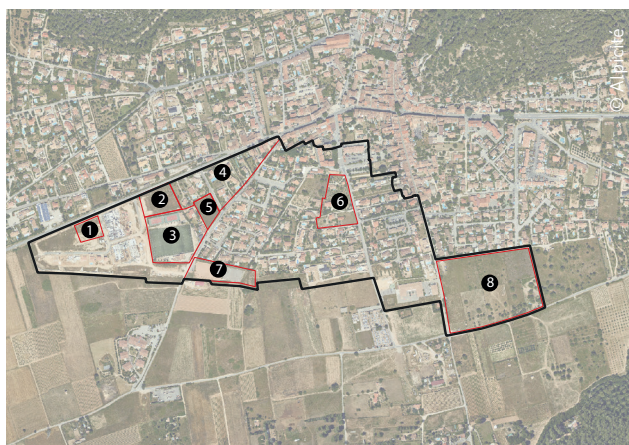
Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »

PROGRAMMATION

Le périmètre est découpé en 8 secteurs d'intervention, sur lesquels des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain sont envisagés. Les secteurs 1, 2, 3, 4, 6 et 8 devront chacun faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Les aménagements de la majorité de secteurs sont prévus pour la période 2025 - 2030.



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte

Le secteur 1 a pour vocation d'accueillir un espace de respiration au sein de la ZAC des Vigneaux comportant un parc urbain tout en laissant la possibilité d'intégrer du stationnement dans la zone. Cette orientation vise à donner davantage de qualité urbaine à ce site stratégique situé en entrée de ville.

Le secteur 2 a vocation d'habitat. Il devra respecter une densité de 100 logements/ha (soit, à titre indicatif, 45 logements).

Le secteur 3 correspond à un espace résidentiel de transition entre la ZAC des Vigneaux et des quartiers résidentiels pavillonnaires comportant :

- une densité minimale moyenne de 50 logements/ha pour une typologie de petits collectifs (à titre indicatif, environ 30 logements) ;
- une densité minimale moyenne de 35 logements/ha pour une typologie de maisons en bande/jumelées (à titre indicatif, environ 20 logements) ;

Le secteur 4 permet de structurer les abords de la route départementale et d'en modérer la densification, en proposant un renouvellement urbain avec forme d'habitat individuel ou intermédiaire et une densité variable entre 15 et 60 logements/ha (à titre indicatif, environ 70 logements).

Le secteur 5 a vocation à accueillir une maison de santé permettant ainsi d'offrir une mixité fonctionnelle et une nouvelle polarité à ce secteur de la commune.

Le secteur 6 est un espace de densification au sein d'un quartier résidentiel qui reste à structurer. Une densité minimale moyenne de 35 logements/ha pour une typologie de maisons en bande/jumelées est proposée (à titre indicatif, environ 25 logements) ;

Le secteur 7 est dédiée à la réalisation d'équipements sportifs supplémentaires, d'une aire de stationnement et de locaux pour les services techniques par l'optimisation d'un foncier publics.

Le secteur 8 a vocation à accueillir un pôle d'équipements publics éducatif, récréatif et sportif (avec la création d'une école supplémentaire, d'un gymnase et d'autres équipements sportifs, d'un parc public avec jeux pour enfants et de jardins partagés).

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

CRÉATION D'UN ESPACE RÉSIDENTIEL DE TRANSITION ENTRE LA ZAC DES VIGNEAUX ET LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES

La ZAC des Vigneaux présente des formes urbaines denses (collectifs d'une hauteur allant jusqu'à 3 étages) qui contrastent avec les quartiers pavillonnaires environnants. Afin d'atténuer le contraste entre les formes urbaines de collectifs denses et celles d'habitat individuel, un renouvellement urbain est envisagé sur l'actuel stade municipal et les courts de tennis attenants (secteur 3). Une gradation des hauteurs et les formes urbaines devra être mise en place, permettant :

- un étagement progressif des hauteurs des constructions du R+3 vers le R+1 ;
- une variation progressive des formes urbaines, le collectif laissant place au petit collectif, puis aux maisons en bandes/jumelées, et enfin à l'habitat pavillonnaire.

Le schéma de principe détaille les formes urbaines et hauteurs imposées.

CRÉATION D'UN ESPACE DE RESPIRATION AU CŒUR DE LA ZAC DES VIGNEAUX

Un espace de respiration sera créé au cœur de la ZAC des Vigneaux (secteur 1), actuellement dépourvue d'espace de rencontre. Cet espace de respiration sera constitué d'un espace vert où il sera possible d'intégrer du stationnement.

UNE DENSIFICATION MESURÉE DES ABORDS DE LA RD8N.

Les abords de la RD8n présentent un enjeu paysager, cette route constituant à la fois l'accès principal au village et une voie de transit avec une circulation importante. Afin de favoriser une cohérence dans les opérations de renouvellement urbain, et d'atténuer, ici encore, le contraste des formes urbaines de la ZAC des Vigneaux avec le tissu urbain environnant, une gradation des hauteurs et des formes urbaines denses devra être mise en place le long de la RD8N (secteurs 2 et 4) avec :

- un étagement progressif des hauteurs du R+3 vers le R+1;

- une variation progressive des formes urbaines, le collectif laissant place au petit collectif, puis aux maisons en bandes/jumelées/individuelles.

À noter que le secteur 2 a vocation à accueillir des petits collectifs d'une hauteur de 3 étages (R+3). Dans ce même secteur une noue paysagère sera créée le long de la route départementale. Une partie du stationnement créé sera du stationnement paysager.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence par rapport aux constructions existantes et au maintien d'un espace ouvert, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD8N.

RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LA CONTINUITÉ SUD DU CENTRE-VILLE

Un secteur peu dense, d'une superficie de 0,8 ha (secteur 6), est situé aux abords du chemin du Cimetière. Trois habitations sont présentes dans ce secteur. Afin de permettre une densification modérée du secteur, enserrée dans un tissu pavillonnaire mais à proximité directe du centre-village, une forme urbaine de maisons en bande ou jumelées est demandée. Cette densification s'inscrit par ailleurs en cohérence avec le projet de renouvellement urbain sur le site Chouquet, qui permettra l'implantation de commerces en rez-de-chaussée à proximité du secteur 6.

Les maisons auront une hauteur maximale d'un étage (R+1).

CRÉATION D'UNE MAISON DE SANTÉ

Le secteur 5 a vocation à accueillir une maison de santé, qui permettra le maintien, voire l'accueil de professionnels de la santé sur le territoire communal. La maison de santé devra présenter une hauteur maximale d'un étage (R+1).

REQUALIFICATION DU TERRAIN DE FOOTBALL ET DU TERRAIN MULTISPORT

Un terrain multisport ancien et un terrain de football se situent au sud du lotissement Le Pavillon. Ce dernier a pour partie fait l'objet d'un réaménagement avec la réalisation d'un nouveau terrain multisport plus compact.

La requalification de ce secteur sera poursuivie avec l'implantation de services techniques sur la partie est, une aire de stationnement perméable au nord-ouest de la zone et des équipements sportifs supplémentaires au sud-ouest (par exemple, un skate-park).



➤ Terrain de football et terrain multisport

CRÉATION D'UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ÉDUCATIF, RÉCRÉATIF ET SPORTIF

Le secteur 8 se situe au sud du chemin Joseph Roumanille, en extension des espaces urbanisés et à proximité immédiate de l'école élémentaire Jean-Claude Molina. Il a vocation à devenir un nouveau pôle d'équipements publics éducatifs, récréatifs et sportifs avec la création d'une nouvelle école, d'un nouveau gymnase et autres équipements sportifs (notamment le déplacement du stade municipal actuel qui n'est plus aux normes), d'un nouveau parc public avec jeux pour enfants et de jardins partagés.

Cette concentration des différents équipements permettra de mutualiser l'aire de stationnement, de limiter les déplacements des scolaires vers les infrastructures de sport et d'offrir aux habitants un espace récréatif proposant des activités variées.

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 :

- 30% dans les espaces destinés à accueillir une forme urbaine de maisons en bande / maisons jumelées ou maisons superposées ;
- 30% dans les espaces destinés à accueillir une forme de logements collectifs.

UN TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LA PLAINE AGRICOLE

Une promenade piétonne sera aménagée à l'interface entre les espaces urbanisés et la plaine agricole, de la ZAC des Vigneaux au futur pôle d'équipements publics. Des noues paysagères seront aménagées en bordure sud de cette promenade.

MIXITÉ SOCIALE

Tous les secteurs, hormis le secteur 2, concernés par la création des logements devront présenter une part minimale de 30% de logements sociaux à partir de 5 logements.

Le secteur 2, quant à lui, devra présenter la totalité de ses logements en accession sociale à la propriété (BRS).

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

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 :

- Les secteurs destinés à accueillir des logements collectifs auront une part minimale d'espaces végétalisés entre 50% et 60% de la surface des parcelles concernées par les projets, comme l'indique le schéma de l'OAP.
- Les secteurs destinés à accueillir des logements en bande, des maisons jumelées ou des maisons superposées auront une part minimale d'espaces végétalisés de 50% de la surface des parcelles concernées par les projets, comme l'indique le schéma de l'OAP.

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.

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.

À ce sujet les projets doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement qui concerne les classes «Prolongation» (P) ainsi que «Secteurs de Projet (S)». En ce qui concerne la classe «S», une étude de résilience hydraulique pourra être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

À noter que dans le secteur 2, entre la D8n et l'aire de stationnement il est prévu d'aménager une noue paysagère. Implantée dans l'axe d'écoulement, elle permettra d'une part, la rétention du risque et d'autre part, éloigner les constructions des nuisances issues de la départementale.

Quant à la topographie et l'implantation du bâti pourront être adaptés pour minimiser l'impact des constructions sur le ruissellement et de ne pas aggraver le risque en aval du projet.

Concernant l'accès aux places de stationnement semi-enterrées, il devra être créé dans le sens inverse du risque ruissellement.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement de ces secteurs au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

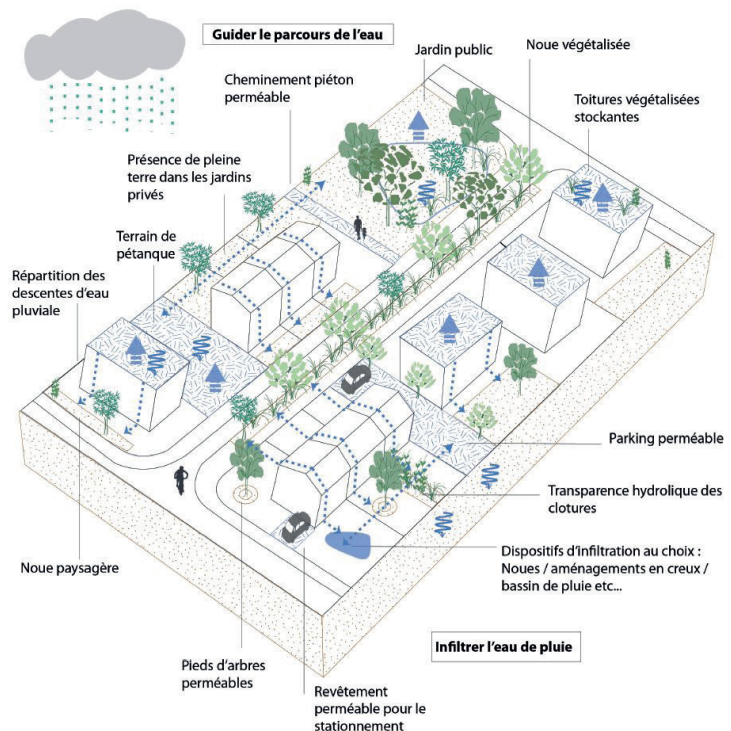
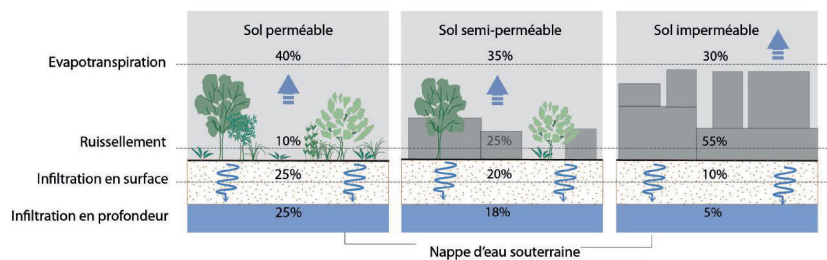
Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »

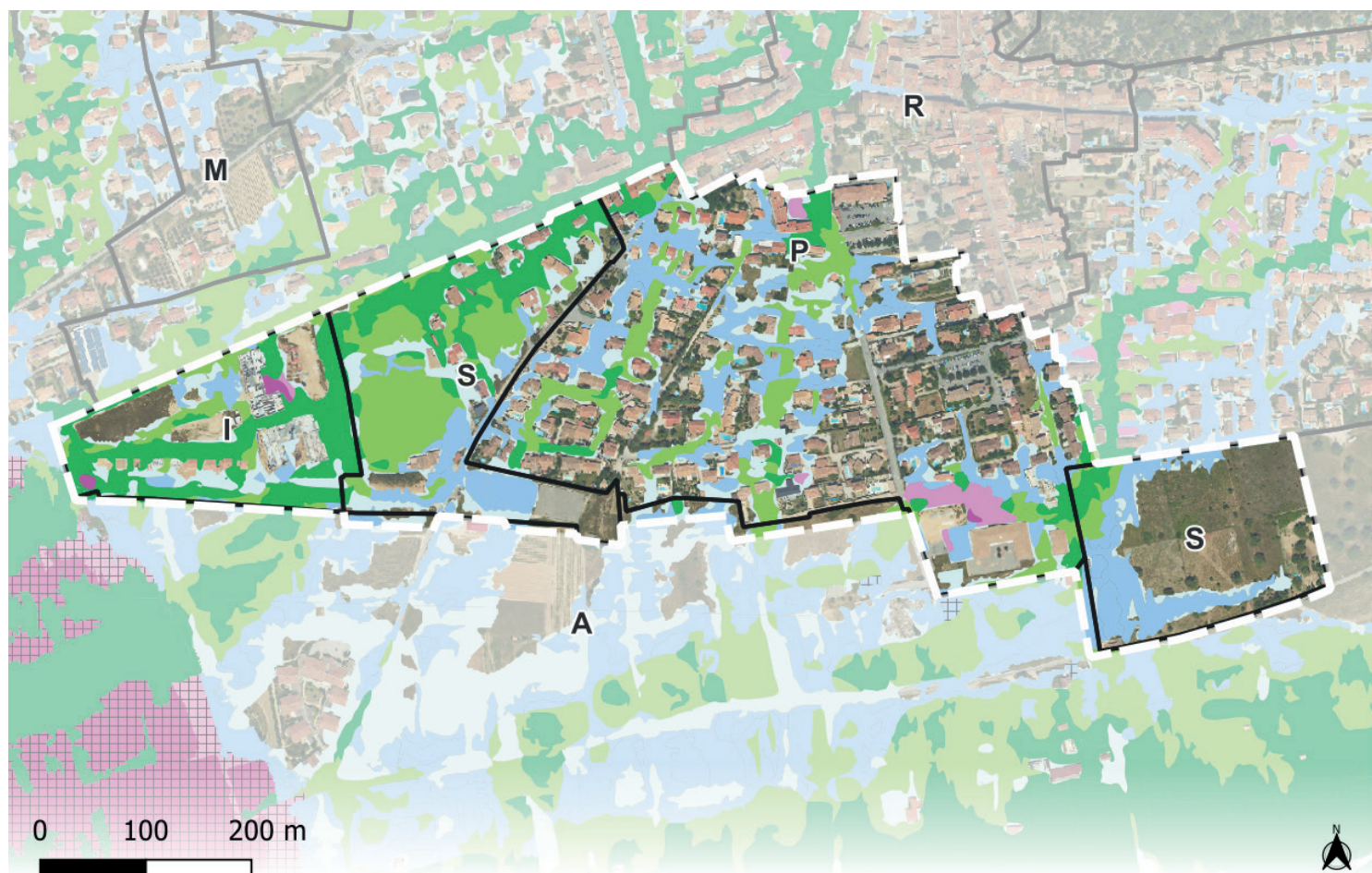
En complément de ces prescriptions, l'OAP Cycle de l'Eau préconise :

- de mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, qui permettent 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...)

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.



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



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

— Périètre 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

Orientations d'aménagement et de programmation

Cuges-Les-Pins - OAP de composition urbaine « Sud centre-ville »

Risque de retrait-gonflement des argiles

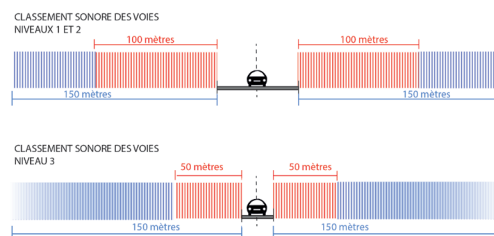
Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le 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 Cuges-les-Pins est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

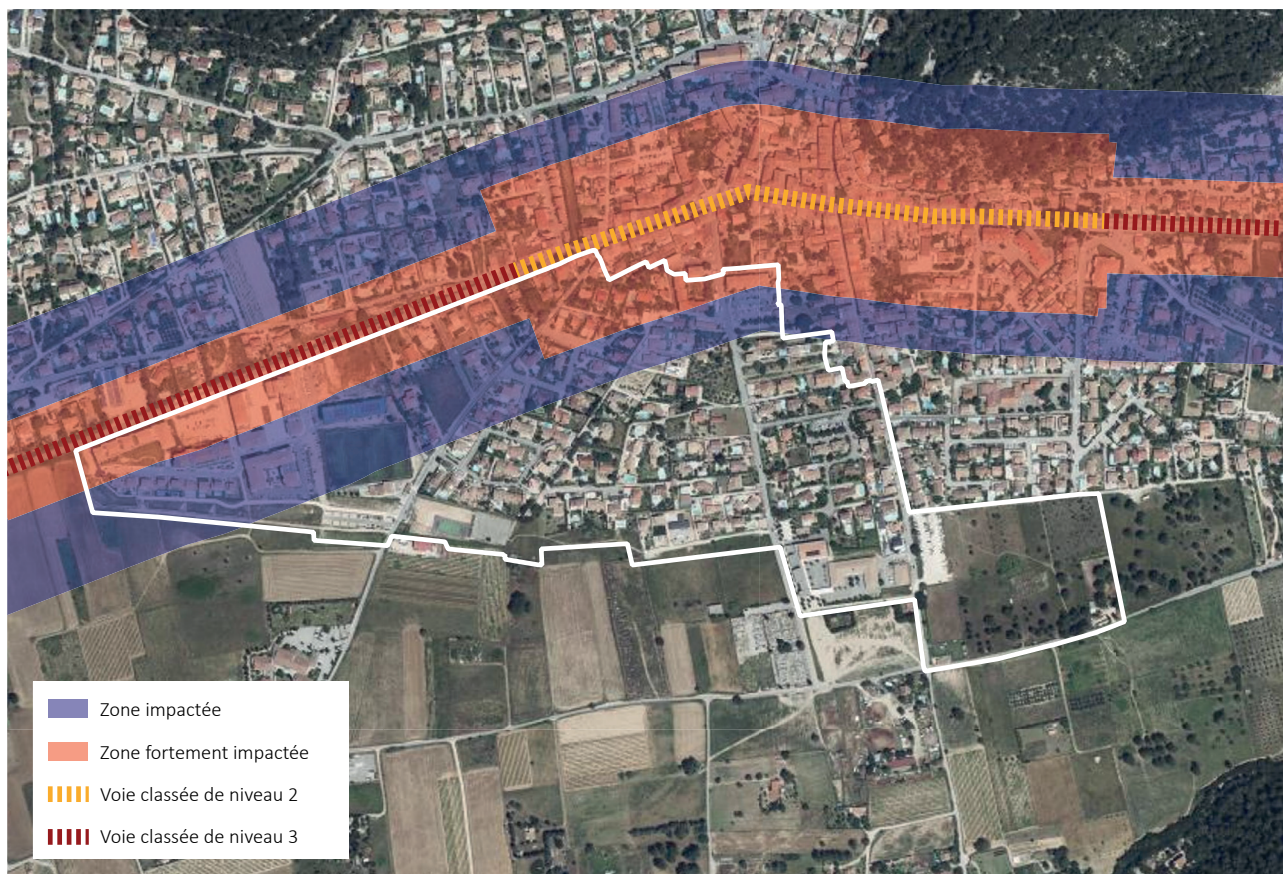
POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

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).



➤ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

■ Zone fortement impactée
■ Zone impactée



➤ 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 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.

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 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, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, 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

OPTIMISATION DU MAILLAGE VIAIRE ET PIÉTON

De nouveaux tronçons viaires seront créés afin de renforcer le maillage du secteur. Selon les possibilités, les impasses seront prolongées de manière à créer des voies de bouclage qui seront, en fonction de la largeur des voiries, aménagées en sens unique ou à double sens.

Certains secteurs sont desservis par des chemins privés qui ne sont pas toujours ouverts à l'urbanisation. La propriété publique de ces voies et leur élargissement sera recherchée.

Le schéma de principe détaille les différents tronçons à créer ou à élargir.

Outre la création d'une promenade piétonne à l'interface de la plaine agricole (détaillée ci-après), une prolongation du maillage piéton devra être réalisée le long de la RD8N et le long du chemin de Notre-Dame.

POURSUITE D'UNE PROMENADE PIÉTONNE À L'INTERFACE ENTRE LES ESPACES URBANISÉS ET LA PLAINE AGRICOLE

À l'interface entre la ZAC des Vigneaux et la plaine agricole, une promenade qualitative bordée par des bassins de rétention des eaux pluviales a été aménagée. Afin de renforcer les mobilités piétonnes transversales, cette promenade sera prolongée (les tronçons manquants seront complétés) de manière à obtenir un cheminement continu à l'interface entre les espaces urbanisés et la plaine agricole, de la ZAC des Vigneaux jusqu'au futur pôle d'équipements publics.

AU SEIN DU PÔLE D'ÉQUIPEMENTS, CRÉATION DE MAILLS STRUCTURANT LE SECTEUR

Pour structurer le maillage des mobilités douces, un cheminement piéton sera aménagé entre la rue Victor hugo et le chemin Roumanille. Il sera organisé le long d'un espace public central planté, partant de la rue Victor Hugo jusqu'au gymnase et à la nouvelle école, dont il constituera le parvis.

DE NOUVELLES AIRES DE STATIONNEMENT POUR ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION

La densification recherchée du secteur engendrera de nouveaux besoins en matière de stationnement. Afin de répondre à une hausse de la demande, de nouvelles aires de stationnement seront aménagées :

- à l'interface entre la ZAC des Vigneaux et les espaces résidentiels de transition (secteurs 2 et 3) ;
- au sein du futur pôle d'équipements (secteur 8).

La maison de santé devra implanter les places de stationnement nécessaires à son activité à proximité directe du chemin de Notre Dame.

Le secteur 2 devra respecter une logique de 2 places de stationnement par logement. Celles-ci devront être pour partie semi-enterrées avec un accès dans le sens inverse du risque ruissellement.

Afin de limiter l'impact de ces aires de stationnement sur le ruissellement des eaux pluviales, ces aires de stationnement devront présenter un revêtement perméable qualitatif.

Forme urbaine maisons en bande/maisons jumelées

Implantée en bordure de la D8N, dans des espaces de transitions entre la ZAC des Vigneaux et des quartiers d'habitat individuel, ou encore en renouvellement urbain de l'Ecole Cornille en cohérence avec le tissu environnant, cette forme d'habitat intermédiaire permet soit la mise en place d'un gradient, soit une densification cohérente avec les environs.

Cette forme d'habitat intermédiaire comprend des caractéristiques de l'habitat individuel en conservant les qualités d'ambiance et d'insertion urbaine, des aspects d'intimité et des espaces extérieurs individuels.

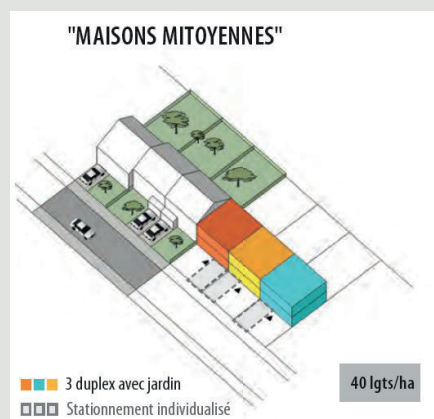
La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant (tissu pavillonnaire).

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.



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 »).



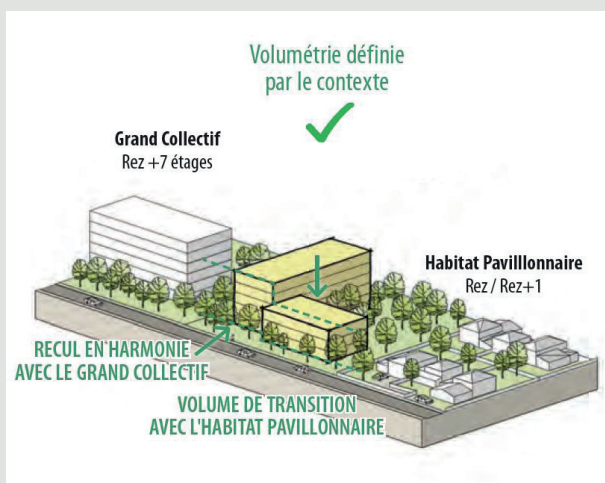
Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine propose une densification appropriée, mais surtout, permettent des formes urbaines de transition, entre la ZAC des Vigneaux aux hauteurs conséquentes (R+3) et les quartiers pavillonnaires. L'étagement progressif de leur hauteur des constructions du R+2 vers le R+1 participe au gradient recherché, avec un impact limité notamment à proximité des espaces naturels existants et des espaces bâtis voisins. La volumétrie devra tenir compte du contexte.

La dominante végétale est mise en avant avec les coefficients de pleine terre et les emprises au sol limitées.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé attenant.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UC »)





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

