PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX DE DEMAIN



LE THOLONET

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
aupa AGENCE D'URBANISME PAYS D'AIX - DURANCE
CITADIA CONSEIL

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 5

LES OAP D'INTENTION 11

THO-OAP01 : *Secteur de l'école* *12*
THO-OAP02 : *Les Acanthes* *18*
THO-OAP03 : *Triangle vert* *26*
THO-OAP04 : *Les Adrechs* *32*

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


Saint-Marc-
Jaumegarde
Montagne Sainte-Victoire
Barrage Zola
Beaurecueil
La Cause
Aix-en-Provence
Route Cézanne
Route Cézanne
D17
vieux
village
Saint-Estève
Les Artauds
Les Acanthes
D64c
A8
Triangle vert
Palette
D7n
Meyreuil
L'Arc
le Moulin
Plaine agricole
Le Bayeux
0
500 m

>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

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

Principaux secteurs de projets

- à dominante résidentielle
- à vocation équipement

Pole de vie à conforter

- secondaire

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

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

- Itinéraires locaux
- Itinéraires principaux

- Axe routier ou entrée de ville à requalifier

Equipements structurants à conforter

- enseignement
- sportifs / culturels / loisirs / touristiques
- multi-équipements

>> 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

N

LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE A LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

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

» Préserver les corridors écologiques générés par les ripisylves de l'Arc et de la Cause.

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

» Préserver les abords de la route Cézanne en maintenant une coupure végétale de part et d'autre de la route.

» Maintenir les protections paysagères aux Artauds.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Structurer le développement urbain autour des deux pôles de vie : le vieux village et Palette

» Structurer le développement urbain autour du vieux-village et Palette. Renforcer leur dynamisme en permettant l'installation de commerces de proximité, de services et/ou d'équipements.

» Poursuivre la requalification de Palette par des opérations dans les secteurs potentiels de projet (dents creuses) en privilégiant des formes urbaines compatibles avec le caractère villageois.

» Maîtriser le bâti diffus et éviter le mitage sur les secteurs : Chante Perdrix, Saint-Estève, le long de la Route Cézanne...

» Renforcer l'offre de logements, notamment à destination des jeunes et des familles sur le secteur des Acanthes.

» Proposer une offre de logements aux seniors autonomes dans le coeur de Palette.

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

» Conforter les pôles d'équipements : les extensions des zones d'équipement publics se feront prioritairement à proximité des pôles existants (école, plaine sportive...).

» Mettre en place à un réseau d'équipements complémentaires répondant aux besoins des habitants sur Palette, les Artaud et le vieux village.

» Engager la modernisation du pôle culturel à Palette.

» Développer l'offre de cheminement piétons et voies cyclables.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Développer et diversifier le tissu économique local

» Maîtriser le développement des activités économiques sur le village.

» Conforter les zones d'activités existantes : l'Escapade, Bastetti, le Moulin, Langesse.

» Réaffirmer et maintenir la vocation économique des sites de la SCP (Société du Canal de Provence) et INRAE.

» Arrêter le développement de zones économiques nouvelles.

// Assurer le maintien de l'agriculture locale, participant à l'identité rurale de la commune

» Conserver et renforcer la trame agricole structurant le territoire : la plaine agricole, les cultures en marge de la D64c, les espaces cultivés aux abords du château...


D 17
6 AIX EN PROVENCE
D 17
ST ANTONIN 7
PUYLOUBIER 18
BEAURECUEIL



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

THO-OAP01 : Secteur de l'école

Vocation : Équipement

Zonage : 1AU-UP, UP, A, N

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du vieux village à 2 kilomètres et à proximité du hameau des Artauds au nord et du hameau de Palette au sud, le secteur de l'OAP s'étend sur environ 4,2 hectares comprenant 1,2 hectares de friche (prairie), le groupe scolaire Jean Vincent, un centre aéré ainsi qu'une partie non construite localisée à l'arrière.

Le secteur est bordé par l'autoroute A8 au sud et il est traversé par la départementale D64c (allée L. Philibert) qui relie les 3 noyaux urbains du Tholonet. Un tunnel sous l'A8 connecte le hameau de Palette qui se situe un peu plus au sud.

Des points de vue donnent sur les micros reliefs et collines qui entourent Sainte-Victoire et sur la ripisylve du vallon de la Cause. On peut également apercevoir le flanc sud du plateau de Bibemus en regardant vers le nord. La Cause, le cours d'eau qui le délimite au sud, est un affluent de l'Arc provenant du massif de la Sainte Victoire. Sa ripisylve particulièrement dense joue un rôle important de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

A proximité du secteur de projet se situe un équipement communal récent : une salle d'activité à vocation sportive comprenant un dojo, un local du comité feux de forêt ainsi que des locaux des services techniques municipaux. Cet équipement participe au renforcement du pôle de proximité dans cet ensemble.

Le groupe scolaire bénéficie d'un arrêt en transport en commun connectant Aix-en-Provence, le hameau de Palette et le village du Tholonet. Deux poches de stationnements y sont articulées pour une capacité cumulée de 80 places (dont stationnement PMR). Le site est également desservi par un itinéraire cyclable sans dénivelé permettant de relier aisément Palette et le hameau des Artauds.

Concernant la proximité de l'autoroute A8, celle-ci engendre des nuisances sonores et visuelles mais également des pollutions. Le site se situe en risque rupture de barrage en lien avec le barrage de Bimont.

ENJEUX ET OBJECTIFS

» Renforcer la vocation de pôle d'équipements du site tout en accueillant des projets agricoles pédagogiques ainsi que des jardins partagés sur la parcelle non construite à l'arrière de l'école.

» Sécuriser la traversée de la RD64c pour faciliter la connexion entre ce nouvel équipement, les poches de stationnement et le groupe scolaire existant.

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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



© AUPA

Vue sur la prairie et en second plan l'école

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP vise à conforter un pôle d'équipement sur ce secteur.

// Programmation

La partie de l'autre côté de l'allée Louis Philibert sera dédiée à l'accueil d'un équipement.

Le nord du secteur sera dédié à l'accueil d'un équipement public et/ou d'une activité autour de jardins partagés (parcelle accolée à l'école) ainsi qu'à des projets agricoles pédagogiques.

// Mode de mise en oeuvre opérationnelle

Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Il s'agira également de conforter les arrêts de transports en commun existants.

// Principes de dessertes

Une voie de desserte locale sera créée au niveau de l'allée Louis Philibert afin de rendre accessible la parcelle au nord de l'école. Une autre voie de desserte locale sera créée dans le secteur situé de l'autre côté de l'allée Louis Philibert afin de desservir les habitations existantes.

// Modes actifs

L'espace dédié à l'accueil d'un équipement public à l'est devra être connecté avec l'école par des cheminements sécurisés de part et d'autre de la route départementale. Des modes doux seront également aménagés entre le secteur d'OAP et le secteur des Acanthes/Chante Perdrix sur la route du Cagnard et le chemin de l'Eperon Saint-Jacques.



© AUPA

La ripisylve de la Cause qui délimite le site

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Non concerné.

// Principes de traitement paysager

Son aménagement devra valoriser la ripisylve de la Cause et la trame végétale existante (haies) pour assurer l'insertion paysagère du projet.

Il s'agira également de valoriser les vues sur la plaine agricole et les massifs environnants.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les aménagements devront prendre en compte la trame verte et bleue, notamment celle en lien avec la Cause, sa ripisylve et le réseau de haies existant. Ainsi, la voie à créer le long de la Cause devra intégrer un revêtement perméable et ne pas impacter la ripisylve du cours d'eau.

// Réduction des nuisances

Les aménagements devront également prendre en compte la proximité de l'autoroute A8 et ses nuisances en terme de bruit et de pollution. Il s'agira de préserver et de compléter la végétation existante en tant que rôle d'écran et de le compléter par des dispositifs techniques. Il conviendra également de s'éloigner autant que possible de l'A8 (au minimum de 60 mètres).

// 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.

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 débroussaillement.


© AUPA

Vue sur la Sainte-Victoire depuis le site de l'OAP

THO-OAP02 : Les Acanthes

Vocation : Mixte

Zonage : 1AU-UDa1, N

Programme : une trentaine en habitat collectif, une dizaine en habitat individuel

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du vieux village et à proximité du groupe scolaire Jean Vincent, côté nord de l'autoroute A8, le secteur Les Acanthes est accessible par la route du Cagnard qui rejoint la commune d'Aix-en-Provence. Il reste cependant nettement isolé des grands axes de circulation.

Constitué essentiellement de parcelles agricoles en friche et bordé par un vallat, le site est particulièrement sensible d'un point de vue paysager et écologique. Sa morphologie se compose d'une topographie en légère pente et de talwegs. Tout autour, l'habitat pavillonnaire diffus s'étend sur les crêtes et les collines boisées.

L'autoroute A8 marque une rupture physique avec le hameau de Palette qui reste néanmoins accessible à l'ouest par la D64c. Les modes actifs n'ont pas d'aménagements dédiés sur la route du Cagnard même si la distance est relativement courte entre le groupe scolaire (500 mètres) et le hameau de Palette (900 mètres). Le site dispose d'une voie de desserte initialement aménagée pour le lotissement de Chante-Perdrix se situant un peu plus au nord dans les collines.

Sa proximité avec l'autoroute A8 inclut des nuisances sonores, visuelles et des pollutions atmosphériques.

ENJEUX ET OBJECTIFS

» Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles

» Offrir les conditions pour le développement d'une activité économique et pédagogique autour de l'agriculture à l'est du secteur de projet et à proximité du groupe scolaire Jean-Vincent

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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



© Mettre ici le nom de l'auteur de la photographie

Vue sur le site et sa légère déclivité

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

- Espace agricole
- Habitat
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

Mobilités

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

Qualité environnementale et paysagère

- Trame végétale à préserver
- Espace paysager à végétaliser
- Espace de gestion du risque incendie
- Espace paysager à végétaliser, à préserver
- Interface paysagère à aménager
- Relief
- Chemin de l'eau
- Trame bleue secondaire
- Ambiance végétale à créer, à préserver



© AUPA

La frange boisée au sud du site


© AUPA

La voie rejoignant le lotissement de Chante-Perdrix



© AUPA

L'entrée du lotissement Chante-Perdrix



© AUPA

La route du Cagnard

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur est dédié au développement résidentiel, ainsi qu'à une activité professionnelle en lien avec la parcelle agricole au sud du secteur.

// Programmation

Le site accueillera une trentaine de logements comprenant des typologies de logements de type T2 et T5 :

- du petit collectif : une trentaine de logements répartie dans deux voire trois bâtiments ;
- des logements individuels : une dizaine de logements type habitat groupé afin d'optimiser la consommation d'espace et de privilégier les espaces libres et de pleine terre.

Concernant la mixité sociale, la programmation de logement devra prévoir au moins 75% de logements sociaux intermédiaires visant au maintien et à l'installation d'une classe moyenne et de jeunes actifs.

Sur la partie est du secteur de projet s'établira une activité agricole et pédagogique : Plus au nord, un local destiné à accueillir un espace de stockage, des bureaux et une salle de réunion. Trois logements nécessaires à l'activité agricole en bordure nord seront autorisés mais ils ne devront pas empêcher l'activité principale du secteur ;

- Au sud, une parcelle cultivable qui pourra revêtir une dimension pédagogique au vu de sa proximité avec le groupe scolaire Jean Vincent.

Il s'agira également d'aménager un espace public connectant les différentes typologies de logement et pouvant accueillir des activités telles que un boulodrome, une aire de jeux, etc.

// Mode de mise en oeuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble pour la partie habitat (aplat marron).

La programmation de ce secteur devra anticiper dans la globalité toutes les constructions et aménagements prévus dans l'OAP tel que :

- la protection acoustique,
- la finalisation de l'aménagement viaire au préalable (prévention des risques etc.).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

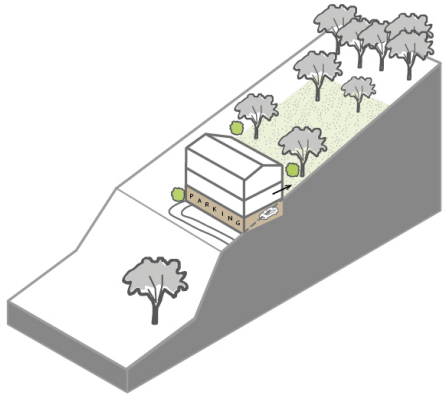
Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun. Cependant, il s'agira de le connecter au groupe scolaire, au centre aéré, etc. en réalisant des aménagements pour les modes actifs. En effet, ces différents équipements bénéficient d'un arrêt en transport en commun connectant Aix-en-Provence, le hameau de Palette et le village du Tholonet (6 minutes à pied).

// Principe de desserte

Une voie sera créée : elle permettra de desservir les logements de petits collectifs et individuels. L'accès depuis la route du Cagnard sur le chemin des Acanthes sera mutualisé pour le secteur de mixité fonctionnelle (bureaux et logements).

// Modes actifs

Des cheminements doux paysagés connecteront les habitations à la route du Cagnard et au chemin du lotissement de Chante Perdrix.



^ **Principe d'insertion du bâti dans la pente avec stationnement en rez-de-chaussée**

// Gestion du stationnement

Le stationnement des logements collectifs sera géré aux rez-de-chaussées des immeubles, semi-enterré en jouant avec la pente (cf schéma) ou enterré, et celui des logements individuels sera mutualisé en entrée de site afin de limiter la circulation automobile à l'intérieur de l'opération, garantissant ainsi la tranquillité au sein du secteur habité.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Au regard de la visibilité du site, l'implantation du bâti devra suivre la pente naturelle. Les atteintes au terrain naturel seront limitées au strict nécessaire.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les secteurs dédiés à l'habitat comprendront des formes urbaines associant individuel et petit collectif afin de préserver la qualité paysagère du site à dominante naturelle. La hauteur des logements en petit collectif sera en R+2. Les logements individuels seront limités à du R+1 et devront être harmonieux les uns avec les autres.

Les constructions individuelles devront être regroupées (le long d'une ligne par exemple), les annexes devront être jointes au bâti.

Le projet d'ensemble devra répondre aux plus hautes exigences environnementales, type démarche « Eco-quartier ». Les logements devront être traversants, peu énergivores voire passifs.

// Principes de traitement paysager

Il s'agira de protéger et de valoriser le vallat bordant le site ainsi que sa ripisylve en tant que frange naturelle paysagère et réservoir de biodiversité. La trame végétale, telle que les haies et les bosquets, présente sur le site devra être conservée autant que possible. L'espace situé entre les secteurs dédiés à l'habitat et la route du Cagnard aura un rôle de zone tampon afin de réduire les nuisances liées à

A ÉVITER





A PRIVILÉGIER







Le traitement des limites privatives

l'autoroute A8. Il s'agira de préserver la végétation existante le long de la route (cordon végétal) mais également de végétaliser la zone tampon afin de jouer un rôle d'écran visuel et sonore avec des essences diversifiées, non allergènes et non inflammables. Il s'agira également de préserver la trame boisée située au nord du site.

Les clôtures entre les limites privatives devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité : éviter tout dispositif haut et opaque (murs pleins, palissades, haies taillées monospécifiques, matériau en PVC, etc.) et privilégier les clôtures perméables et/ou végétalisées avec des essences diversifiées.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales sera traitée par les aménagements paysagers et la prise en compte des chemins de l'eau existants (talwegs). La nouvelle voie pourra être le support d'une noue participant à la qualité paysagère du secteur. Elle permettra de contenir et d'acheminer les écoulements des eaux pluviales vers l'exutoire du vallat. L'urbanisation de ce secteur doit se faire selon des critères de haute qualité environnementale de type écoquartier.

// Réduction des nuisances

Afin de réduire les impacts liés aux nuisances sonores, visuelles et les pollutions atmosphériques, les habitations seront implantées à 100 mètres minimum de l'autoroute A8. En supplément du cordon végétal, l'aménagement de ce secteur devra porter une attention particulière à la protection acoustique des futures habitations. Il s'agira également de limiter l'utilisation de clôtures pleines afin de ne pas faire obstacle à la circulation de l'air, et enfin d'orienter et d'ouvrir les espaces de vie vers les zones les moins polluées et tourner ainsi le dos aux nuisances.

// Risque inondation

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

// 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 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. La mise en œuvre du projet 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.

- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.

- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).

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

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

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

- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillement.

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...


© AUPA

Vue du site depuis le chemin des Acanthes

THO-OAP03 : Triangle vert

Vocation : Habitat

Zonage : 1AU-UDa1, UDb

Programme : une cinquantaine de logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le site de l'OAP se situe dans le hameau de Palette, bordée à l'est par un lotissement, à l'ouest par la zone d'activités de Palette et au nord par l'autoroute A8.

Son accessibilité se limite à deux accès situés au sud depuis l'avenue Paul Jullien (D7n) : l'un se situe entre deux bâtiments et un vallat, assez contraint par un étroit passage. L'autre, beaucoup plus récent, se fait depuis une voie en sens unique qui contourne les bâtiments bordant cette avenue.

Le site est particulièrement sensible d'un point de vue paysager et écologique : un vallat borde le site à l'est, créant une frange naturelle avec le lotissement. La morphologie du site se compose d'une topographie en légère pente.

Le site se positionne en dessous de l'autoroute A8. Cette forte proximité inclut des nuisances sonores, visuelles et des pollutions atmosphériques.

ENJEUX ET OBJECTIFS

» Proposer une typologie de logements répondant à l'accueil de personnes âgées autonomes.

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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



© Mettre ici le nom de l'auteur de la photographie

Le site de l'OAP, bordé par un vallat et des bâtiments accueillant de l'activité tertiaire

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

- Habitat à dominante collective
- Bâtiment à démolir

Caractéristique du bâti

- Hauteur du bâti

Mobilités

- Voie primaire existante
- Voie secondaire existante
- Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- Modes actifs à créer
- Accès principal
- Principe de franchissement
- Aire de stationnement

Traitement des espaces publics

- Espace public

Qualité environnementale et paysagère

- Espace paysager à végétaliser
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration d
- Espace paysager à végétaliser, à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Trame bleue secondaire
- Elément ou ensemble patrimonial à valoriser
- Ambiance végétale à créer, à préserver


© AUPA

L'accès sud au niveau du pont des Chandelles


© AUPA

L'activité de bureaux à l'ouest du site


© AUPA

Le vallat et la limite avec le lotissement Cap de Ville


© AUPA

Le site de l'OAP en regardant vers l'A8

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur sera dédié au développement d'une offre résidentielle adaptée de type intergénérationnel ou pour seniors autonomes.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation de logements type intergénérationnel d'une cinquantaine de logements, intégrant des espaces communs type salle d'animation, salle à manger, blanchisserie... mais également la possibilité d'accueil de la petite enfance, du paramédical, de locaux médicaux et d'équipement d'utilité publique... qui participeront au bon fonctionnement du projet. Cette offre de logement vise à répondre à l'impératif de bien vieillir en autonomie sur le village. Le projet sera entièrement dédié à la mixité sociale.

La partie nord du site, dans les 100 mètres de l'autoroute, sera dédiée à un parc paysager inondable.

// Mode de mise en oeuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (parc compris). La programmation de ce secteur devra anticiper dans la globalité toutes les constructions et aménagements prévus dans l'OAP tel que la finalisation de l'aménagement viaire au préalable (prévention des risques etc.)

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le site de l'OAP est bordé par la D7n, qui est connecté par le réseau de transport en commune reliant Aix-en-Provence, Palette, le pôle d'équipement et le village du Tholonet.

// Principes de desserte

Une voie de desserte locale sera créée afin de connecter le site à la D7n. Il s'agira de démolir complètement le bâtiment existant qui contraint aujourd'hui l'accès au site (largeur insuffisante) afin d'y aménager la future voie de desserte locale. L'entrée et la sortie se feront par deux voies différents.

// Modes actifs

Une voie dédiée aux modes actifs longera le vallat pour se connecter à la D7n. Un franchissement de type aérien sera prévu de part et d'autre du Vallat afin de connecter le site d'OAP avec le lotissement.

// Gestion du stationnement

Au niveau de l'entrée du site, un parking ainsi qu'un espace public type square seront créés à la place du bâtiment existant.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Les composantes architecturales du bâtiment devront respecter le contexte dans lequel il s'insère et correspondre aux caractéristiques de l'habitat environnant (toiture en tuile notamment). En effet, le secteur de projet se situe dans une zone de transition entre la zone d'activités à l'ouest et le tissu pavillonnaire à l'est.

// Principes de traitement paysager

Il s'agira de protéger et de valoriser le vallat bordant le site ainsi que sa ripisylve en tant que frange naturelle paysagère et réservoir de biodiversité. L'espace situé entre le secteur dédié à l'habitat et l'autoroute A8 aura un rôle de zone tampon afin de réduire les nuisances liées à l'autoroute. Il s'agira de préserver la végétation existante mais également de le végétaliser avec des essences diversifiées et non allergènes afin de jouer un rôle d'écran visuelle et sonore. L'alignement de platanes le long de la route départementale sera à préserver.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Réduction des nuisances

Afin de réduire les impacts liés aux nuisances sonores, visuelles et les pollutions atmosphériques, les habitations devront respecter un recul par rapport à l'autoroute A8. Il s'agira de limiter l'utilisation de clôtures pleines afin de ne pas faire obstacle à la circulation de l'air. Aux abords de l'A8, un cordon végétal devra être planté.

// Risque inondation

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

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

// 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.

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 débroussaillement.

THO-OAP04 : Les Adrechs

Vocation : habitat et patrimoine

Zonage : UG, N

Programme : moins de 10 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'entrée est du vieux village, le site regroupe une zone d'habitat à dominante pavillonnaire, traversée par la route Cézanne, bordée par un talweg sec au sud et dominé par les collines de Doudon au nord.

Il s'insère dans un territoire présentant une forte valeur paysagère, pittoresque et culturelle. La montagne Sainte-Victoire, les espaces agricoles ouverts/fermés, la campagne habitée (prairies, labours, vignes et oliveraies), etc. ont été fortement représentés par le peintre Cézanne. Ces motifs cézanniens naturalistes ou anthropiques ont particulièrement évolué dans ce secteur.

Dans les années 1930, le paysage agricole est ouvert de part et d'autre de la départementale, composé de prairies et/ou de champs, de quelques fermes éparses et de parcelles assez grandes. En 1950, le secteur agricole est recloisonné en petites parcelles côté nord de la route Cézanne et s'enfriche progressivement (épaississement des cordons boisés, boisement du vallon). L'habitat diffus et l'augmentation de la densité bâtie ont accompagné cette transition le caractérisant aujourd'hui de secteur résidentiel boisé.

La dynamique de boisement a induit une fermeture des vues lointaines vers la Montagne Sainte Victoire et une limitation du champ visuel. Cette dynamique joue sur les coteaux, mais également dans les secteurs agricoles plus ouverts, sur les accotements de la route (notamment dans le secteur Cengle - Coquille) qui limitent la perception de l'ouverture et du caractère agricole des paysages. Le mitage est à l'origine de points noirs paysagers récurrents. Si les constructions sont implantées en recul par rapport à la RD17 (en lien avec le règlement de l'ancienne zone de protection de 1959 imposant un retrait minimum de 50 m par rapport à la RD17), les clôtures, portails, maçonneries, zones de présentation des ordures ménagères, boîtes aux lettres, enseignes, haies horticoles... viennent régulièrement s'accoler à la voie et banaliser le paysage.

Par ailleurs, ce secteur met en scène l'entrée dans le vieux village du Tholonet avec, notamment à ses abords, des éléments patrimoniaux bâtis dont le moulin de Cézanne, ancien moulin à vent du XVIIème et l'Église Sainte-Croix.

ENJEUX ET OBJECTIFS

» Permettre un développement limité, harmonieux et de qualité le long de la Route Cézanne.

» Préserver la valeur paysagère, pittoresque et patrimonial le long de la route Cézanne et prévenir des aménagements dénaturants (points noirs paysagers).

» Préserver / compléter les motifs cézanniens naturalistes (vues sur la grande barre rocheuse) et les motifs anthropiques de campagne habitée.

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

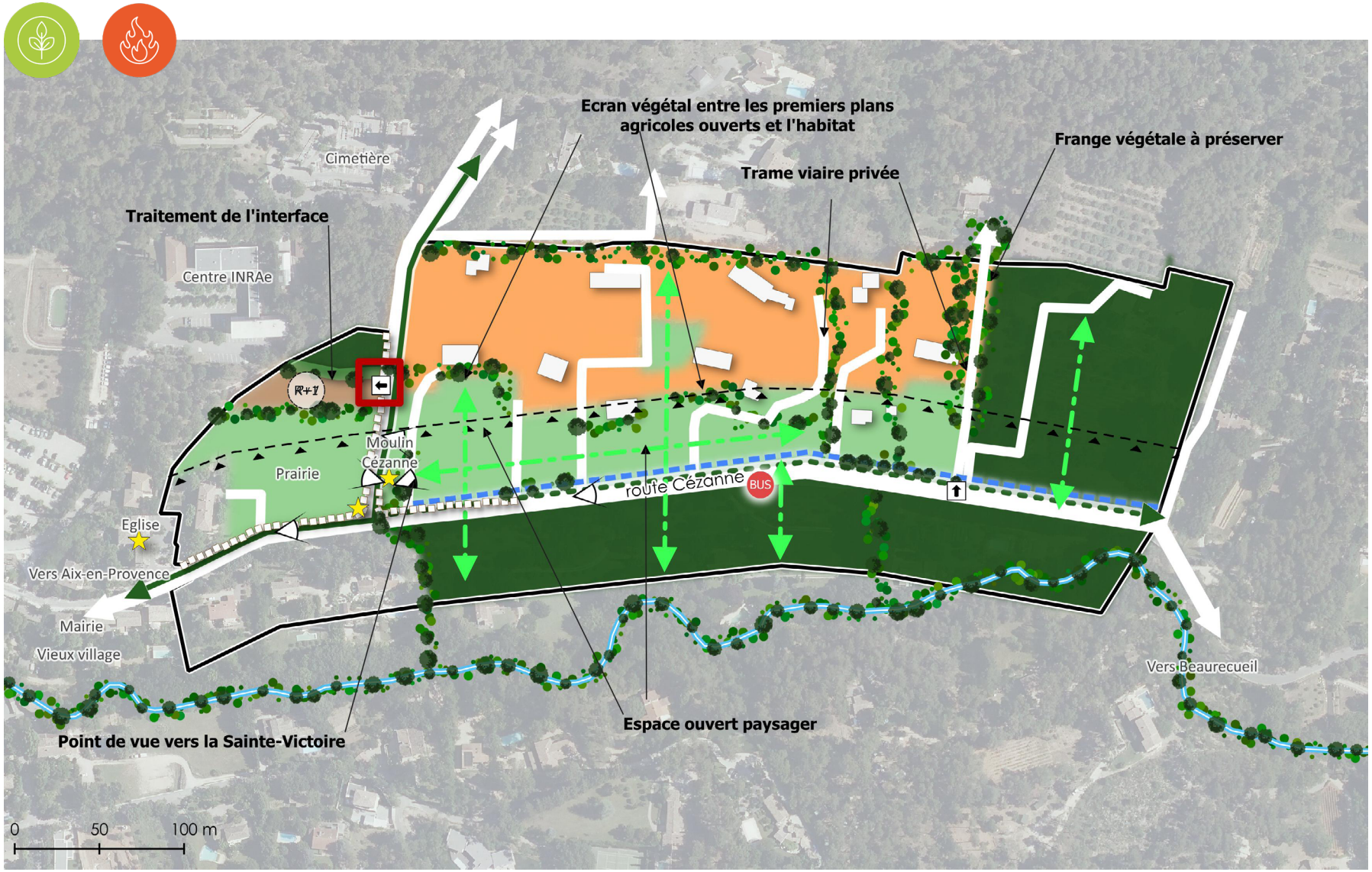
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire



© AUPA

Vue depuis le moulin Cézanne sur les abords de la route Cézanne et la Sainte-Victoire

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

- Espace naturel
- Habitat
- Habitat à dominante individuelle

Caractéristique du bâti

- Hauteur du bâti
- Recul des constructions

Mobilités

- Voie primaire existante
- Voie secondaire existante
- Voie de desserte locale existante
- Modes actifs existant
- Modes actifs à créer
- Principe d'implantation d'une station de transpo
- Accès principal
- Mutualisation des entrées

Qualité environnementale et paysagère

- Trame végétale à préserver
- Perméabilité physique et/ou visuelle
- Espace paysager à végétaliser, à préserver
- Interface paysagère à aménager
- Muret / soubassement à préserver ou à créer
- Chemin de l'eau
- Trame bleue secondaire
- Perspective paysagère à valoriser
- Elément ou ensemble patrimonial à valoriser



© AUPA

Le secteur n°1 vue depuis la route Cézanne



© AUPA

Le secteur n°2 vue depuis le moulin Cézanne

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur est dédié au développement résidentiel et à la préservation du caractère patrimonial de la route Cézanne.

// Programmation

Deux sous-secteurs composent l'OAP :

1 - Vocation habitat à dominante résidentielle / habitat diffus
2 - Vocation habitat / habitat groupé selon des formes bâties traditionnelles (type corps de ferme) : situé à l'ouest du chemin de Doudon et en continuité du village comprenant moins de 10 logements

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'aménagement du secteur 2 sera conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Aucun nouvel accès ne sera créé ni élargi depuis la route Cézanne. L'accès existant au niveau du chemin de Doudon sera utilisé afin de desservir le secteur à vocation habitat (n°2) et il pourra éventuellement être élargi si nécessaire.

// Principes de dessertes

Afin de desservir le secteur n°2, le chemin de Doudon devra faire l'objet d'aménagements type écluses afin de faciliter la circulation des véhicules, tout en conservant son caractère patrimonial et paysager.

// Modes actifs

Un cheminement piéton sera créé le long route Cézanne afin de relier ce secteur d'habitat au village.

// Gestion du stationnement

Sur le secteur à vocation habitat (n°2), il s'agira d'organiser le stationnement à l'arrière ou l'intégrer aux logements afin de le rendre le moins visible possible, notamment depuis le point de vue du Moulin Cézanne. Il s'agira également de limiter l'imperméabilisation du sol en proposant des surfaces perméables pour les espaces de stationnement de véhicules et d'y apporter un traitement paysager.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Les nouvelles constructions devront respecter le caractère paysager et patrimonial du secteur. Elles devront ainsi être réalisées en retrait de la route Cézanne (marge de recul de 50 mètres), les moins visibles possibles et à l'arrière de bâtiments existants, si la topographie du site le permet, afin de préserver les perméabilités non bâties (espaces ouverts paysagers) et la trame végétale.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Sur l'ensemble du secteur, les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et bâti. Dans cet objectif, l'écriture architecturale et la forme urbaine des constructions doivent être cohérentes avec les motifs cézanniens du bâti : constructions massées, simples, avec des couleurs et matériaux qui sont celles de la terre qu'elles occupent (moellons de pierre, pierre de bibemus, toiture en tuiles canal), aménagement des domaines avec un souci d'intégration et de composition avec leur territoire. Les parements rapportés sont à proscrire. Les volets et menuiseries devront être en bois : le PVC, polystyrène ou polyuréthane sont à proscrire.

Dans le sous-secteur n°2 "à vocation habitat", les bâtiments d'habitation pourront aller jusqu'au R+1 et devront s'inscrire selon des formes bâties traditionnelles (corps de ferme) type habitat groupé afin de s'intégrer qualitativement à l'environnement tout en limitant l'impact visuel depuis le moulin.

// Principes de traitement paysager

Afin de préserver et de mettre en valeur la dimension paysagère depuis la route Cézanne et depuis le moulin, il s'agira de préserver les espaces ouverts non bâtis de part et d'autre et d'y conserver les éléments patrimoniaux et paysagers tels que les murets en pierre sèche, la trame végétale et les espaces ouverts tels que les prairies et les champs. Un cordon végétal sera à préserver ou à planter entre les premiers plans agricoles ouverts (prairies, olivettes...) et l'habitat (végétation écran apportant un peu d'intimité aux abords du bâti). En alternative aux chênes pubescents (ou en complément), préférer les haies hautes libres naturalistes (chênes verts, filaires, arbousiers, lentisques, viornes...) ou des cordons de fruitiers traditionnellement complémentaires aux vignes, implantés ou non sur un talus en groupes plus ou moins réguliers et serrés (amandiers, pêchers, figuiers, noyers...).

Au niveau du chemin de Doudon, il s'agira de préserver l'alignement de pins qui met en scène les espaces d'approches autour du moulin et de la route Cézanne.

Le traitement des limites (murets, clôtures, haies végétales, etc.) devra respecter les caractéristiques traditionnelles et locales, harmonieuses avec l'environnement paysager et bâti :

- restaurer les murs et les restanques en pierres sèches,
- intégrer les boîtes aux lettres et autres locaux techniques dans des murs en pierres sèches en continuité de ceux existants ou dans des édicules bâtis familiers au paysage agricole (cabanon, puits couverts, etc.)
- positionner les portails en retrait de la route Cézanne pour les accès directs sur cette dernière, traitement des chemins d'accès en terre
- limiter l'impact visuel des clôtures, proposer des clôtures faisant référence au domaine agricole : murs en pierres bas, piquets de bois simplement refendus reliés par des grillages simples à maille carrées (type ursus), des planches ou des fils, éviter de souligner la clôture et de créer de l'opacité en plantant le long de la clôture.
- éviter tout dispositif haut et opaque (murs pleins, palissades, haies taillées monospécifiques, matériau en PVC, panneaux de grillage rigides, etc.).
- Les murs et murets traditionnels existants devront être conservés dans leur intégralité, à l'exception de percements nécessaires aux accès, et devront être reconstitués si besoin.



© AUPA

La route Cézanne



Le moulin Cézanne



Le monument Cézanne



La sortie du village depuis la route Cézanne

© AUPA



L'alignement de pins et le mur à préserver chemin de Doudon



Le muret la noue aux abords de la route Cézanne



Les portails et accès maçonnés

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Concernant la gestion des eaux pluviales, la noue se trouvant le long de la route Cézanne devra être préservée voire améliorée vis-à-vis de sa capacité d'infiltration et dans son rôle écologique.

// 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 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. La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.

En matière de prévention des risques, la montagne Sainte-Victoire et ses piémonts sont concernés par un aléa feu de forêt subi très fort à exceptionnel.

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.

- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.

- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).

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

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

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

- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillement.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS D'AIX