

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

LE-PUY-SAINTE-REPARADE

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

PUY-OAP01 : Groule	12
PUY-OAP02 : Les Bastides	18
PUY-OAP03 : Saint-Canadet	24
PUY-OAP04 : Rousset	30
PUY-OAP05 : La Confrérie	36
PUY-OAP06 : La Halte	42
PUY-OAP08 : Les Goirands	47

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.

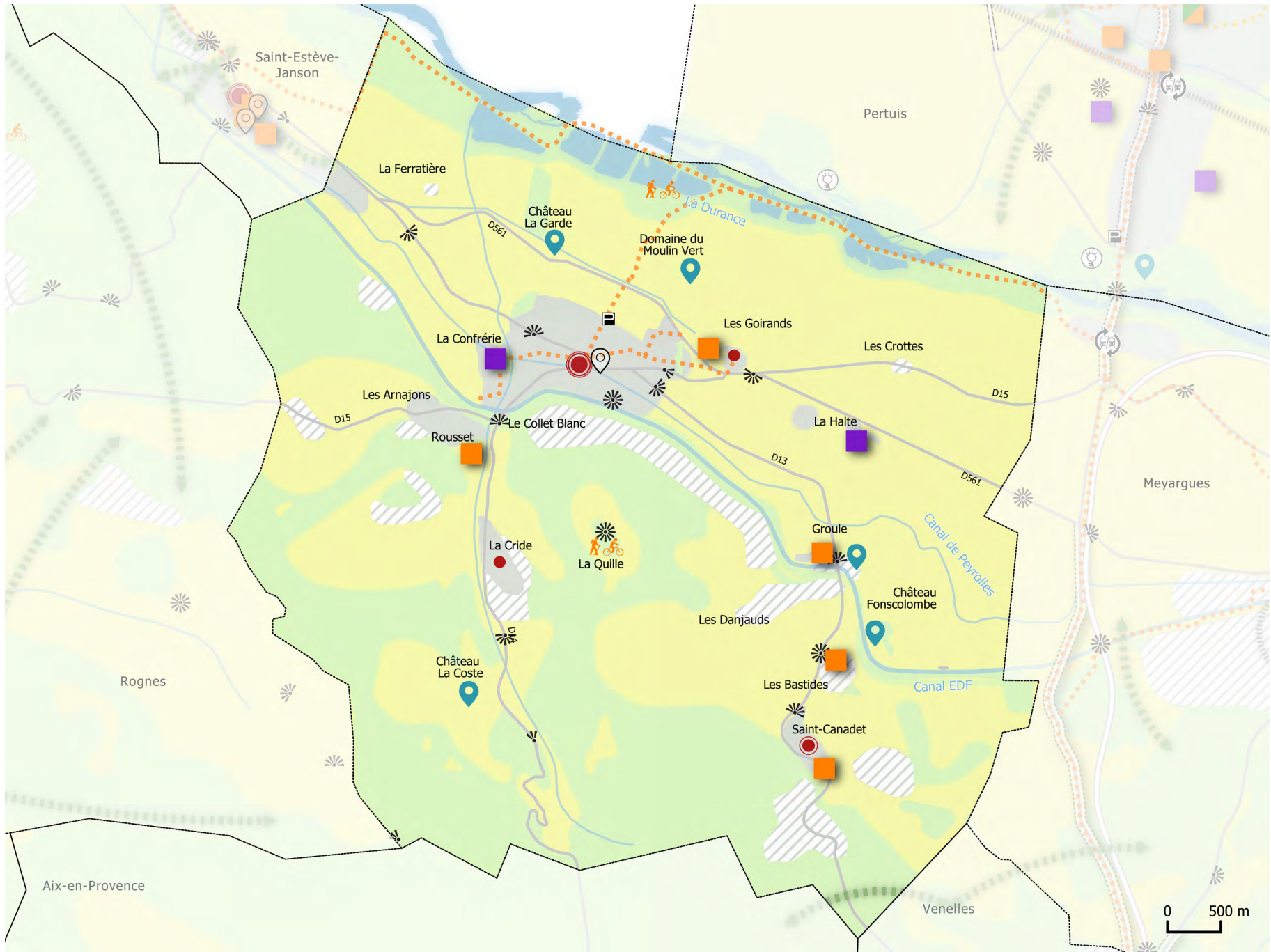
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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

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 principaux

Aire de stationnement

 à créer

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

 Accès aux espaces naturels à créer/conforter

>> 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 du paysage et du patrimoine local qui fondent l'identité rurale et agricole de la commune

- » Préserver l'image rurale et la silhouette des hameaux : La Ferratière, Les Goirands, La Cride, Les Crottes, Les Danjouds, Saint-Canadet.
- » Protéger et mettre en valeur le patrimoine rural identifié (maisons, granges, châteaux, bastides, leur végétation d'accompagnement et leurs abords...) ainsi que le patrimoine historique (ruines de la Quille, ancienne bergerie).

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Structurer le développement urbain autour de deux principaux pôles de vie organisés en réseau : le village et Saint-Canadet

- » Recentrer l'urbanisation dans le village et dans les nouveaux quartiers du Grand Vallat et des Bonnauds édifiés dans sa périphérie, ainsi qu'à Saint-Canadet, en privilégiant le renouvellement urbain et des formes urbaines denses (habitat intermédiaire et/ou groupé).
- » Préserver et structurer une ceinture verte autour du centre-village, rempart naturel à l'urbanisation, composée de haies, parcs ou espaces collectifs à prévoir dans le cadre de nouveaux aménagements.
- » Conforter l'habitat dans les hameaux de la Cride et des Goirands, dans des espaces en dents creuses, en façades urbaines et dans quelques poches bâties le long du canal EDF.
- » Permettre des extensions mesurées dans les secteurs suivants :
 - le secteur "Rousset" au sud du village, en direction du hameau de La Cride ;
 - au sud de Saint-Canadet.

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

- » Créer et conforter l'offre communale en équipements, à travers notamment :
 - un espace "Transmédia" (espace de coworking-bibliothèque) et un lieu d'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH), dans le nouveau quartier des Bonnauds ;
 - une maison des associations, dans le nouveau quartier du Grand Vallat ;
 - un cinéma-théâtre, dans le centre-village.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

- » Prévoir la réalisation à long terme d'une déviation au sud du village afin de permettre la réduction du trafic routier dans le village.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter les zones d'activités et développer un pôle tertiaire

» Permettre le développement des zones d'activités métropolitaines "La Confrérie" et "La Halte" :

- conforter les activités de "La Halte", et accompagner son extension d'une mise en sécurité des accès vers la D561, et veiller au maintien de sa vocation artisanale (transports, construction) ;

- structurer un pôle d'activités à "La Confrérie" autour d'un positionnement tertiaire (électronique, nanoélectronique ou autre relevant du tertiaire), en privilégiant la requalification de bâtiments vacants et la densification du site, et en autorisant son extension en limite du vallon.

» Maintenir la zone d'activités des Arnajons dans son périmètre actuel.

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

» Privilégier l'implantation de commerces et de services de proximité dans le centre-village, notamment dans le cadre du projet "Maison Rousseau" situé avenue de la Bourgade.

» Garantir la destination commerciale des rez-de-chaussée des rues commerçantes dans l'avenue de la Bourgade et dans la rue de l'Hôtel de ville.

» Permettre l'accueil de commerces de proximité et de marchés alimentaires dans le hameau de Saint-Canadet.

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

» Conforter les grands espaces agricoles et préserver la continuité de la plaine agricole, en veillant à maintenir la cohérence des exploitations.

» Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs à travers l'acquisition et la mise à disposition de foncier agricole par la commune, et par la création éventuelle d'une pépinière agricole.

» Encourager l'éventuelle création d'une halle aux produits issus de l'agriculture biologique, de préférence dans les hameaux Les Goirands ou La Cride, afin de favoriser les circuits courts.

// Valoriser les atouts touristiques et récréatifs de la commune

» Renforcer l'attractivité touristique basée sur le patrimoine agricole, notamment viticole, et permettre le développement de l'offre sur la commune (Château La Coste, Château de la Garde, Château de Fonscolombe, Domaine du Moulin Vert).

» Promouvoir un "tourisme de nature" en valorisant les espaces naturels et les sites remarquables (La Quille, Durance). En particulier :

- créer une "voie verte" communale (piétonne et cyclable) avec différentes séquences paysagères mettant en réseau les espaces de nature de proximité et les sites touristiques de la commune : les bords du canal EDF, la ceinture agricole, les bords de Durance, La Quille ;

- permettre la découverte et la valorisation écologique des bords de Durance : aménager une "route digue" le long de la Durance, permettant

la découverte des anciennes gravières du Puy-Sainte-Réparate, et prévoir des espaces pour l'accueil du public (aire de pique-nique, stationnement).



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



PUY-OAP01: Groule

Vocation : habitat

Zonage : UG

Programme : moins de 10 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est de la commune du Puy-Sainte-Réparate, le site de Groule représente une surface de 3,6 ha, dont 1,3 ha disponible.

Il s'intègre dans un environnement majoritairement agricole.

Le périmètre de l'OAP couvre une activité de gîtes et de chambres d'hôtes ainsi que quelques habitations privées.

L'OAP se situe à proximité directe du domaine viticole de Fonscolombe.

Le site est desservi par la RD13 qui permet de rejoindre Venelles, plus au sud, et dont une partie est comprise dans le périmètre de l'OAP.

Cet axe dispose d'une voie cyclable et de plusieurs arrêts de bus, dont deux situés à proximité de l'entrée sud de l'OAP, desservis par la ligne 260 qui permet de rejoindre les communes de Saint-Estève-Janson et d'Aix-en-Provence en passant par Venelles.

La limite sud du site de projet est longée par le canal EDF.

Le secteur offre des perspectives lointaines vers le grand paysage.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Garantir l'équilibre entre les différents espace agricole, espace naturel et urbain dans le paysage rural environnant.
- » Réaliser le traitement de la frange urbaine nord du groupe bâti en définissant des limites claires.
- » Insérer le développement urbain à proximité et dans l'alignement des bâtiments existants, accessibles depuis la RD13 par le chemin existant.
- » Préserver les vues lointaines en respectant une typologie des constructions existantes sans venir perturber la visibilité du grand paysage.
- » Conforter la vocation agricole du secteur.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE











Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance



▲ Perception du site depuis la RD13 (route de Saint-Canadet)

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
- Caractéristique du bâti**
-  Recul des constructions
- Mobilités**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Ligne de transport en commun
-  Accès principal
-  Aire de retournement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Frange naturelle paysagère
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Perspective paysagère à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat

// Programmation

Le projet prévoit une capacité minimale de 6 logements en habitat individuel organisé. Ce programme est conditionné à la réalisation préalable de travaux d'extension, de création de nouveaux ouvrages et/ou de modification d'ouvrages existants pour permettre la desserte et le raccordement des nouvelles constructions à la voirie et aux réseaux d'assainissement et de distribution en eau potable.

Une aire de retournement à l'extrémité de la voie de desserte sera aménagée, le long de laquelle un cheminement modes actifs sera créé.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le secteur de Groule est accessible depuis la RD13 par le chemin du Cros.

Le secteur bénéficie de la desserte en transports en commun interurbain de la RD13 (arrêt La Groule situé de l'autre côté du canal EDF par rapport à l'entrée du site).

// Principes de desserte

Le chemin du Cros desservira l'ensemble du secteur. Pour ce faire, il devra être conforté et prolongé pour assurer la bonne desserte de l'ensemble des constructions existantes et futures du secteur. Une aire de retournement sera aménagée à son extrémité ouest.

Cette voirie sera doublée de l'aménagement d'un cheminement modes actifs.

Le développement de l'urbanisation du secteur repose sur l'organisation et l'extension des réseaux d'assainissement collectif et de distribution d'eau potable.

Les accès aux espaces agricoles doivent être maintenus et préservés par les nouveaux aménagements.

// Modes actifs

Un cheminement modes actifs sera créé le long du chemin existant.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Une implantation éloignée du chemin de desserte a été recherchée de façon à maintenir des espaces ouverts et à préserver les vues, tant lointaines que devant les bâtis.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines seront de type ambiance de campagne avec un habitat individuel implanté dans le respect des éléments du relief, du profil topographique du terrain, du paysage et des cônes de vue (densité opérationnelle de l'ordre de 5 logements à l'hectare).

Le projet devra rechercher des solutions constructives adaptées au terrain afin de limiter la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

Les bâtiments seront de forme simple et allongée, limités à 2 volumes maximum.

La façade la plus longue aura une orientation nord-sud (pignon est-ouest) sauf contrainte technique. Les façades des constructions devront être soignées, leur apparence présentera une teinte claire.

Les constructions seront en cohérence avec le bâti existant à proximité, de caractère rural. Les toitures seront à 1 ou 2 pentes avec un faitage orienté est-ouest de préférence, sauf contrainte technique.

Les clôtures pleines sont interdites. Sont admises les clôtures légères et ajourées, de type bois ou grillage. Dans les secteurs de conservation des vues lointaines, sont interdites les haies vives.

// Principes de traitement paysager

Les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) seront préservés.

Les cônes de visibilité vers le grand paysage depuis la RD13 seront préservés.

Les transitions végétales entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles seront particulièrement soignées.

En complément de l'application d'un coefficient d'espace de plein de terre de 50% minimum de l'unité foncière pour tout projet, les espaces verts prévus au schéma d'aménagement de l'OAP doivent être réservés en totalité à des espaces verts.

Il s'agira également de préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé afin de garantir la perméabilité écologique de la zone.

Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

D'une manière générale, les préconisations environnementales attachées à ce site sont les suivantes :

- Préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préservation des éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, etc.) ;
- Respect du coefficient d'espace de pleine terre indiqué ci-dessus et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la TVB ;
- Réalisation de haies et de plantations d'essences locales variées, non répertoriées comme invasives.

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

// Risque inondation

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

PUY-OAP02 : Les Bastides

Vocation : habitat

Zonage : UAh, 1AU-UDb

Programme : environ 10 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est de la commune du Puy-Sainte-Réparate et au nord du lieu-dit Saint-Canadet, le site des Bastides représente une surface de 4,3 ha.

Il s'intègre dans un environnement majoritairement agricole, caractérisé par la culture de la vigne.

Le périmètre d'OAP couvre de l'habitat privé ainsi que des bâtiments dédiés à l'activité agricole.

Le domaine viticole « Les Bastides » se situe en entrée sud du secteur et a vocation à développer son activité d'accueil et de vente.

Le site est desservi par la RD13 qui permet de rejoindre Venelles, plus au sud. Cet axe dispose d'une voie cyclable et de plusieurs arrêts de bus, dont deux situés à l'entrée de l'OAP, desservis par la ligne 260 qui permet de rejoindre les communes de Saint-Estève-Janson et d'Aix-en-Provence en passant par Venelles.

Le canal EDF se situe à proximité, au nord du site de projet.

Le secteur offre des perspectives lointaines vers le grand paysage.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Conforter et développer le hameau Les Bastides tout en conservant son caractère rural comme un gage de qualité de vie ;
- » Concilier la pérennisation et confortement de l'agriculture comme activité économique et valeur patrimoniale tout en permettant quelques nouvelles constructions, accessibles depuis la RD13 par le chemin existant ;
- » Réaliser le traitement de la frange urbaine du groupe bâti en définissant des limites claires ;
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance















© Commune du Puy-Sainte-Réparate

▲ Haies d'arbres de haute tige présentes sur le site

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Espace vert public à préserver ou à créer
-  Espace naturel
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Aire de retournement
-  Mutualisation des entrées
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat. Toutefois, les d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions nécessaires au confortement des activités existantes seront autorisés.

// Programmation

Le projet prévoit une capacité minimale d'une dizaine de logements en habitat individuel organisé.

En matière d'équipements sont programmés :

- L'aménagement des voies internes pour permettre les accès routiers : extension, redimensionnement, en fonction des flux générés ;
- La création d'un cheminement en mode actif le long du chemin existant ;
- Travaux d'extension et de modification des réseaux d'eaux potable et d'assainissement en lien avec les travaux de mise aux normes de la station d'épuration de Saint-Canadet ;
- Travaux de viabilisation des terrains.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants en cohérence avec sa capacité d'accueil.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera la réalisation préalable :

- par l'aménageur, des équipements nécessaires à la viabilité des terrains dont l'aménagement se réalisera au fur et à mesure ;
- par la collectivité, de l'extension du réseau collectif d'assainissement permettant le raccordement au réseau collectif des nouvelles constructions.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les accès depuis la RD13. Dimensionnés en fonction des flux de circulation générés, ils s'appuieront sur les accès existants, qu'ils conforteront et développeront pour les besoins d'accessibilité des nouvelles constructions, et prévoient, le cas échéant, des aires de retournement.

Les accès aux espaces agricoles doivent être maintenus et préservés par les nouveaux aménagements.

// Principes de desserte

La desserte des constructions sera assurée grâce à l'aménagement de voies internes calibrées en fonction des flux générés s'intégrant à un maillage permettant de ne pas multiplier les accès depuis la RD13.

La desserte en transports en commun est assurée par un arrêt de bus situé à l'entrée du secteur sur la RD13 (arrêt « Les Bastides »).

Pour le raccordement au réseau d'assainissement, des extensions de réseau seront nécessaires.

Le réseau d'eau potable est présent sur le secteur mais nécessitera un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.

// Modes actifs

Un cheminement modes actifs sera créé le long du chemin existant.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines seront de type ambiance de campagne, habitat individuel implanté dans le respect du paysage et des cônes de vue (de l'ordre de 5 logements à l'hectare).

La volumétrie des constructions ne devra pas être placée au milieu de la parcelle, ne pas nuire au fonctionnement agricole du secteur, et privilégier le principe du mas.

Les bâtiments seront de forme simple et allongée, limitées à 2 volumes maximum.

La façade la plus longue aura une orientation est-ouest (pignon nord-sud) sauf contrainte technique. Les façades des constructions devront être soignées, leur apparence présentera une teinte claire.

Les constructions seront en cohérence avec le bâti existant à proximité, de caractère rural. Les toitures seront à 1 ou 2 pentes avec un faitage orienté nord-sud de préférence, sauf contrainte technique.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus du 30% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

La hauteur des bâtiments est limitée au R+1 plus attique.

// Principes de traitement paysager

Les espaces verts prévus sur le schéma d'aménagement doivent être réservés en totalité à des espaces verts. En complément, l'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, devra représenter une surface au moins égale à 40% de la superficie du terrain dont :

- 30% d'espace de pleine terre, ou, en zone UAh uniquement, d'une épaisseur minimum de 2 mètres de terre végétale ; et,
- 10% d'espaces verts complémentaires, dont la surface est calculée en fonction des coefficients suivants :

- Surface de pleine terre : 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise : 0,7 ;
- Toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise : 0,5 ;
- Autres toitures et terrasses végétalisés, et mur végétalisés : 0,3.

Les transitions végétales entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles seront particulièrement travaillées.

Les espaces boisés, les haies et bouquets d'arbres présents sur le site sont autant d'éléments de la trame végétale à pérenniser, notamment pour masquer la visibilité côté sud depuis le hameau de Saint-Canadet, et côté ouest depuis la RD13.

De plus, sont exigés :

- en limite nord-ouest du périmètre d'OAP, l'implantation une haie d'arbres de haute tige similaire à celle existante à proximité et une haie arbustive mélangée ;
- au sud, en limite des parcelles bâties, conforter les haies existantes ou en créer.

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.

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

D'une manière générale, les préconisations environnementales attachées à ce site sont les suivantes :

- Limitation au maximum de l'imperméabilisation des sols notamment du fait d'une gestion obligatoire des eaux pluviales, et donc, a minima respect du coefficient de biodiversité indiqué ci-dessus et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la TVB ;
- Préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préservation des éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, etc.) ;

- Réalisation de haies et de plantations d'essences locales variées, non répertoriées comme invasives.

// 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 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...

PUY-OAP03 : Saint-Canadet

Vocation : habitat

Zonage : 1AU- UDa1, UDa1

Programme : environ 50 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est de la commune du Puy-Sainte-Réparate et plus précisément au lieu-dit Saint-Canadet, le site représente une surface de 6,1 ha.

Le périmètre de l'OAP porte sur la poursuite de l'extension au sud du hameau de Saint-Canadet, qui, située à moins de 5 km à vol d'oiseau du centre-ville, est desservi et traversé par la RD13 qui permet de rejoindre Venelles, plus au sud.

Cet axe dispose d'une voie cyclable et de plusieurs arrêts de bus desservis par la ligne 260, qui permet de rejoindre les communes de Saint-estève-Janson et d'Aix-en-Provence en passant par Venelles.

L'OAP couvre deux espaces d'aménagement : une zone UDb et une zone 1AU-UDa : la zone urbaine est directement en lien avec le cœur du hameau ancien, à proximité de l'école communale et du Château de Saint-Canadet, et quelques autres équipements, services, équipements et commerces présents, et, la zone à urbaniser est encadrée par des espaces naturels et agricoles.

La limite sud de l'OAP est marquée par un espace boisé, le vallon des Rouves. De plus, de nombreux éléments patrimoniaux se situent à proximité de l'OAP : lavoir, parc du château et bastide.

Le site est concerné par plusieurs aléas : séisme et mouvement de terrain, effondrement gypseux ainsi que feu de forêt.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Recomposer le secteur et poursuivre l'extension du village en :
 - en clarifiant les limites d'urbanisation en s'appuyant sur la trame végétale boisée grâce à un traitement de la frange urbaine sud-est et sud-ouest du hameau ;
 - et en confortant la poche villageoise, en développant le long de la voie centrale un habitat de type maisons de village en harmonie avec les formes traditionnelles du hameau et les éléments patrimoniaux proches (lavoir, parc du château, bastide).
- » Insérer le développement urbain au sud dans le fonctionnement du village et préserver les vues en respectant une typologie des constructions existantes (habitat villageois et pavillonnaire) sans venir perturber la visibilité du grand paysage.
- » Améliorer l'accès et la desserte du hameau de Saint-Canadet en valorisant ses différentes composantes patrimoniales et environnementales, afin notamment, de redynamiser l'avenue d'Aix.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

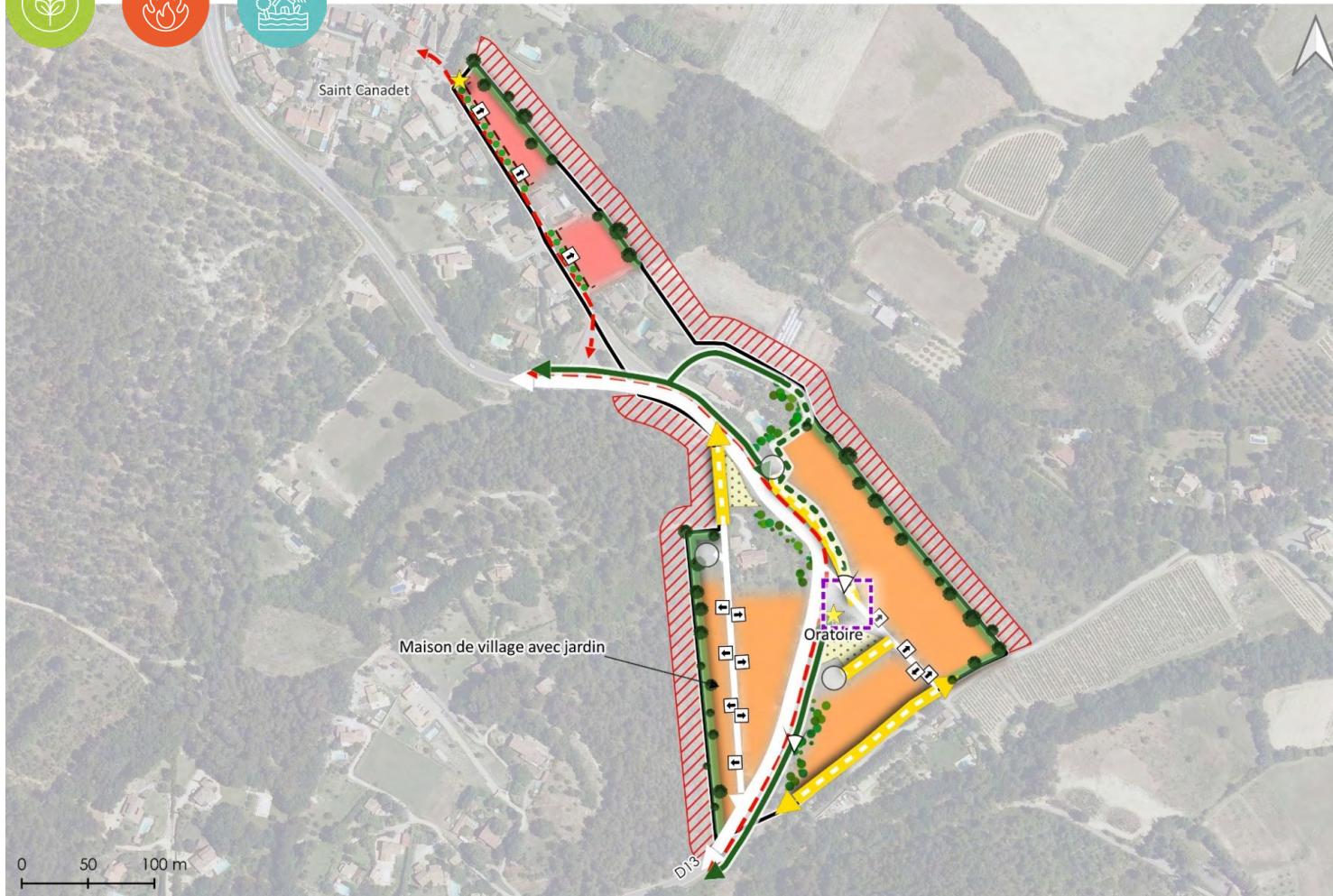


▲ Perspective d'ambiance, sortie du village



▲ Perspective d'ambiance canal, centralité du village, avenue d'Aix

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



▭ Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

- ▭ Habitat à dominante individuelle
- ▭ Habitat à dominante collective

Caractéristique du bâti

- └─┘ Front bâti structurant

Mobilité

- ↔ Voie primaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- ⋯ Modes actifs à créer
- Modes actifs existants
- ↔ Principe de tracé de transport en commun

▭ Carrefour à aménager

○ Aire de retournement

▭ Mutualisation des entrées

Traitement des espaces publics

▭ Espace public

Qualité environnementale et paysagère

- ▭ Espace de gestion du risque incendie
- ▭ Espace paysager à végétaliser, à préserver
- ▭ Interface paysagère à aménager
- ▭ Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- ▭ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat. Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

// Programmation

Le projet prévoit une capacité d'environ 50 logements dont 1/3 de logements en habitat individuel groupé et 2/3 de maisons de village ou petits collectifs. Au minimum 1/3 des logements seront en loyer conventionné notamment dans le secteur d'habitat à dominante collective. Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m² ou de plus de 15 logements, à l'exception des résidences pour personnes âgées, comprendront au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

En extension sud, les formes urbaines seront de type villageois et habitat groupé.

En matière d'équipements sont programmés :

- L'aménagement des voies internes propres à chacun des secteurs voués à être urbanisés pour permettre les accès routiers ;
- La création d'un cheminement en modes actifs entre le sud et le centre du hameau ;
- Dans la centralité, l'aménagement de l'avenue d'Aix avec la création de placettes et d'un canal le long de cet axe ;
- Travaux d'extension et de modification des réseaux d'eaux potable et d'assainissement.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants en cohérence avec sa capacité d'accueil.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le secteur est situé le long de la RD13, avec deux accès sur cette voie formant une entrée et une sortie du hameau.

Un maillage viarie permettant les accès routiers à l'ensemble des éléments du projet sera réalisé entre le sud et la centralité du hameau, en valorisant les différents éléments patrimoniaux (lavoir, croix, mur en pierre, ...) ainsi que l'eau comme fil conducteur du village, l'objectif étant notamment de redynamiser l'avenue d'Aix, d'aménager une promenade et des placettes.

// Principes de desserte

La desserte des constructions sera assurée grâce à la création de voies internes à chacune des zones sud afin de ne pas multiplier les accès depuis la RD13.

Le Village de Saint-Canadet est desservi en transport en commun par la RD13. Il bénéficie de deux arrêts de bus, dont un sur l'avenue d'Aix au niveau du village même, et d'un troisième au sud, au niveau de l'extension projetée, l'arrêt de bus Saint-Roch.

Dans la centralité, une revalorisation de l'avenue d'Aix permettra de valoriser les éléments patrimoniaux, par la création d'un canal ponctué de placettes, et de dynamiser le centre, notamment en permettant l'accueil de marchés.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.

Des extensions de réseau d'eau potable et assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants sont à prévoir ; la réalisation de ces équipements conditionne le développement de l'urbanisation du secteur.

// Modes actifs

Un cheminement modes actifs sera créé entre les parties sud et la centralité du hameau.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Concernant l'extension du centre, le bâti sera organisé le long de la voie, côté Château, il sera de type collectif, en cohérence avec l'habitat de forme traditionnelle ou bastidaire ; l'alignement et l'implantation des bâtiments viendront souligner l'espace public, qui pourra accueillir une promenade piétonne sur l'avenue d'Aix.

Cet aménagement de la voie, côté lavoir, contribuera à affirmer la centralité avec l'aménagement d'un canal, de trottoirs, de bassins, placettes et d'aires de stationnement organisées.

En extension sud, les formes urbaines seront de type villageois et habitat groupé, implantées dans le respect des éléments du relief, du profil topographique du terrain, du paysage et des cônes de vue. La volumétrie des constructions ne devra pas être placée au milieu de la parcelle, pour ne pas nuire au fonctionnement de l'opération d'aménagement du secteur, et privilégier une insertion du point de vue tant urbain que paysager.

Il s'agira également de travailler les transitions végétales entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles.

La densité brute moyenne souhaitée est de 20 logements à l'hectare. Sur le centre du hameau, elle est d'environ 40 logements à l'hectare, et de 10 logements à l'hectare sur l'extension sud.

La hauteur des bâtiments est limitée au R+1 plus attique dans la partie nord d'habitat villageois et au R+1 dans la partie sud d'habitat pavillonnaire.

// Principes de traitement paysager

Les espaces boisés, les haies et bosquets d'arbres présents sur le site sont autant d'éléments de la trame végétale à pérenniser.

La composition de l'espace bastidaire du Château devra être préservée.

Les cônes de visibilité vers le grand paysage depuis la RD13 sont à préserver.

Les espaces verts prévus sur le schéma d'aménagement doivent être réservés en totalité à des espaces verts. En complément, l'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, devra représenter une surface au moins égale à 40% de la superficie du terrain dont :

- 30% d'espace de pleine terre ; et,
- 10% d'espaces verts complémentaires, dont la surface est calculée en fonction des coefficients suivants :
 - Surface de pleine terre : 1 ;
 - Surface végétalisée sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise : 0,7 ;
 - Toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise : 0,5 ;
 - Autres toitures et terrasses végétalisés, et mur végétalisés : 0,3.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

Les aménagements devront :

- limiter les aménagements aux zones les plus anthropisées (zones remaniées ou stabilisées, jardins entretenus, etc.) ;
- préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé;
- préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres à cavités, corridors boisés, fossés et leurs berges, etc.) ;
- réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes.

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

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.

- 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.

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..

// Risque inondation

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

// Risque mouvements de terrain

Le site de Saint-Canadet est susceptible d'être affecté par des mouvements de terrain de type effondrement lié à la présence éventuelle de niveaux gypseux. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à un niveau d'aléa d'effondrement gypseux faible, et, le cas échéant, à des prescriptions spécifiques. En conséquence, tout projet d'urbanisation devra être précédé d'une étude de reconnaissance géologique-géotechnique permettant de quantifier le niveau d'aléa d'effondrement gypseux et la définition de mesures de constructibilité adaptées à la prise en compte de ce risque, qui consistent généralement à la mise en place de moyens de protection de type :

- comblement, remblaiement, injection de remplissage et de consolidation de la cavité,
- report de fondation, fondations monolithiques adaptées, renforcement des structures,
- collecte des eaux de ruissellement et autres ainsi que l'interdiction de leur rejet dans le sol et le sous-sol, etc.

PUY-OAPo4 : Rousset

Vocation : mixte

Zonage : UEa1, UDb, 1AU-UDa1, Nj, A

Programme : environ 50 logements, un projet agricole et un secteur d'activités économiques

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest de la commune du Puy-Sainte-Réparate, le site de Rousset représente une surface de 27,6 ha.

Il s'intègre dans un environnement à caractère résidentiel (type lotissement) avec la présence de quelques bâtiments d'activités regroupés au nord de la zone. Il s'agit de la Zone d'Activités des Arnajons.

Le périmètre d'OAP intègre un espace naturel aménagé en hippodrome. Le site est également longé par une frange boisée au sud et par le canal EDF au nord. Le site est traversé par la RD15 et par l'accès principal du lotissement existant.

ENJEUX ET OBJECTIFS

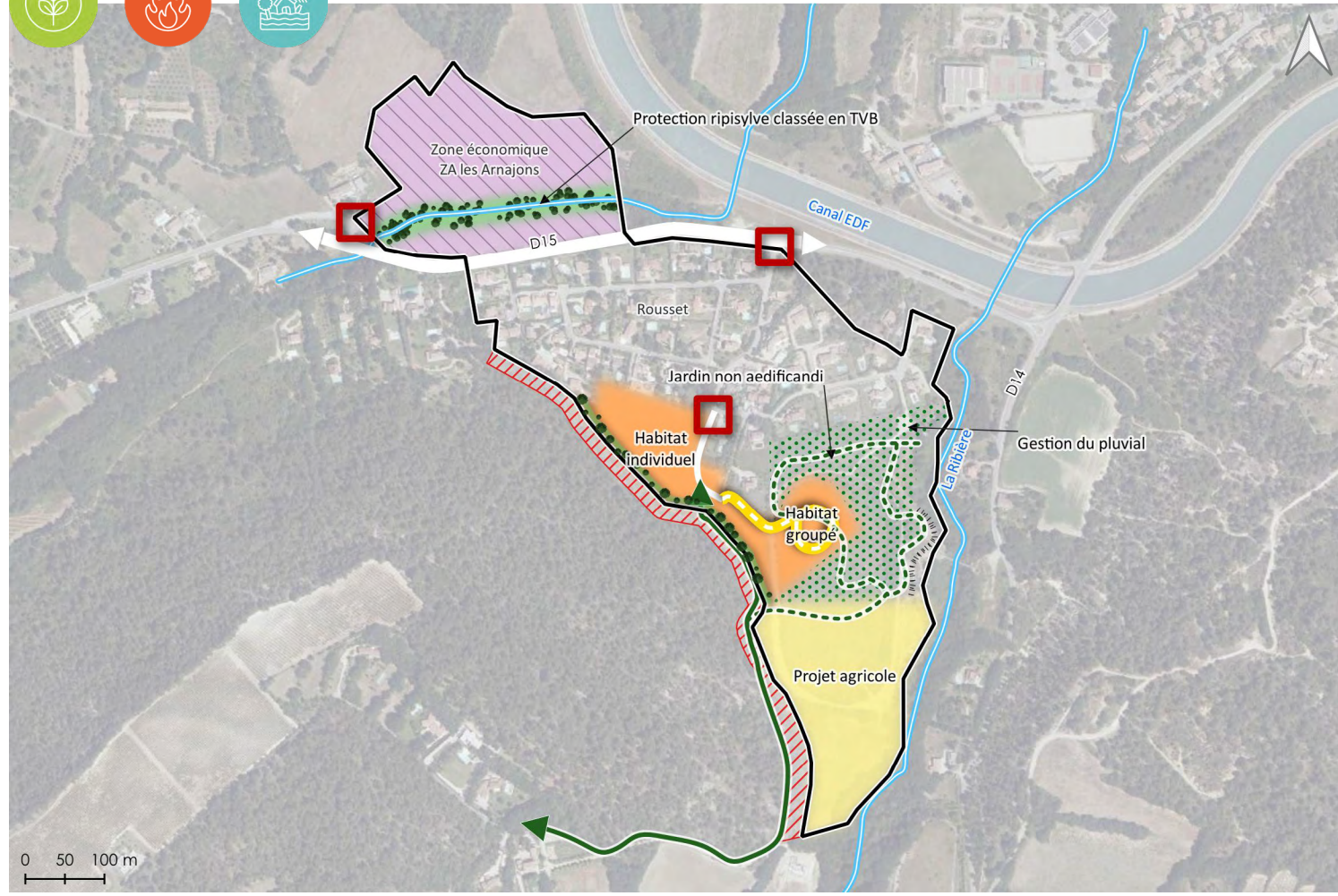
- » Assurer la continuité territoriale avec le milieu urbain et l'amélioration des équipements sanitaires de ce secteur.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » S'appuyer sur la trame paysagère dans la recomposition de ce secteur sud du bourg, pour affirmer la limite avec les espaces ouverts de qualité.
- » Réaliser un projet de retour à l'agriculture sur la partie contiguë avec les espaces naturels et agricoles, dans le cadre d'un partenariat porté par la collectivité.
- » Organiser des connexions douces en liaison avec le centre bourg, le long du canal EDF.
- » Mise en sécurité de la jonction entre le chemin du Rousset et la D15 (transports collectifs, ralentissement, aménagement routier).

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Espace agricole
-  Activités à dominante productive
- Mobilité**
-  Voie primaire
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Modes actifs existants
-  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Relief
-  Trame bleue secondaire

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

La zone, déjà urbanisée, située au nord de la RD15, est destinée à l'accueil d'activités artisanales (de petite production) et à l'habitat dans sa partie sud dont la présente OAP définit les conditions de développement. Ce secteur s'ouvre au sud sur un projet agricole.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone dans laquelle ils sont projetés.

Ce secteur à prédominance résidentielle n'a pas vocation à accueillir des activités à destination d'hébergements touristiques.

// Programmation

Le projet prévoit une capacité minimale de 45 logements dont 15 logements en habitat individuel organisé et 30 logements en habitat groupé ou intermédiaire. Sur ces 30 logements, 13 minimum seront en loyer conventionné.

Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec un minimum de 30% de logements aidés sur l'habitat groupé ou intermédiaire.

Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m² ou de plus de 15 logements, à l'exception des résidences pour personnes âgées, comprendront au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

Des jardins partagés ou collectifs accompagneront l'extension de ce quartier d'habitation.

Pour satisfaire aux besoins de l'urbanisation complémentaire de ce site sont programmés :

- La création de voie de desserte internes, accompagnée de celle de cheminements modes actifs, notamment en direction de la RD15 ;
- La mise en sécurité de la jonction entre le chemin du Rousset et la RD15 ;

- L'extension des réseaux d'assainissement collectif en direction du quartier de la Cride ;
- Le recalibrage et l'extension du réseau d'eau potable ;
- La création d'espace paysagers entre l'ancien et le nouveau quartier du Rousset ;
- La création d'un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Le renforcement de la couverture DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie).

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les accès se feront par la D15 et par l'accès principale du lotissement existant.

Aucun accès direct sur la D14 ne sera prévu, en raison d'un dénivelé important du terrain.

Les accès des nouvelles poches d'habitat se fera par la création d'un maillage cohérent s'inscrivant dans la continuité des voiries existantes.

Le site de projet est desservi par les transports en commun, à l'entrée de la Zone d'Activités. La desserte en transports en commun est assurée sur la D15, un arrêt de bus existant à l'entrée du lotissement Les Hauts de Rousset.

// Principes de desserte

L'organisation de l'urbanisation complémentaire devra s'appuyer sur une desserte en voirie et réseaux cohérente et adaptée, complétée par la création de cheminements, notamment en direction de la RD15 et l'intégration de l'extension des réseaux d'assainissement collectif en direction du quartier de la Cride.

La voirie de desserte principale du secteur se réalisera en traversée de la zone UDb (lotissement Hauts de Rousset) : aménagement de la voie par la collectivité pour un partage de l'espace public piétons/cycles/voitures.

Cet accès aura un profil minimum de 5,5 mètres de plateforme pour les véhicules, ou 4,5 mètres avec des « créneaux » pour croisement alterné :

- Double file de circulation pour les voitures (5,50 mètres) ;
- Espace partagé piéton/vélo avec protection des trottoirs (2,50 mètres).

Le développement de nouvelles poches d'urbanisation nécessitera des extensions des réseaux d'eau potable et d'assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants. Ces travaux se feront en cohérence avec l'amélioration des voiries et réseaux divers en présence sur le site.

La partie ouest du site (hors boisements et ripisylve) accueillera les espaces d'aménagement du réseau d'assainissement de façon à relier les lotissements et la zone d'activités des Arnajons aux réseaux desservant le quartier de la Cride.

Le réseau d'eau potable est présent pour le secteur mais nécessitera un recalibrage par rapport au projet d'aménagement. La filtration des Arnajons sera sécurisée (le lotissement Rousset étant actuellement alimenté en eau brute), et une alimentation depuis la Cride sera étudiée.

// Modes actifs

L'aménagement de la zone devra prévoir la création de cheminements modes actifs traversant le site entre le sud-est et le nord-ouest, ainsi que la placette qui sera aménagée au cœur du quartier ;

Les cheminements doux internes au quartier seront végétalisés. Ils permettront la gestion des eaux pluviales.

Un cheminement doux du côté du vallon permettra une liaison avec les lotissements existants pour accéder à la D15, desservie en TC interurbain.

// Gestion du stationnement

La création de stationnement rationnel (petites poches paysagées, arbres, stabilisé renforcé sans imperméabilisation) facilitera l'accès aux visiteurs, notamment aux jardins familiaux. Il sera conçu de façon à être mutualisé.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines seront de type petit collectif, habitat groupé ou habitat intermédiaire et respecteront les prescriptions suivantes :

- la volumétrie des constructions devra assurer des fronts bâtis continus, par blocs et une hauteur maximum de l'ordre de R+1 avec possibilité d'attique ;
- le faîtage sera parallèle aux courbes de niveaux.

La densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 15 logements à l'hectare. L'espace foncier dédié à l'habitat groupé ou petit collectif offrira une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

Le faîtage sera parallèle aux courbes de niveaux.

// Principes de traitement paysager

Les ripisylves identifiées seront préservées, afin notamment de garantir la continuité des corridors écologiques.

Un secteur nord non aedificandi est identifié. Il pourra accueillir des jardins partagés ou collectifs, afin de créer un espace végétal en interface du lotissement Hauts de Rousset existant. Cet espace permet de préserver également la perméabilité écologique de la zone.

L'aménagement du secteur résidentiel devra prévoir la réalisation de haies et de plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes.

Enfin, une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum de 2 mètres sera créée le long du Vallat.

Les éléments de paysage préexistants (vallat, boisements) contribuant à l'identité des lieux, seront intégrés à la composition d'ensemble et seront confortés.

Les espaces verts prévus sur le schéma d'aménagement doivent être réservés en totalité à des espaces de pleine terre.

En complément, dans les secteurs classés en zone UDb et 1AU-UDa1 inclus dans le présent périmètre d'OAP, l'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, devra représenter une surface au moins égale à 40% de la superficie du terrain dont :

- En zone UDb : 30% d'espace de pleine terre ;
- En zone 1AU-UDa1 : 20 % d'espace de pleine terre minimum, plus 10% d'espace de pleine terre ou d'une épaisseur minimale de 2 mètres de terre végétale ; et,
- 10% d'espaces verts, dont la surface sera calculée en fonction des coefficients suivants :
 - Surface de pleine terre : 1 ;
 - Surface végétalisée sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise : 0,7 ;
 - Toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise : 0,5 ;
 - Autres toitures et terrasses végétalisés, et mur végétalisés : 0,3.

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.

D'une manière générale, les préconisations environnementales attachées à ce site sont les suivantes :

- Création de jardins partagés ou collectifs afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préservation des éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, etc.) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué ci-dessus et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la TVB ;
- Réalisation de haies et de plantations d'essences locales variées, non répertoriées comme invasives ;
- Création d'une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum 2 mètres le long du vallat ;
- Création d'un ouvrage supplémentaire de rétention des eaux pluviales à proximité du bassin existant, lequel traite la gestion du pluvial du lotissement Hauts de Rousset.

// 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 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...

// Risque inondation

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

// Autre risque

Le site de Rousset est susceptible d'être affecté par des mouvements de terrain de type effondrement lié à la présence éventuelle de niveaux gypseux. L'urbanisation de ce secteur sera réalisée sous condition de faisabilité définie à partir d'une étude de reconnaissance géologique-géotechnique avant tout aménagement pour la prise en compte de l'aléa d'effondrement gypseux : quantification du niveau d'aléa et règles de constructibilité.

PUY-OAP05 : La Confrérie

Vocation : économique

Zonage : UEb, UD, 1AU-UEb

Programme : activités économiques à
prédominance tertiaire et technologique

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest de la commune du Puy-Sainte-Réparate, le site de la Confrérie représente une surface de 11,5 ha.

Située en continuité de l'enveloppe urbaine, l'OAP couvre le technopôle de « La Confrérie », un parc d'activité tertiaire en plein essor.

Au nord-ouest du site de projet, se situe le domaine d'Arnajon et son château, bastide typique provençale classée au titre des monuments historiques qui compose l'histoire de la ville.

Cette zone d'activité bénéficie par ailleurs de sa proximité avec un complexe sportif au sud, composé de la piscine Jean Pierre Moré, du club nautique communal, du tennis club de la ville, d'un gymnase et enfin de plusieurs terrains de sport.

Dans sa partie sud, le périmètre de l'OAP recouvre le terrain de l'ancien camping municipal dédié à de l'habitat saisonnier.

Le site a vocation à accueillir davantage d'activités tertiaires de pointe, en continuité de la zone d'activités de la Confrérie existante.

La zone est desservie au nord depuis la RD561B, par le Chemin des Arnajons et au sud, depuis la RD15 par l'avenue du stade.

L'OAP est concernée par l'aléa inondation et se situe sur le passage d'une conduite d'éthylène.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Proposer une offre foncière et immobilière à destination d'entreprises du tertiaire supérieur porteuses d'innovation.
- » Tendre vers la constitution d'un « écosystème » cohérent bâti sur une ingénierie à très forte valeur ajoutée en développant le technopôle de La Confrérie, fer de lance dans l'industrie de service de haute technicité.
- » Renforcer et diversifier l'offre en habitat de la commune.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

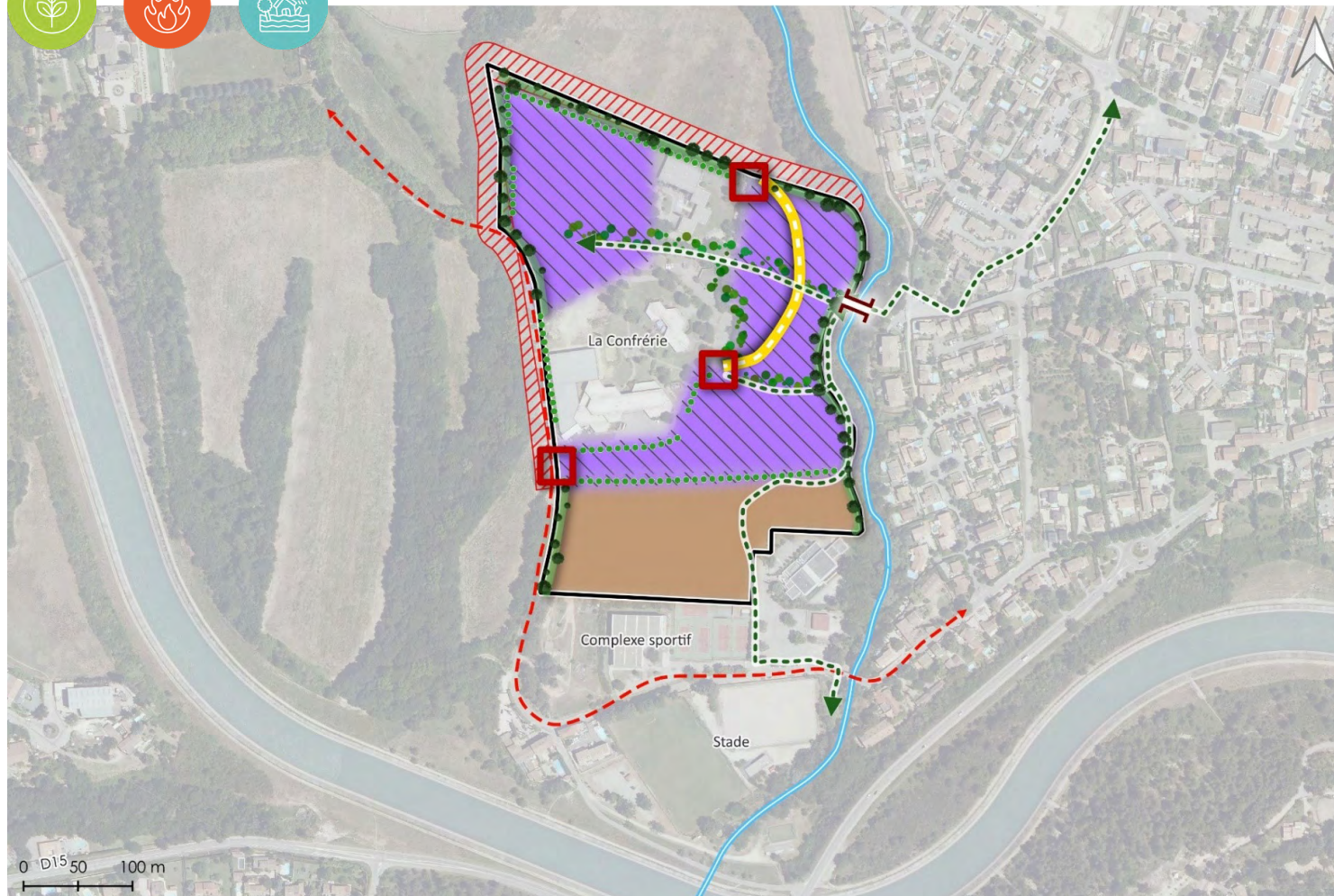





▲ Neuroservice



▲ Domaine d'Arnajon

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
-  Activités à dominante tertiaire
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Principe de tracé de transport en commun
-  Accès principal
-  Principe de franchissement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Trame bleue secondaire

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site a une vocation économique à prédominance tertiaire et technologique. Les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont admis. Les activités à destinations d'artisanat et de commerce de détail, et d'hôtel sont interdites dans la zone d'activités économiques de la Confrérie.

// Programmation

L'aménagement de ce secteur est conditionné au recalibrage du chemin des Arnajons qui devra supporter un trafic supplémentaire, en complément des travaux suivants :

- aménagement de nouveaux accès, notamment au nord du site, de voies d'accès et de dessertes interne ;
- aménagement de liaisons douces avec ouvrage de franchissement du Grand Vallat ;
- recalibrage des réseaux d'eau potable et d'assainissement
- création d'une bande enherbée d'une largeur de 2 mètres le long du Grand Vallat ;
- création d'une bande arborée au nord de la zone ;
- aménagement du camping municipal en habitat saisonnier avec remise aux normes des réseaux, sanitaires et équipements par l'aménageur en fonction des capacités d'accueil qui auront été définies.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation 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 se fait principalement par la D561 au nord, Chemin des Arnajons, ou la D15 au sud.

Les relations avec les voiries et chemins existants devront être assurées par un maillage cohérent nécessitant l'aménagement de nouveaux accès, notamment au nord-est.

// Principes de desserte

L'organisation d'ensemble de la desserte viaire des lots se calera sur le prolongement des voies amorcées sur la partie nord du secteur.

Un maillage nord-sud devra être évalué à l'intérieur du secteur, et en direction de l'ancien camping municipal, pour un aménagement futur.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.

// Modes actifs

La ripisylve du Grand Vallat sera agrémentée d'un franchissement piéton permettant de rejoindre la rue de l'Hôtel de Ville par une liaison douce participant à l'accessibilité nord de la zone d'activités La Confrérie.

Les futures voiries de desserte interne seront maillées avec les voies existantes en voie douce.

// Gestion du stationnement

L'aménagement de la zone devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère (noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité).

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

// Principes d'implantation des bâtiments

En zone d'activité économique, les constructions devront être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Dans ce même secteur, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque la parcelle voisine est située en zone UEb ou 1AU-UEb. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Le secteur de la zone d'activité La Confrérie s'inscrivant dans le périmètre de protection du Château d'Arnajon, tout projet devra faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif garantissant sa parfaite intégration paysagère, au regard notamment des critères de covisibilité.

Les hauteurs seront limitées pour être en cohérence avec la hauteur des bâtiments existants sur le site et environnants, soit une hauteur de façade maximale de 8 mètres.

// Principes de traitement paysager

Un espace tampon sera aménagé entre les espaces agricoles et la zone urbanisée grâce à la création d'une bande arborée au nord de la zone qui permettra également de conserver la connexion est/ouest. Notamment, une bande enherbée et végétalisée d'une largeur au minimum de 2 mètres sera créée le long du Grand Vallat dont la ripisylve est à protéger.

L'ensemble des espaces libres doivent être aménagés et végétalisés et les projets s'efforcent de préserver la végétation existante.

Les masses boisées existantes sont à préserver, elles participent à l'organisation de l'espace et confèrent une identité naturelle au lieu.

La limite nord, interface entre l'urbanisation future et les espaces agricoles, fera l'objet d'un traitement paysager par la création d'un alignement d'arbres.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

D'une manière générale, les préconisations environnementales attachées à ce site sont les suivantes :

- Préserver les fossés et leurs berges ;
- Préserver les corridors boisés et arbres à cavités ;
- Limiter les interventions conséquentes entre les mois d'avril et juillet ;
- Préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préservation des éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, etc.) ;
- Respect des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la TVB ;
- Réalisation d'aires de stationnement agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère (noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité) ;

- Réalisation de haies et de plantations d'essences locales variées, non répertoriées comme invasives.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

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

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.

- 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.

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...

PUY-OAP06 : La Halte

Vocation : économique

Zonage : UEa2

Programme : Secteur d'activité économique mixte

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est de la commune du Puy-Sainte-Réparate, le site de la Halte représente une surface de 12,3 ha.

L'OAP couvre la Zone d'Activités dite de « La Halte » qui constitue un site d'implantation des activités artisanales et de transports sur la commune.

La zone d'activités est organisée en deux espaces distincts, séparés par des terres agricoles en exploitation.

Le site est localisé en entrée de ville nord-est, dans la plaine agricole le long de la D561.

La desserte en transports en commun est assurée par un arrêt de bus situé en entrée de zone ouest, le long de la D561.

Ce secteur représente une réserve foncière pour le développement économique des petites entreprises sur la commune et joue un rôle de vitrine économique.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renforcer l'offre foncière à destination des activités industrielles et artisanales au sein de zones d'activités de proximité pour faciliter le parcours des entreprises en place et en accueillir de nouvelles.
- » Accueillir les entreprises générant des nuisances en périphérie des espaces habités pour limiter les conflits d'usage et l'exposition des populations aux pollutions et nuisances.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

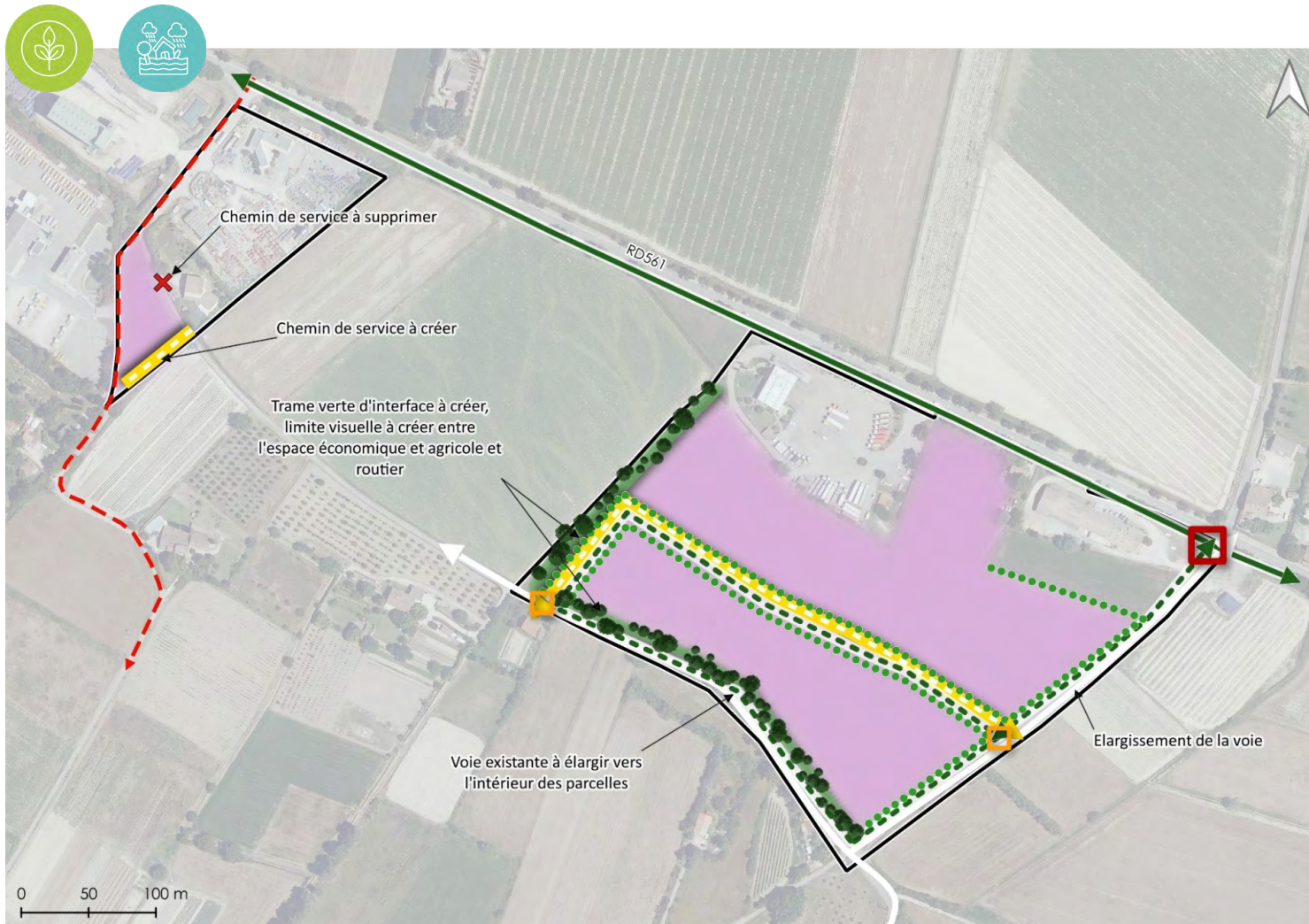


^ Site « est » de La Halte



^ Site « ouest » de La Halte

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Secteur d'activités mixtes
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Modes actifs existants
-  Principe de tracé de transport en commun
-  Accès principal
-  Accès secondaire
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Autre**
-  Suppression

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

La zone a une vocation économique, elle est destinée à l'accueil de petites activités productives artisanales et de service aux professionnels, dont une entreprise de transports routiers de fret interurbain, déjà implantée à La Halte et en cours d'extension. Les activités à destination de commerce de détail n'ont pas vocation à être admises dans ce secteur.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront autorisés.

// Programmation

L'aménagement de ce site, dédié à des activités productives, doit ambitionner la création d'un espace d'accueil durable intégré au paysage.

Le secteur a vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises locales sur un site propice à leur confortement et leur développement. Il comprend notamment en sa partie est une entreprise de transports routiers de fret interurbain locale en développement.

En termes de voirie, deux carrefours seront aménagés sur les RD561 et RD159 au niveau des accès, ainsi que des voies de desserte interne qui seront maillées avec les voies existantes.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès se fait aujourd'hui principalement par la RD561 au nord qui longe les deux secteurs de La Halte. Les relations avec les voiries et chemins existants devront être assurées.

Le secteur est de La Halte se situe au croisement de la RD561 et de la RD159 : l'OAP prévoit l'aménagement de l'entrée principale de ce site au niveau de ce carrefour. Deux accès secondaires seront aménagés à l'est depuis la RD159 et à l'extrémité sud-ouest du secteur depuis le chemin existant qui se raccorde à ladite départementale.

Le secteur ouest de La Halte, se fait aujourd'hui depuis la RD561 par le chemin des Merles.

La desserte en transports en commun est assurée par un arrêt de bus situé en entrée de zone ouest, le long de la D561.

// Principes de desserte

Les voiries de desserte interne seront maillées avec les voies existantes, sans toutefois nuire aux exploitations agricoles au regard de l'implantation des accès et des carrefours projetés sur les D561 et D159.

Les voies existantes seront « recalibrées » pour répondre au mieux aux besoins en desserte de la zone.

// Modes actifs

Les voies d'accès et de desserte interne seront doublées de cheminements piétons.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque la parcelle voisine est située en zone UEa1. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions seront organisées de façon à former des alignements et de préférence par un regroupement du bâti.

Les hauteurs seront limitées pour être en cohérence avec la hauteur des bâtiments existants sur le site et environnants, soit équivalentes à du R+2 (hauteur totale maximale ne peut excéder 10 mètres).

// Principes de traitement paysager

Des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé seront préservés afin de préserver la perméabilité écologique de la zone.

L'ensemble des espaces libres doivent être aménagés et végétalisés et les projets s'efforcent de préserver la végétation existante.

Les espaces verts prévus au schéma de principe d'aménagement doivent être réservés en totalité à des espaces verts de pleine terre.

Située dans la plaine agricole, l'urbanisation devra marquer les limites de la zone par des alignements d'arbres ou des haies mélangées de façon à intégrer le bâti et les éventuelles zones de stockage de matériaux.

Les différents lots seront délimités par des clôtures végétales.

La gestion du pluvial se fera par des noues paysagées et naturelles, pour accompagner les cheminements doux.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

D'une manière générale, les préconisations environnementales attachées à ce site sont les suivantes :

- Limiter les interventions conséquentes entre les mois d'avril et juillet ;
- Préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préservation des éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, etc.) ;
- Respect des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la TVB ;
- Réalisation d'aires de stationnement agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère (noue et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité) ;
- Réalisation de haies et de plantations d'essences locales variées, non répertoriées comme invasives ;
- Réalisation d'aménagements garantissant l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

// Risque inondation

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

PUY-OAP08 : Les Goirands

Vocation : Habitat

Zonage : UAh, UD, As36, A

Programme : capacité minimale de
8 logements en zone UD

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-est de la commune du Puy-Sainte-Réparate, le site des Goirands représente une surface de 8,9 ha.

Le site se situe à près d'1,5 km à l'est du centre-ville du Puy-Sainte-Réparate et est desservi par la D561.

La zone est accessible depuis cette départementale qui dispose d'une voie cyclable sur sa partie sud et d'espaces dédiés aux piétons sur sa partie ouest.

Le périmètre de l'OAP couvre une partie du hameau ancien des Goirands, implanté en bordure de la D561. Il fait figure d'entrée de ville est.

Le site bénéficie de la proximité avec le centre-ville, et de nombreux commerces et équipements tels que le collège Louis Philibert ainsi que les autres établissements scolaires.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Promouvoir une véritable entrée de ville.
- » Mettre en valeur le caractère rural et agricole du secteur.
- » Proposer une densification du secteur en intégrant des maisons de village ou du pavillonnaire groupé pouvant répondre à de l'habitat intermédiaire.
- » Maintenir des espaces verts collectifs sous forme de haies paysagères (espaces tampons vis-à-vis de l'espace agricole) et d'une place publique en liaison avec l'habitat à créer.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

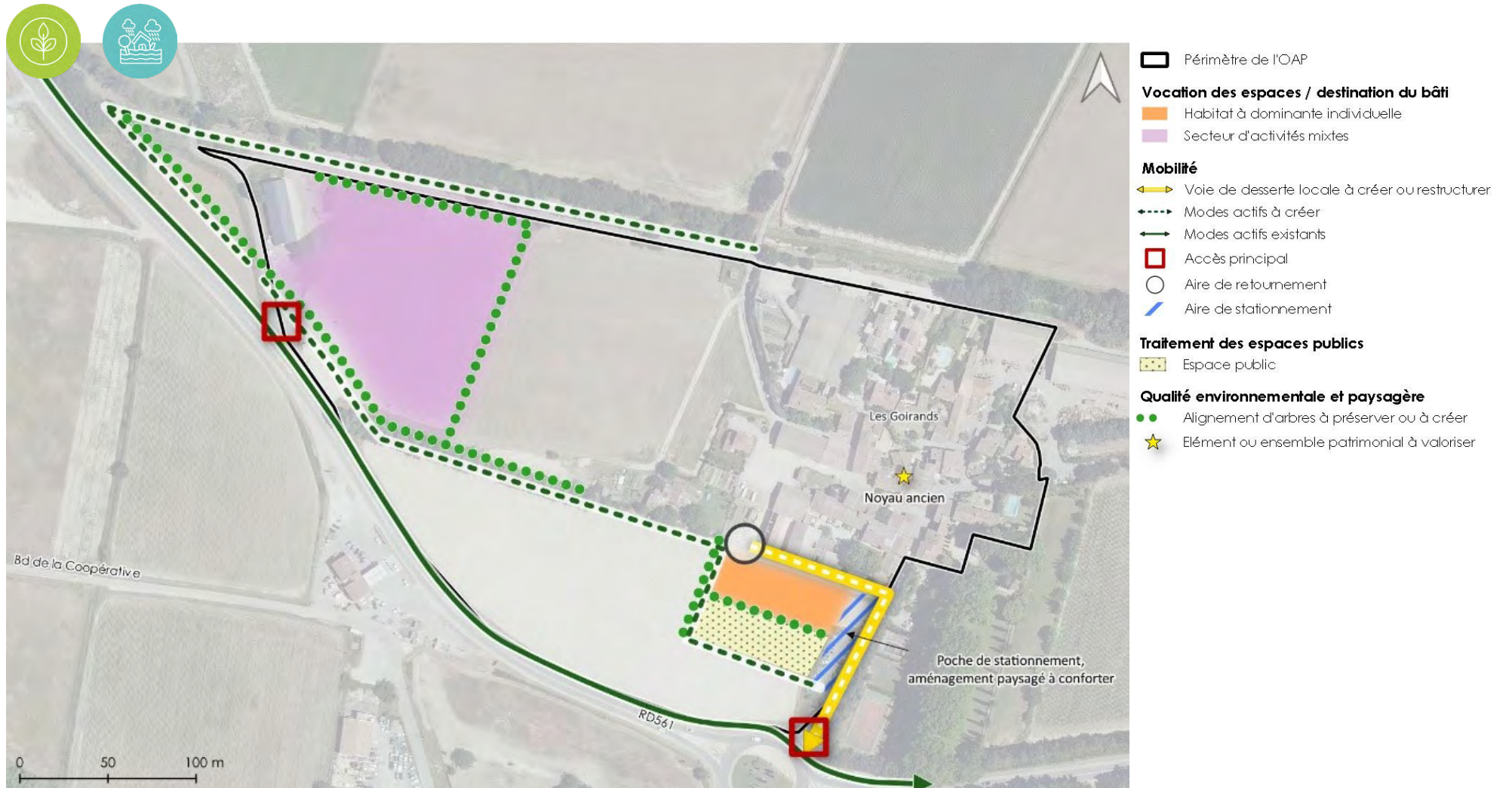


▲ Hameau ancien des Goirands - Espace public



▲ Perception du site depuis l'entrée sud du hameau par la rue des Goirands

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP des Goirands est dédié à l'extension du hameau éponyme à vocation d'habitat.

// Programmation

Le projet prévoit une capacité minimale de 8 logements en extension sud du hameau des Goirands sur une superficie de l'ordre de 0,7 ha.

Une mixité dans la taille des logements sera recherchée avec un minimum de 40% correspondant à un T3 au moins et de 10% correspondant à un T4 au moins.

Ce programme nécessite notamment :

- L'aménagement et la structuration de la voirie en prenant appui sur l'existant, accompagné, le cas échéant, de l'extension du parking situé le long de la rue des Goirands ;
- Aménagement d'un espace public (placette/aire de stationnement) en front sud ;
- Recalibrage des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable ;
- Aménagement de nouvelles liaisons modes actifs vers le centre-ville, le long de l'Ancien Canal de Marseille et dans le prolongement de la voie de desserte interne à créer ;
- Espaces verts et plantations le long des voies, en limite des espaces urbanisés et à urbaniser, notamment à vocation d'activité.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le site dispose d'un accès principal depuis la D561 : la rue des Goirands.

Au niveau de ce carrefour giratoire, est implanté l'arrêt de bus « Les Goirands ».

L'accès au secteur d'activités existant à l'ouest du secteur (STECAL) se fait également par la RD561, à la croisée du chemin du Moulin.

// Principes de desserte

La desserte interne du secteur s'appuiera sur la voirie existante qui sera aménagée pour répondre aux besoins de l'extension du hameau projeté.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.

// Modes actifs

Un cheminement spécifique modes doux sera réalisé le long de l'ancien canal de Marseille. Il permettra notamment d'accéder au collège et au centre bourg.

// Gestion du stationnement

Afin de minimiser l'impact et les nuisances liées à la voiture, un stationnement est organisé en entrée du quartier, le long de la rue des Goirands, et fait l'objet d'un traitement paysager.

Le stationnement veillera à être regroupé afin d'offrir des espaces libres pour chacun des logements.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Côté est et sud, les bâtiments seront alignés sur rue de façon continue ou discontinue, en alternance entre espace plein et espace vide.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les logements seront de types maisons de village et habitat individuel groupé correspondant à une densité opérationnelle de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

La volumétrie des constructions devra assurer des fronts bâtis et des hauteurs en harmonie avec le hameau.

Le projet devra veiller à articuler les différents espaces, en respectant les espaces d'intimité et les espaces de convivialité.

Des pleins alternent avec les vides, la végétation remplit l'espace.

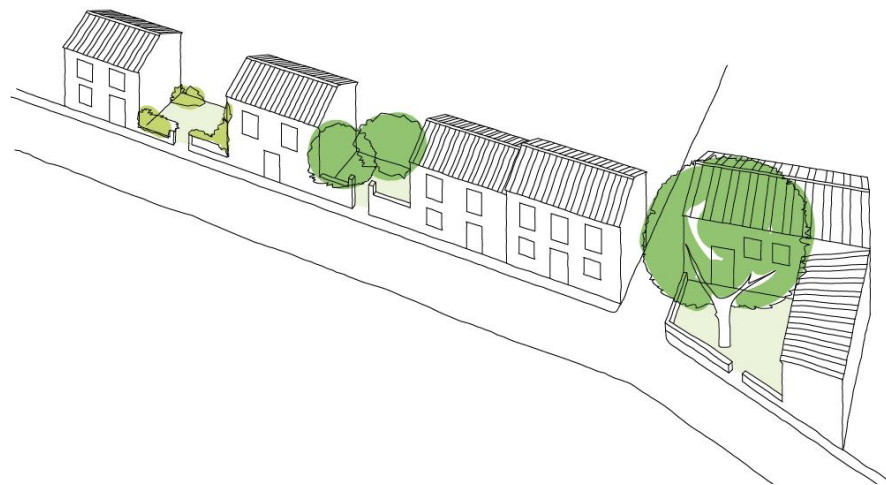
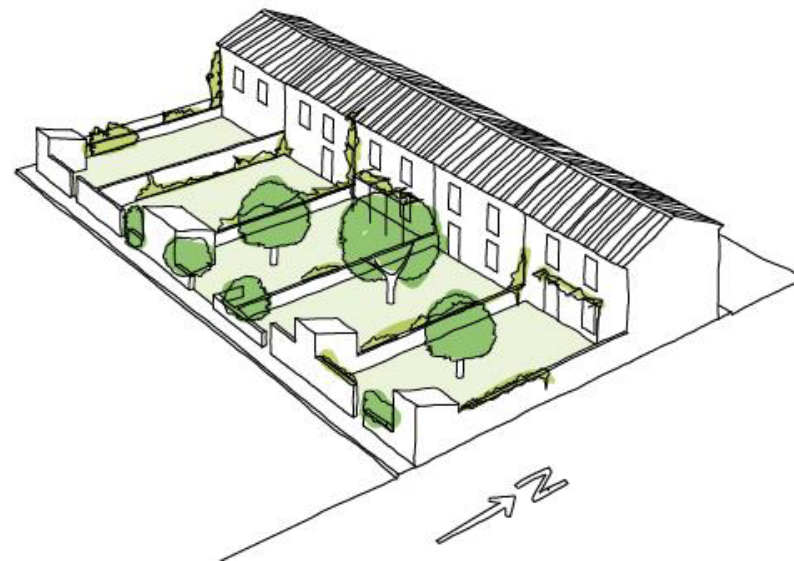
L'espace public est délimité de façon systématique, que ce soit par les façades, par les clôtures ou par les murs ou murets surmontés de grilles.

La porosité du quartier avec le collège et les équipements existants et futur devra être favorisée.

// Principes de traitement paysager

L'intégration qualitative d'un point de vue paysager du projet résidentiel en limite du hameau ancien et en contact direct avec l'espace agricole réside en :

- La structuration d'une façade urbaine en entrée du groupe d'habitation ;
- L'aménagement de poches de stationnement paysagées, permettant d'offrir davantage de jardin aux maisons ;
- Le confortement et/ou la plantation de haies paysagères, en limite de quartier, formant des espaces tampons vis-à-vis de l'espace agricole ;



L'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, devra être aménagé et végétalisé.

Dans le secteur d'extension du hameau classé en zone UD, l'ensemble des espaces libres à végétaliser, hors circulation et stationnement, des terrains, devra représenter :

- Sur les parcelles < 500 m² : une surface au moins égale à 20% de la superficie du terrain d'espace de plein terre ;
- Sur les parcelles de 500 à 1 000 m² : une surface d'espace libre au moins égale à 30% de la superficie du terrain d'espace dont 20% en plein terre ;
- Sur les parcelles > 1 000 m² : une surface d'espace libre au moins égale à 40% de la superficie du terrain d'espace dont 30% en plein terre.

Les 10% de surface d'espace libre complémentaires aux espaces de pleine terre exigés sur les terrains de plus de 500 m² susmentionnés sont calculés en fonction des coefficients suivants :

- Surface de pleine terre : 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise : 0,7 ;
- Toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise : 0,5 ;
- Autres toitures et terrasses végétalisés, et mur végétalisés : 0,3.

Un espace de transition sera organisé le long des voies, qui conservera un caractère agricole.

La plantation d'alignement d'arbres au sud-est est à conserver (allée d'une ancienne ferme ou bastide).

Une coulée verte sera aménagée en bordure ouest du site de façon à marquer la limite d'urbanisation avec l'espace agricole.

Des arbres de haute tige (existants et à conforter) viendront souligner l'entrée du secteur, le long de la RD561. Le traitement végétal et les plantations d'alignement à créer devront favoriser la hiérarchisation des voies.

Les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres à cavités, corridors boisés, fossés et leurs berges, ...) seront préservés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront faciliter des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

D'une manière générale, les préconisations environnementales attachées à ce site sont les suivantes :

- Préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préservation des éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, etc.) ;
- Respect des coefficients d'espace de pleine terre et de biodiversité indiqués ci-dessus, ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la TVB ;
- Réalisation de haies et de plantations d'essences locales variées, non répertoriées comme invasives ;
- Maintien des canaux d'irrigation existants pour assurer la continuité du service d'arrosage ;
- Réflexion à porter sur la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement de chaque opération, dans le respect du schéma d'assainissement pluvial.

// Risque inondation

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

La gestion des eaux pluviales sera réfléchie lors de l'aménagement de chaque opération, dans le respect du schéma d'assainissement pluvial.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX