



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

SAINT-CANNAT

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 VALANT RÈGLEMENT	11
<b>SCA-OAP01 : ZAC de la Diligence.....</b>	<b>12</b>
LES OAP D'INTENTION	19
<b>SCA-OAP02 : Seigneurie .....</b>	<b>20</b>
<b>SCA-OAP03 : Budéou .....</b>	<b>24</b>
<b>SCA-OAP04 : Plateforme Sportive.....</b>	<b>28</b>
<b>SCA-OAP05 : Saint-Estève.....</b>	<b>33</b>
<b>SCA-OAP06 : Pôle Hôtellerie.....</b>	<b>36</b>

## 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.

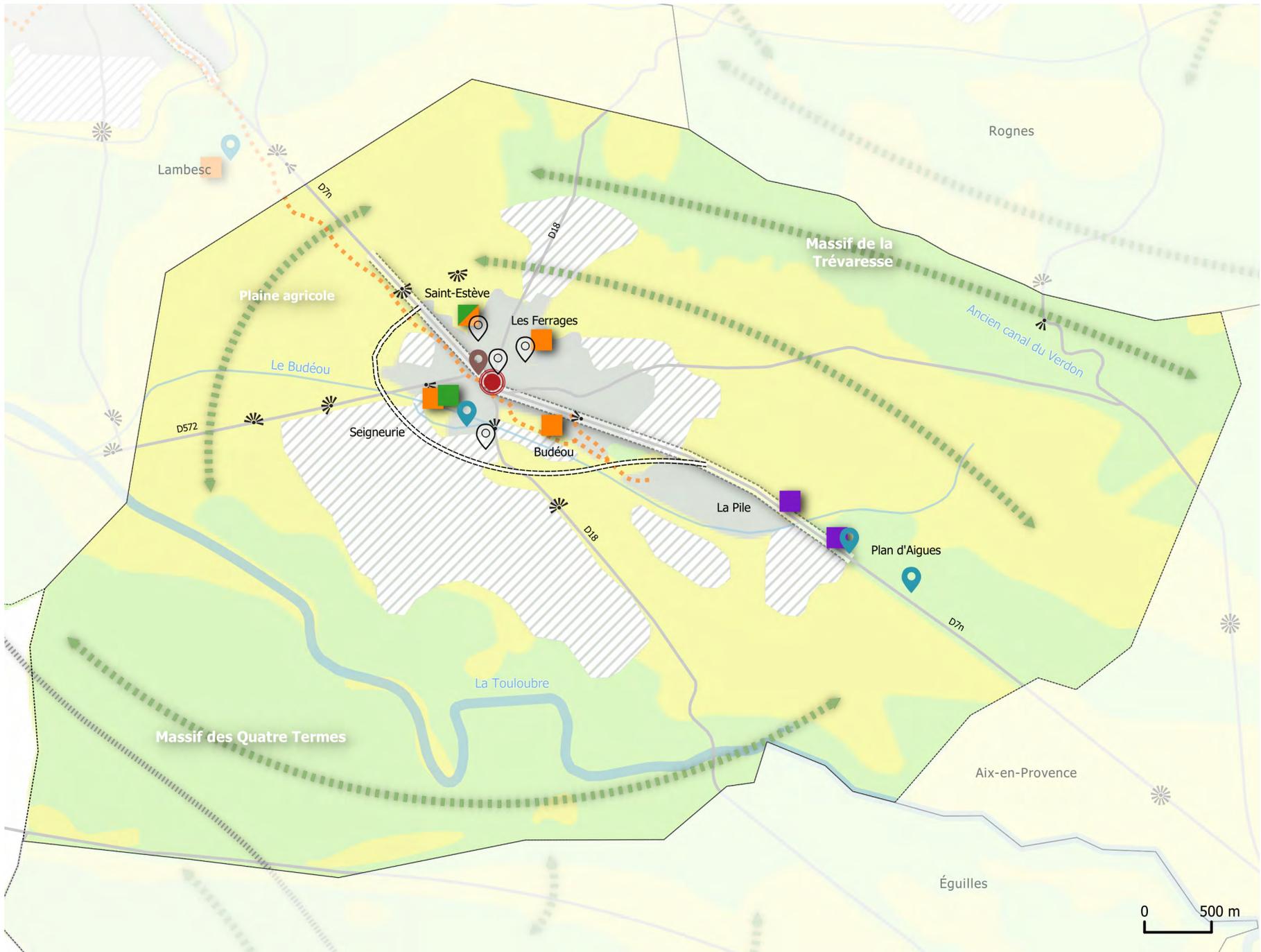
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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
-  à vocation équipement
-  mixte équipement/résidentiel

### Pole de vie à conforter

-  principal

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

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

 Itinéraires principaux

 Axe routier ou entrée de ville à requalifier

 Principe de contournement urbain

Equipements structurants à conforter

-  sportifs / culturels / loisirs / touristiques
-  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

---

## >> 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 les corridors écologiques forestiers de la Chaîne de la Trévaresse et la Chaîne d'Eguilles, les corridors agricoles, ainsi que les corridors aquatiques de la Touloubre et du Ruisseau de Budéou.

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

» Préserver les vues remarquables sur les massifs, la plaine agricole et le village (route d'Eguilles) et route de Salon.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Privilégier l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante

» Conforter le centre-village par des opérations de greffes urbaines dans les quartiers proches comme le Budéou, Saint-Estève et les Ferrages.

» Maîtriser la densification des secteurs d'urbanisation diffus au Sud du village et la périphérie des zones urbaines.

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

» Conforter le pôle d'équipements de Saint-Estève et prévoir un secteur pour l'accueil d'équipements publics aux Ferrages.

» Renforcer l'offre en équipements sportifs sur la plateforme sportive de la Seigneurie.

» Permettre la création d'un pôle d'équipements sanitaire et social dans le secteur du Budéou.

» Concrétiser la rénovation de l'ancienne cave coopérative à vocation d'équipement public.

### // Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

» Pacifier la traversée du village en requalifiant progressivement la traversée urbaine de la D7n, qui doit perdre à terme, au profit de la déviation, son rôle de voie de transit principal.

» En corollaire, étoffer le réseau de liaisons douces entre les principaux équipements de la commune (écoles, équipements sportifs et culturels, administratifs) tout en valorisant la trame verte.

## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Conforter l'offre de commerces et de services de proximité dans les pôles existants

» Préserver les linéaires commerciaux et le commerce de proximité notamment dans le centre-ville, le long de la D7n.

» Proscrire la dissémination de l'activité commerciale le long de la future déviation.

### // Optimiser et développer la zone d'activités de la Pile

» Optimiser le foncier encore disponible à vocation d'activités dans la zone de la Pile.

» Engager une extension du foncier économique dans le prolongement de la zone de la Pile.

### // Assurer le maintien de l'agriculture

» Préserver la vocation agricole dominante de la plaine et en particulier les secteurs d'appellation viticole Coteaux d'Aix.

### // Diversifier l'offre touristique et de loisirs

» Favoriser l'installation d'hôtels et résidences de tourisme, notamment au Plan d'Aigues et pérenniser les structures d'accueil et d'hébergement touristique existantes tel que le secteur du Mas de Fauchon.

» Mettre en valeur les équipements existants avec un projet de développement touristique sur le site du Village des Automates/ ancien camping.

» Inciter à la création de nouvelles structures de tourisme vert et de loisirs : location de vélo, pistes vertes...



© Sébastien Joue

▲ Saint-Cannat



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP valant règlement

conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme



## SCA-OAP01: ZAC de la Diligence

Vocation : économique

Zonage : AUoap

Programme : activités économiques

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence se situe au Sud-Est de la commune et s'étend sur un périmètre de 6,6 ha. Il est positionné en continuité immédiate au Nord de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de la Pile.

Le périmètre de l'opération est bordé au Sud par la RD7n, principale voie de circulation de la commune et qui permet un accès direct au site, à l'Ouest par l'ancien Relais de la Pile, à l'Est par le chemin de la Diligence et enfin au Nord par le chemin de Beaupré qui marque la future limite d'urbanisation du secteur.

L'urbanisation de la zone étant conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, l'opération d'aménagement sera mise en œuvre par la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) probablement via deux tranches de travaux (Est et Ouest). Elle permettra de créer environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Les lots de la zone d'activités existante étant tous bâtis, ce secteur à vocation à permettre l'accueil de nouvelles entreprises et à répondre aux demandes de relocalisation des entreprises déjà implantées dans la ZAE de la Pile.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Permettre via l'extension de la ZAE de la Pile l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire et favoriser le développement endogène de la zone d'activités existante aujourd'hui totalement occupée.
- » Répondre aux enjeux du développement durable et d'intégration de l'opération dans son environnement.
- » Aménager des terrains adaptés aux besoins des futures entreprises et assurer une desserte sécurisée au site.
- » Prendre en compte le risque retrait-gonflement des argiles, l'aléa feu de forêt et la présence de canalisations de matières dangereuses dans les futurs aménagements (dispositions constructives).

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Activités à dominante productive
-  Ilot à reconstruire ou espace à requalifier
-  Espace de gestion du risque incendie
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilités**
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Continuité viaire - maillage
-  Accès secondaire
-  Aire de retournement
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager

## LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### // Qualité urbaine du projet

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant et assurer une harmonie architecturale globale à l'échelle du projet.

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleur...)

La couleur des matériaux de construction ainsi que l'ensemble des éléments construits devront répondre aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et de son annexe le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCAUP).

Les bâtiments et leurs annexes bâties doivent avoir une emprise au sol maximum de 40% sur les lots situés à l'Ouest de la ZAC et 50% sur les lots situés à l'Est de la ZAC.

### // Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions, reportées sur le schéma d'aménagement, sont réglementées selon trois zones distinctes.

A la pointe Est du projet, la hauteur et le gabarit des constructions et installations ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, mais ils peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques (superstructures) ; à justifier dans le permis de construire.

A l'Ouest du projet, la hauteur et le gabarit des constructions et installations ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage, mais ils peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques (superstructures) ; à justifier dans le permis de construire.

Au centre de l'opération sur la moitié Sud, le long des habitations, la hauteur et le gabarit des constructions et installations ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, mais ils peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques (superstructures) ; à justifier dans le permis de construire.

### // Espaces verts / Espaces naturels

La surface des espaces verts représentera 20% au moins de la superficie du terrain d'assiette.

Les espaces libres doivent être plantés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### // Paysage

Des franges tampons paysagères présentant une densité végétale seront prévues sur l'intégralité des interfaces entre la zone et les secteurs environnants, notamment à l'interface avec les zones agricoles.

Les abords des voies de desserte devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

### // Implantation des constructions

Des implantations différentes sont proposées aux constructions en fonction de leur situation dans la zone et des dimensions des parcelles afin d'améliorer l'ordonnancement urbain et de favoriser la visibilité et l'exposition commerciale le long des voies.

Partie Sud-Ouest : les constructions situées sur la partie Sud respecteront un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Un recul de 25 mètres devra être observé par rapport à l'axe de la RD7n.

Les constructions seront implantées de préférence à une distance de 4 mètres des limites séparatives.

Partie Nord-Ouest : les constructions situées sur la partie Sud respecteront un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées de préférence à une distance de 4 mètres des limites séparatives.

Partie Est : les constructions situées sur la partie Sud respecteront un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées de préférence à une distance de 4 mètres des limites séparatives.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC précisera des implantations préférentielles afin de garantir l'harmonie et la cohérence architecturale et urbaine du projet.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### // Programmation globale

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques à dominantes industrielles et artisanales.

Seules sont autorisées les constructions à destination d'industrie et d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'il s'agisse de la vente de produits manufacturés sur site.

La sous-destination logement est interdite

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans les dossiers de la ZAC.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### // Gestion de l'eau

Les eaux pluviales issus des lots sont gérées en partie par les bassins de rétention publics mis en place. Seules les eaux pluviales issues des toitures des bâtiments devront être gérées à la parcelle via des aménagements hydrauliques adaptés à la charge du propriétaire. Le calcul du volume de rétention des eaux de toitures devra correspondre à minima à la valeur de référence suivante :  $7 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. 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, stabilisés 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. Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables ou semi-perméables présentant un coefficient minimum de 0.5 d'infiltration.

Trois ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés en entrée de la zone, à l'Est et à l'Ouest afin de prendre en charge l'ensemble des eaux pluviales issues des espaces privés (hors toitures des bâtiments) et publics du périmètre de la ZAC. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC précisera des modalités complémentaires de gestion des eaux pluviales.

### // Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives. Les matériaux locaux, biosourcés (notamment de bois local), recyclés ou recyclables seront privilégiés.

### // 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 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...

### // Réduction des nuisances

4 canalisations de transport de matières dangereuses longent le périmètre à l'Est. Les aménagements futurs devront prendre en compte les prescriptions spécifiques liées à la présence de ce type d'ouvrage à savoir l'interdiction d'implanter des Établissements Recevant du Public (ERP) et des immeubles de grande hauteur à moins d'une distance de 360 mètres de l'ouvrage.

Enfin, une canalisation de gaz jouxte le périmètre de ZAC au Nord. Les constructions doivent être éloignées de 25 mètres au moins de l'ouvrage.

## LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes.

Artisanat : 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Industrie : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les constructions à destination d'artisanat ou industrie devront disposer d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos de leurs salariés.

L'ensemble des places de stationnement VL et PL de chaque futur acquéreur de lots devra être prévu sur la parcelle.

## LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Un arrêt de bus est situé en entrée du périmètre au niveau du giratoire d'accès sur la RD7n. Trois lignes régulières et 4 lignes scolaires le desservent.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### // Réseau viaire

#### Accès au secteur :

L'accès à la future zone se fera depuis le giratoire de la R7n au Sud-Ouest. La voirie Nord et Sud à double sens de circulation forme un mail d'entrée. Aucun accès aux parcelles ne sera possible par cet axe. Aucune place de stationnement ne sera aménagée sur ce tronçon.

#### Desserte interne du projet :

La voie interne à double sens de circulation distribue les lots et aboutie en impasse sur l'aire de retournement à l'Ouest. Cet axe est structuré par une voie douce au nord et doublé d'une bande plantée.

Des places de stationnement sont aménagées sur la voie publique. La réalisation de tout autre accès que ceux déjà aménagés sera interdit.

Le chemin communal de Beaupré est requalifié à l'ouest et à l'est.

A l'Est, une voie à double sens de circulation distribue les lots avec une aire de retournement avant le dernier lot. Une voie douce accompagne un linéaire de noue jusqu'en limite de périmètre. La réalisation de tout autre accès que ceux déjà aménagés sera interdit.

#### Voie de transit sud :

Le chemin de la Diligence qui longe le périmètre de ZAC au Sud- Est ne desservira aucun lot. Aussi, aucun accès aux parcelles via cette voie ne sera accepté.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisine afin de permettre un raccordement ultérieur.

#### // Modes actifs

Le projet devra assurer une connexion piétonne sécurisée depuis l'arrêt de bus existant. A l'intérieur de la zone, la voirie sera doublée de liaisons douces.

#### // Eau potable et eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux, réseau de gestion des eaux pluviales ou d'irrigation est interdite.



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



## SCA-OAP02 : Seigneurie

Vocation : mixte

Zonage : 2AU

Programme : environ 50 logements et un parc paysager

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du centre historique de la commune de Saint-Cannat, le site Seigneurie représente une surface de 1,7 ha.

Ce secteur jouxte l'OAP de la plateforme sportive, à proximité du vieux village le long de l'avenue Pasteur (D 572).

Le site a vocation à accueillir des logements en partie Sud et le prolongement du parc paysager public dans la partie Nord.

Ce secteur se situe à proximité du vieux centre de Saint-Cannat et de nombreux équipements communaux (piscine municipale, stade, gymnase, tennis, parc, maison de retraite etc.).

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Conforter l'offre de logements existante sur la commune ;
- » Assurer une transition visuelle de qualité avec les quartiers urbanisés et naturels existants (noue paysagère, alignements de platanes le long de l'avenue Pasteur) ;
- » Minimiser l'impact des constructions nouvelles ;
- » Maintenir l'ouverture visuelle vers la silhouette historique ;
- » Gérer la rétention des eaux pluviales par le biais d'un réseau de noues paysagées
- » S'appuyer sur les grands axes paysagers pour tisser des continuités piétonnes entre les équipements et leurs abords.



^ Vue depuis le chemin du Moulin

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Accès secondaire
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Chemin de l'eau

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La vocation principale de la zone est dédiée au développement résidentiel.

### // Programmation

Le projet d'aménagement proposera environ 50 logements.

Un minimum de 50% de logements locatifs sociaux seront réservés sur le programme de logements.

### // 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

L'accès aux futures constructions se fait depuis le chemin du Moulin.

Un aménagement du chemin du Moulin sera prévu, afin de permettre une meilleure accessibilité au site.

### // Modes actifs

Un cheminement doux traversera la résidence depuis l'avenue Pasteur jusqu'à la plateforme sportive et le chemin de Berre. Un second cheminement piéton sera aménagé du Sud du site.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Dans un souci d'intégration paysagère et de préservation des cônes de vue, les hauteurs seront de plain-pied au nord et en R+1 au centre. Possibilité de monter en R+2 à l'extrême sud en préservant les riverains.

### // Principes de traitement paysager

Des franges paysagères devront présenter une densité végétale pour constituer une zone tampon entre la zone d'habitation et la zone agricole.

Le projet devra s'appuyer sur les lignes structurantes du paysage.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Risque inondation

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

## SCA-OAP03 : Budéou

Vocation : habitat

Zonage : 2AU

Programme : environ 160 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du centre-ville de la commune de Saint-Cannat, le site de Budéou représente une surface de 4 ha.

Ce dernier se situe en continuité Est du centre-village, entre deux espaces aujourd'hui bâtis.

Il s'agit d'un espace majoritairement non bâti.

Le site est facilement accessible via le chemin du Budéou et permet d'accéder rapidement à la RD7N.

Cet espace bénéficie de la proximité avec de nombreuses aménités (commerces, restauration, services publics et équipements).

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Favoriser l'intégration du projet avec les milieux urbains et agricoles qui l'entourent (filtres paysagers pour limiter les covisibilités notamment) ;
- » Constituer une zone tampon entre les habitations et la zone agricole.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La zone est dédiée au développement résidentiel.

### // Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre diversifiée de logements, répartie ainsi :

- Habitat mixte à dominante collective sur la partie Ouest ;
- Habitat individuel groupé et/ou habitat individuel sur le secteur Est.

La densité prévue est de l'ordre de 40 logements/hectare.

### // 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.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation préalable des équipements hydrauliques nécessaires à sa mise en sécurité.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

L'accès aux nouvelles constructions se fera à partir du chemin du Budéou qui sera amélioré et requalifié.

### // Modes actifs

Des cheminements doux seront également créés en bordure des voies principales et du site, en accompagnement de la coulée verte. L'objectif étant de relier le projet au centre-village.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le projet est dédié principalement au développement d'un habitat individuel à l'Est et d'un habitat mixte à l'Ouest, comprenant :

- de l'individuel groupé à privilégier sur les espaces les plus visibles ou en frange des espaces agricoles ou en continuité des quartiers déjà urbanisés afin de permettre une transition douce entre espaces agricoles et espaces urbanisés.
- de l'habitat collectif dans les espaces caractérisés par un relief plus plat et moins sensibles sur le plan paysager.

### // Principes de traitement paysager

Les espaces verts devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif avec la réalisation d'espaces verts et de jardins humides longeant le Budéou. Un aménagement paysager des voies de desserte internes sera réalisé sous forme de mail paysager structurant, support de liaisons douces.

Les aménagements devront contribuer à améliorer la qualité paysagère de la zone et son intégration dans les milieux urbains et agricoles qui l'entourent :

- des noues paysagères devront être créées ;
- des filtres paysagers seront pensés entre les constructions pour limiter les covisibilités avec les habitations existantes avoisinantes ;
- des franges paysagères devront présenter une densité végétale pour constituer une zone tampon entre habitation et zone 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.

### // Risque inondation

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

## SCA-OAPo4 : Plateforme Sportive

Vocation : équipement

Zonage : UP / NI

Programme : environ 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du centre historique de la commune de Saint-Cannat, le site de la plateforme sportive représente une surface de 4,4 ha.

Ce secteur se situe en continuité immédiate du vieux centre, à proximité de nombreux équipements communaux (piscine municipale, stades, tennis, parc, maison de retraite etc.).

Ce secteur est dédié à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs (gymnase et tennis couverts) afin de compléter l'offre existante entourés d'un grand parc paysager.

Il est desservi par le Boulevard Marcel Parraud au Nord.

Le ruisseau de Budéou longe la limite sud du site.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Conforter l'offre en équipements sur la commune par l'aménagement d'une plateforme sportive au centre, entourée d'un parc public paysager.
- » Mettre en valeur le cône de visibilité sur le vieux village depuis l'espace au nord du site ;
- » Renforcer le caractère naturel du site (aménagement de franges tampons paysagères denses, alignements de platanes à conserver) ;
- » Installer les équipements en continuité du socle topographique pour faciliter leur accessibilité.



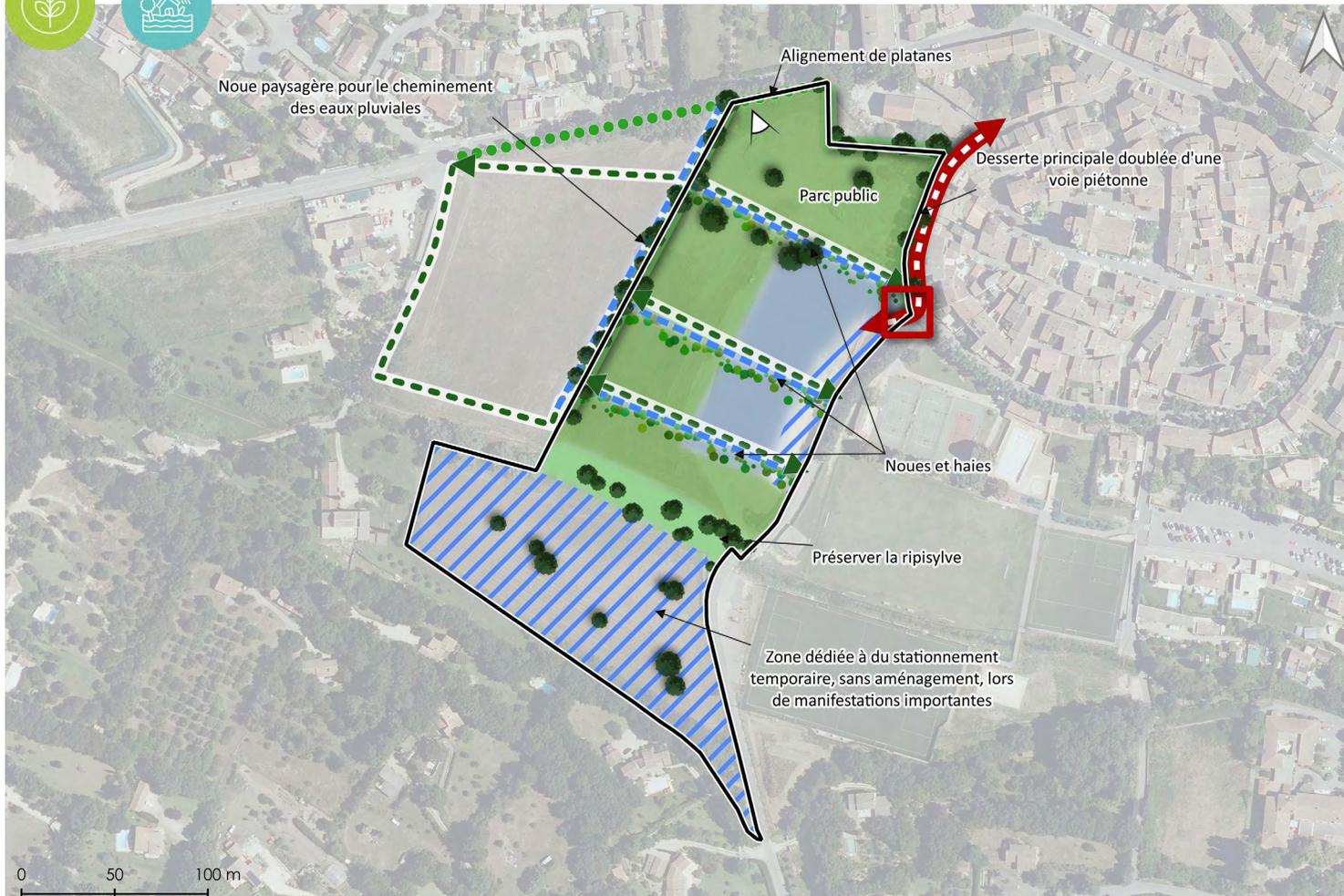
© Métropole Aix-Marseille-Provence

▲ Vue depuis les berges du Budéou



▲ Le ruisseau du Budéou

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Mobilité**
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Chemin de l'eau
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La zone a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### // Programmation

Le site sera consacré à l'aménagement d'une plateforme sportive sur le centre et le sud du secteur et d'un parc public au nord.

Le projet comptera également une cinquantaine de places de stationnement.

Le reste de la zone sera dédié à l'aménagement d'espaces verts publics et d'espaces de loisirs pouvant uniquement accueillir des aménagements légers.

Au nord du site de projet, à la jonction du cœur de bourg, le chemin de Berre formera une place publique, abritée du mistral, assurant l'accueil des équipements.

### // 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

Les accès au site se feront depuis l'avenue Pasteur (D572) et le boulevard Marcel Parraud. Ils seront retravaillés et doublés d'une voie piétonne. De plus, l'OAP prévoit le réaménagement et la sécurisation du point d'accès, sur le boulevard Marcel Parraud.

### // Modes actifs

Sur la rive sud du Budéou, un cheminement doux sera aménagé, connecté au chemin du vallon frais côté moulin.

Un cheminement doux permettra de traverser le site du Nord-Ouest au Sud-Est, depuis la D572 jusqu'au chemin de Berre.

### // Gestion du stationnement

La zone inondable, au nord et au sud, pourra accueillir un espace de stationnement occasionnel, aménagé en prairie carrossable, lors de grandes manifestations.

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

### // Principes de traitement paysager

Cet équipement sera réalisé en prenant en compte la trame verte et bleue et en valorisant les paysages.

L'aménagement global devra permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers environnants et les espaces naturels ainsi que le bon écoulement des eaux.

Ainsi, les vues seront préservées depuis la RD 572 vers les grands paysages du Sud de la commune.

La ripisylve, le long du Budéou, sera préservée.

Des aménagements qualitatifs permettront de renforcer le caractère naturel du site, notamment l'aménagement de franges tampons paysagères denses et la conservation des alignements de platanes existants.

Entre les constructions, un ensemble de haies pourra aider à l'intégration dans le paysage des grands volumes d'équipements.

Mémoire agricole des lieux, ces haies accompagnent les parcours à pied le long des allées entre le gymnase, les terrains de tennis, et les secteurs d'habitat ainsi que les futures constructions pour en limiter l'impact visuel.

Des aménagements paysagers sont à prévoir pour améliorer l'écoulement de l'eau et l'état des ripisylves.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Des noues hydrauliques permettront de drainer les eaux, dans le sens des haies, et serviront d'exutoire pour le cheminement des eaux pluviales.

### // Risque inondation

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

## SCA-OAP05 : Saint-Estève

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UDa, 1AU-UP, 2AU

Programme : environ 40 logements et environ  
2400 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen  
terme en 1AU et long terme en 2AU



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du centre-ville de la commune de Saint-Cannat, le site de Saint-Estève représente une surface de 2,1 ha.

Il se situe en continuité directe de secteurs urbanisés du nord de l'enveloppe urbaine ainsi que du secteur d'équipement publics et d'intérêt collectif (écoles, parking, salle polyvalente, stade...)

Ce quartier présente un potentiel foncier susceptible de permettre la poursuite de son développement et de finaliser son urbanisation et de renforcer son offre d'équipement public et d'intérêt collectif afin de bien établir son rôle de centralité villageoise

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Conforter l'offre de logements existante sur la commune.
- » Assurer une production de logements sociaux sur le secteur.
- » Renforcer l'offre d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- » Préserver une zone tampon entre habitations et zone agricole.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante collective
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie primaire
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Accès principal
-  Accès secondaire
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La zone est dédiée au développement résidentiel et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### // Programmation

L'aménagement de ce site se compose de deux parties :

- le secteur Sud-ouest (classé en zone 1AU-UDa) dédié au développement de l'habitat collectif et à la réalisation d'un équipement public pour satisfaire aux besoins. 50% de logements locatifs sociaux (LLS) sont prévus sur ce secteur ;
- le secteur Nord-Est est classé en zone 2AU dont l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLUi .

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur 1AU-UDa1 est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2AU étant actuellement fermé à l'urbanisation, l'ouverture de la zone sera soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi et l'urbanisation conditionnée à la réalisation des aménagements hydrauliques nécessaires.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Pour le secteur A, les accès aux nouvelles constructions se feront depuis le chemin de la Maisonnette.

Pour le secteur B, les accès aux nouvelles constructions se feront depuis le chemin du Val dernier au Nord et la rue du Vice-Amiral à l'Est.

### // Principes de desserte

Trois accès seront à créer, dont deux sur le chemin du Val dernier existant et un accès rue du Vice-Amiral. Une connexion supplémentaire pourra être envisagée pour un bouclage ultérieur au Nord du site.

Le chemin de la Maisonnette qui longe le secteur Sud et le chemin du Val dernier qui traverse l'ensemble de la zone du Nord au Sud constituent les voies de desserte principales du secteur qui seront retravaillées en conséquence.

Le secteur B sera irrigué par une desserte locale nouvelle.

### // Gestion du stationnement

Le stationnement extérieur de l'opération d'habitation possédera quelques places mutualisées pour l'équipement public.

### // Principes de traitement paysager

Les franges paysagères devront présenter une densité végétale pour constituer une zone tampon entre les zones d'habitation et la zone agricole.

Des principes de respirations paysagères et des franges tampons paysagères devront être créés afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux (pour offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations, et avec l'environnement agricole proche).

La desserte sera accompagnée d'un traitement paysager qualitatif pour former un mail paysager structurant, support de liaisons douces.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Risque inondation

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

## SCA-OAPo6 : Pôle Hôtellerie

Vocation : tourisme

Zonage : 1AU-UT

Programme : activité touristique

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du projet se situe au Sud-Est de la commune et s'étend sur une surface d'environ 4,2 ha dont la partie constructible s'étend sur environ 2,4 ha.

Ce secteur est dédié à l'accueil d'équipements hôteliers.

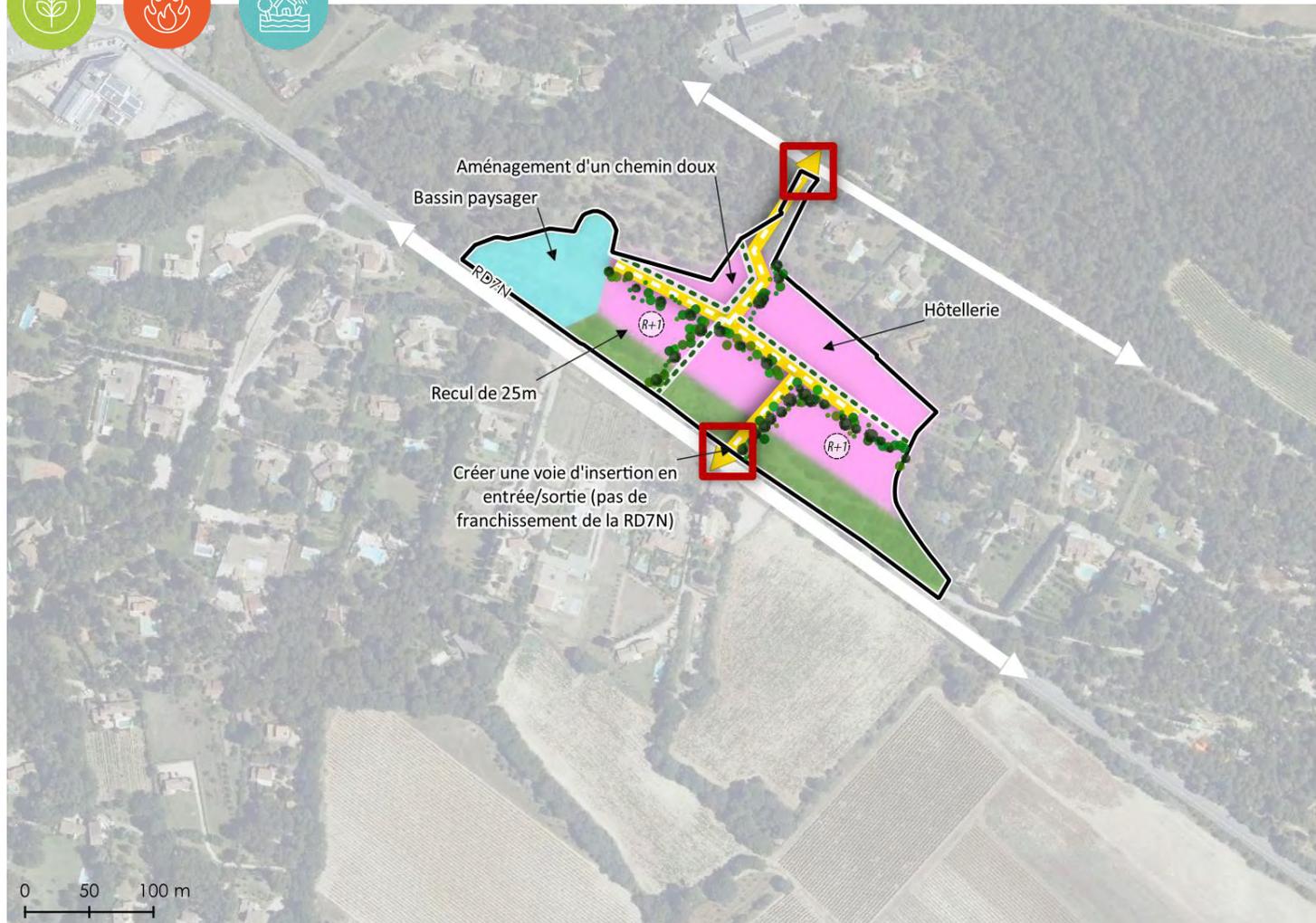
Il est bordé au sud par la RD7n, principale voie de circulation de la commune qui permet un accès direct au site en venant d'Aix-en-Provence, à l'ouest par l'OAP de la ZAE de la Diligence, au Nord par la zone économique du Plan d'Aigues et le chemin de la Diligence qui permet un accès direct au site sans franchissement de la RD7n et à l'est par la zone de loisir du Village des automates.

Le périmètre de l'opération se situe en entrée de ville, sur la friche d'un ancien camping désaffecté depuis de nombreuses années et dont les constructions en bordure de RD7n sont particulièrement dégradées

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Requalifier le site.
- » Conforter l'offre d'hébergement hôtelier de milieu de gamme.
- » Répondre aux enjeux du développement durable et d'intégration de l'opération dans son environnement.
- » Aménager des terrains adaptés aux besoins en assurant une desserte sécurisée au site.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
- Activités touristiques
- Caractéristique du bâti**
- Hauteur du bâti
- Mobilité**
- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- Modes actifs à créer
- Accès principal
- Traitement des espaces publics**
- Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Espace paysager à végétaliser, à préserver

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La vocation principale de la zone est dédiée à l'accueil touristique.

### // Programmation

Le site accueillera un pôle hôtelier de 35 à 45 chambres ainsi que les bâtiments pouvant être complémentaires de cette activité (salle de séminaire, de sport, etc.).

Le reste de la zone sera dédié à l'aménagement d'espaces verts de qualité (nœuds paysagères, zones boisées et notamment en zone tampon avec la RD7n, bassin de rétention paysager...).

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une seule opérations d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Les accès au site se feront depuis la RD7n, sans franchissement de la voie, dans le sens entrée depuis Aix-en-Provence et sortie vers Saint-Cannat, ainsi que par le chemin de La Diligence, entrée et sortie menant au rond-point de La Pile.

### // Modes actifs

Des cheminements doux seront aménagés à l'intérieur du site, qui se prolongeront dans les espaces verts.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Dans un souci d'intégration paysagère et de préservation des cônes de vue, les hauteurs seront limitées au R+1.

Le CES des constructions est fixé à 40%.

### // Implantation des constructions

Les constructions devront être implantées à 25 mètres minimum de l'alignement de la RD7n et 4 mètres des limites séparatives. A l'intérieur de l'opération les constructions devront s'implanter à 5 mètres des voies.

### // Principes de traitement paysager

Des franges tampons paysagères présentant une densité végétale seront prévues sur l'intégralité des interfaces entre la zone et les secteurs environnants, notamment le long de la RD7n.

Les abords des voies de desserte devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX