



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

CABRIÈS

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

<b>CAB-OAP03 : La Noria de Pagnol</b> .....	<b>12</b>
---	-----------

<b>CAB-OAP04 : Petite Campagne</b> .....	<b>17</b>
--	-----------

<b>CAB-OAP05 : Roundo des Bolles</b> .....	<b>24</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.

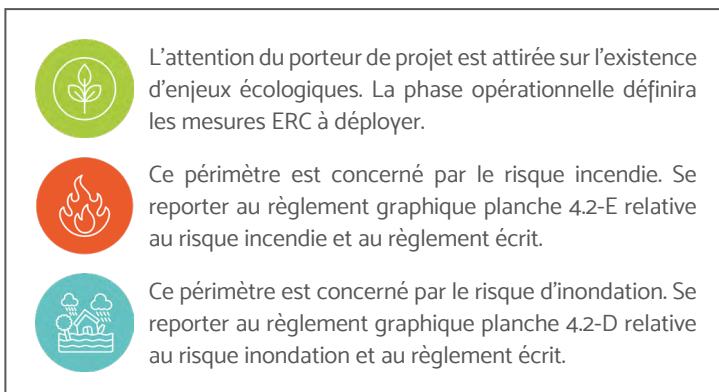
Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- 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



## 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.

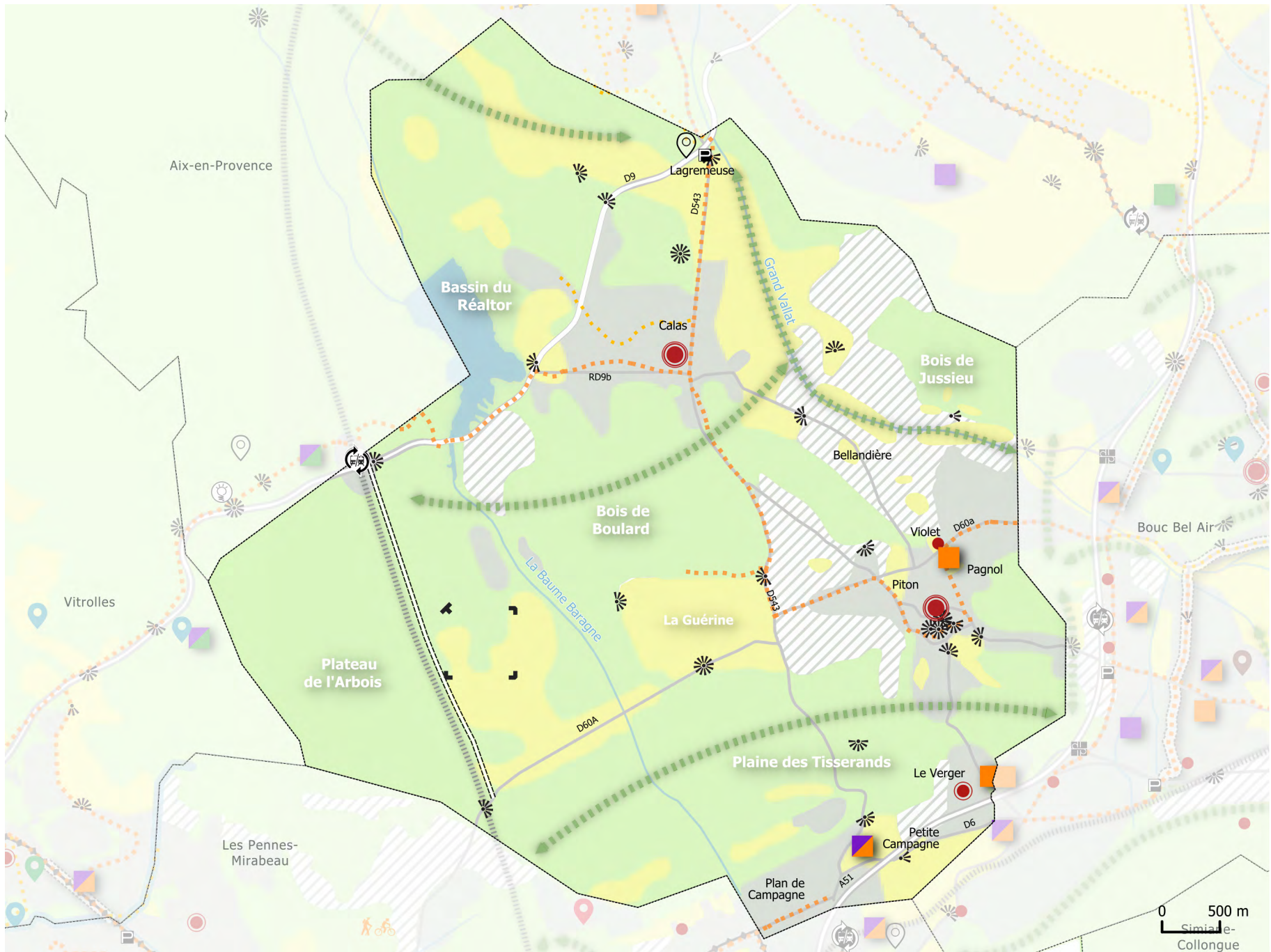
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







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
-  mixte économie/résidentiel



 Intentions de projet à long terme

### Pole de vie à conforter

-  principal
-  secondaire
-  hameau

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

### Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires locaux
-  Itinéraires principaux

### Pôle d'échanges multimodal

 à conforter


### Aire de stationnement

 à créer

### Principe de contournement urbain

 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

 Projet de production d'énergie renouvelable

---

## >> Eléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



## LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE A LEGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

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

- » Maintenir et connecter les grands massifs naturels entre eux par les continuités écologiques reconnues prioritaires suivantes :
  - l'axe écologique transversal de la Plaine des Tisserands ;
  - l'intérieur du massif de l'Arbois au dehors des coupures imposées par les grandes infrastructures de transport ;
  - les connexions autour du massif du bois de Jussieu.
- » Restaurer les autres continuités écologiques terrestres suivantes :
  - l'axe écologique ouest-est allant de l'Arbois à la Bellandière à travers le massif du bois de Boulard ;
  - la diamétrale verte de la Bellandière-Grand Vallat, et accompagner sa valorisation comme "poumon vert".
- » Construire une trame bleue locale en s'appuyant sur la protection des berges des cours d'eau suivants : la Grand Vallat et ses affluents, le Fontaube, le Baume Baragne et Chamfleury, et le Vallat de Lagremeuse.
- » Protéger et valoriser l'écosystème du Réaltor et ses zones humides adjacentes.

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

- » Préserver les alignements de platanes du village de Cabriès et de Calas.
- » Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel des vieux noyaux villageois de Cabriès et Calas.
- » Conserver le point de vue sur la montagne Sainte-Victoire depuis le secteur des Patelles.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Structurer le développement urbain autour des trois principaux pôles de vie organisés en réseau

- » Soutenir l'attractivité du village de Cabriès : en facilitant les déplacements (stationnement, report modal), en renforçant la diversité commerciale, et en composant un axe de centralité entre le village et le hameau de Violet (distribution de petites opérations d'aménagement, notamment le long de l'avenue Marcel Pagnol).
- » Améliorer le cadre de vie à Calas : pacifier la traversée du centre et développer les espaces publics sous réserve de résoudre les problèmes de congestion routière.
- » Privilégier la mobilisation des dents creuses et la densification des espaces déjà urbanisés, notamment dans les secteurs de la Meunière et du Jas.

» Fixer des limites franches à l'urbanisation en s'appuyant sur les axes routiers : à l'ouest de la RD543 au niveau du plan agricole de la Guérine, et au nord de la route des Pennes (D60A), reconnue comme axe paysager sensible.

» Maîtriser le développement des quartiers de campagne habitée : maintenir un tissu aéré et une densité végétale.

### // Améliorer les conditions de déplacement

- » Proposer des itinéraires d'évitement de Calas :
  - sécuriser la jonction entre l'échangeur de Lagremeuse et l'avenue Marcel Mattéoda en rénovant la voirie communale existante ;
  - favoriser l'évitement de la RD543 par la zone d'activités des Milles et/ou le long de la ligne TGV ;
  - programmer la déviation de la RD543 en créant une liaison entre la D9 et la D60 le long de la voie LGV ;
  - création d'une voie verte avenue Marcel Matteoda ;
  - réserver des emprises pour la création de parking relais raccordés au réseau de transports en commun du Pays d'Aix (rond-point de Lagremeuse) ;
  - donner la priorité aux mobilités douces dans Calas, notamment : transformer le centre de Calas en zone de rencontre avec circulations douces.



» Identifier et sécuriser les liaisons cyclables et piétonnes entre les pôles de vie de Cabriès et Calas, et les quartiers résidentiels : la RD543, l'avenue Raymond Martin, la route des Grandes Terres...

» Améliorer l'accessibilité de Plan de Campagne :

- mettre en œuvre un nouveau schéma de desserte routière ;

- améliorer la desserte en transports en commun et favoriser le report modal : reporter les déplacements sur un réseau de transport en commun combinant parking relais aux entrées du pôle, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), future halte ferroviaire, navettes internes et promotion des modes doux.

» Réserver le secteur du Parc Club de l'Arbois à l'accueil d'une technopole multi-activités.

### // Développer et diversifier le tissu économique local

» Favoriser le maintien et l'installation de commerces et de services de proximité dans Calas et le village de Cabriès.

» Poursuivre les réflexions pour le développement d'un projet économique au sud-est de la gare TGV (hippodrome et activités liées).

### // Assurer le maintien de l'agriculture sur la commune, et valoriser sa valeur paysagère et récréative

» Préserver les espaces agricoles et les secteurs possibles de reconquête agricole, notamment les parties non agglomérées de la vallée agricole du Grand Vallat (mise en oeuvre d'une ZAP).

» Affirmer le rôle paysager de la plaine de Trébillane, en limite est de Calas.

» Maintenir ouverts les grands plans agricoles autour du village de Cabriès : sur le flanc sud du village (effet socle) et aux abords de l'avenue Marcel Pagnol.

## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Optimiser et renouveler le pôle commercial de Plan de Campagne

» Accélérer le renouveau architectural et paysager de Plan de Campagne : poursuivre les mutations des entrepôts commerciaux en entités architecturales attractives, favoriser les programmes multifonctionnels mixant commerces et activités de loisirs, culturelles, sportives et de détente.

» Favoriser les programmes à vocation d'habitat sur le site de Petite Campagne ainsi que des services publics, des commerces de proximité, des services culturels.

» Accueillir de nouveaux services non existant sur les friches en façade de l'A51.



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



## CAB-OAP03 : La Noria de Pagnol

Vocation : habitat

Zonage : 1AU- UDa1

Programme : environ 35 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est de la commune de Cabriès et au nord du centre ancien, le site de La Noria de Pagnol représente une surface de 1,3 ha.

Il s'intègre dans un environnement urbain composé majoritairement d'habitat, type pavillonnaire. Le site est desservi par la RD60.

L'OAP porte sur un espace résiduel, en continuité du tissu existant. Il s'agit d'un espace non bâti, au cœur des extensions du village.

La proximité avec le centre-ville offre un grand nombre d'équipements, commerces et services.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Aménager la connexion entre le village et le hameau de Violet ;
- » Requalifier l'avenue Marcel Pagnol ;
- » Ménager et mettre en valeur les transitions et les quartiers proches.

### AIX-CABRIÈS- VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles*















### PLAN DE CAMPAGNE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Plan de Campagne*

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
  -  Habitat à dominante individuelle
  -  Habitat à dominante collective
- Caractéristique du bâti**
  -  Front bâti structurant
- Mobilité**
  -  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
  -  Modes actifs à créer
  -  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
  -  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
  -  Espace public
- Qualité environnementale et paysagère**
  -  Espace paysager à végétaliser
  -  Interface paysagère à aménager
  -  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
  -  Perspective paysagère à valoriser
  -  Ambiance végétale à créer, à préserver

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat

### // Programmation

A l'Ouest de la zone, un espace public à l'angle de la route de Pont de Bouc et de l'avenue Marcel Pagnol vient faire la transition avec la zone destinée à l'habitat collectif. A l'inverse l'Est du périmètre de l'OAP, est située une zone qui accueille un habitat individuel le long de la voie de desserte.

Le potentiel est d'environ 35 logements.

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale. Le site accueillera des équipements publics complémentaires (salle communale, une maison d'assistante maternelle).

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

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

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

### // Accès

Deux accès sont prévus pour la desserte du nouveau quartier, depuis lesquels des cheminements piétons seront mis en valeur. Un premier accès se fera par la route de Pont de Bouc au Nord du site. Un second accès au Sud, sur l'avenue Marcel Pagnol permet une entrée unique concernant les véhicules. Celui-ci sera relié au premier par une voie de desserte interne à créer.

Un arrêt de bus au carrefour de l'avenue Marcel Pagnol et de la route de Pont de Bouc sera à prévoir.

### // Principes de desserte

L'accès et la desserte reposent sur les principes suivants :

- pour la partie nord, une desserte reliant l'avenue Marcel Pagnol et la route de Pont de Bouc ;
- des voies internes favorisant les espaces partagés ;
- l'intégration d'une piste cyclable le long de la RD 60a. Elle sera intégrée dans la marge de recul des bâtiments.

### // Modes actifs

Un réseau de cheminements doux sera mis en place à l'intérieur de la zone.

### // Gestion du stationnement

Un parking de 20/25 places devra être aménagé au sein de l'opération.

La mutualisation et/ou le regroupement du stationnement en un ou plusieurs espaces est à privilégier.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

Un recul de 10m des constructions depuis la RD60a devra être respecté.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une offre d'habitat diversifiée, de type individuel et groupé en R+1 maximum, ainsi que du petit collectif, de type maisons de village en R+1.

L'épannelage des hauteurs et les formes urbaines doivent permettre de ménager et de mettre en valeur les transitions et les quartiers proches : un habitat collectif dans l'esprit des maisons de village le long des voies existantes (avenue Marcel Pagnol, route de Pont de Bouc), un habitat individuel à l'arrière.

L'épannelage des hauteurs et les formes urbaines doivent permettre de ménager et de mettre en valeur les transitions et les quartiers proches : un habitat collectif dans l'esprit des maisons de village le long des voies existantes (avenue Marcel Pagnol, route de Pont de Bouc), un habitat individuel à l'arrière.

L'épannelage des hauteurs et les formes urbaines doivent permettre de ménager et de mettre en valeur les transitions et les quartiers proches : un habitat collectif dans l'esprit des maisons de village le long des voies existantes (avenue Marcel Pagnol, route de Pont de Bouc), un habitat individuel à l'arrière.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 35% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

La hauteur des bâtiments est limitée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### // Principes de traitement paysager

Une marge de recul le long de l'avenue Marcel Pagnol et les voies irrigant ces nouveaux quartiers seront paysagées. Les alignements d'arbres existants le long de l'avenue Marcel Pagnol et de la route de Pont de Bouc (RD60a) doivent être conservés.

L'aménagement de l'espace public « Porte du quartier » devra contribuer à la mise en valeur du secteur. Les éléments patrimoniaux présents sur cet espace (puits..) doivent être conservés et mis en valeur.

La surface des espaces libres doit être supérieure à 40% de la superficie du terrain. Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les principes de qualité environnementale devront reprendre les principes des OAP thématiques. La gestion hydraulique du ruisseau le long de la limite Ouest devra se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation.

### // 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 Bien être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie. Sa mise en œuvre opérationnelle sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations :

- compléter le réseau DFCi par de nouvelles pistes à double sens de circulation aux abords des installations, afin de pouvoir intervenir sur l'ensemble du site,
- favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois,
- positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours,

- relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours,
- créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;
- créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer,
- créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours,
- assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie),
- limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage en adéquation avec le programme de ou des opérations



## CAB-OAPo4 : Petite Campagne

Vocation : habitat et activités économiques

Zonage : 1AU-UC / 1AU-UDb / 1AU-UE

Programme : environ 300 logements et  
13 000m<sup>2</sup> d'activités économiques

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Localisé à l'extrémité sud du territoire communal, le secteur de Petite Campagne se positionne à l'articulation du village du Verger à l'est et de la zone d'activités commerciales de Plan de Campagne à l'ouest. Délimité par le plateau boisé de l'Arbois au nord, par la RD543 à l'ouest et la D6 au sud, c'est un secteur encore agricole qui participe à la continuité écologique entre le plateau de l'Arbois et le massif de l'Étoile.

De par sa proximité immédiate avec l'autoroute et la zone commerciale, le secteur bénéficie d'une accessibilité et d'une attractivité certaines. Sa desserte en transport collectif sera bientôt renforcée par la création du pôle d'échanges multimodal de Plan de Campagne qui sera desservi par l'extension du zénibus depuis Vitrolles et la création d'une halte ferroviaire.

Cependant, le secteur est impacté par les problématiques existantes dans et aux abords de la zone commerciale en matière de congestion routière, de nuisances liées à l'autoroute et de vulnérabilité face aux risques naturels.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Participer au renforcement de l'attractivité de la zone commerciale de Plan de Campagne en proposant de nouveaux commerces et activités complémentaires.
- » Anticiper la mutation éventuelle de la zone commerciale en développant une offre de logements dans le secteur.

### PLAN DE CAMPAGNE

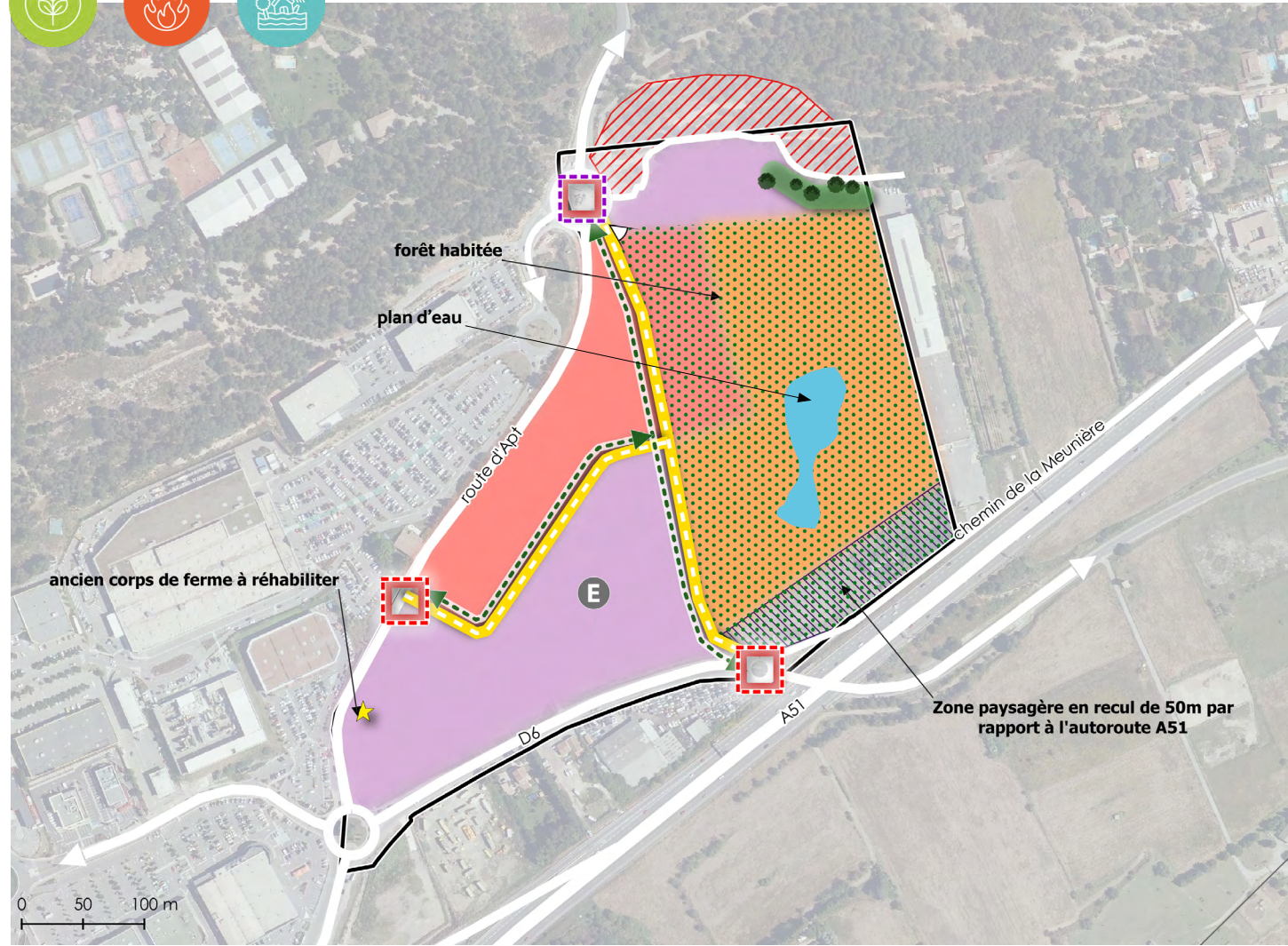
#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Plan de Campagne*

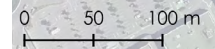


▲ Vue sur le secteur depuis l'autoroute, avec en toile de fond les bâtiments de la zone commerciale

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Vocation des espaces / destination du bâti**
- Habitat à dominante individuelle
  - Habitat à dominante collective
  - Secteur d'activités mixtes
  - Construction
  - Zone non aedificandi
  - Plan d'eau
  - E Equipement public
- Mobilités**
- Voie primaire existante
  - Voie secondaire existante
  - Voie de desserte locale existante
  - Voie de desserte locale à créer ou restructurer
  - Modes actifs à créer
  - Accès principal
  - Carrefour à créer
  - Carrefour à aménager
- Qualité environnementale et paysagère**
- Espace paysager à végétaliser
  - Espace de gestion du risque incendie
  - Interface paysagère à aménager
  - Perspective paysagère à valoriser
  - Elément ou ensemble patrimonial à valoriser



## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le secteur de Petite Campagne a pour vocation d'accueillir de l'habitat au nord-ouest et à l'est et des activités économiques mixtes au sud-ouest.

### // Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'environ 200 logements collectifs et 100 logements individuels, soit un total d'environ 300 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux.

L'apport de nouveaux logements sera complété par la construction d'environ 6 500 m<sup>2</sup> de commerces, ainsi que par 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux, un hôtel et un musée. Des espaces de sport et de loisirs en plein air seront également aménagés dans la partie sud-ouest.

Le secteur d'activité mixte accueillera exclusivement des commerces de proximité avec un seuil de 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

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

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

### // Accès

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la création des 3 accès qui permettront de desservir le secteur :

- sur la RD543 (route d'Apt), au niveau du giratoire existant au nord et par la création d'un nouveau carrefour sur la départementale ;
- au sud par la création d'un giratoire au niveau de l'intersection entre la D6 et le chemin de la Meunière ;

- au nord sur le confortement d'un chemin existant qui sera élargi et aménagé.

### // Principes de desserte

Un axe nord-sud sera créé de manière à traverser entièrement le secteur. À l'ouest, une voie traversante desservira le secteur d'activités mixtes et reliera la RD543 à la D6. Les habitations du secteur central bénéficieront d'une desserte locale propre.

### // Modes actifs

Les nouvelles voiries intégreront des aménagements continus et sécurisés pour les déplacements actifs. La place des voiries circulées sera réduite au minimum nécessaire et de larges espaces seront conçus pour la déambulation piétonne et les modes actifs, notamment au niveau du secteur mixte.

On veillera à la connexion entre les secteurs, notamment avec des traversées sécurisées et des continuités piétonnes et modes actifs d'un secteur à l'autre.

### // Gestion du stationnement

Une grande partie du stationnement sera enterrée ou sous-dalle.

Dans le secteur accueillant les activités économiques, les espaces de stationnement seront principalement enterrés. La place de la voiture dans l'espace public sera réduite au minimum. Du stationnement vélo sera organisé à proximité des commerces, des édifices tertiaires, etc.

Du stationnement pour les deux-roues devra aussi être prévu à proximité des entrées des bâtiments tertiaires, ainsi que des emplacements de stationnement vélo pour les visiteurs.

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

Côté ouest, l'implantation des bâtiments d'habitat collectif se fera de façon à créer un front urbain sur la RD543. Les espaces commerciaux s'organiseront autour d'un espace public piéton qui intégrera un théâtre de verdure et le corps de ferme existant réhabilité. Les bureaux et le musée seront implantés le long de la RD6.

Le secteur est accueillera du logement individuel déployé autour d'un nouveau plan d'eau baignable et au sein d'une trame arborée dense.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Les hauteurs des bâtiments d'habitat collectif seront limitées à du R+3 + attique. L'habitat individuel aura une hauteur en R+1.

Pour le confort d'habiter, les bâtiments seront orientés de façon à tirer parti des apports solaires (l'architecture intégrera les protections solaires : casquettes, brise-soleil, stores, etc.) et de façon à se protéger des différentes nuisances alentours (nuisances sonores et qualité de l'air avec l'autoroute, les départementales, etc.).

Les toitures des équipements seront soignées et traitées de manière à assurer une fonction : toiture végétalisée, implantation de panneaux solaires, toiture-terrasse accessible ombragée...

Pour les bâtiments résidentiels, on privilégiera un habitat mixte, présentant une diversité dans les typologies de logements proposés. Les logements bénéficieront d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, jardin, etc).

### // Principes de traitement paysager

La trame végétale existante est constituée de quelques haies. Elle sera prise en compte et renforcée. Sur le secteur central, une attention particulière sera portée sur le choix des espèces de la trame arborée développée afin de répondre aux enjeux de sécheresse/gestion de l'eau et de risque incendie.

Dans l'objectif de limiter la formation d'îlots de chaleur urbains, les espaces publics seront paysagés et les voies de circulation ainsi que le stationnement sur la voie publique devront être en partie végétalisés (plantations d'alignement de haute tige, haies et massifs séparatifs...).

Un traitement paysager de la marge de recul le long de l'A51 assurera une mise à distance des bâtiments vis-à-vis de l'autoroute et limitera leur impact paysager.

## 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 majeur boisé lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

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

### // Risque inondation

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

La conception du bâti et des aménagements publics intégrera la gestion du ruissellement des eaux de pluie. L'imperméabilisation des sols sera à minimiser et les bassins de rétention, s'il y en a, bénéficieront d'un traitement paysager.

### // 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. Il 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 l'opération.

Par ailleurs, la mise en oeuvre du projet est stratégique pour le quartier du Verger, dans la mesure où son aménagement permettra d'améliorer sa défense incendie (nécessité de créer une voie d'accès/désenclavement adaptée pour la lutte contre l'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 débroussaillage.

Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenue en état débroussaillé afin de constituer une interface en isolant les espaces bâtis des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement...



© Google

▲ Vue depuis la RD543 en direction du sud

## CAB-OAP05 : Roundo des Bolles

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 60 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé en limite communale au sud-est de la commune de Cabriès, le site de Roundo des Bolles représente une surface de 2 ha.

Il s'intègre dans un environnement boisé au nord du secteur et urbain composé majoritairement d'habitat, type pavillonnaire au nord. Le site se situe à proximité directe de l'A51 et est desservi par la RD60D.

L'OAP porte sur un espace actuellement occupé par une discothèque. Il s'agit de réutiliser cet espace pour une vocation résidentielle.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » S'inscrire dans une dynamique de renouvellement urbain ;
- » Mettre en valeur de l'entrée de la route de Rans et du carrefour avec le boulevard Mireille et le chemin du Levant ;
- » Maintenir un espace tampon non boisé en frange nord du secteur.

### AIX-CABRIÈS-VITROLLES

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles*

### PLAN DE CAMPAGNE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Plan de Campagne*



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
  -  Habitat à dominante individuelle
  -  Habitat à dominante collective
- Caractéristique du bâti**
  -  Front bâti structurant
- Mobilité**
  -  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
  -  Accès principal
  -  Carrefour à aménager
- Traitement des espaces publics**
  -  Espace public
  -  Aire de jeux
- Qualité environnementale et paysagère**
  -  Espace paysager à végétaliser
  -  Espace de gestion du risque incendie
  -  Interface paysagère à aménager
  -  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
  -  Ambiance végétale à créer, à préserver

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat

### // Programmation

La zone au Sud de l'OAP destiné au petit collectif se structure autour d'un carrefour qui articule la route de Rans avec l'accès principal de la zone.

A partir de l'accès principal, une voie de desserte distribue les habitations individuelles situées au nord de la zone.

Le potentiel se situe entre 50 et 60 logements avec la possibilité d'un équipement public (type maison d'assistante maternelle).

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale. Un espace paysager commun, intégrant un parking sera aménagé.

Un espace public paysager et convivial au Sud de la RD60D – route de Rans, sera mis en valeur par l'intégration d'espaces récréatifs.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

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

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

### // Accès

L'accès au nouveau quartier se fera par la route de Rans, au Sud du site. Cet accès assure la desserte de la partie résidentielle depuis le carrefour, qui structurera la composition du bâti.

Des cheminements doux permettront de connecter la zone au réseau de bus existant.

### // Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser l'entrée du Verger par :

- la création d'un accès sécurisé au nouveau quartier d'habitat ;
- la mise en valeur paysagère de la route de Rans et du parking public existant ;
- l'aménagement/ sécurisation du carrefour route de Rans – boulevard Mireille – chemin du Levant.

### // Modes actifs

Un réseau de cheminements doux permettra de connecter la zone au réseau de bus existants.

Les modes actifs seront favorisés grâce à un maillage complémentaire au réseau existant et/ou projeté à une échelle plus globale.

### // Gestion du stationnement

Les besoins des stationnements doivent être satisfaits en fonction de la nature de l'opération.

La mutualisation et/ou le regroupement du stationnement en un ou plusieurs espaces est à privilégier. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres pour deux places de stationnement.

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

Un recul de 10m des constructions depuis la RD devra être respecté.

Un front bâti longera la route de Rans. Sur le reste de la zone il sera privilégié une implantation en ordre discontinu

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une offre d'habitat diversifiée, de type individuel en R+1 maximum, au Nord du site, ainsi que du petit collectif au Sud, avec une hauteur possible en R+2.

L'aménagement de ce secteur s'accompagnera d'une mise en valeur de l'entrée de la route de Rans et du carrefour avec le boulevard Mireille et le chemin du Levant.

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

### // Principes de traitement paysager

Un espace tampon sera maintenu non boisé en frange nord de l'opération.

La surface des espaces libres doit être supérieure à 50% de la superficie du terrain. Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres.

## 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 majeur boisé lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

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

### // Réduction des nuisances

Des mesures seront autant que possible intégrées afin de réduire les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal...).

### // 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 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