



Zone d'Aménagement Concerté de la Chapelle

Ville de la Bouilladisse

DOSSIER DE REALISATION

I. PRESENTATION GENERALE



Novembre 2015

Aménageur
FAÇONEO

165 avenue du Marin Blanc – Optimum Bât.A – ZI des Paluds -13 685 Aubagne

Maîtrise d'œuvre

Mandataire
STOA Architecture
7 rue d'Italie
13006 Marseille

SITETUDES
37-39 Bvd Vincent
Delpuech - 13006 Marseille

ANTEA GROUP
Parc Napollon - Bât C 400,
av du Passe-Temps
13676 Aubagne Cedex

MIDI-ENR
1737 chemin du Gour
13840 Rognes

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. PRESENTATION DU PROJET	6
3. DESCRIPTION DU PROJET	12

1. PREAMBULE

- **Objet**

Le dossier de Création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Chapelle sur la commune de La Bouilladisse (13) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en date du 19 décembre 2012.

Ce présent dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Chapelle a pour objectif de décrire le programme des équipements publics et le programme global des constructions à réaliser dans cette zone ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps. Ce mémoire descriptif confirme les engagements pris lors du dossier création de la ZAC de la Chapelle.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Chapelle concerne l'extension du village de la Bouilladisse, pensée comme un Eco-Quartier urbain, organisé autour d'un cours central, orienté est/ouest, qui s'inscrit dans la continuité du centre-ville et intègre la future station du Val Tram. Cet élément structurant du projet permet de réunir une mixité d'usages et de fonctions ; habitat, commerces, services et équipements. La préservation des espaces boisés et des abords du Tournon permet d'installer le projet dans un ensemble paysager remarquable.

- **Textes applicables et procédure**

La commune de La Bouilladisse est couverte par un POS approuvé le 27 octobre 1982, la dernière modification date du 22 janvier 2013 ; un plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration. La réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont concédés à la SPL Façonéo par la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2.

Le dossier de réalisation de la ZAC est composé conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme :

- a) Du programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier comprend les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans le patrimoine et, le cas échéant, sur la participation au financement ;
- b) Du programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Des modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

- **Contexte de l'opération**

La Bouilladisse est une commune des Bouches-du-Rhône, membre de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Territoire situé à l'Est du département, la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile compte plus de 100 000 habitants répartis dans 12 communes : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie. La Communauté d'agglomération possède notamment les compétences relatives à la production de logement, le développement économique et la création de zone d'aménagement concerté. D'une superficie de 1 261 hectares, la commune de La Bouilladisse se situe à « équi-temporalité » des agglomérations de Marseille et d'Aix-en-Provence avec une demi-heure de trajet, ainsi qu'à 15 min de la commune d'Aubagne.

La commune de la Bouilladisse et la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE) à laquelle elle appartient ont sollicité l'Établissement Public Foncier PACA comme opérateur foncier sur le périmètre concerné. A ce titre une convention d'intervention foncière a été signée entre l'EPF PACA, la Commune et la Communauté d'agglomération en octobre 2008.

La communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE) a confié à la SPL Façonéo la concession d'aménagement de la ZAC. Le traité de concession a été signé le 22 janvier 2014.

- **Présentation des enjeux généraux**

L'opération projetée répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification et plus particulièrement au programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération le 26 février 2014 et au schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé par le Conseil Syndical du SCoT, le 18 décembre 2013.

Le SCOT a été établi sur le périmètre initial qui comprenait la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et la Commune de Gréasque. La commune de Gréasque étant aujourd'hui rattachée à la Communauté du Pays d'Aix ne fait plus parti du périmètre de SCOT.

Les enjeux liés au développement et à l'aménagement de la ZAC doivent s'inscrire dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et notamment :

- contenir et optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine afin de freiner la consommation d'espace,
- développer l'offre de formation afin de développer l'économie de la compétence,
- limiter l'évolution des zones d'habitat diffus afin de concilier la ville et la nature,
- organiser le rabattement vers les stations de la voie de Valdonne depuis les zones résidentielles afin de renforcer l'utilisation des transports en commun,
- accompagner la desserte TCSP par un maillage de voies routières et/ou douces via la reconfiguration des voies d'accès au quartier de la Chapelle. Cet enjeu vise à permettre le développement du quartier et l'aménagement des cheminements doux le long de la voie de Valdonne et de l'Huveaune pour, notamment, faciliter l'usage du vélo,
- reconfigurer les voies d'accès au quartier de la Chapelle depuis le centre-ville de La Bouilladisse et la zone commerciale, et ce afin de permettre son développement,
- aménager des cheminements doux le long de la voie de Valdonne et de l'Huveaune pour, notamment, faciliter l'usage du vélo.

La ZAC de la Chapelle est au cœur d'un secteur à enjeu identifié dans le Document d'Orientations Générales du SCoT. Les orientations définies pour ce secteur à enjeux doivent permettre d'affirmer la place de la Bouilladisse comme « polarité structurante du bassin du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ». La ZAC de la Chapelle doit constituer une nouvelle centralité urbaine et complémentaire de celle existante dans le centre-ville

Les orientations d'aménagement définies pour le projet de la ZAC de la Chapelle s'inscrivent pleinement dans celles du SCOT.

- **Présentation des objectifs du projet d'aménagement**

Le centre-ville de la Bouilladisse s'est construit le long d'une route, comme un faubourg, avec un bâti dense sur une faible largeur. La commune de La Bouilladisse, tout comme le bassin de vie du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a dû faire face à un accroissement fort de sa population tant sur le plan socio-économique que structurel. Cet essor a induit une explosion de la démographie et de l'immobilier.

La commune offre actuellement un parc de logements majoritairement pavillonnaires et une offre en logements locatifs privés et sociaux insuffisante.

Ce site de la ZAC de la Chapelle est identifié depuis longtemps comme étant le site d'extension de la commune de la Bouilladisse pour diverses raisons :

- il est en continuité de l'urbanisation existante,
- il est rapidement accessible grâce à l'échangeur sur l'A52 en entrée de village, et éventuellement par le projet d'échangeur de Belcodène,
- il est déjà desservi par une ligne de bus,
- il est bordé par l'ancienne voie de Valdonne qui fait l'objet d'un projet de Transport en Commun en Site Propre, le Val Tram, constituant un axe de développement de l'urbanisation,
- le Conseil Départemental a un projet d'amélioration de la desserte du hameau de la Roquette et plus largement de ce site par la requalification de la RD45e,
- il propose un cadre de vie de qualité notamment avec des espaces boisés à préserver qui apportent une plus-value au projet,
- il accentuera la lisibilité de l'entrée de ville.

Le POS de la Bouilladisse, approuvé le 27 octobre 1982, et dont la dernière modification est en date du 21 janvier 2013 (modification n°7) identifie clairement ce site comme zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (NA1) et comme zone d'urbanisation future à vocation d'équipement public (NA1e).

La ZAC de la Chapelle répond aux principaux objectifs suivants :

- créer un quartier urbain avec une mixité de fonctions (habitat diversifié, commerces, activités, services et équipements publics), des espaces publics pour la promenade, des voies de circulations apaisées et un dispositif de composition qui met en valeur les espaces naturels,
- répondre à un besoin en logements en produisant une offre diversifiée (accession, locatif social et privé), pour maintenir les jeunes sur la commune, résorber le déficit en logement social et compléter l'offre en logements collectifs,
- concevoir un projet économe en consommation d'espace, prenant en considération les aspects paysagers et environnementaux du site,
- permettre l'extension urbaine de la commune le long d'un nouvel axe structurant de développement, à proximité du futur Val Tram,
- assurer les continuités urbaines à travers le site, grâce un espace public permettant de rejoindre le centre ville,
- accompagner l'arrivée du lycée en proposant une desserte optimale (automobile, mode doux, TCSP, transport scolaire), avec des équipements et activités complémentaires,
- assurer une meilleure gestion des déplacements, en incitant à l'utilisation des transports publics et les modes doux sur l'ensemble du site,
- retrouver une forme d'urbanisation traditionnelle avec des constructions en mitoyenneté et à l'alignement pour valoriser les espaces publics,
- maintenir et offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants en développant un Eco-Quartier, en maintenant les espaces boisés, et en favorisant les espaces verts et les vues sur le grand paysage,
- intégrer les enjeux environnementaux d'un quartier durable et mettre en valeur l'environnement, avec des traitements paysagers et par la création d'un habitat durable.

2. Présentation du projet

- **Présentation du site**

Le village-rue de la Bouilladisse s'est développé le long de la route départementale RD96 qui le traverse, pour s'étaler ensuite sous forme d'habitat individuel. La commune est très bien desservie par les infrastructures routières. Un échangeur autoroutier de l'A52 situé à l'entrée Sud du village permet une accessibilité rapide à l'échelle métropolitaine.

Le chemin de fer est une infrastructure importante historiquement pour le territoire ; la voie Valdonne construite au milieu du 19^{ème} siècle fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'envergure à l'échelle métropolitaine, le projet ValTram, qui permettra de connecter La Bouilladisse à Aubagne et ainsi de désengorger le réseau routier.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est située au niveau des lieux dits de la Chapelle et du Cabaret, à l'Est du centre-ville de la Bouilladisse. Le site est localisé en milieu périurbain, à l'Est de la zone urbanisée dans le bassin versant de l'Huveaune. Il se situe à proximité des axes de dessertes existants (RD45a, RD45e, Chemin de Trets, Chemin de Coutran, Chemin de la Ceinture, Chemin de la Chapelle), de la future station du ValTram, du centre du village et des principaux équipements publics.

Le site se présente sous forme d'amphithéâtre, totalement dégagé au Sud. Il offre un large panorama sur le grand paysage de la vallée, ce qui lui permet d'avoir des qualités paysagères remarquables.

- **Périmètre de la ZAC**

Le périmètre de ZAC est délimité au Nord par l'Avenue de la Sainte Baume et au Sud par le Chemin de la Chapelle. L'emprise du projet est traversée par la RD45e. Le périmètre de la ZAC est inchangé par rapport au dossier de Création de la ZAC ; Cependant une erreur matérielle a été constatée dans le calcul de la surface de la zone d'aménagement. Le dossier de création, annonçait 14,5 hectares alors qu'en réalité la surface du périmètre de la ZAC est de 15,7 hectares. Pour le dossier de réalisation sera donc retenu 15,7 hectares.

- **Maîtrise foncière**

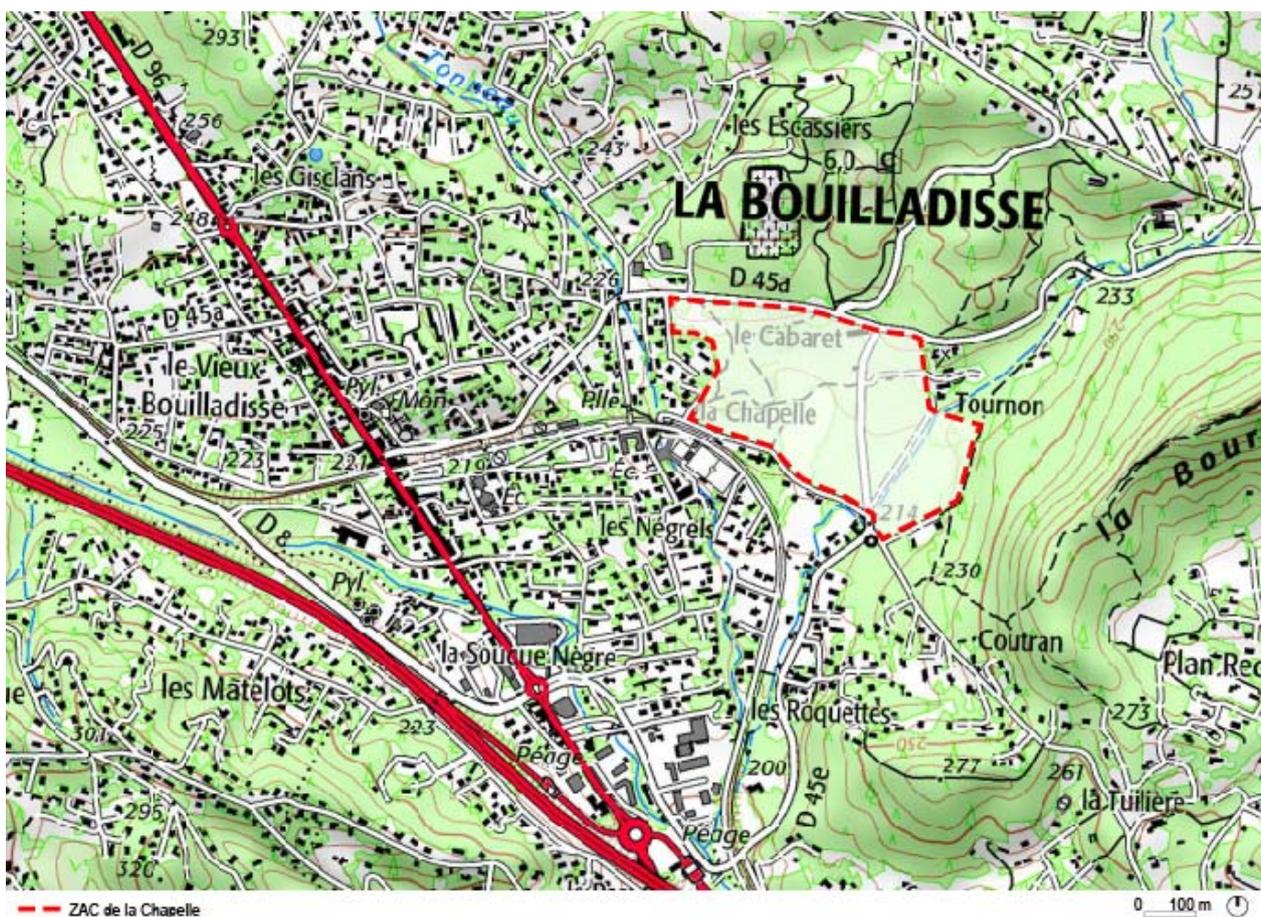
Sur les 15,7 hectares d'emprise foncière de la ZAC, à ce jour, environ 5 ha sont maîtrisés par l'Etablissement Public Foncier (PACA). Afin d'assurer la maîtrise foncière complète une procédure de DUP est menée par l'EPF PACA.

- **Réglementation urbaine**

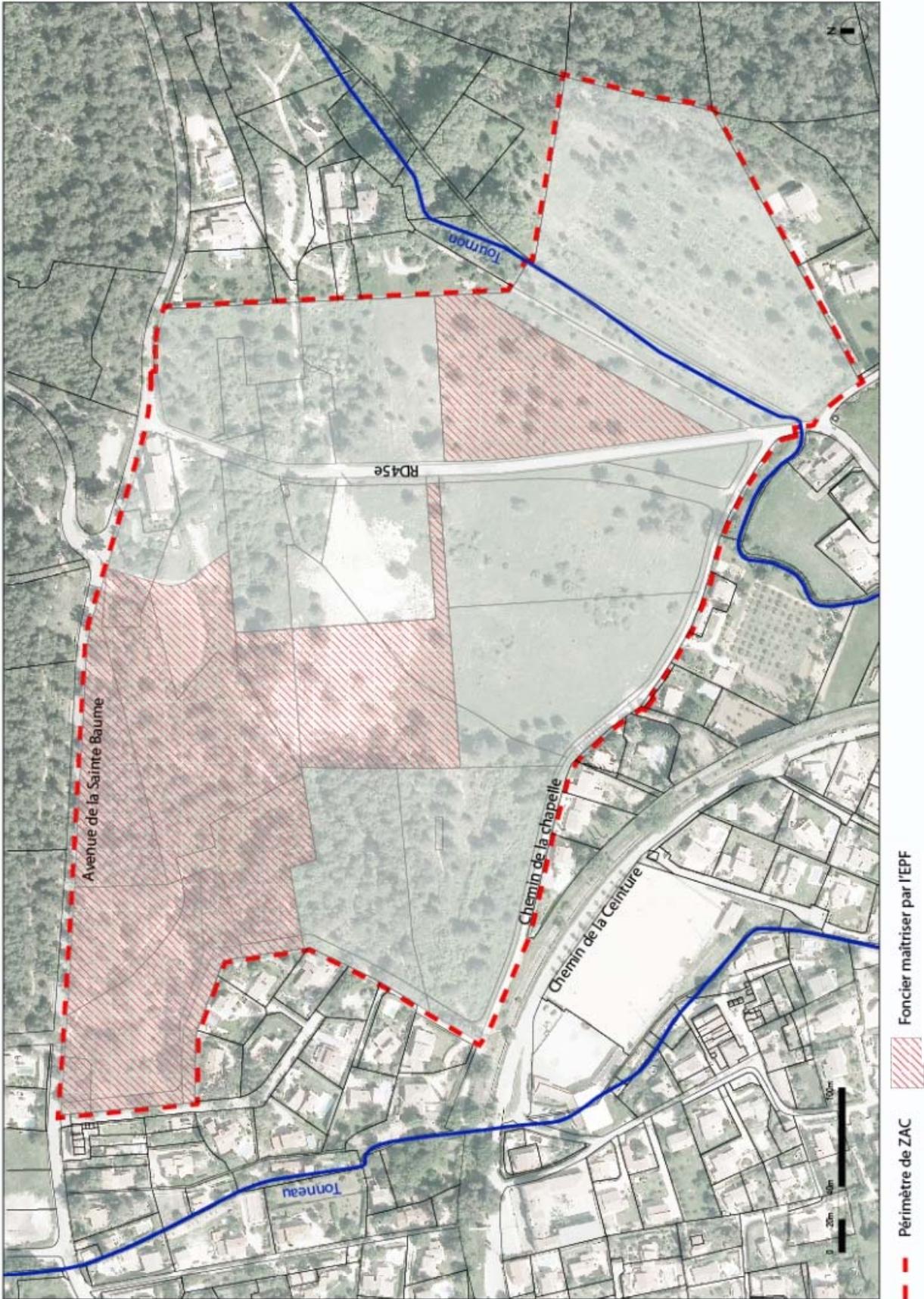
Bien que le projet de la Chapelle s'inscrit de manière globale dans les dispositions d'urbanisme en vigueur, le POS (ou le PLU à ce jour en cours d'élaboration) fera l'objet d'une modification afin de définir le règlement d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du projet.



Localisation de la commune de la Bouilladisse



Localisation de la ZAC de la Chapelle dans la commune de la Bouilladisse



Plan du périmètre de ZAC

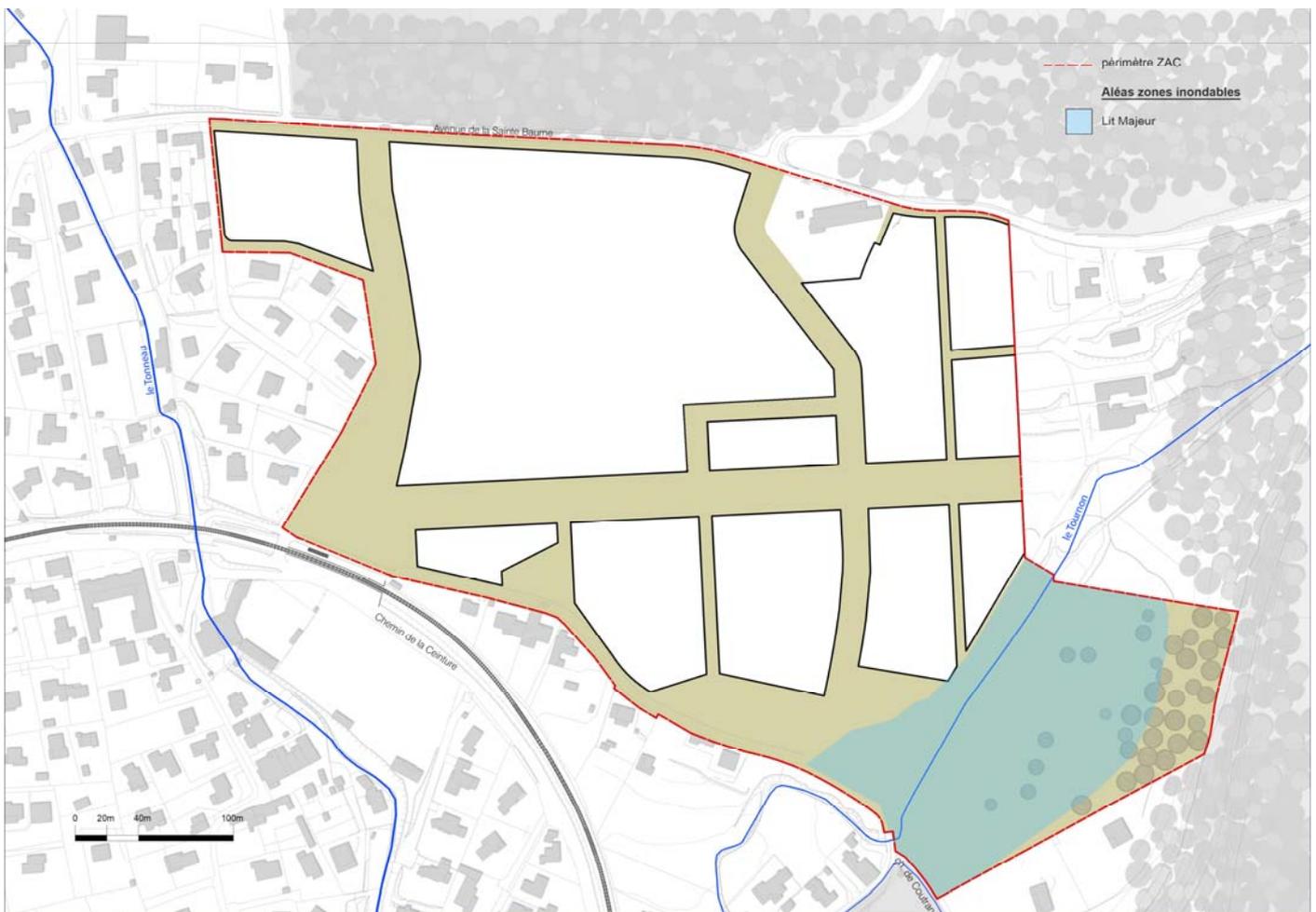
- **Approfondissement du projet**

Les études d'AVP ont permis de définir plus précisément les continuités urbaines avec le centre-ville :

- Définir le cours comme espace public central, structurant
- mieux intégrer le lycée dans son environnement paysager en favorisant un accès plus direct et plus confortable vers la station du Val Tram,
- affiner le programme global des constructions, tout en tenant compte des besoins en logements locatifs sociaux ou aidés.

Les études techniques, menées par le Conseil Départemental pour la déviation du hameau des Roquettes (déviation RD45e), ont permis de définir, après concertation, le tracé définitif de cette nouvelle voirie, facilitant l'accès à la ZAC. Au sein du périmètre de la ZAC, le tracé définitif a été intégré au projet ainsi qu'une amélioration du carrefour avec l'avenue de la Saint Baume, au nord du site.

Aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) approuvé qui concerne le secteur. Cependant, des études préalables à la définition de ces risques ont été menées pour le compte de la DDTM 13 et aboutissent à des documents de « porter à connaissance » relatif à l'aléa inondation. Ces documents placent la partie au sud du cours d'eau le Tournon du périmètre de la ZAC de la Chapelle dans le lit majeur de ce dernier. Cette étude a conduit à réduire le périmètre de la constructibilité.



Plan de l'impact de l'aléa d'inondabilité sur le projet de ZAC

Les compléments au dossier d'étude d'impact et la présentation du projet au service d'intervention des pompiers ont permis de mieux appréhender le risque relatif aux feux de forêts. Aucun PPR n'existe sur le territoire communal pour le risque relatif aux feux de forêts. Au regard de la nature boisée de la zone d'étude ainsi que sa proximité avec le massif du Regagnas, cet aléa est néanmoins fort à l'Est de la zone d'étude, conduisant à réduire le périmètre du projet en excluant ces parcelles.

Les approfondissements des études ont fait l'objet de différentes concertations publiques associées aux procédures, comme pour la déviation du hameau des Roquettes par le Conseil Départemental, le 23 juin 2015. La commune de la Bouilladisse et la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE) ont associé la population à la définition du projet d'aménagement dans le cadre de plusieurs ateliers citoyens dont le dernier s'est tenu le 19 juin 2015.

L'aménagement du quartier de La Chapelle permettra :

- une offre diversifiée de logements :
La réalisation du projet crée environ 350 logements de types très différents (petit collectif, individuel groupé, maison de ville ou villa) répondant aux différentes attentes sociales et permettra d'atteindre en partie les objectifs du PLH 2014-2019. La programmation de la ZAC, échelonnée dans le temps, permettra également de participer aux objectifs du prochain PLH après 2019.
- une résorption du déficit en logements et en logements sociaux sur la commune de La Bouilladisse :
La commune fait l'objet d'un arrêté de carence et se doit de développer son offre en logement social. Les futurs logements seront pour partie en location sociale ou aidée (40% des logements, soit 140 logements environ), et les typologies seront variées (du petit collectif à l'individuel groupé). La livraison de la première phase de l'opération devrait permettre de contribuer aux objectifs du PLH 2014-2019.
- un développement des équipements publics nécessaires à l'échelle intercommunale :
La création d'un lycée, la mutualisation des équipements sportifs du lycée et d'un équipement aqua-ludique permet de développer un nouveau pôle attractif sur le territoire de la CAPAE et de répondre aux besoins de ses habitants et des communes limitrophes.
- une diversification et un développement de l'offre commerciale, d'activité et de service :
Le projet prévoit environ 3000 m² de commerces, activités et services urbains, en rez-de-chaussée des immeubles afin d'animer le quartier et compléter l'offre commerciale du territoire, majoritairement organisée par des grandes enseignes le long des voies très circulées.
- L'organisation de l'extension du village sur un espace péri-urbain bien desservi :
La création d'un cours en continuité de l'avenue de la gare permettra de développer un nouveau pôle urbain, accessible par les piétons et cyclistes depuis le reste du village, accessible par les habitants du reste de l'agglomération grâce au futur Val Tram utilisant l'ancienne voie de la Valdonne.
- l'amélioration de la circulation sur la RD 45^e :
Le projet, de la déviation du Hameau des Roquettes, sur l'emprise réservée au POS, porté par le Conseil Départemental, permettra d'améliorer la circulation dans le hameau et faciliter l'accessibilité dans le nouveau quartier. Dans le secteur d'aménagement, le carrefour de raccordement à l'avenue de la Saint Baume sera modifié pour améliorer la visibilité et la sécurité.
- une meilleure prise en compte des risques :
Afin de se préserver des risques d'inondation, au sud du site, sur les terrains situés dans le lit majeur du Tournon mais aussi pour s'éloigner des boisements générant un aléa risque feux de forêt, 2,5 hectares ont été retirés du périmètre de construction mais sont toujours dans le périmètre de la ZAC.
- une meilleure qualification de l'entrée de ville :
La préservation d'une grande partie du massif boisé pour parti classé en Espaces Boisés Classés au POS et l'allée des mûriers platanes, recensée au POS comme élément de paysage à préserver au titre du L123-1.7, permet de conserver un paysage ouvert et une continuité des espaces naturels, en arrivant depuis le hameau des Roquettes ; le front bâti implanté en retrait annonce la centralité.
- une prise en compte forte du développement durable et du critère de performance énergétique :
L'opération de la ZAC de La Chapelle déploie un grand nombre d'exigences environnementales et respectera la RT 2012 et la réglementation à venir (RT 2020), pour les bâtiments projetés.

Le projet d'aménagement inscrit dans les objectifs de la démarche EcoQuartier, :

- en favorisant les modes doux et l'accès au TCSP du Val Tram,
- en développant la notion de quartier « urbain »,
- en valorisant l'identité de la commune,
- en installant le lycée comme un équipement majeur,
- en favorisant la mixité sociale à l'échelle de l'îlot et la mixité fonctionnelle le long du cours,
- en favorisant les continuités naturelles et paysagères,
- en préservant les zones inondables et à risques,
- en organisant une gestion paysagère des rétentions.

3. DESCRIPTION DU PROJET

- Permettre l'extension urbaine de la commune et assurer les continuités à travers le site

Un cours urbain est-ouest forme le nouvel axe de développement de la ville. Il est défini comme l'élément structurant et d'animation du nouveau quartier réunissant une mixité d'usages et de fonctions : logements, équipements, commerces et services.

De la station de Val tram, en direction de l'ancienne bastide du Tournon, le cours renoue avec une des figures traditionnelles des espaces publics méridionaux. Une diversité de typologies de logements s'implante de part et d'autre du nouvel axe structurant. Le lycée s'y accroche par son parvis, des commerces de proximité sont prévus en rez-de-chaussée des immeubles d'habitat collectif. En fond de perspective, la colline boisée rappelle la proximité immédiate avec les espaces naturels. En proposant une alternance de programmes et de gabarits bâtis divers, ses deux façades urbaines créent un paysage urbain varié : l'espace majeur du quartier. Ses dimensions importantes, long de 400 m, d'une largeur de 28 m comprenant un parvis central piétonnier, et sa continuité, participent grandement à son rôle d'élément d'animation. L'espace offert, libéré de toute circulation, et protégé par la végétation, est un lieu quotidien de rencontre pour les habitants, et aussi, un lieu pouvant accueillir des événements. C'est certainement sur ce cours que s'installera le marché, que s'organiseront les promenades du dimanche, que les lycéens se donneront rendez-vous.

Enfin, le cours est le cœur des déplacements du quartier ; en lien direct avec l'accessibilité du quartier, ses aménagements autorisent les circulations douces et automobiles entre la future station de Val-tram et l'ensemble du quartier.

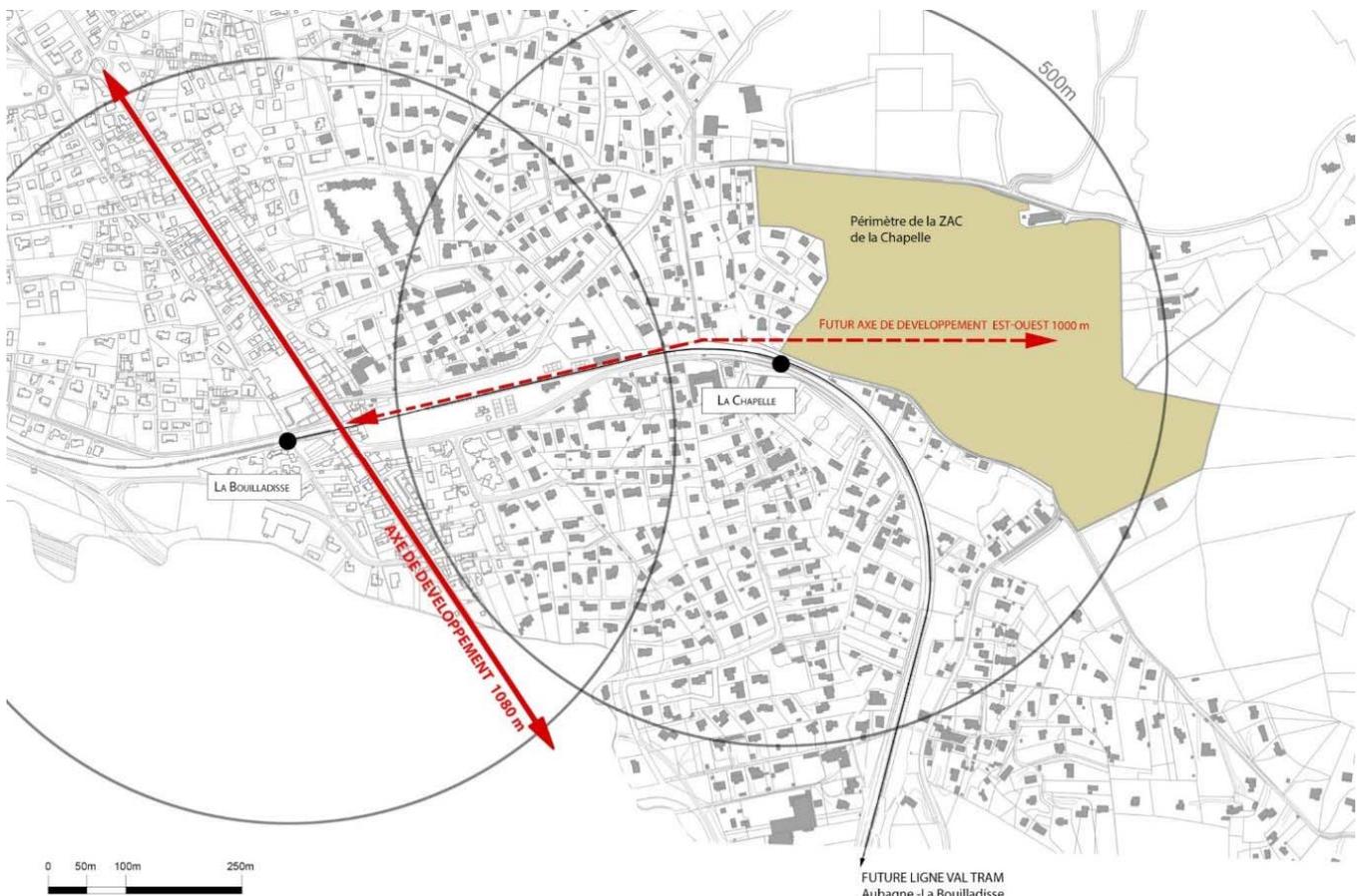


Schéma du développement futur de la ville

Un maillage efficace assure les continuités à travers le site. Le cours est-ouest constitue le nouvel axe majeur du nouveau quartier, lieu de convergence des voies de traversée nord-sud. La RD45e est à double sens. Le reste du maillage est en sens unique fonctionnant sur un système de boucle utilisé par les habitants du quartier. Ce schéma évite la création de raccourcis pour les véhicules légers traversant le site.

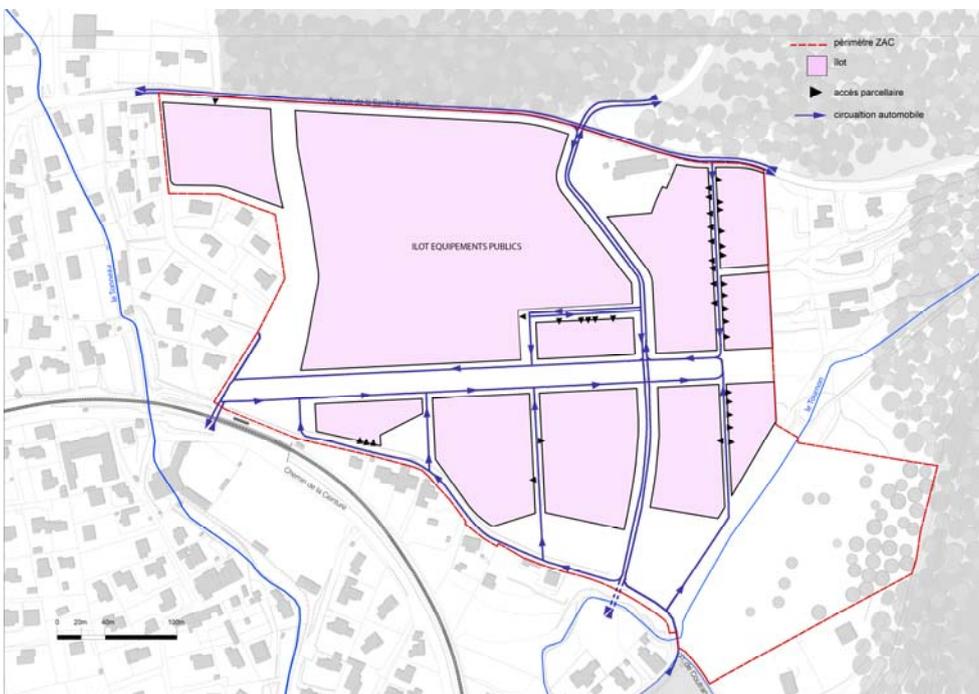


Schéma de déplacement dans le quartier

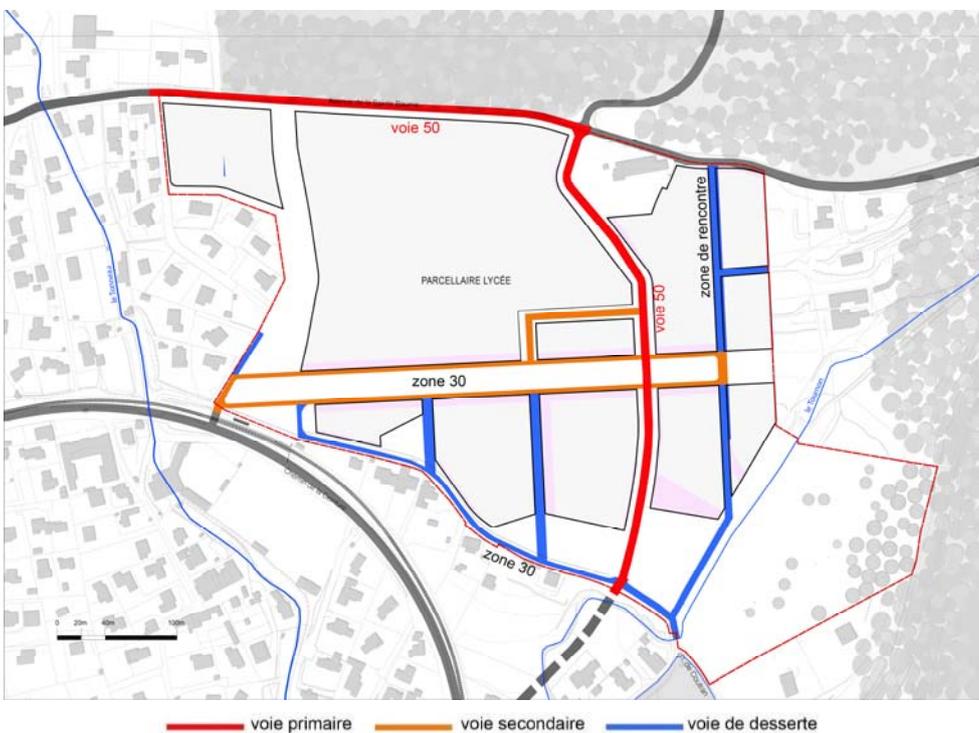


Schéma du réseau viaire du quartier de la Chapelle

- Assurer une meilleure gestion des déplacements

En leur attribuant davantage d'espaces publics, les aménagements en faveur des piétons permettent aux habitants de circuler en toute sécurité jusqu'au centre-ville et, sur l'ensemble du quartier, de bénéficier d'un accès aisé aux équipements publics et transports collectifs. De plus, afin d'inciter l'utilisation des transports en commun, le nouveau quartier est ponctué d'arrêts de bus et est situé à moins de 500m de la future station de Val Tram « La Chapelle », distance d'attractivité pour les piétons.

Ainsi, voiries partagées avec les cycles (en zone de rencontre et en zone 30) et aires piétonnes sont des éléments qui doivent inciter les habitants à limiter l'utilisation de la voiture.

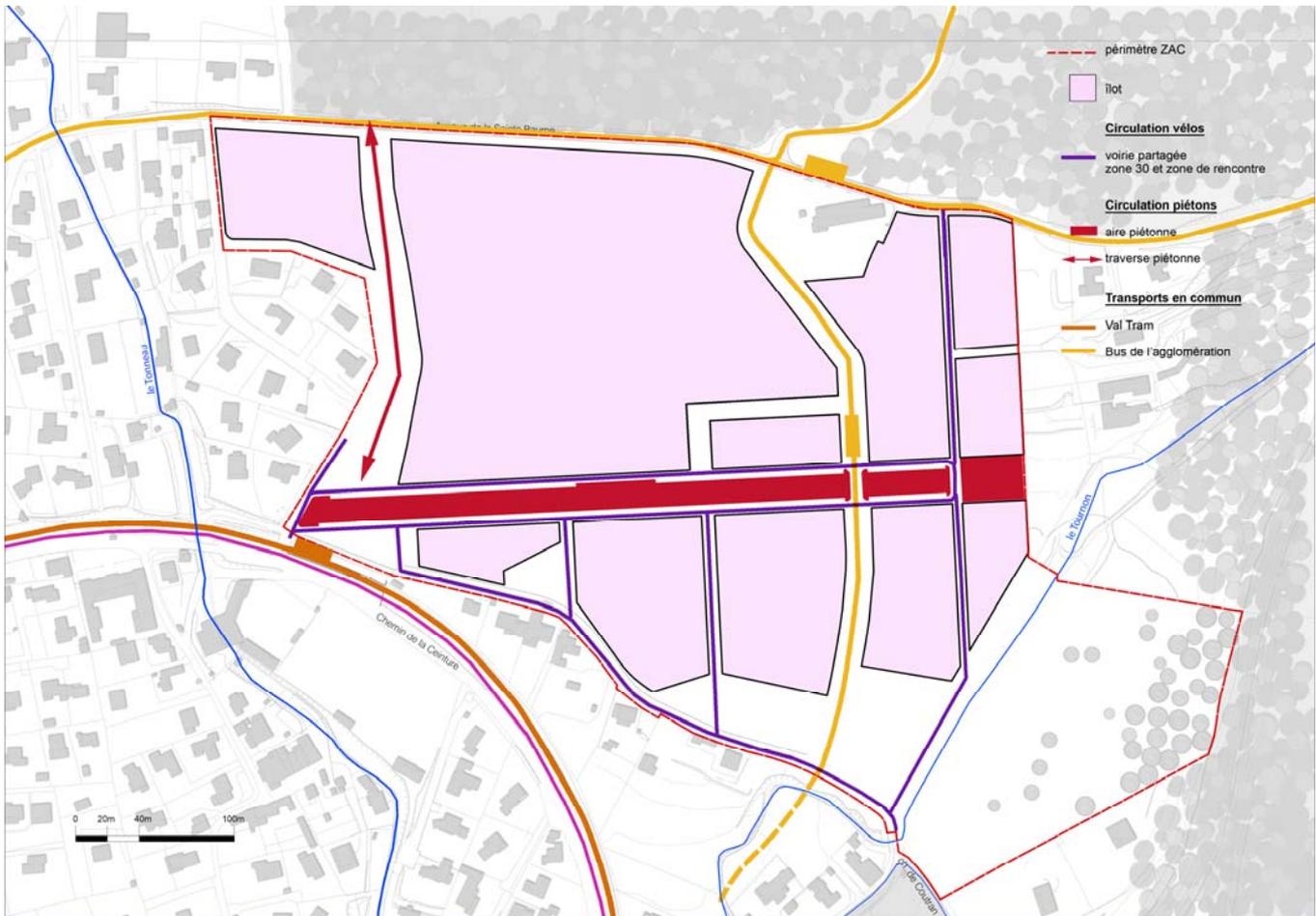


Schéma des déplacements doux : piétons, vélos, transport en commun

- Faciliter l'insertion des équipements publics à leur environnement,

Afin de mieux intégrer le lycée dans son environnement urbain et paysager, le lycée est implanté sur une large parcelle délimitée au Nord et à l'Est par la RD45, au Sud par le cours. Cette implantation permet de tirer parti des boisements existants, et protégés au POS, pour apporter des qualités de confort et d'agrément pour les espaces extérieurs. Son entrée sur le cours, favorise un accès plus direct et plus confortable vers la station du Val Tram.

Sa desserte est assurée par deux accès : un large parvis ouvert sur le cours qui constitue l'entrée principale du lycée et une cour de desserte technique accessible depuis la RD45e qui constitue un accès véhicule pour le lycée et les autres équipements publics qui viendront en complément.

Cette cour de desserte est aménagée au cœur de la parcelle afin de limiter la circulation induite par le lycée sur le cours, notamment la circulation de bus, afin d'offrir des aires de stationnement (véhicules légers et bus) internes à la parcelle et de desservir d'autres équipements publics susceptibles d'être implantés à proximité du lycée, tels que le gymnase et l'équipement aqua-ludique.

Une telle implantation du lycée sur la parcelle (Voir schéma ci-dessous : ilot CN1) permet :

- Une desserte rapide par les TC ; le lycée est à proximité de la future station du Val tram et d'un arrêt de bus sur la RD45e,
- Un accès efficace par des cheminements doux sécurisés,
- une desserte voirie hors du cours,
- de positionner les logements de fonction à proximité,
- Des aménagements paysagers viendront accompagner l'implantation du lycée. En effet, l'insertion sur le site d'une telle construction, d'une surface de plancher de 7.000 m² environ, devra composer avec la topographie et les espaces boisés existants : des vues sur les espaces boisés seront dégagées, certains espaces techniques seront semi enterrés de façon à s'insérer dans la pente. Une promenade nord/sud à travers les espaces boisés classés et un traitement de la frange Nord, le long de l'Avenue de la Sainte Baume construisent la limite paysagère du lycée. Ce sont des lieux qui seront traités avec une attention paysagère particulière.
- Cette promenade, le lycée, la piscine et la cour de desserte forment un ensemble qu'il s'agit de concevoir en mettant en relation les différents acteurs et pouvoir adjudicateurs concernés.

- Les espaces publics urbains

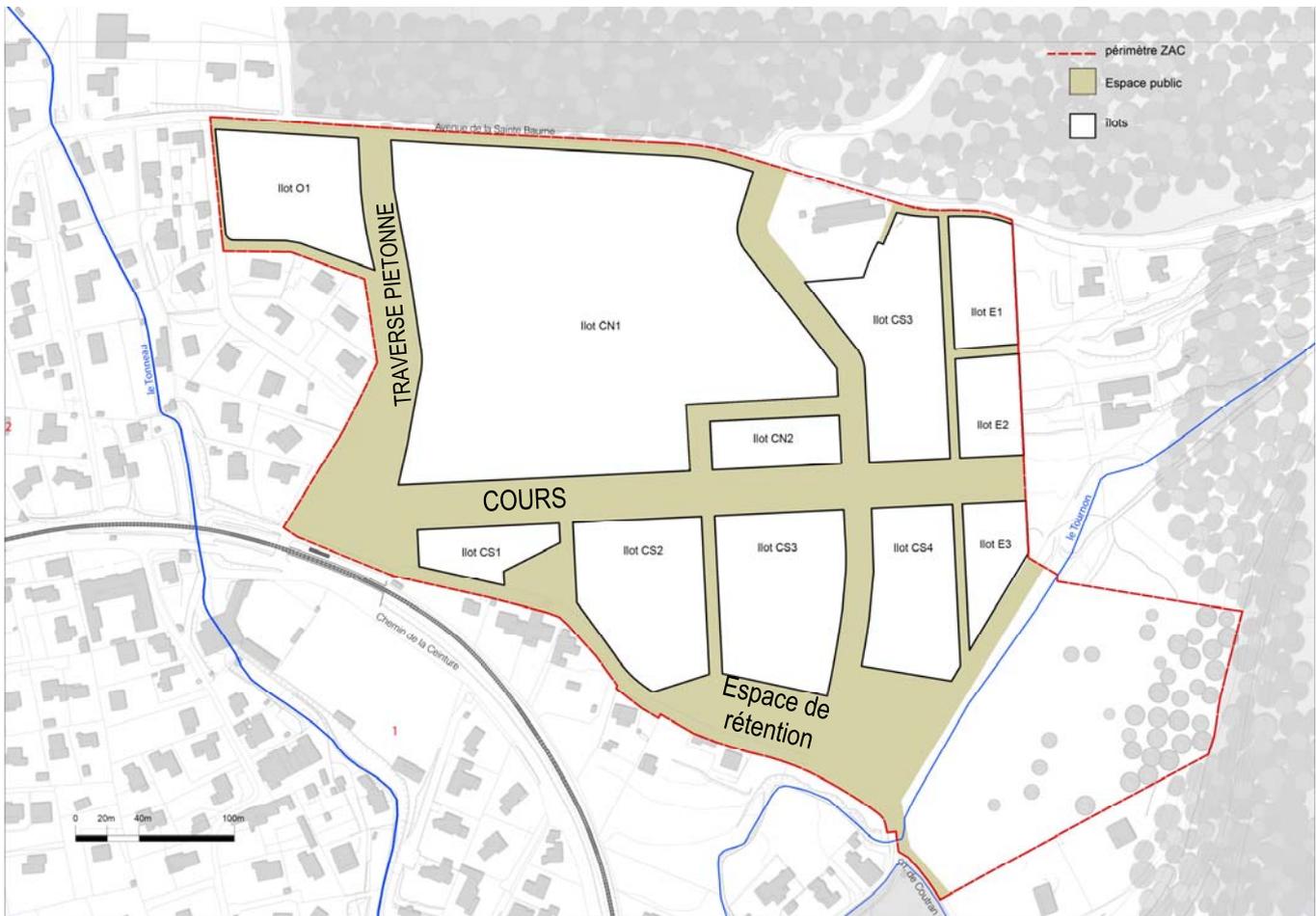


Schéma de principe des espaces publics et des îlots

Dessiner des îlots aux limites marquées pour délimiter les espaces publics

L'espace public est d'abord tenu par les limites privées. Majoritairement, le front de rue sera marqué par des constructions à l'alignement. Pour le cas des villas individuelles ou de certains retraits notamment qui seront accordé le long de la RD45e, la limite sera architecturée.

Des lieux de rencontre sont proposés aux habitants : le cours et le parc. Ils répondent aux besoins des habitants d'un point de vue fonctionnel, mais aussi formel, voir symbolique :

- Un espace de représentation : forum minéral, lumière dense,
- Un espace de calme, repos : végétation, eau, lumière basse,
- Un espace de loisirs, jeux : sols plus tendres, objets ludiques, lumière haute.

Le cours

Le cours a non seulement pour but de desservir et d'articuler l'ensemble du quartier, mais encore de proposer une variété de fonctions et d'usages aux habitants. C'est une structure urbaine et paysagère d'autant plus importante qu'elle ouvre une large perspective à travers le site. Elle permet de faire le lien entre la ville et la forêt jusqu'au grand paysage. Les qualités du cours seront donc soulignées par :

- son identité paysagère forte,
- la continuité de ses aménagements,
- son nivellement fluide d'une extrémité à l'autre.



Figure 10 : vue en perspective du cours

La RD45e

La RD45 : La voie primaire existante qui traverse le site de part en part, perpendiculairement au cours, est réaménagée. Son tracé, au sud, est dévié pour se raccorder au sud au tracé de l'emplacement réservé au POS. Au nord, le carrefour de raccordement à l'avenue de la Saint Baume sera modifié pour améliorer la visibilité et la sécurité. L'ensemble des aménagements offre aux piétons une circulation en toute sécurité.

Les voies de dessertes

Les voies de desserte, à sens unique, permettent de boucler les îlots et de desservir les accès aux parkings privés, situés dans les intérieurs d'îlots. La vitesse y est réduite et les modes doux sont privilégiés.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules pour les visiteurs est organisé le long de ces deux voiries structurantes, le cours et la RD 45e. Le stationnement libre en surface représente globalement environ 150 places. Les stationnements pour le lycée, le gymnase et l'équipement aquo-ludique sont intégrés dans les parcelles. Le stationnement résidentiel sera réalisé au sein des parcelles privées.

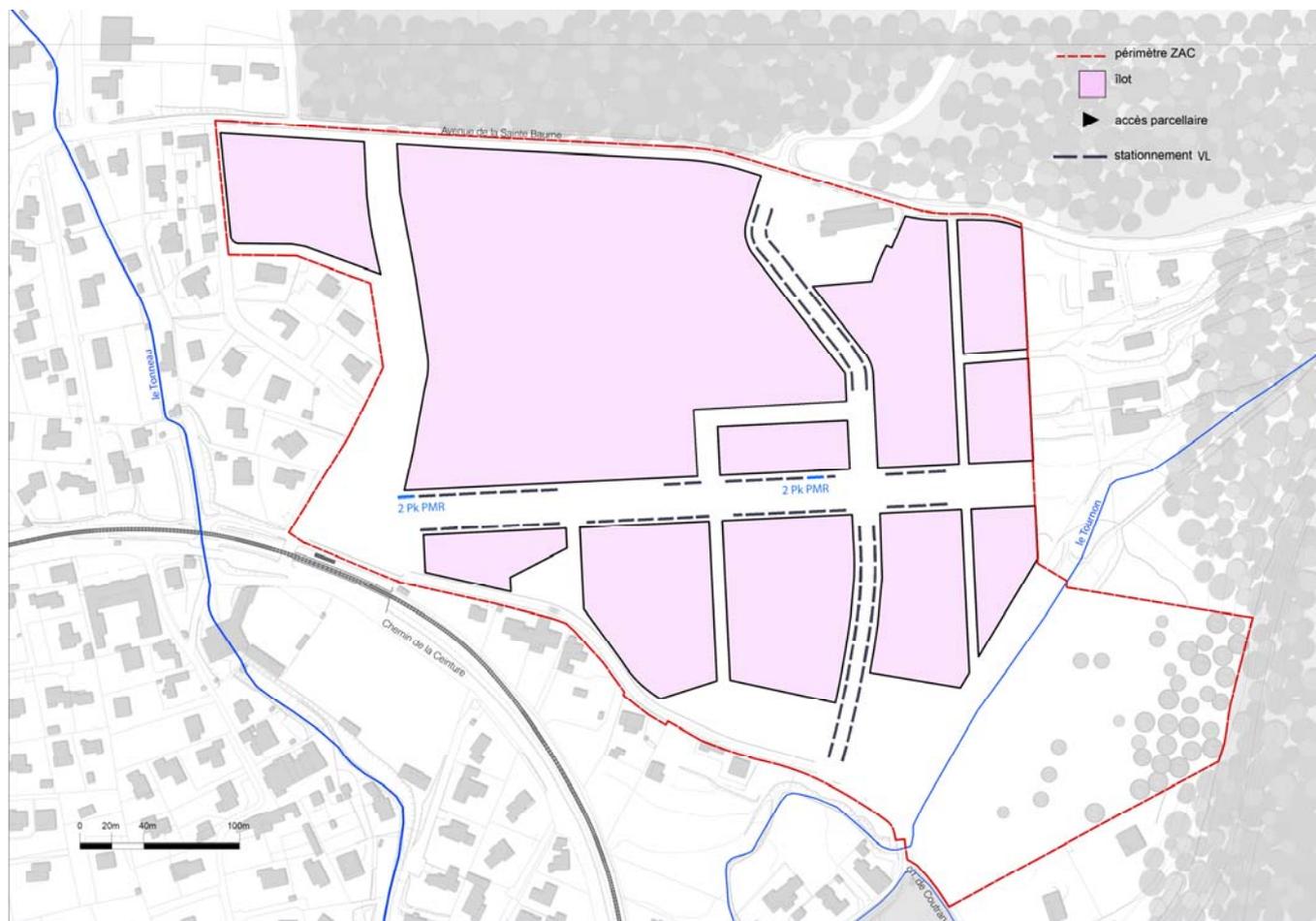


Figure 1 : Le stationnement projeté sur le site

Principes d'accessibilité pompiers

Le projet d'aménagement proposé intègre la problématique de la sécurité, en amont, en aménageant l'accessibilité des Etablissements Recevant du Public depuis la cour de desserte des équipements, à laquelle on accède depuis la RD45e, et la contre-allée Sud du cours de La Chapelle sera une voie échelle.

- Les espaces publics paysagers

La traversée piétonne

La traversée piétonne nord-sud relie le cours, plus particulièrement la future station de Val Tram, à la RD45a au travers de l'Espace Boisé Classé et à travers le site de la collinette. Afin de ne pas perturber cet espace, les aménagements proposés sont réduits. L'Espace Boisé Classé est l'occasion de tenir une continuité végétale entre les parties arborées du lycée et la traversée piétonne. Les interventions à minima et le couvert végétal participent au rapport privilégié avec les massifs forestiers à proximité.

Les espaces de rétentions

L'aménagement des espaces de rétention est pensé tel un parc paysagé, dans le prolongement de la forêt limitrophe. Les espaces en plateau reprennent les composantes paysagères existantes sur le site : restanques, espace de prairie ponctué d'arbres. Les restanques soulignent la topographie du site.

Les bassins longent le chemin de la chapelle et permettent de mettre à distance le front bâti sud de la ZAC du tissu urbain existant composé de maisons individuelles. Les bassins se raccordent aux espaces verts existants conservés aux abords du Tournon. L'allée de mûriers platane est conservée et renforcée.

- **Une diversité des types d'habitat**

Le principe de l'aménagement des îlots est de permettre d'implanter une diversité de typologies d'habitat sur un même îlot. Le principe a pour objectif de favoriser l'implantation des bâtiments à l'alignement de l'espace public et les bâtiments en mitoyenneté. Le découpage parcellaire doit permettre de proposer un maximum de parcelles traversantes entre l'espace public et le cœur d'îlot. Ces qualités traversantes favorisent des accès piétons depuis les rues et des accès pour les parkings depuis la cour collective en cœur d'îlot.

Les villas

Les villas sont prioritairement implantées aux franges de la ZAC de manière à assurer une cohérence morphologique avec les maisons existantes, aux abords de la ZAC. Ces maisons peuvent s'éloigner de l'alignement, s'adosser aux mitoyennetés, s'organiser autour de patio, sans dépasser une hauteur de R+1.

Les maisons de ville

Les maisons de ville sont implantées majoritairement sur le cours ou sur les rues secondaires. Ces parcelles, « étroites et profondes » permettent d'offrir un accès piéton depuis la rue et un accès véhicule depuis le cœur d'îlot. La hauteur des constructions sera au maximum de R+2. Cette typologie permet de développer de l'habitat partagé sur un parcellaire sensiblement équivalent.

Les habitats intermédiaires

La typologie dite « suburbaine » correspond à ce que l'on nomme généralement l'habitat intermédiaire. Elle se caractérise par une implantation libre au sein d'une parcelle plus ample. Elles sont situées en bordure d'espaces boisés ou d'une prairie, afin de faire profiter aux logements en RDC de jardins. Les volumes sont de faible hauteur, R+2 maximum, des systèmes distributifs sont plus individualisés.

Les collectifs

Les typologies dites « urbaine » sont des petits collectifs en R+3.

Cette typologie est implanté le long du cours de façon à constituer une façade à l'échelle de l'espace public principal. Ponctuellement, et principalement aux angles des îlots des hauteurs partielles d'un étage supplémentaire en attique peuvent être admises pour tenir l'échelle de l'espace public. De même, les rez-de-chaussée, accueillant les locaux commerciaux seront préférentiellement situés aux angles des rues.