



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



SAINT-MARC-JAUMEGARDE

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

SMJ-OAP01 : Cœur de Village 12

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.

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.

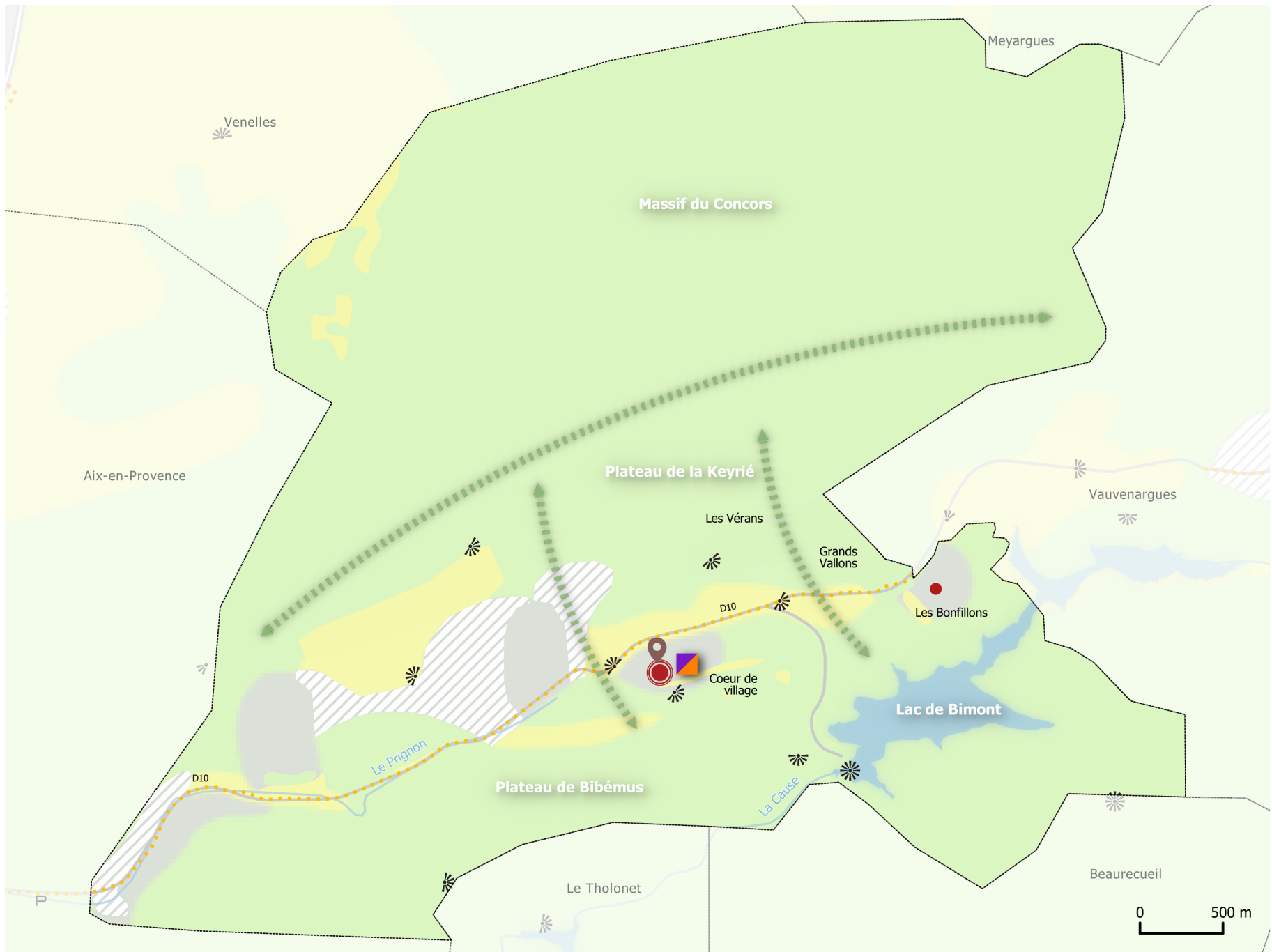
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







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


-  mixte économie/résidentiel

Pole de vie à conforter



-  principal
-  hameau

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




- Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer
-  Itinéraires locaux

- Equipements structurants à conforter
-  multi-équipements

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale 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 réservoirs de biodiversité, en particulier : le plateau de Bibémus, intégrant la montagne Sainte-Victoire, le plateau de Keyrié, et le lac de Bimont et le ruisseau du Prignon.
- » Préserver et/ou restaurer les corridors écologiques existants entre les différentes entités naturelles :
 - la continuité arborée du plateau de la Keyrié (continuum est-ouest) ;
 - les liaisons naturelles entre le plateau de Bibémus et celui de la Keyrié (liaisons nord-sud), en contenant notamment les zones d'habitat diffus au niveau du quartier des Provence ;
 - les corridors aquatiques du ruisseau du Prignon, du lac de Bimont et de la Cause.

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

- » Préserver les vues remarquables et les perspectives sur la montagne Sainte-Victoire et le lac de Bimont.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Conforter le noyau villageois

» Affirmer et structurer le centre village à travers le projet "cœur de village" visant notamment : la création de logements et la sécurisation du carrefour d'entrée de ville (intersection entre l'impasse de la Fondrière et la D10).

» Préserver le caractère actuel du hameau des Bonfillons.

» Contenir les secteurs d'habitat diffus non desservis par les réseaux.

// Adapter l'offre d'équipements aux besoins de la commune

» Accompagner le développement du centre de secours du SDIS.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Assurer le maintien de l'agriculture

» Préserver l'ensemble des terres agricoles sur la commune et les protéger de toute construction, en raison de leur valeur économique, paysagère (en particulier le long de la D10) et environnementale (trame verte et coupure face au feu).

» Permettre une exploitation raisonnée des ressources forestières

// Conforter l'attractivité touristique

» Permettre la réalisation d'un bâtiment d'information au public sur le site du barrage de Bimont.

» Renforcer l'accueil touristique et de loisirs sur le site des Collines de l'Aube, en préservant la qualité du cadre de vie.

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.



▲ Saint-Marc-Jaumegarde



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



SMJ-OAPo1 : Cœur de Village

Vocation : mixte (habitat et équipements publics)

Zonage : UA, UP, NI

Programme : environ 7 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au cœur du village de la commune de Saint-Marc-Jaumegarde, le site Cœur de village s'étend sur une superficie d'environ 5 ha. Il s'intègre dans un environnement majoritairement boisé.

Le site est localisé au sud de la route de Vauvenargues, entre le cimetière et le château de Saint-Marc-Jaumegarde. Il accueille déjà de nombreux équipements : un pôle sportif, les locaux de la mairie et des services techniques, l'église, le centre de secours ainsi que l'école et la crèche communales.

L'OAP fait partie du périmètre du site classé du Grand site Concors Sainte-Victoire.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Structurer un cœur de village aux abords du centre administratif.
- » Assurer la production d'une offre de logements différenciée pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, en lien avec les besoins de la population.
- » Intégrer le projet à l'environnement et au paysage du secteur.
- » Prendre en considération la localisation de l'OAP en site classé (Grand Site Concors Sainte-Victoire), par une exigence de qualité garantissant l'intégration de ces nouvelles formes bâties à l'environnement saint marçais.
- » Proposer une offre de logements à proximité du centre villageois de Saint-Marc-Jaumegarde dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Affirmer la vocation urbaine du secteur, actuellement peu lisible, en accueillant de nouveaux logements et de nouveaux équipements.























OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
 -  Périmètre d'opération d'ensemble
 -  Habitat à dominante individuelle
 -  Equipement d'intérêt collectif et service public
 -  Secteur d'implantation préférentielle
 -  Espace public
 -  Aire de stationnement
- Mobilité**
-  Voie secondaire
 -  Voie de desserte locale
 -  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
 -  Modes actifs à créer
 -  Front bâti structurant
 -  Hauteur du bâti
 -  Carrefour à aménager
 -  Aire de stationnement
 -  Perspective paysagère à valoriser
 -  Aire de jeux
 -  Accès principal
 -  Accès secondaire
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Front bâti structurant

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

// Programmation

Le site est destiné à l'accueil d'une offre de logements diversifiée de type maisons en bandes et maisons pavillonnaires. Le potentiel de production est estimé à 6 logements dans le périmètre du secteur 2 (4 logements pour la zone constructible au Nord de la voie de desserte et 2 logements pour la zone constructible au Sud de la voie de desserte)..

Des équipements publics sont également prévus au Sud du secteur 2, pour conforter le centre village et répondre aux besoins actuels notamment, l'implantation d'une nouveau PEI (Point d'eau Incendie) est prévue.

L'aménagement du site se structure autour d'une place centrale, accessible et perceptible depuis la voie de desserte interne et qui assure l'articulation des différentes fonctions existantes et projetées.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation, dont les périmètres sont délimités sur le schéma d'aménagement de l'OAP (secteur 1 et 2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'OAP identifie deux accès principaux :

- à l'Ouest : l'accès à la voie historique est maintenu pour assurer exclusivement l'entrée au site. Aucune sortie n'est autorisée vers la RD10. Cette trame viaire historique devra être utilisée pour structurer le hameau et organiser les dessertes des zones d'habitat.

- au Nord : le croisement entre la route de Vauvenargues et l'impasse de la Fondrière est maintenu, le carrefour devra être sécurisé, afin d'assurer l'entrée et la sortie.

L'OAP identifie trois accès secondaires, un localisé au sud au niveau de la route de la Mairie et deux au cœur du projet.

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce à l'arrêt de bus localisé au Nord du site, sur la route de Vauvenargues.

// Principes de desserte

Le projet sera accessible via les accès déjà existants qu'il conviendra de requalifier et de sécuriser.

// Modes actifs

Le projet vise à développer un véritable réseau de cheminements doux le long des voies et au centre du projet.

Les différents espaces du secteur (place centrale, habitat, équipements) devront être reliés par un réseau de cheminements doux.

// Gestion du stationnement

Les projets devront comporter un nombre de places de stationnements adaptés, dans la continuité et dans « l'esprit » de l'actuel parking paysager.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

// Principes d'implantation des bâtiments

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées au sein des polygones d'implantation identifiés.

L'implantation des équipements publics doit privilégier une harmonisation avec le tracé des voies existantes et projetées.

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble, notamment par l'épannelage des constructions. Une attention particulière sera apportée à la gestion des dénivelés et des stationnements.

Des polygones associés à des conditions de hauteur du bâti sont définis et limités à R+1, afin d'optimiser le foncier et limiter l'impact visuel sur le bâti et paysage environnants.

Les secteurs habitables devront présenter une homogénéité avec le cachet architectural existant, dans la continuité du hameau ancien. Le choix des matériaux doit privilégier l'emploi de matières naturelles tels que la pierre et le bois, en articulation avec le cadre naturel environnant.

// Principes de traitement paysager

Les espaces naturels existants devront être conservés et les aménagements devront s'intégrer à l'environnement paysager du secteur.

Les espaces libres devront privilégier un traitement végétalisé, afin de limiter l'imperméabilisation du site.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum pour les espaces libres hors voirie roulante. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

// Risque inondation

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

// 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..



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX