



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

GARDANNE

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024



SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
---	---

LES OAP D'INTENTION	11
---------------------	----

GAR-OAPO1 : La Garde - Jean de Bouc	12
--	-----------

GAR-OAPO2 : Font de Garach	18
-----------------------------------	-----------

GAR-OAPO3 : Puits Z	24
----------------------------	-----------

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

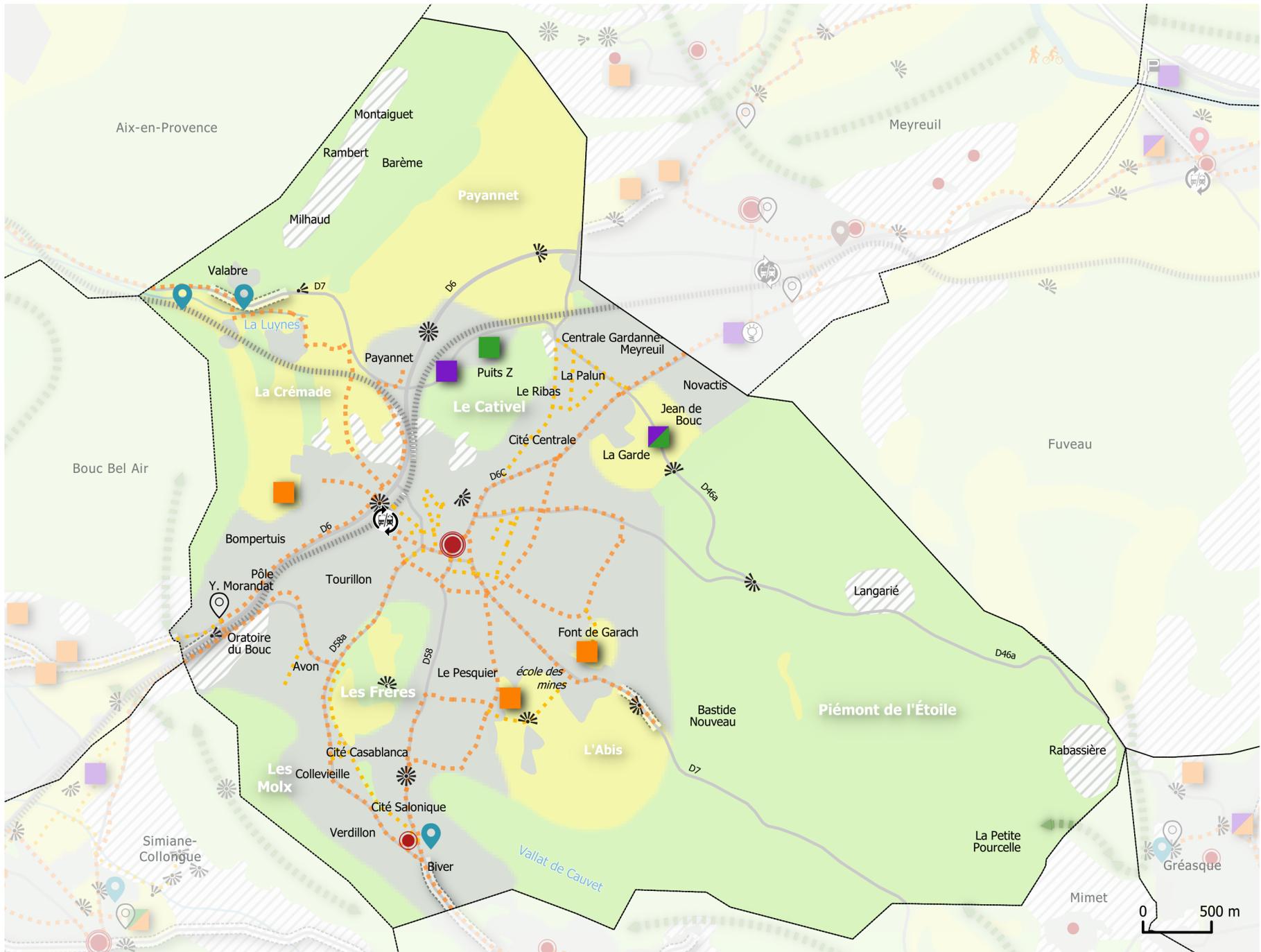
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Synthèse des orientations d'aménagement





>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

-  Enveloppe urbaine à optimiser
-  Habitat diffus à maîtriser
-  Espaces à dominante agricole
-  Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

-  économique
-  à dominante résidentielle
-  à vocation équipement
-  mixte économie/équipement

Pôle de vie à conforter

-  principal
-  secondaire

>> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires locaux
-  Itinéraires principaux

Pôle d'échanges multimodal

-  à conforter

----- Axe routier ou entrée de ville à requalifier

Equipements structurants à conforter

-  sportifs / culturels / loisirs / touristiques
-  Equipements à créer

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer

-  Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer

-  Cône de vue à préserver et valoriser

-  Projet de production d'énergie renouvelable

>> Eléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

// Mettre en valeur les éléments remarquables et emblématiques du paysage et du patrimoine local

- » Protéger les entités architecturales, urbanistiques et paysagères remarquables telles que le domaine de Valabre (Pavillon de Chasse du Roy René, Château et mur de Gueydan), le patrimoine lié à l'histoire minière (les deux puits de mines...) et les cités minières (Salonique, Casablanca...), mais aussi la cité centrale, le clocher, les remparts, les fontaines, la noria, le cabanon de Cézanne, la Bastide Nouveau, l'ancien moulin...
- » Mettre en œuvre un projet d'équipement public valorisant le Puits Z et l'histoire minière de Gardanne.
- » Préserver et valoriser les cônes de vue remarquables tels que les vues sur Sainte-Victoire depuis Font de Garach, et les vues peintes par Cézanne depuis la Colline des Frères.

// Affirmer le positionnement de Gardanne comme "ville à énergie positive"

- » Encourager les projets innovants dans le domaine des énergies renouvelables et de l'économie circulaire (réseaux de chaleur, valorisation des déchets, photovoltaïque, production d'hydrogène...).

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

» Renforcer le *Pôle structurant d'envergure métropolitaine* de Gardanne.

// Structurer le développement urbain en différents pôles de vie organisés en réseau

- » Favoriser la production de logements dans les quartiers situés entre le Boulevard Urbain et le Cours.
- » Poursuivre et intensifier les actions en faveur de la valorisation de l'habitat et de l'espace public de la Vieille Ville.
- » Compléter l'urbanisation des secteurs d'habitat individuel en veillant à leur relation avec le reste de la ville : le Ribas, le long du D58, Le Pesquier, Collevieille.
- » Développer de façon mesurée l'habitat dans certains secteurs en fonction des contraintes techniques et du respect des espaces naturels : le Claou, le Verdillon, l'Oratoire de Bouc.
- » Permettre une offre foncière nouvelle et structurer de nouveaux quartiers en confortant la vocation résidentielle des secteurs ouest D6 (quartier Fontvenelle/Bompertuis), Font de Garach et de la Garde.
- » Limiter l'urbanisation de certaines zones, qui ne sont pas ou sont insuffisamment desservies par des voies publiques et des réseaux, et qui :
 - pourraient avoir un impact important sur la qualité du paysage : colline des Frères, colline du Cativel ;

- se trouvent en transition avec les espaces naturels, en particulier au sud et à l'ouest de la zone urbanisée (sud Font de Garach et du Pesquier, Biver, ouest D6) ;

- se situent au cœur de la zone naturelle et tout particulièrement les zones de la Petite Pourcelle, de Langarié et de la Rabassière (au sud-est et à l'est de la commune), des vallons du nord (Milhaud, Montaiguët, Rambert), du Deven ;

» Restreindre l'urbanisation à l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone au nord dans les vallons Montaiguët Milhaud et Rambert.

// Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique

» Développer une nouvelle offre culturelle sur le site du Puits Morandat notamment en relation avec l'histoire et le patrimoine de la mine (maison de l'énergie).

» Structurer des aires de loisirs dans les secteurs suivants :

- à Valabre : autour du Pavillon du Roi René et de l'Écomusée;

- au Four à Chaux.

» Valoriser les lieux de convivialité tels que le square François Mitterrand, le square Velines, le parc de la Médiathèque, le lac de Fontvenelle et le Vallat de Cauvet.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

- » Clarifier, hiérarchiser et sécuriser les différentes entrées de ville par un traitement paysager, en particulier :
 - au nord-ouest depuis Aix-en-Provence sur la D7;
 - au sud-est sur les avenues de Mimet et Pierre Brossolette ;
 - à l'entrée de Biver depuis Mimet sur l'avenue du Pilon du Roy ;
 - à l'ouest, sur l'avenue Thiers (D60) en direction de Bouc Bel Air.
- » Renforcer le maillage interquartier et assurer la liaison transversale route de Mimet jusqu'à la route Blanche, notamment par le boulevard sud-est.
- » Faciliter le déplacement des piétons et des vélos en renforçant les liaisons transversales pour minimiser les distances, et en protégeant et sécurisant les déplacements.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter l'offre de commerces de proximité dans le centre-ville

- » Protéger les linéaires commerciaux du cœur de ville contre des mutations en habitat ou stationnement.
- » Restructurer les cellules commerciales afin d'aménager des surfaces viables.
- » Maîtriser le développement commercial en périphérie et dans les quartiers.

// Poursuivre le processus de reconversion économique

- » Conforter les sites d'activités existants et valoriser le potentiel foncier en faveur de l'emploi, dans une démarche de développement durable, en particulier les sites Yvon Morandat et Jean de Bouc.
- » Accueillir des activités en lien avec l'École Nationale Supérieure des Mines de Saint Etienne - Centre de micro-électronique de Provence sur les secteurs du Puits Morandat et au sud de l'École.

// Soutenir le développement

- » Garantir une protection stricte des espaces agricoles de Payannet, de la Plaine de l'Abis et de la Crémade.
- » Protéger et redynamiser les espaces agricoles :
 - au sud du territoire, la plaine de l'Abis ;

- le long de la D7, intégrée à la zone agricole existante de Valabre assurant une continuité agricole de Payannet jusqu'aux collines boisées de l'ouest ;

- à Barême (ferme agro-écologique)
- dans les jardins partagés

» Arbitrer l'évolution de certains secteurs :

- la zone de Payannet : y affirmer une vocation agricole, tout en permettant une urbanisation maîtrisée du hameau existant ;
- l'actuelle zone longeant la D7 aujourd'hui cultivée par le lycée de Valabre.

» Soutenir l'activité industrielle portée par la centrale thermique et l'usine d'alumine.

- » Maintenir la fonctionnalité de la voie ferrée entre Gardanne et la centrale thermique pour rétablir un éventuel transit de marchandises.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme

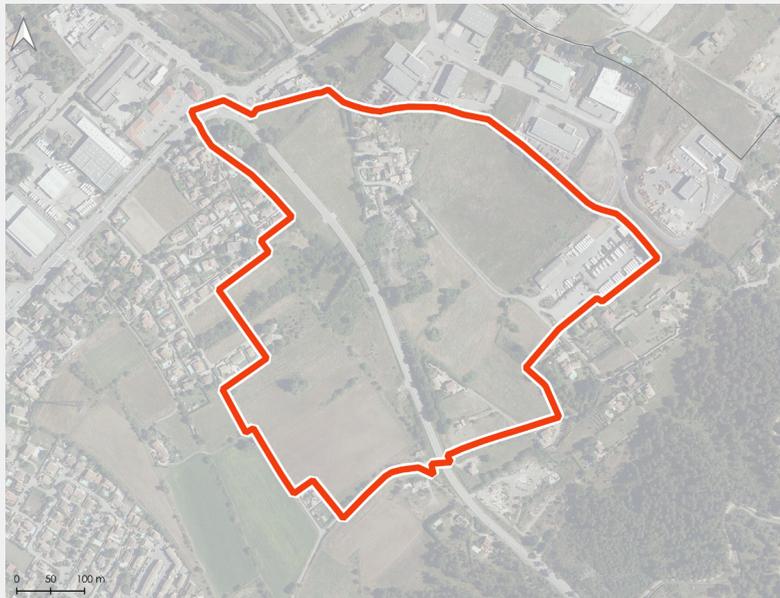


GAR-OAP01 : La Garde - Jean de Bouc

Vocation : économie et équipement

Zonage : 1AU-UEp1, 1AU-UP, UAh

Échéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de Jean de Bouc se situe au nord-est du centre-ville de Gardanne, à proximité immédiate du site de la Centrale thermique de Provence. Composé principalement de terrains agricoles, il accueille un hameau et un peu d'habitat diffus. La desserte de la zone se fait via des chemins ruraux étroits, le chemin Jean de Bouc et le chemin des Clapiers. Le site accueille aussi le dépôt des cars du Pays d'Aix.

Hormis l'extrémité en talus, la topographie en pente faible du site offre de grands terrains relativement plats. Une grande partie du foncier disponible est communal (6 ha sur 12,6 ha hors hameau). Le ruissellement se fait du sud vers le nord de la zone. À cela s'ajoute un aléas inondation fort le long du vallon de Jean de Bouc.

Le site de la Garde, à l'ouest de la D46a, se compose d'une bande végétale le long de la départementale et des terrains agricoles entourant des morceaux de tissus pavillonnaire dense.

C'est un territoire à forts enjeux du fait de sa proximité avec la centrale thermique, site en reconversion depuis la fermeture de la tranche charbon dans le cadre de la transition énergétique : enjeux économiques de par la proximité avec la centrale et la raréfaction du foncier, et aussi en termes d'emploi en période de reconversion, enjeux écologiques avec les nuisances existantes et celles qui pourraient être ajoutées en termes d'activité industrielle, de trafic généré, de pollutions de tout type, enjeux de cadre de vie, dans un secteur déjà vulnérable pour l'habitat, etc.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Accueillir des entreprises industrielles, notamment en lien avec les filières économiques stratégiques du Pays d'Aix (*Énergie - Environnement, Numérique - Microélectronique et Aéronautique*) et/ou avec le projet de reconversion de la Centrale thermique de Provence.
- » Conforter Gardanne comme ville d'accueil de l'Enseignement Supérieur et développer la formation professionnelle par l'implantation d'un Centre de Formation des Apprentis.

HAUTE VALLÉE DE L'ARC

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc



^ Le site Jean de Bouc, terrains agricoles et hameau, avec la Centrale thermique de Provence en arrière-plan.

© AUPA



^ L'activité existante sur le site : le dépôt des cars du Pays d'Aix.

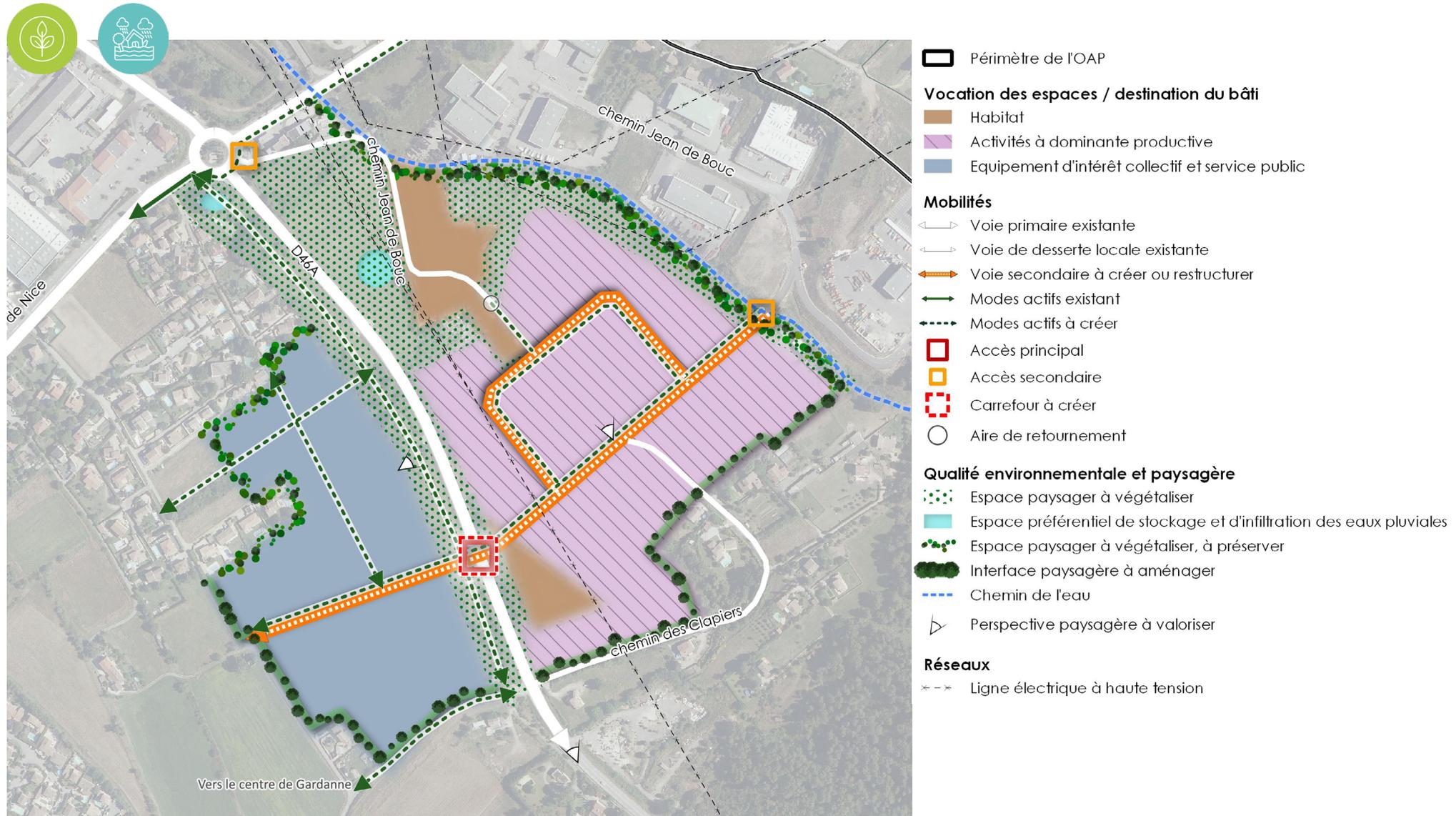
© AUPA



^ La vue sur Sainte-Victoire depuis le sud du secteur.

© AUPA

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site Jean de Bouc a pour vocation l'accueil d'activités industrielles à l'est de la RD46a et l'accueil d'équipements publics à l'ouest de la RD46a.

// Programmation

Au nord du secteur, l'habitat constituant le hameau historique sera conservé.

Sur la partie sud, à l'est de la RD46a, des lots seront découpés et destinés à l'implantation d'entreprises industrielles ; seront favorisées les entreprises en lien avec la reconversion de la Centrale thermique de Provence et dont l'activité répond à la thématique des énergies renouvelables, de la mobilité durable et de l'économie circulaire. Il s'agira de proposer une offre diversifiée en termes de taille de lots, en incluant de grandes parcelles propices à l'industrie. Au cœur de la zone industrielle, des espaces partagés à destination des actifs seront aussi réservés et aménagés comme lieux de détente (repos, pique-nique, etc.). Du fait de la proximité avec le hameau, une vigilance particulière sera portée sur le type d'activités accueillies ainsi qu'à leur localisation dans le but de limiter les nuisances de tout type pour les riverains (éloignement minimum, aménagements correctifs, etc.).

La transition entre la zone d'activités industrielles au sud et le hameau ne doit pas être brutale ou instaurer une rupture dans le paysage. Une bande boisée/végétalisée de plusieurs mètres sera réservée et plantée entre la zone d'activités et l'espace habité, participant ainsi à l'intégration paysagère, à la délimitation des espaces et à la mise à distance des nuisances. Cette frange pourra être accessible par les habitants du hameau et support d'usages (potagers, espace de jeux, cheminements pour promenade, etc.).

Sur le secteur de la Garde, à l'ouest de la RD46a, s'implantera un Centre de Formation des Apprentis (CFA) et des locaux de bureau et d'hébergements dédiés au CFA.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

Sur le secteur Jean de Bouc, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'aménagement de la zone ne pourra se faire sans la réalisation préalable d'importants aménagements en dehors de la zone, notamment en termes d'accessibilité (giratoire pour l'accès depuis la départementale RD46a) et de renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

// Accès

A proximité du hameau Jean de Bouc, les accès à la zone seront différenciés selon qu'il s'agisse du flux des particuliers ou des flux liés à l'activité de la zone. L'accès nord sur le chemin Jean de Bouc via le giratoire sur la RD6c sera à destination des habitants du hameau. Le long de la route de Gréasque (RD46a), un carrefour sera aménagé pour desservir la zone d'activités industrielles à l'est et le CFA à l'ouest.

L'offre en transport en commun, aujourd'hui concentrée sur la RD6 au nord des deux secteurs, sera renforcée. Une réflexion pourra être engagée sur la création d'un point d'arrêt de transport pour desservir à l'avenir le CFA et la zone industrielle.

Sur le secteur Jean de Bouc, l'offre en transport scolaire sera maintenue. Les arrêts existants seront relocalisés pour s'adapter au nouveau schéma de voirie.

// Principes de desserte

La zone d'activités sera desservie en interne par un maillage continu, adapté à la morphologie du site, aux angles de giration des véhicules longs, raccordé à l'est à la desserte de la zone Novactis et à l'ouest à la RD46a. Pour assurer la sécurité et limiter les nuisances dans le hameau, l'actuel chemin Jean de Bouc sera transformé en impasse avec aire de retournement pour une desserte exclusivement locale.

Sur le secteur de la Garde, la desserte du futur équipement se fera via une voie qui reliera la D46a depuis le carrefour aménagé jusqu'au chemin de la Garde.

// Modes actifs

Les nouvelles voiries intégreront des aménagements continus et sécurisés pour les déplacements actifs.

Dans la zone industrielle de Jean de Bouc, tous les lots seront desservis par des itinéraires de trottoirs et d'infrastructures cyclables. Une connexion pour les modes actifs et éventuellement pour les secours (pas de détail à ce stade) sera conservée entre le hameau et la zone d'activités industrielles afin de maintenir un lien entre le nord et le sud de la zone.

Côté la Garde, une bande végétale s'étendra le long de la D46a. Elle accueillera un aménagement sécurisé pour les modes actifs. Le secteur bénéficiera aussi d'un maillage piéton et cyclable interne, qui se raccrochera au chemin des Clapiers, au chemin de la Garde et à la D6 dans l'objectif de connecter le CFA et la zone industrielle de Jean de Bouc au centre de Gardanne et aux tissus résidentiels et aux points d'arrêts de transport collectif alentour.

Le giratoire desservant la zone industrielle et le futur équipement intégrera des aménagements cyclables sécurisés.

// Gestion du stationnement

Les espaces de stationnement seront gérés à la parcelle, leur dimensionnement sera adapté aux besoins de l'activité/de l'équipement et leur surface ne sera pas surestimée. Dans la zone industrielle, des places de stationnement seront aménagées en complément des aires privées pour accueillir les visiteurs.

Sur chaque emprise, du stationnement sera prévu pour les deux-roues, à proximité des entrées des bâtiments.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Principes d'implantation des bâtiments

Côté Jean de Bouc, l'implantation des bâtiments répondra de manière pertinente à la complexité fonctionnelle des activités, aux caractéristiques du terrain (accessibilité, exposition, pente, risque et écoulement des eaux de ruissellement, etc.) et à une insertion respectueuse du paysage environnant (point de vue, co-visibilités, etc.). Les cônes de vue existants, notamment sur Sainte-Victoire, devront être préservés au maximum.

Les différents espaces techniques/fonctionnels (aires de stationnement, de livraison, de stockage voire de dépôts de déchets) seront délimités clairement, bien dimensionnés et organisés dans un objectif d'optimisation de l'espace et de limitation de l'artificialisation des sols. Les espaces réservés à la livraison devront tenir compte du type de véhicule employé. Les espaces libres/les délaissés resteront en pleine terre et seront végétalisés.

Les entrées des bâtiments seront clairement identifiées (auvent, etc.).

Ces principes valent aussi pour la construction de l'équipement.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes compactes seront privilégiées afin de limiter les constructions multiples et leur impact visuel dans le paysage. Les extensions techniques, les abris en dur de stockage ou de déchets auront des matériaux et les couleurs en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux employés pour toute construction seront qualitatifs et pérennes.

Si l'activité et/ou l'architecture du bâti le permettent, la toiture sera traitée de manière à assurer une fonction environnementale (toiture végétalisée, implantation de panneaux solaires, toiture-terrasse accessible ombragée...).

// Principes de traitement paysager

La trame végétale existante sera prise en compte et conservée dans l'aménagement des parcelles dans la mesure du possible.

Pour augmenter le confort des lieux en apportant de l'ombre et apporter des qualités paysagères aux espaces publics, les voies de circulation devront être en partie végétalisées (plantations d'alignement de haute tige, haies...). Les limites de parcelles seront traitées et les clôtures perméables.

Les espaces de stationnement des véhicules légers seront aménagés de façon à répondre aux problématiques de ruissellement et d'îlots de chaleur urbains (sols perméables, végétalisation, plantation d'arbres, etc.).

Côté la Garde, la "frange végétalisée", qui contribuera à limiter les nuisances de la départementale sur les espaces pavillonnaires et sur le futur équipement, bénéficiera d'un traitement paysager et sera aménagée pour être support d'usages (a minima des aménagements pour les modes actifs). Côté Jean de Bouc, un recul végétal sera créé au niveau de la zone industrielle afin d'en réduire l'impact visuel.

Dans la zone industrielle, l'impact visuel des aires de stockage extérieur et de livraison devra être contrôlé, soit par l'intégration dans une trame végétale, soit par l'occultation par une clôture opaque. Il est primordial d'éviter le stockage improvisé, en vitrine devant le bâtiment.

Un soin particulier sera porté au traitement des revêtements de sol. Ils seront différenciés selon les usages afin de faciliter la lecture des espaces, rompre la monotonie des parcours et favoriser la sécurité des personnes.

Pour préserver le vallat de Jean de Bouc et limiter ses débordements, sa ripisylve sera conservée ; la non-constructibilité sera respectée et permettra l'aménagement d'une épaisseur végétalisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

L'imperméabilisation des sols sera à minimiser : face aux besoins importants en surfaces goudronnées de certaines activités, le projet favorisera la compensation par la perméabilisation des trottoirs, des cheminements piétonniers et des parkings des véhicules légers et sur la déconnexion pluviale (surface de pleine terre, végétalisation, noues, toitures végétalisées, etc.) pour favoriser l'infiltration naturelle.

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

Des bassins de rétention seront éventuellement aménagés au nord du secteur Jean de Bouc et au nord du secteur de la Garde, dans la bande végétale séparant le tissu pavillonnaire de la D46a. Les bassins bénéficieront d'un traitement paysager et seront dans la mesure du possible multi-usages (jardin paysager, terrain sportif, etc.)

GAR-OAP02 : Font de Garach

Vocation : Habitat

Zonage : 1AU-UDa, UDa, UC

Programme : environ 350
logements et un équipement

Échéancier prévisionnel de
réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Au sud-est de Gardanne, le secteur de Font de Garach regroupe un ensemble de parcelles agricoles encore cultivées, enclavé à l'est et à l'ouest entre différents tissus d'habitat pavillonnaire. Quelques bâtis historiques isolés ponctuent le site, dont un édifice patrimonial à préserver. À l'est, le secteur accueille une zone de 96 logements collectifs.

La zone est desservie par le chemin d'estrec au nord et à l'est, et par le chemin de Font de Garach au sud.

Le secteur est traversé par le ruisseau de Claou et sa ripisylve. Des aménagements assurant l'écoulement des eaux pluviales à proximité du lotissement des Aires et dans le prolongement du boulevard Pont de Peton sont aussi à mentionner.

En termes d'équipements, le secteur se situe à proximité de l'École des Mines et de la résidence des étudiants, ainsi que des écoles des Aires et Georges Brassens.

Le site présente des points de vue sur le massif de l'Étoile ainsi que sur le centre historique de Gardanne.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Développer une vocation d'habitat sur le secteur de façon à recoudre/relier doucement les différents tissus alentours.
- » Associer la vocation équipement à la vocation habitat pour créer une dynamique « de quartier ».
- » Poursuivre le maillage viaire existant et inachevé/développer un maillage interne qui desservira les zones d'habitat.
- » Développer des liaisons modes doux pour connecter nord et sud et assurer une liaison avec l'École des Mines.

HAUTE VALLÉE DE L'ARC

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc

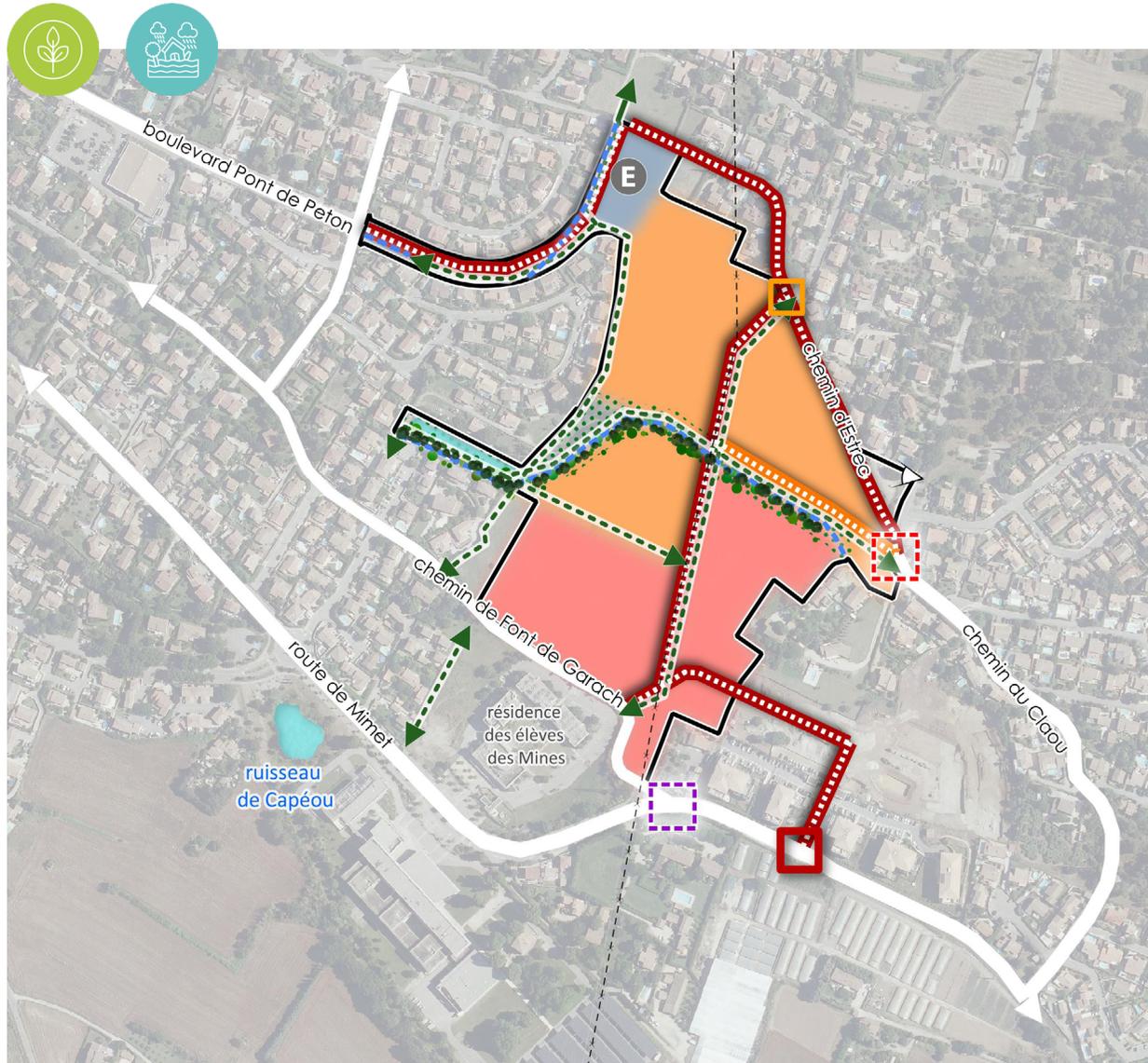


^ Le massif de l'Étoile en horizon vu depuis l'avenue des Aires



^ Un cheminement en bordure de champ

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



▭ Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

- Habitat à dominante individuelle
- Habitat à dominante collective
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- E Equipement public

Mobilités

- Voie primaire existante
- Voie secondaire existante
- Voie primaire à créer ou restructurer
- Voie secondaire à créer ou restructurer
- Modes actifs existant
- Modes actifs à créer
- Accès principal
- Accès secondaire
- Carrefour à créer
- Carrefour à aménager

Qualité environnementale et paysagère

- Espace paysager à végétaliser
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Espace paysager à végétaliser, à préserver
- Chemin de l'eau
- Perspective paysagère à valoriser

Réseaux

- Ligne électrique à haute tension



© AUPA

^ L'espace agricole comme respiration entre les différents tissus d'habitat



© AUPA

^ La traverse piétonne en cœur de lotissement, continuité du boulevard Pont de Peton vers le chemin d'estrec



© AUPA

^ Le centre historique de Gardanne en toile de fond, vue depuis le chemin d'estrec

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site Font de Garach a une vocation à accueillir de l'habitat et un équipement public.

// Programmation

Le projet prévoira la construction de l'ordre de 350 logements, dont 30% destinés à la production de logement social. À l'ouest, l'habitat à dominante individuelle fera la liaison avec les tissus existants ; à l'est, l'habitat sera à dominante collective pour une densification douce du secteur et une structuration de sa frange est.

Au nord du site, en articulation avec les tissus résidentiels environnants, un équipement viendra animer le quartier.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les voies entourant le secteur seront réaménagées. Le boulevard Pont de Peton se verra prolongé jusqu'à croiser chemin d'estrec (créant ainsi une boucle de circulation) et se prolongera jusqu'à l'avenue des Aires.

Le chemin d'estrec ainsi que la route de Mimet sont déjà desservis sur plusieurs arrêts par des lignes interurbaines de transports en commun réguliers.

// Principes de desserte

La desserte intérieure suivra le tracé de la ligne à haute tension, les voies ouvrant sur le grand paysage notamment le Pilon du Roi.

// Modes actifs

Les nouvelles voiries intégreront des aménagements cyclables continus et sécurisés. Des voies piétonnes et cyclables traverseront le site, avec une liaison depuis la résidence des étudiants et l'École des Mines jusqu'aux écoles au nord.

// Gestion du stationnement

Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'équipement public implanté.

Dans le secteur habitat, les espaces de stationnement seront mutualisés au maximum et seront plantés ou ombragés s'ils ne sont pas enterrés.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

Le bâti sera implanté en tenant compte des hauteurs du bâti environnant et des vues à préserver. L'habitat à dominante individuelle sera au maximum en R+1 et l'habitat collectif pourra aller jusqu'au R+2. La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 1/3 de la superficie du terrain d'assiette.

De l'habitat individuel groupé et des bâtiments collectifs se développeront à l'est en continuité avec le bâti existant. Au nord, l'habitat individuel sera privilégié pour laisser la vue sur le centre historique de Gardanne.

// Principes de traitement paysager

Les ripisylves et la trame végétale accompagnant les écoulements d'eau seront conservées et mises en valeur pour en renforcer la biodiversité.

La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

GAR-OAP03 : Puits Z

Vocation : Équipement

Zonage : 1AU-UP

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Localisé au nord de Gardanne, sur le secteur de Mazargues, le site de Puits Z se trouve entre le virage de la route D46A et l'espace boisé à l'est qui le sépare du cimetière et du centre historique de la ville. L'ancien carreau minier, situé en surplomb à l'est du secteur, constitue un « promontoire » offrant un large panorama sur le secteur du Payannet et le massif du Montaiguët, en débords de terrains aujourd'hui agricoles le long de la route départementale.

Entité fermée du reste du site et bénéficiant de son propre accès depuis la départementale, l'ancien carreau minier (d'une superficie d'environ 4 hectares) possède encore son chevalement haut de 70 mètres (symbole de l'histoire du site et repère dans le paysage de Gardanne) ainsi que l'ancien bâtiment de la salle des machines, conservé mais aujourd'hui dégradé. Sur le carreau, autrefois lieu de stockage de charbon, la nature a repris ses droits par l'intermédiaire de lichens et de jeunes résineux.

Le site offre quelques points de vue sur Sainte-Victoire comme sur le paysage industriel de la ville, dont la centrale thermique voisine, les puits Y. Morandat ou encore plus furtivement l'usine ALTEO.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Réhabiliter l'ancien site minier pour faire vivre la mémoire du passé minier de Gardanne.
- » Favoriser l'accessibilité du site depuis l'extérieur, et notamment pour les modes actifs depuis le sud, en connexion avec le centre-ville de Gardanne.
- » Préserver/renforcer les relations paysagères existantes entre le site et le territoire qui l'entoure ainsi que les séquences paysagères qui rythment ses abords.

HAUTE VALLÉE
DE L'ARC

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc



© AUPA

^ Le chemin de Mazargues au sud du site.



© AUPA

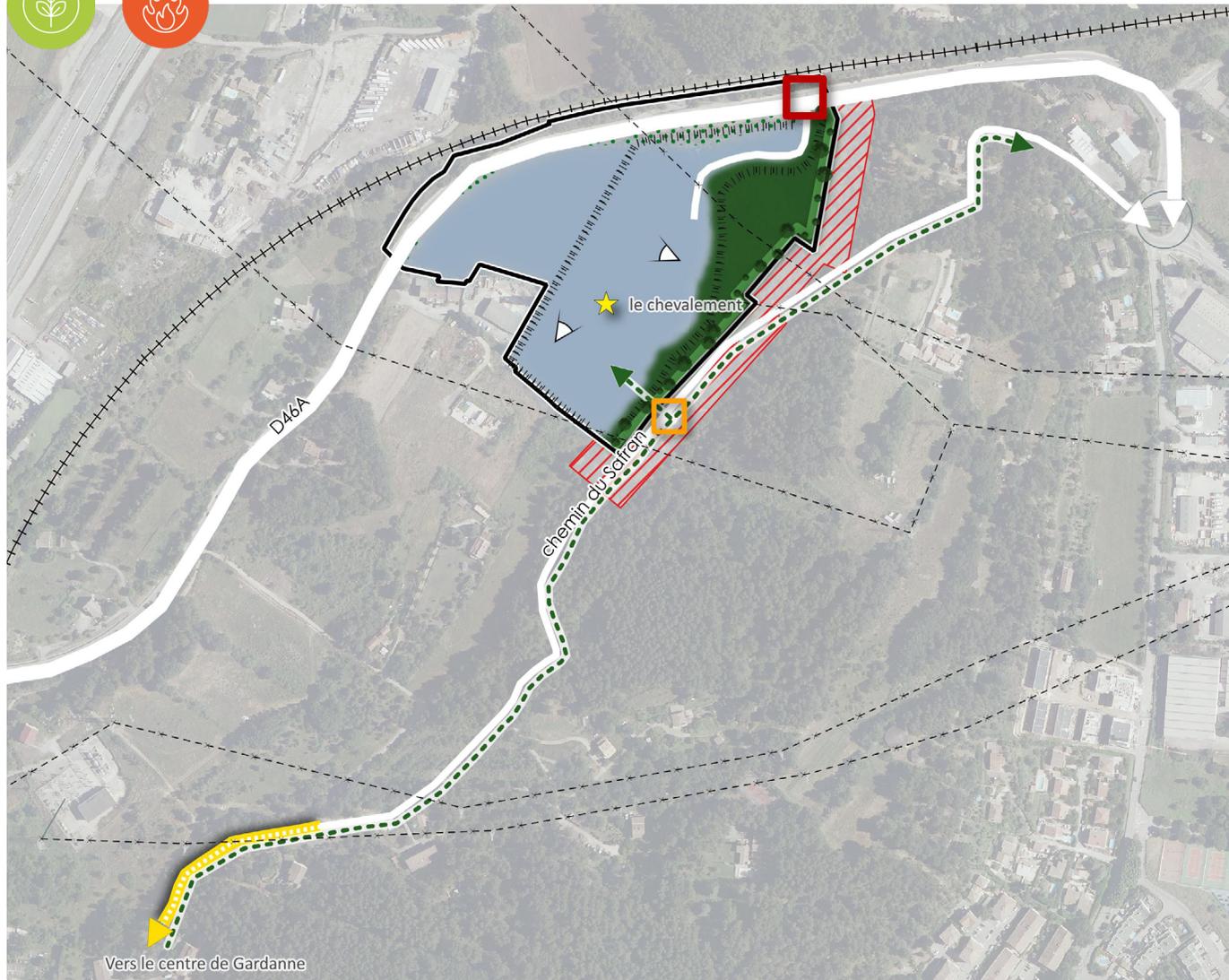
^ Le panorama sur le secteur du Payannet et le massif du Montagne au loin, depuis le carreau.



© AUPA

^ Le point de vue sur Sainte-Victoire et la végétation éparse de l'ancien carreau minier.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

-  Espace naturel
-  Equipement d'intérêt collectif et service public

Mobilités

-  Voie primaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer

-  Accès principal
-  Accès secondaire

Qualité environnementale et paysagère

-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager
-  Relief
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

Réseaux

-  Ligne électrique à haute tension

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site du Puit Z a une vocation d'équipement.

// Programmation

Le secteur verra l'implantation d'un centre de loisirs sans hébergement sur l'ancien carreau minier dans l'objectif de partager l'héritage historique de Gardanne et la symbolique du site aux jeunes générations. Une ferme pédagogique viendra compléter le projet.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès existant au nord du site, sur la route départementale D46a, sera maintenu et défini comme accès principal du site.

Le site ne bénéficie pas de desserte en transports en commun et scolaires réguliers. Une réflexion pourra être engagée à termes dans l'objectif développer une offre adaptée au fonctionnement de l'équipement.

// Principes de desserte

La topographie spécifique du site limite le développement d'un réseau de voirie interne à l'emprise du projet global. La voirie d'accès existante sera ainsi privilégiée pour la desserte de l'équipement.

La desserte par les réseaux est inexistante à l'intérieur du site mais ceux-ci sont présents en bordure, au niveau de l'accès routier sur la D46a.

// Modes actifs

Le chemin du Safran sera support des mobilités actives en provenance du centre de Gardanne. Un accès sera créé au sud du site pour le connecter au chemin existant qui bénéficiera d'aménagements étudiés pour permettre sa sécurisation (notamment en termes de réduction de la vitesse des véhicules).

// Gestion du stationnement

En tant qu'équipement destiné à accueillir du public, le projet intégrera des espaces de stationnement et de manoeuvre pour des véhicules de type bus ou cars scolaires. Ces espaces seront sécurisés et paysagés de façon à réduire leur impact.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Principes d'implantation des bâtiments

L'orientation, la forme ainsi que les principes de distribution du bâti et des aménagements viseront à réduire les impacts des nuisances (bruit, pollution de l'air, etc.) sur les usagers.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les nouvelles constructions seront conçues de façon à mettre en valeur le puits et l'ancien carreau. L'expression architecturale du bâti cherchera à faire référence à l'histoire du site (volumétrie, matérialité, etc.).

Dans un souci d'optimisation de la consommation énergétique et de confort d'usage, le bâtiment devra s'appuyer sur les principes du bioclimatisme, autant pour le confort d'été que pour le confort d'hiver.

// Principes de traitement paysager

Au niveau de l'ancien carreau minier, les perspectives paysagères sur la montagne Sainte-Victoire, sur le massif du Montaignet ou encore sur la centrale thermique seront préservées afin de mettre en valeur la relation du site avec son territoire.

L'aménagement paysager cherchera à préserver les vues sur le chevalement et l'ancien puits minier depuis l'extérieur (notamment depuis la départementale) tout en assurant un cadre de vie et des usages protégés en cœur de site.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

// Réduction des nuisances

L'implantation des constructions et l'organisation des espaces permettront de protéger au mieux les publics sensibles des nuisances sonores et des polluants atmosphériques générés par le trafic routier sur la route D46a et par l'éventuel trafic qui pourrait se redéployer sur l'emprise de la ligne ferroviaire Gardanne-Carnoules.

// Risque feu de forêt

La partie est du site est concernée par le risque feu de forêt. Le projet devra répondre aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.

Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenu en état débroussaillé afin de constituer une interface en isolant les espaces bâtis des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement...



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX