



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



MEYREUIL

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
---------------------	----

MRL-OAPO1 : Payannet	12
MRL-OAPO2 : Pont de Bayeux	18
MRL-OAPO3 : Canet de Meyreuil	25
MRL-OAPO4 : Le Sarret	29
MRL-OAPO5 : Bachasson	37
MRL-OAPO6 : La Martelière	41
MRL-OAPO7 : Chuchine	45

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.

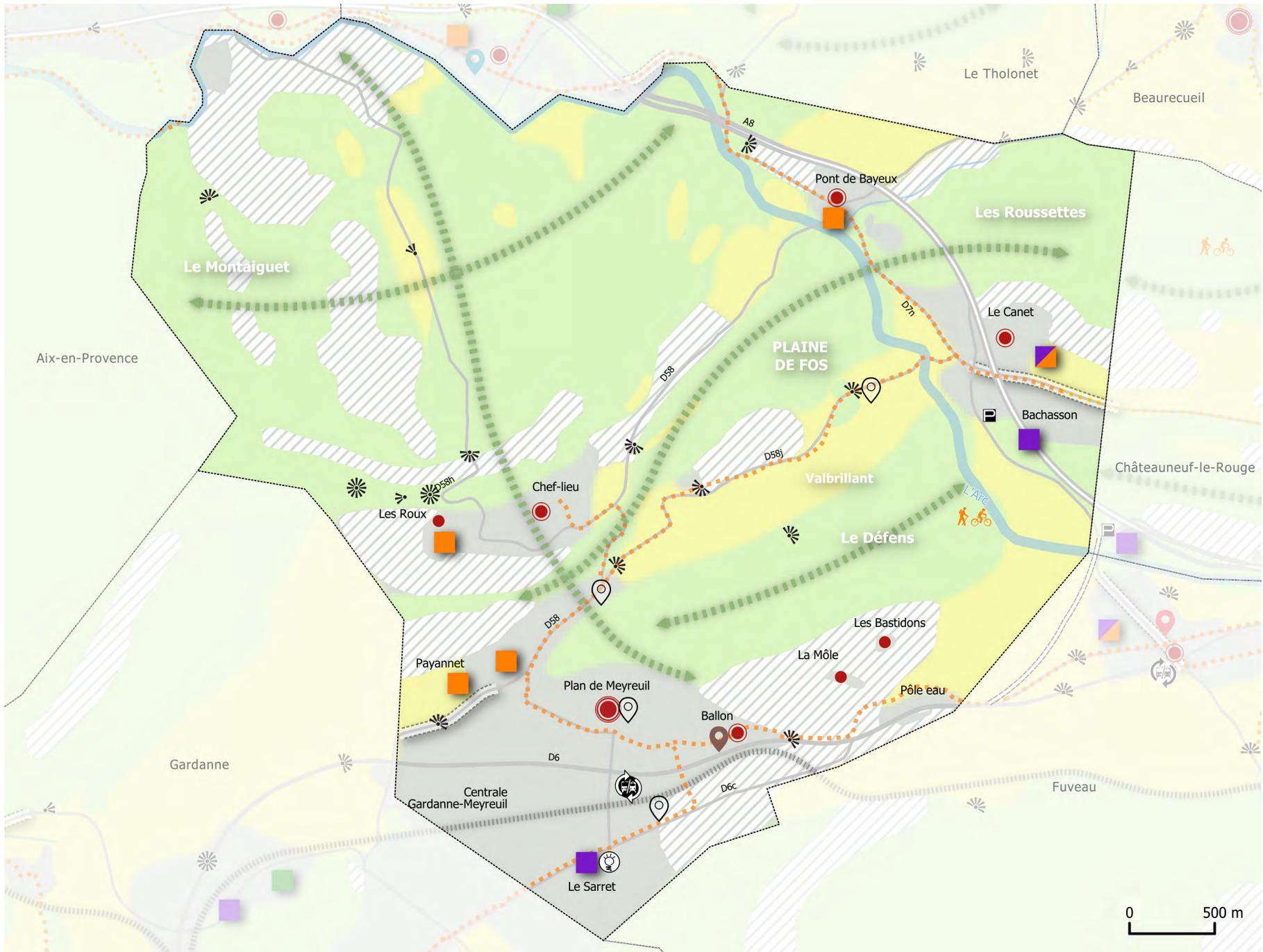
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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

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

Pole de vie à conforter

-  principal
-  secondaire
-  hameau

>> 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 créer/réouvrir

Aire de stationnement

-  à créer

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

Equipements structurants à conforter

-  multi-équipements
-  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
-  Accès aux espaces naturels à créer/conforter
-  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

// Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

» Préserver et restaurer les corridors écologiques, notamment le long de l'Arc et entre les reliefs boisés (massif du Montaiguet, la Plaine de Fos, les collines des Roussettes et le teruil de Defens).

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

» Préserver et mettre en valeur les spécificités architecturales du centre ancien et des hameaux du Plan, des Bastidons, de Ballon, du Canet et du Pont de Bayeux.

» Préserver les vues remarquables, notamment sur le Chef-lieu, sur les espaces agricoles (plaine de Valbrillant...) et sur Sainte-Victoire.

» Envisager la réhabilitation et la valorisation de la Bastide de Valbrillant sur la partie léguée à la commune.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Structurer le développement urbain autour de trois principaux pôles de vie organisés en réseau : le Chef-lieu, le Plan de Meyreuil et le Canet de Meyreuil

» Conforter le Chef-lieu en respectant une limite franche à l'urbanisation à l'est (espace agricole) et au sud (zone naturelle) du Chef-lieu.

» Accompagner la densification mesurée du Plan de Meyreuil (secteurs Payannet et Chuchine), du Canet de Meyreuil et du Pont de Bayeux.

» Permettre une densification limitée du secteur des Bastidons.

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

» Favoriser l'implantation d'un pôle d'activités médicales de type EHPAD au nord du Plan de Meyreuil.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

» Développer les itinéraires doux sécurisés vers les trois principaux pôles générateurs de déplacements (le chef-lieu, le Plan de Meyreuil, le Canet de Meyreuil).

» Créer un parking-relais dans le secteur du Canet de Meyreuil, au niveau de la zone d'activités de Bachasson, afin de favoriser l'intermodalité et désengorger l'entrée d'autoroute et la D7n.

» Sécuriser et requalifier l'entrée de ville à l'est du Canet de Meyreuil (D7n) et à l'entrée de ville à l'ouest du Plan (D58), en s'appuyant sur les développements projetés (Bachasson, Payannet...).

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Développer et diversifier le tissu économique local

» Poursuivre l'effort de reconversion économique du bassin minier, à travers notamment le projet de la zone d'activités industrielles du Sarret.

» Poursuivre le développement du pôle tertiaire au Canet de Meyreuil, à travers la structuration et l'extension de la zone d'activités de Bachasson.

» Accompagner le développement du "Pôle eau" au sud des Bastidons, autour de la valorisation de l'eau chaude puisée en profondeur (usine de mise en bouteille, géothermie et autres activités complémentaires).

// Développer l'offre de commerces de proximité dans les pôles de vie

» Développer les commerces de proximité au Canet de Meyreuil.

» Envisager de convertir la halle du marché située dans le centre du Plan de Meyreuil en pôle commercial de proximité.

// Assurer le maintien de l'agriculture et accompagner sa redynamisation

- » Favoriser la remise en culture de parcelles agricoles dans le massif du Montaignet, en raison de leur valeur économique (valorisation de l'AOC "Palette") et de leur rôle coupe-feu.
- » Protéger l'espace agricole situé à l'entrée est du Chef-lieu de toute urbanisation (socle paysager du village).
- » Permettre la création d'une pépinière agricole sur le domaine de la Bastide de Valbrillant.
- » Engager un projet de Zone Agricole Protégée sur le secteur du Vallon de Valbrillant et de Labouaou.



▲ Meyreuil

© AUPA



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



MRL-OAP01: Payannet

Vocation : habitat

Zonage : 2AU

Programme : environ 300 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation :
moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

La zone est localisée au lieu-dit du Payannet, au sud-ouest de la commune, à moins d'1 kilomètre du centre du Plan-de-Meyreuil et a une superficie d'environ 20 hectares.

Le secteur est délimité au nord par la barre rocheuse de Coteau Rouge (classée en zone naturelle), au sud par la route D58, à l'est par des lotissements pavillonnaires ainsi qu'une zone d'activités à vocation commerciale et socio-culturelle, et enfin à l'ouest par la limite communale entre Meyreuil et Gardanne.

Le secteur du Payannet s'inscrit ainsi dans une cuvette agricole large et ouverte, allant du Plan de Meyreuil au nord-ouest de Gardanne. Malgré le mitage de certaines des parcelles agricoles, la qualité paysagère du lieu est indéniable : espaces agricoles conséquents, haies et rideaux d'arbres marquant les limites parcellaires, vue sur la barre rocheuse et sur Sainte-Victoire depuis la départementale, etc.

La fonction d'entrée de ville du quartier du Payannet s'est affirmée ces dernières années, avec notamment la mise en service de la route du Payannet et l'implantation d'une moyenne surface et d'activités socio-culturelles au sud du site.

Cependant, la zone est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures. Elle présente une trame viaire principalement en impasse. Elle est également concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses au sud (pipeline et gazomètre), le long de la route D58.

ENJEUX ET OBJECTIFS

» Répondre aux besoins futurs en logements, en lien avec la croissance démographique, et accompagner la vocation d'habitat de la zone d'un espace public structurant et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel.

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

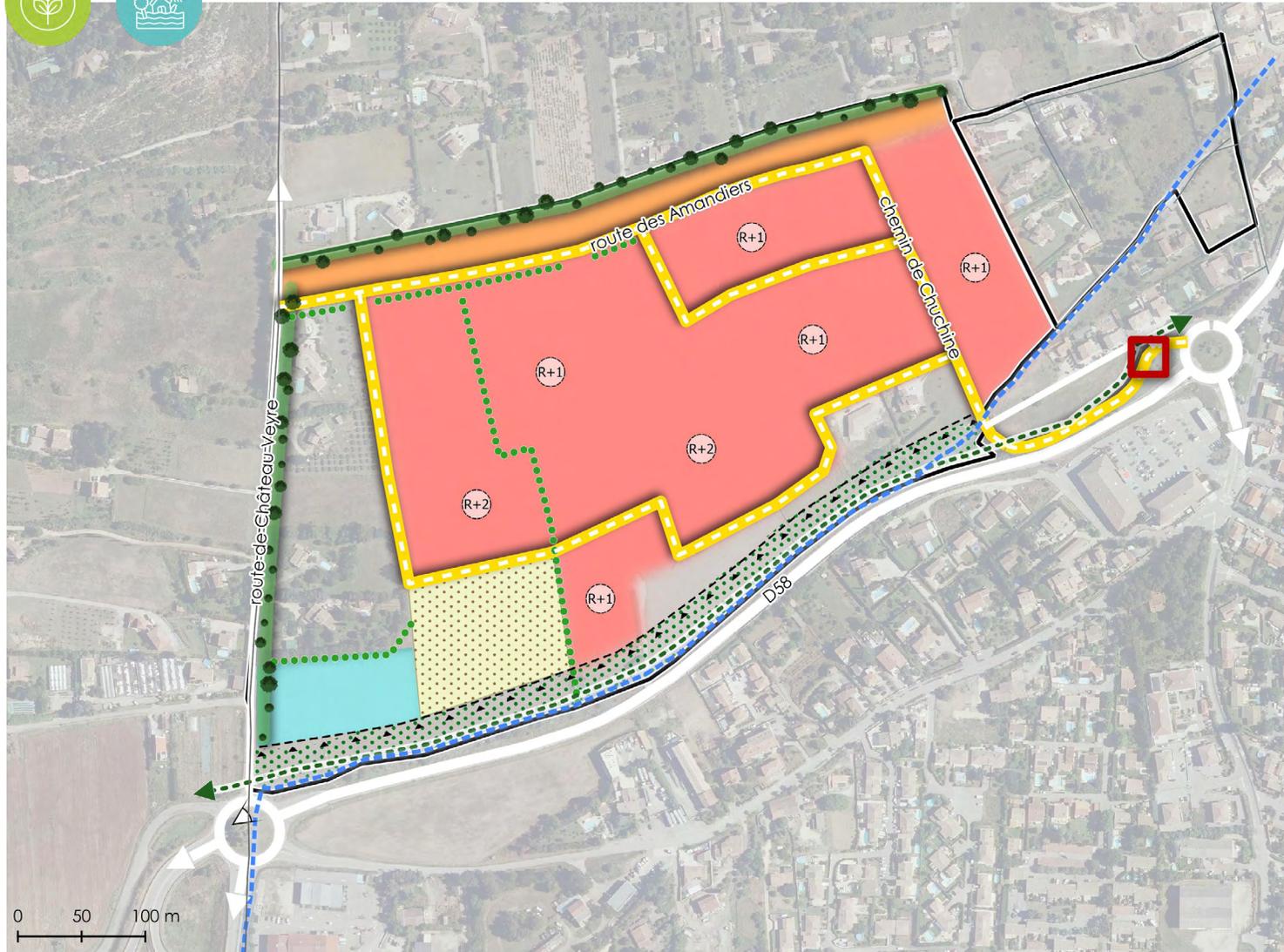


^ Entrée de ville par la route de Payannet : une dominante champêtre sur fond de Sainte-Victoire



^ L'habitat dispersé au milieu d'un secteur encore principalement agricole, vue depuis le sud du secteur

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
-  Recul des constructions
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
-  Espace public
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des e
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Chemin de l'eau
-  Perspective paysagère à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Payannet aura une vocation principale d'habitat.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'environ 300 logements, sous forme majoritaire de petits collectifs, accompagné de collectifs moyens et d'habitat pavillonnaire.

Un équipement public viendra compléter le quartier.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

Le secteur étant actuellement fermé à l'urbanisation, l'ouverture de la zone sera soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les entrées devront être suffisantes et sécurisées pour assurer une bonne accessibilité à la zone.

// Principes de desserte

Un système de voiries mixtes permettra de mailler le secteur (2 axes horizontaux reliés par des axes perpendiculaires) et s'appuiera au maximum sur la trame existante.

La trame viaire devra impérativement être développée et composée de manière à assurer la desserte interne, la sécurité des usagers et les liaisons inter-quartiers.

Les réseaux humides sont quant à eux existants.

Deux lignes de bus régulières du Pays d'Aix passe par la RD58 ; l'arrêt le plus proche se situe au niveau du site de La Croix.

// Modes actifs

Un itinéraire entièrement consacré aux modes doux s'insérera dans l'espace paysager le long de la route D58.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Une marge de recul d'implantation sera imposée à toute construction, le long de la RD.58 (35 mètres).

// Qualité architecturale et formes urbaines

Au niveau de la forme urbaine, afin d'inscrire le secteur en continuité immédiate de la centralité du Plan-de-Meyreuil tout en répondant aux besoins liés à l'apport d'une nouvelle population, le quartier sera composé d'un espace public structurant vecteur de lien social (de type place publique, jardin public ou parc pour enfant). Cet espace sera encadré par un tissu mixte à densité moyenne (avec des commerces et des services en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation) pour favoriser une certaine diversité des fonctions dans ce secteur.

La densité maximum en R+2 sera concentrée en cœur d'îlot, le reste de la zone en partie Sud de la route des Amandiers étant destiné à de l'habitat individuel et des petits collectifs R+1.

La bande Nord du chemin des Amandiers sera destinée exclusivement à de l'habitat pavillonnaire.

Dans les zones aux densité faibles, les hauteurs ne dépasseront pas R+1 afin de conserver et mettre en valeur les perspectives sur le massif de Sainte-Victoire ainsi que les espaces boisés perceptibles depuis le site.

// Principes de traitement paysager

La densification du secteur se fera en cohérence avec le site environnant, notamment, par la prise en compte des espaces sensibles (zones naturelles ou agricoles) alentours et des perspectives paysagères à valoriser. Les espaces interstitiels bénéficieront d'un traitement végétal qualitatif.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces agricoles à proximité.

L'espace paysager le long de la marge de recul de la RD58 devra être végétalisé et la protection du ruisseau Payannet devra être assuré.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Une Servitude d'Utilité Publique liée au passage d'un pipeline au sud du secteur devra être en prise en compte.

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière globale. L'imperméabilisation des sols doit donc 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 et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

En complément, une zone tampon paysagère permettant le traitement des eaux de pluie sera aménagée, avec l'insertion d'une zone dédiée à la rétention en point bas. Elle permettra également la protection du chemin de l'eau.

// Risque inondation

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



© ALIPA

▲ La cohabitation avec les installations industrielles, vue depuis la route des Amandiers

MRL-OAP02 : Pont de Bayeux

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UBb

Programme : environ 70 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé non loin de la limite nord de la commune, le lieu-dit de Pont de Bayeux tire son nom du pont qui franchit la rivière de l'Arc à cet endroit-même. C'est un carrefour historique où, après avoir longé le massif du Montaiguët, la route de Martina rencontre la RD7n en direction d'Aix-en-Provence ou de Châteauneuf-le-Rouge, et la route de Beaurecueil qui ouvre sur la montagne Sainte-Victoire.

Le secteur s'étend entre RD7n au nord et les berges abruptes de l'Arc au sud sur environ 1,3 hectares. La rivière offre une ambiance végétale (ripisylve) à préserver mais est aussi sujette aux débordements, plaçant en risque inondation directement le sud de la zone.

Au nord, l'aménagement récent de la départementale et la création du rond-point donne une ambiance "d'entrée de ville" au site, auquel fait face, de l'autre côté de la route, un ensemble bâti historique et son espace public récemment requalifié.

Les parcelles concernées par l'opération, aujourd'hui à l'abandon et fortement imperméabilisées, peuvent être qualifiées de friches.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif.
- » Marquer "l'entrée de ville" : densifier, apporter de la mixité fonctionnelle, tenir compte du bâti historique environnant et assurer la continuité de l'espace public existant.
- » Valoriser la nature de carrefour du site et ses usages de passage en développant des cheminements doux qualitatifs mettant en valeur le cadre paysager et intégrant l'entrée de site depuis le pont historique.



© AUPA

^ Une friche ouverte sur la ripisylve de l'Arc et le massif du Montaignet

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

^ L'entrée de ville et son rond-point, marqueur récent d'un carrefour historique

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Espace naturel
-  Habitat à dominante collective
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Modes actifs existant
-  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager
-  Trame bleue primaire
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser



^ L'ambiance végétale des rives pentues de l'Arc, en deça du site de projet



^ Le bâti historique et l'espace public attenant

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Pont de Bayeux aura une vocation principale d'habitat ainsi qu'une vocation commerce et activités de service.

// Programmation

Les constructions nouvelles seront à destination d'habitat collectif. Des activités pourront être implantées en rez-de-chaussée le long de la RD7n.

La capacité constructive théorique du secteur permet une opération d'environ 70 logements, dont 40% de logements sociaux.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ne comportant que deux permis de construire.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès principal du site se fera au niveau de la route D58.

Le site est desservi à proximité immédiate par plusieurs lignes de transport collectif interurbaines sur la RD7n.

// Principes de desserte

Les voies dessertes actuelles de la route D58 seront conservées afin de desservir les deux zones d'habitat.

// Modes actifs

Les deux portions de bande cyclable déjà aménagées seront reliées et prolongées pour rendre le secteur accessible depuis un plus large périmètre.

Des cheminements piétons seront aménagés dans la zone à préserver, pour donner à vivre l'ambiance végétale du bord de l'Arc.

// Gestion du stationnement

Le projet devra prévoir, pour l'habitat, au minimum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créés par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement. Les espaces de stationnement seront situés de préférence sous les bâtiments. Si la nature du sol ou le risque inondation ne le permettent pas, ils seront intégrés dans la forme urbaine et bénéficieront d'un traitement paysager. La topographie du site avec ses différents talus pourra être utilisée pour limiter leur impact.

Pour les commerces, l'artisanat et les services avec accueil de clients, le projet prévoira au minimum 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher créés par tranche entamée. Les espaces de stationnement créés devront être paysagés.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Sur l'ensemble de la zone, les nouvelles constructions viendront constituer un front bâti en bord de route départementale et seront à distance des crues de l'Arc. La zone se divise en deux secteurs d'habitat collectif de part et d'autre de la route D58.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les nouvelles constructions auront une hauteur en R+1 ou R+2.

// Principes de traitement paysager

La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 1/3 de la superficie du terrain d'assiette.

Les espaces publics bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif et l'insertion architecturale et paysagère respectera l'échelle du site, composant avec ses atouts (orientation, vues sur Sainte-Victoire et le Montaignet, etc.) et mettant en valeur l'ambiance végétale de la ripisylve de l'Arc.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. L'ensemble des arbres de haute tige composant la ripisylve de l'Arc seront donc à conserver.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

À proximité immédiate de l'opération, les enjeux écologiques liés à l'Arc et à la préservations des habitats naturels de ses pentes, de sa ripisylve et de sa rivière, ainsi que les zones définies comme humides sont forts. Les zones caillouteuses et les roches, favorables aux reptiles, devront être préservées autant que possible. Il s'agira également de prendre des mesures pour empêcher toute pollution accidentelle ou tout ruissellement d'eaux polluées vers la rivière.

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière globale. L'imperméabilisation des sols doit donc 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 et espaces verts 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'insertion architecturale des constructions tirera le meilleur parti des qualités inhérentes au site (orientation, proximité du végétal, etc.) et cherchera à éviter les nuisances (bruit, pollution) en provenance de la route D7n.

// Risque inondation

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

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment 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 opérationnelle sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de l'opérations :

- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- Créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer.
- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage en adéquation avec le 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...



▲ La vue sur le pont de Bayeux depuis le site

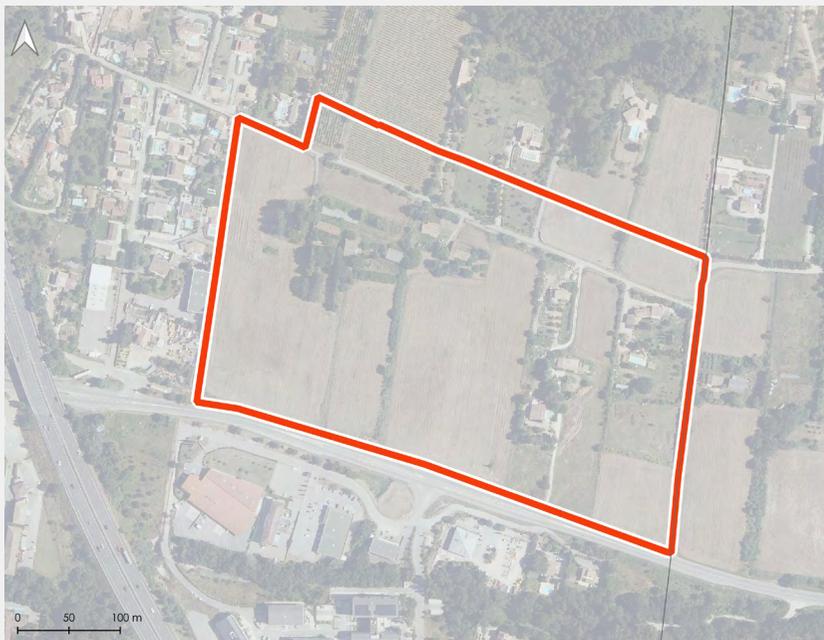
MRL-OAP₀₃ : Canet de Meyreuil

Vocation : mixte

Zonage : 2AU

Programme : environ 300 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation :
moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

La zone du Canet-de-Meyreuil est localisée dans la partie est du territoire communal, en continuité des différentes extensions déjà opérées au Canet-de-Meyreuil (à vocation économique, et résidentielle). Ce secteur est également limitrophe avec la commune de Châteauneuf-le-Rouge, le long de la RD7n et constitue la troisième polarité sur le territoire.

Les limites de cette zone ont ainsi été déterminées en fonction :

- des limites naturelles,
- du périmètre AOC-Côte de-Provence,
- des infrastructures routières (RD7n),
- des secteurs limitrophes,
- des limites communales.

Le secteur est délimité de façon à s'intégrer au mieux dans son environnement immédiat. Sa superficie est de 14.6 hectares.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins en logements liés au développement du secteur du Canet-de-Meyreuil à l'ouest et de la zone d'activités de Bachasson située plus au sud.
- » Marquer "l'entrée de ville" : densifier, apporter de la mixité fonctionnelle et assurer la continuité des cheminements piétons.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

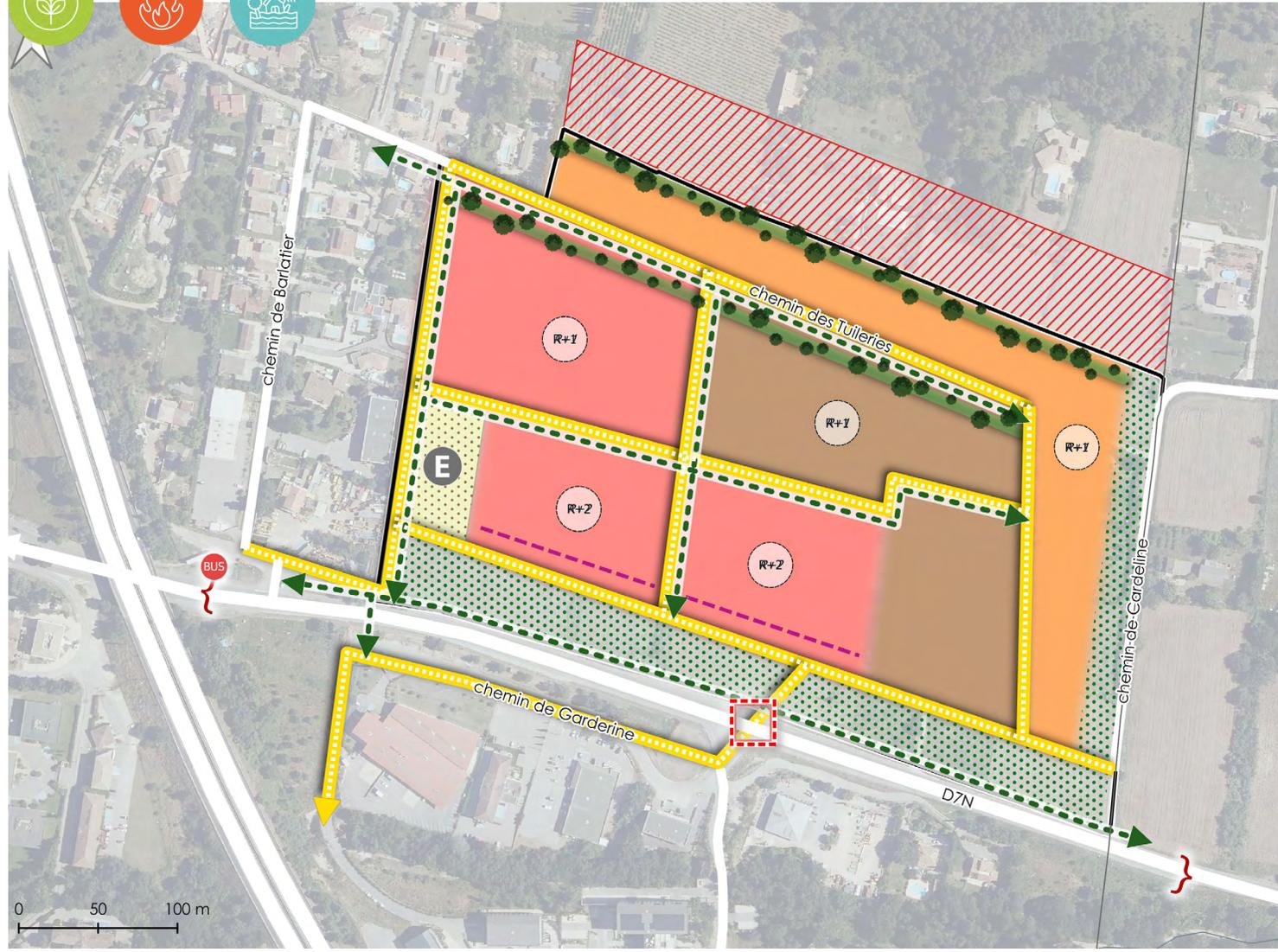
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Equipement public
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
-  Front bâti avec activités en RDC
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
-  Séquence d'entrée de ville
-  Accès principal
-  Carrefour à créer
- Traitement des espaces publics**
-  Espace public
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur est à vocation mixte (habitat, équipement et activités).

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 300 logements, dont 40% de logements sociaux.

Un espace sera dédié à l'implantation d'un équipement public permettant de répondre à la croissance démographique. Celui-ci est stratégiquement situé et constitue un élément de centralité facteur de lien social.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

Le secteur étant actuellement fermé à l'urbanisation, l'ouverture de la zone sera soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Un accès sécurisé au niveau de la Route départementale RD7n sera créé. Le but est de limiter les points d'accès au site et d'autoriser un seul accès sécurisé au niveau du chemin de la Garderine, en lien avec la zone d'activités de Bachasson au sud.

// Principes de desserte

L'aménagement de ce secteur nécessitera la création d'un maillage interne (voie mixte et circulations douces).

La trame viaire devra impérativement être développée et composée de manière à assurer la desserte interne, la sécurité des usagers et les liaisons interquartiers. Les réseaux humides sont quant à eux existants.

// Modes actifs

Un itinéraire entièrement consacré aux modes doux sera implanté en bordure de la RD7n.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Une marge de recul d'implantation sera imposée à toute construction, le long de la RD 7n et du chemin de la Cardeline (35 et 20 mètres).

// Qualité architecturale et formes urbaines

Sur l'ensemble de la zone, une gradation de la hauteur du bâti sera imposée de façon à préserver sa partie nord, située en limite d'espaces naturels, tout en constituant un front bâti le long de la RD7n (alliant habitat et activités tertiaires en rez-de-chaussée). Il s'agira globalement d'un bâti de faible hauteur (R+1 en moyenne + attique) hormis dans le cadre d'opération d'ensemble où les hauteurs peuvent être portées à 9 mètres.

Le secteur sud-ouest de la zone devra se composer autour d'un projet d'aménagement d'ensemble pour à terme accueillir un tissu mixte de densité moyenne, sous la forme de petits collectifs, implantés parallèlement à la voie sur un axe est-ouest.

Ainsi, sur le reste de la zone, on retrouve en second plan :

- à l'ouest, un habitat mixte à densité moyenne de type individuel groupé ou petits collectifs, comparable au secteur sud et en continuité du tissu urbain existant,
- à l'est, un tissu résidentiel de faible densité intégré aux constructions existantes (importantes villas situées sur de grandes parcelles) et situé en périphérie d'espaces naturels.

Le traitement qualitatif des espaces publics devra être assuré.

// Principes de traitement paysager

Le projet devra veiller à préserver le patrimoine bâti et paysager témoignant du passé agricole.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité agricole lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

L'imperméabilisation des sols sera à minimiser en favorisant l'infiltration naturelle par la perméabilisation des trottoirs, des cheminements piétonniers et des parkings des véhicules légers et par un pourcentage de surface de pleine terre, végétalisation, noues, toitures végétalisées, etc.

// Risque inondation

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

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment 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 opérationnelle sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de l'opérations :

- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersément des moyens d'intervention des secours.

- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.

- Créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer.

- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.

- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).

- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage en adéquation avec le 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..

MRL-OAP04 : Le Sarret

Vocation : économique
 Zonage : 1AU-UEp, 1AU-UEa1
 Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud de Meyreuil, à proximité immédiate de la Centrale thermique de Provence, le site du Sarret se compose principalement de terrains agricoles ponctuellement mités par de l'habitat diffus. La topographie accidentée du site (rupture topographique du vallon, dénivelé, etc.) nécessite une approche en deux secteurs distincts :

- une partie est, où 4,8 ha sont disponibles et 6,5 ha sont occupés par le parc à bois de la centrale thermique. Les terrains y sont relativement plats et la desserte se fait par le chemin des Sauvaires ;
- une partie ouest, où 6,7 ha de foncier sont disponibles et qui présente une topographie contraignante avec un fort dénivelé et des ruptures de pentes importantes. La desserte se fait actuellement par le chemin de Sarret.

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.
- » Proposer de grands tènements fonciers pour capter des projets industriels d'envergure.

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 SARRET OUEST



▲ Le secteur ouest du Sarret, avec au fond la vue sur le parc à bois.

LE SARRET OUEST



^ Le lit du vallat...



^ ... et sa ripisylve



^ Le chemin des Sauvaires puis le chemin d'accès au cœur de la zone, avec le point de vue sur Sainte-Victoire



^ Le foncier disponible du site

LE SARRET EST



© ALIPA

^ La vue sur la centrale depuis le chemin du Sarret



© ALIPA

^ Les terrains et la vue sur Sainte-Victoire



© ALIPA

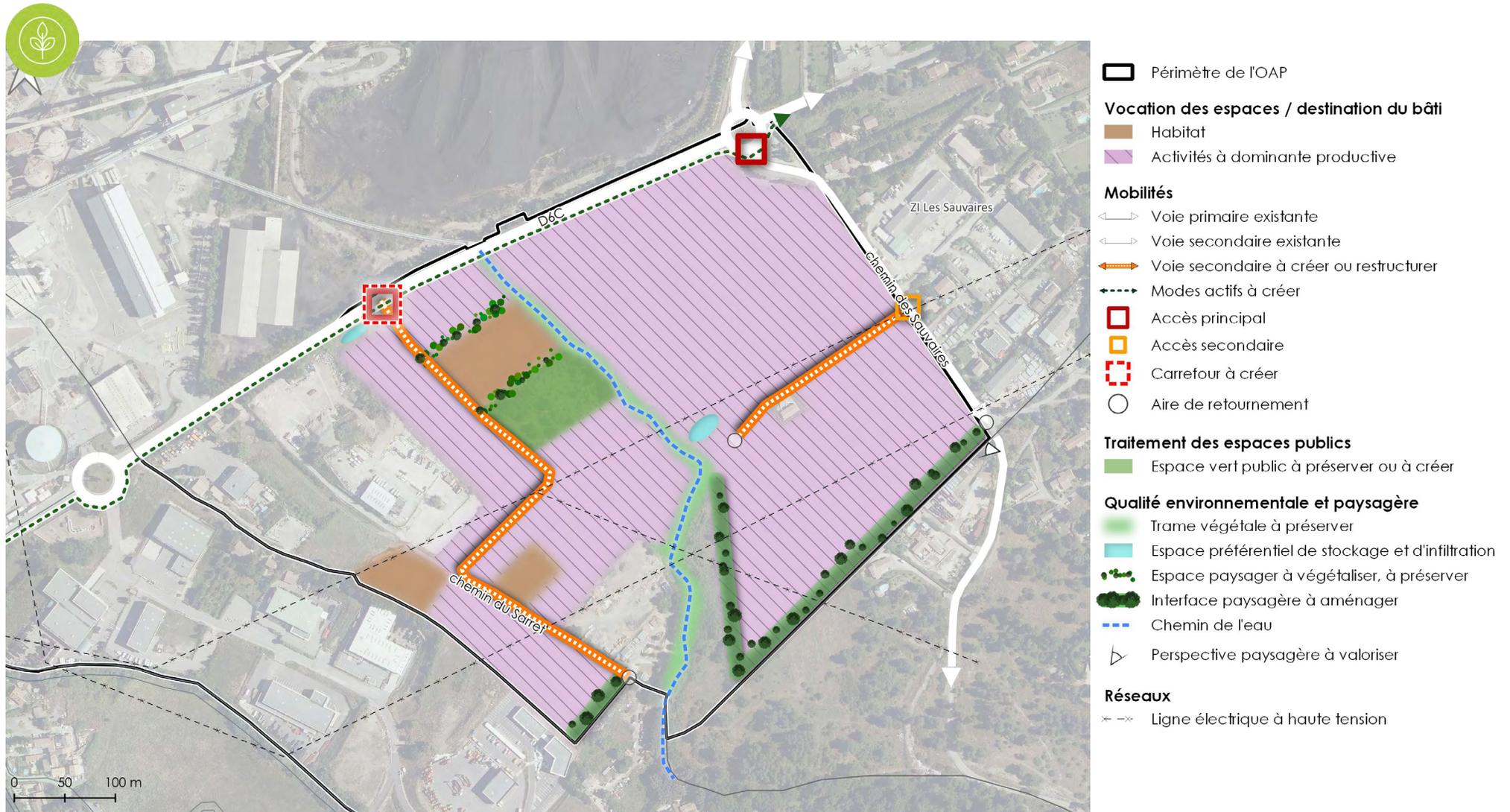
^ L'habitat diffus



© ALIPA

^ L'activité existante sur le site

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site Le Sarret a pour vocation l'accueil d'activités industrielles.

// Programmation

Le projet proposera une offre diversifiée en termes de taille de lots, en incluant de grandes parcelles propices à l'industrie. Sur la partie est, le secteur offrira de grands tènements fonciers pour l'industrie, en anticipant la mutation éventuelle du parc à bois. Sur la partie ouest, les contraintes topographiques morcellent le foncier et entraîneront un découpage en petits lots, destinés à l'implantation de petites unités de production. Seront favorisées les entreprises en lien avec la reconversion de la centrale thermique et dont l'activité répond à la thématique des énergies renouvelables, de la mobilité durable et de l'économie circulaire.

Au cœur de la zone d'activité industrielle, des espaces partagés à destination des actifs seront réservés et aménagés.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération 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, par la collectivité, d'importants aménagements en dehors de la zone, notamment en termes d'accessibilité (pour l'accès au Sarret-ouest depuis la départementale D6C) et de renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

// Accès

Le site est desservi par la route départementale D6C, son accès principal se fera au niveau du rond-pont entre la route Sainte-Barbe et la route des Sauvaires au nord-est du secteur. Un second accès sera créé au nord-ouest du site.

// Principes de desserte

La topographie du site ne permet pas de créer des liaisons entre les deux secteurs. La desserte se fera donc par deux réseaux distincts sur les secteurs est et ouest, en s'appuyant sur les voies existantes. L'emprise des voies, les aires de retournement et les angles de giration seront adaptés aux véhicules longs.

// Modes actifs

Les nouvelles voiries intégreront des aménagements sécurisés pour les déplacements actifs. Tous les lots seront desservis par des itinéraires continus et sécurisés de trottoirs et d'infrastructures cyclables. Les infrastructures seront en lien avec les projets d'aménagement existants/envisagés à proximité de la zone, et notamment le long de la départementale D6C.

// Gestion du stationnement

Les espaces de stationnement seront gérés à la parcelle et, s'ils seront adaptés aux besoins de l'activité, leur surface ne sera pas surestimée. Des places de stationnement seront aménagées en complément des aires privées, pour accueillir les visiteurs.

Sur chaque parcelle, 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

L'implantation des bâtiments répondra de manière pertinente à la complexité fonctionnelle des activités, aux caractéristiques de la parcelle (accessibilité, exposition, pente, risque et écoulement des eaux de ruissellement, etc.) et à une insertion vertueuse dans le 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 (espaces 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.).

// 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 des couleurs en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les matériaux employés pour toutes les constructions seront qualitatifs et pérennes.

Si l'activité et 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...).

Les constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder 6 m de hauteur de façade.

// 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...).

Un soin particulier sera apporté 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.

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.).

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.

Les limites seront traitées et les clôtures perméables.

Pour préserver le vallon et limiter ses débordements, sa ripisylve sera donc conservée et renforcée par un recul paysagé où la non-constructibilité sera respectée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité boisé lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

L'imperméabilisation des sols sera à minimiser en favorisant l'infiltration naturelle par la perméabilisation des trottoirs, des cheminements piétonniers et des parkings des véhicules légers et par un pourcentage de surface de pleine terre, végétalisation, noues, toitures végétalisées, etc.

// Risque inondation

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain.

Des bassins de rétention seront éventuellement aménagés au nord de la zone.

MRL-OAP05 : Bachasson

Vocation : activités tertiaires

Zonage : 1AU-UEb

Échéancier prévisionnel de réalisation :
moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur est localisé dans la partie nord-est du territoire, au lieu-dit de Bachasson, dans la continuité de la zone d'activité du Canet au nord.

A l'est, elle est contiguë avec la limite de Châteauneuf-le-Rouge, à l'ouest par l'autoroute A8. La partie contiguë à l'autoroute est frappée par une zone non aedificandi. Au nord, elle est bordée par la zone UEb déjà bâtie, avec des constructions à usages de bureaux.

La zone bénéficie d'une desserte par la RD7N, via la Garderine.

ENJEUX ET OBJECTIFS

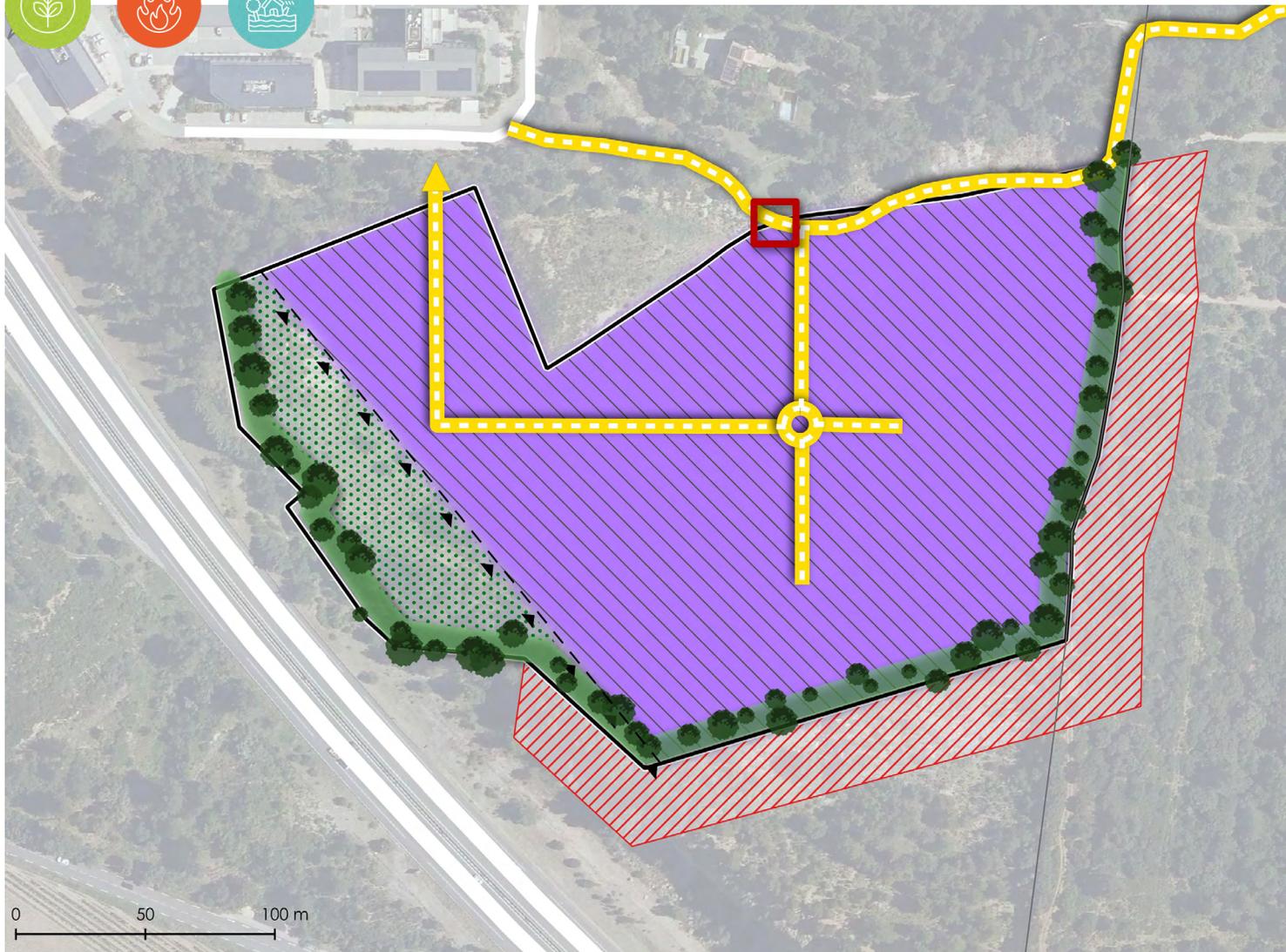
- » Conforter l'offre en bureau sur la commune de Meyreuil.

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Activités à dominante tertiaire
- Caractéristique du bâti**
-  Recul des constructions
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur aura une vocation principale d'activités tertiaires.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'environ 25 000 m² de surface de plancher pour des activités tertiaires.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Un accès sera aménagé au nord du secteur, dans la continuité des aménagements de voirie existants. La desserte des terrains devra permettre, dans la mesure du possible, le bouclage du secteur.

// Principes de desserte

L'aménagement de ce secteur nécessitera la création d'un maillage interne (voie mixte et circulations douces) sous la forme d'un bouclage vers les voies de l'Arteparc de Bachasson existantes.

La trame viaire devra impérativement être développée et composée de manière à assurer la desserte interne et la sécurité des usagers.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter en dehors de la marge de recul imposée par la loi Barnier vis-à-vis de l'autoroute A8.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les nouvelles constructions auront une hauteur maximale en R+3, s'adaptant à la topographie des terrains.

// Principes de traitement paysager

Les espaces interstitiels bénéficieront d'un traitement végétal qualitatif.

Au sud et à l'est, afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue, conformément aux obligations légales de débroussaillage (OLD) devra être maintenue en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité.

A l'ouest en bordure de l'A8, l'interface paysagère devra servir de zone tampon par rapport à la proximité de l'autoroute. Des espèces végétales permettant d'absorber les polluants aériens et de dissiper le bruit devront être plantés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité boisé lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

// Risque inondation

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

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment 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 opérationnelle sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de l'opérations :

- Compléter le réseau DFCl par de nouvelles pistes à double sens de circulation aux abords des installations afin de pouvoir intervenir sur l'ensemble du site.
- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.

- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).
- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage en adéquation avec le 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..

MRL-OAP06 : La Martelière

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa, UDa

Programme : environ 20 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation :
moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de la Martelière est situé à l'ouest de la commune, en continuité du centre ancien de Meyreuil.

Le secteur est délimité à l'est par des lotissements pavillonnaires et à l'ouest par de l'habitat diffus. Le chemin de la Martelière traverse l'OAP en son centre et permet de desservir le site.

Le site se compose de quelques parcelles d'habitat diffus au nord et au sud, le centre abrite des terrains boisés et un terrain anciennement agricole.

ENJEUX ET OBJECTIFS

» Renforcer l'offre en logements à proximité du centre villageois de Meyreuil dans une logique d'urbanisme des courtes distances.

**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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
- Mobilités**
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur est à vocation d'habitat.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 20 logements sur les terrains non construits, dont 40% de logements sociaux.

// 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 entrées devront être sécurisées pour assurer une bonne accessibilité à la zone.

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun réguliers mais les arrêts les plus proches se trouvent à 500 mètres à l'est du site, sur l'avenue Adam Puskaric sur la ligne Aix-Meyreuil-Gardanne.

// Principes de desserte

Un système de voiries permettra de mailler le secteur et s'appuiera au maximum sur la trame existante.

// Modes actifs

Des itinéraires piétons et cyclables seront proposés pour mailler le secteur et permettront de rejoindre l'hôtel de ville.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les nouvelles constructions auront une hauteur allant jusqu'à un étage (R+1).

// Principes de traitement paysager

La densification du secteur se fera en cohérence avec le site environnant, notamment, par la prise en compte des espaces sensibles (zones naturelles ou agricoles) alentours et des perspectives paysagères à valoriser.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. La trame arborée présente sur le site sera donc préservée autant que possible et les espaces interstitiels bénéficieront d'un traitement végétal qualitatif.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

L'interface à dominante naturelle sera maintenue sur l'ensemble du secteur.

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment 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 opérationnelle sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de l'opérations :

- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).
- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage en adéquation avec le programme de ou des opérations.

Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenue 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...



▲ Chemin de la Martelière



▲ La vue vers le nord du secteur depuis le chemin de la Martelière

MRL-OAP07 : Chuchine

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa

Programme : environ 30 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation :
moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur Chuchine est situé à l'ouest de la commune, en continuité du Plan de Meyreuil. Le site se compose principalement de terrains construits et occupés par de l'habitat diffus.

Le secteur est délimité au nord par la barre rocheuse de Côteau Rouge (classée en zone naturelle), au sud par la route D58 et à l'est par des lotissements pavillonnaires.

ENJEUX ET OBJECTIFS

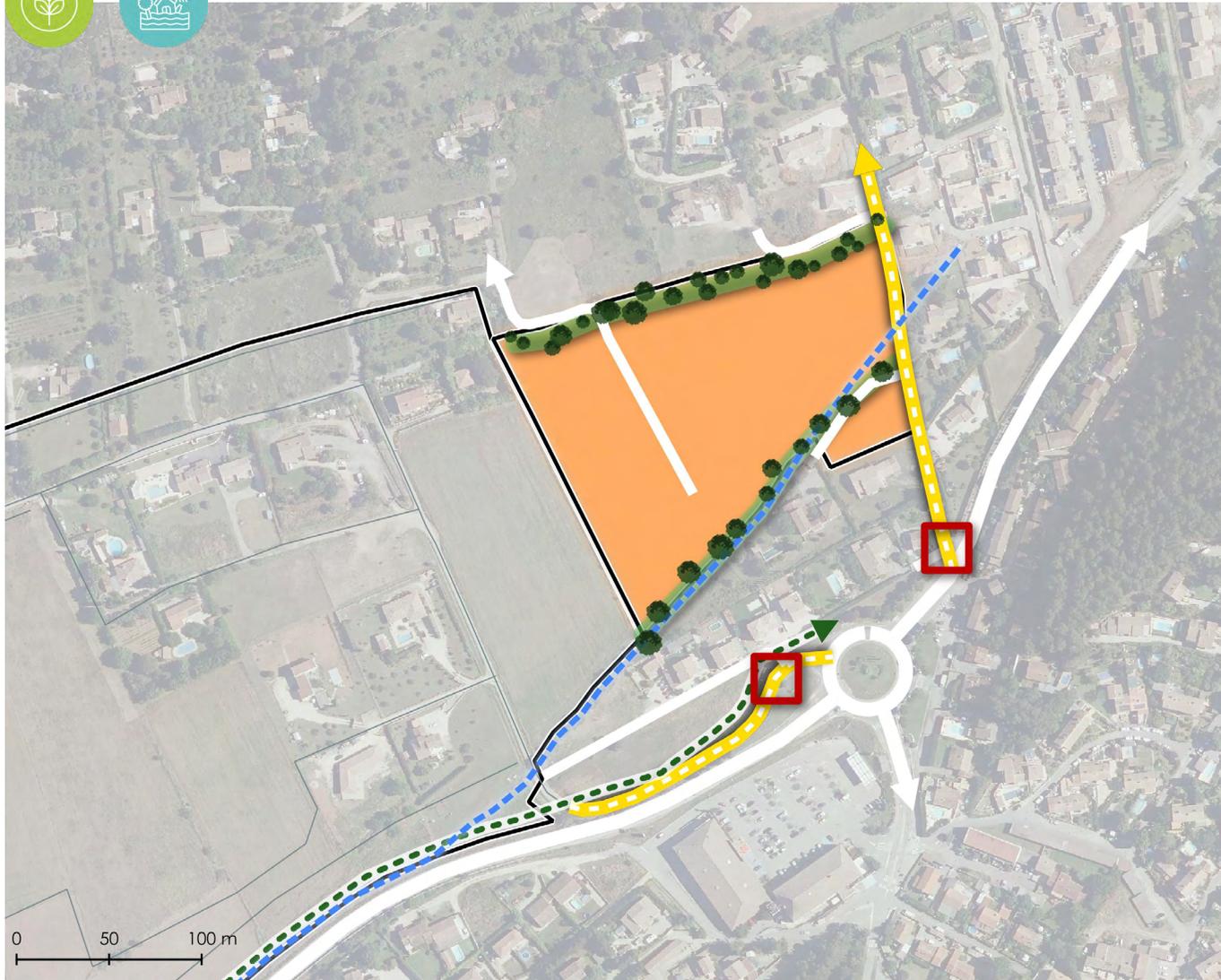
» Répondre aux besoins en matière de logement en lien avec la croissance démographique de la commune de Meyreuil

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Interface paysagère à aménager
-  Chemin de l'eau

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur est à vocation d'habitat.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 30 logements de type individuel groupé sur les terrains non construits, dont 40% de logements sociaux.

// 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

Le secteur est accessible par la D58, deux lignes de bus régulières du Pays d'Aix passe par cette départementale ; l'arrêt le plus proche se situe au niveau du site de La Croix.

Les entrées devront être sécurisées pour assurer une bonne accessibilité à la zone.

// Principes de desserte

Un système de voiries mixtes permettra de mailler le secteur et s'appuiera au maximum sur la trame existante.

// Modes actifs

Un itinéraire entièrement consacré aux modes doux s'insérera le long de la route D58.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les nouvelles constructions auront une hauteur d'un étage (R+1). Les constructions seront de type individuel groupé.

// Principes de traitement paysager

La densification du secteur se fera en cohérence avec le site environnant, notamment, par la prise en compte des espaces sensibles (zones naturelles ou agricoles) alentours et des perspectives paysagères à valoriser.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces agricoles à proximité. Les espaces interstitiels bénéficieront donc d'un traitement végétal qualitatif.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

L'interface à dominante naturelle sera maintenue au nord du secteur.

Le ruisseau sera maintenu pour les écoulements d'eau et un espace paysager viendra entourer ce ruisseau.

// Risque inondation

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX