



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

GRÉASQUE

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

GRE-OAP02 : Les Bastides..... 12

GRE-OAP03 : Les Iris..... 16

GRE-OAP04 : Les Pradeaux..... 20

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

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

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

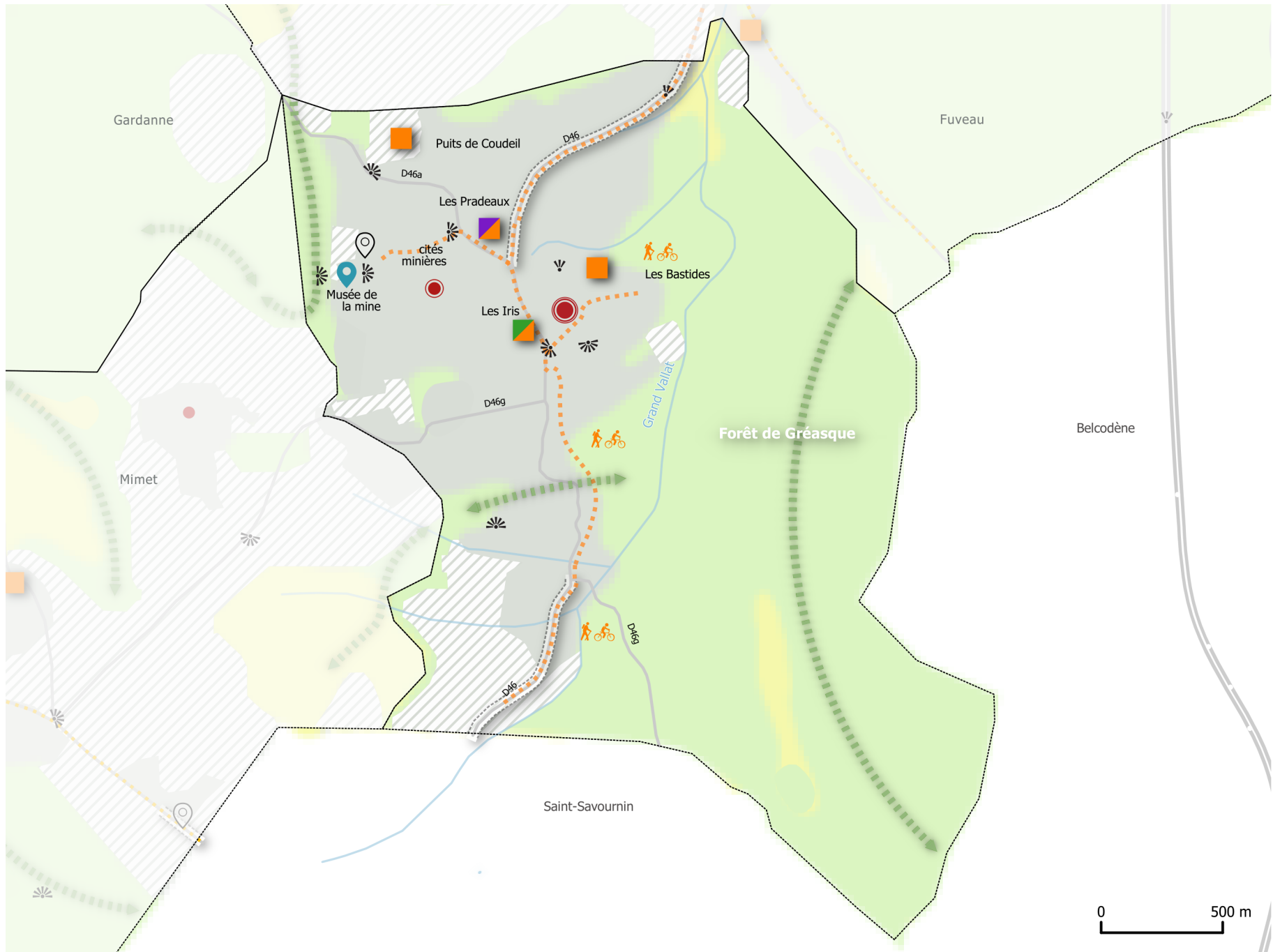
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Synthèse des orientations d'aménagement






>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

 Enveloppe urbaine à optimiser

 Habitat diffus à maîtriser

 Espaces à dominante agricole

 Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

 à dominante résidentielle

 mixte économie/résidentiel

 mixte équipement/résidentiel

Pole de vie à conforter

 principal

 secondaire

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

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

 Itinéraires principaux

 Axe routier ou entrée de ville à requalifier


Equipements structurants à conforter

 sportifs / culturels / loisirs / touristiques

 Equipements à créer

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

 Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer

 Cône de vue à préserver et valoriser

 Accès aux espaces naturels à créer/conforter

>> Eléments structurants

 Autoroutes

 Autre voirie principale

 Voie ferrée

 Aéroport/Aérodrome

N



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 : la forêt de Gréasque et les milieux boisés, ainsi que le Grand Vallat et les autres cours d'eau. Gérer et restaurer les connexions écologiques entre réservoirs.

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

» Préserver les vues remarquables : depuis le centre-village vers les massifs (Sainte-Victoire, Chaîne de l'Étoile), et depuis les quartiers en surplomb vers le village.

» Préserver et valoriser le patrimoine agraire, notamment les anciens hameaux agricoles.

» Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti remarquable : puits Hély d'Oissel, les cités minières, le centre ancien, le petit patrimoine vernaculaire, l'Église, le Château, la voie romaine des Euves, les aires de battage...

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

» Affirmer et dynamiser la centralité villageoise, en favorisant l'implantation des commerces de proximité dans le cœur du village plutôt que dans la zone d'activités des Pradeaux, et en poursuivant la requalification des principales places publiques.

» Conforter et mettre en valeur les cités minières (espaces publics, formes urbaines et architecturales), et améliorer leurs liens physiques, fonctionnels et paysagers avec le centre-village.

» Permettre le renouvellement urbain du sud de la zone d'activités des Pradeaux en menant un projet urbain mixte : activités, logements, et requalification de l'entrée de ville.

» Envisager un développement urbain à plus long terme dans le secteur du Puits de Coudeil.

» Densifier prioritairement l'enveloppe urbaine existante, notamment dans les secteurs des Bastides et des Iris afin de préserver la forêt de Gréasque de tout mitage.

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

» Permettre l'agrandissement de la crèche et de l'école dans le secteur des cités minières.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

» Apaiser la circulation de la D46, et accompagner la requalification des entrées de ville en direction de Fuveau et de Saint-Savournin.

» Améliorer l'accessibilité de la frange forestière le long du tissu urbain existant pour le développement d'activités de loisirs-promenade.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Optimiser la zone d'activités des Pradeaux

» Requalifier la zone sud des Pradeaux : créer de nouveaux logements et permettre l'installation de nouvelles activités.

// Valoriser le potentiel touristique de la commune autour du patrimoine minier

» Développer l'attractivité touristique du pôle historique minier, en s'appuyant sur le musée existant (modernisation des salles d'exposition, développement d'une offre de restauration, fablab...) autour du puits Hély d'Oissel et en créant un nouvel équipement touristique.

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

» Favoriser la reconquête de certains espaces agricoles au sein de la forêt de Gréasque, au sud et au nord.

» Favoriser l'installation d'agriculteurs sur les espaces agricoles pour alimenter la cantine communale en circuit-court.



© ALIPA

▲ Gréasque - Puits Hély d'Oissel



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



GRE-OAP02 : Les Bastides

Vocation : habitat

Zonage : UDa1

Programme : environ 30 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



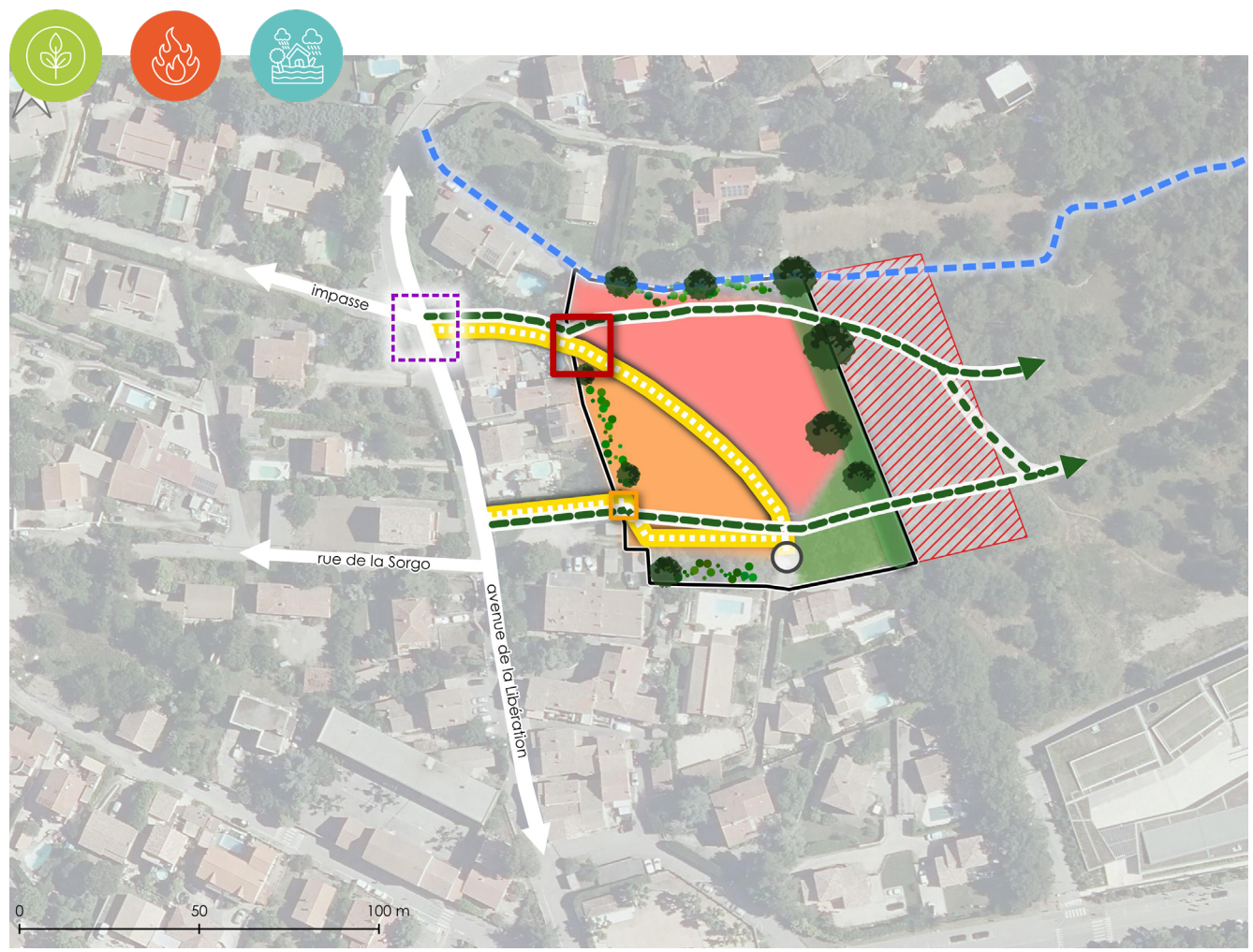
DESCRIPTION DU SITE




Situé en arrière de l'avenue de la Libération, en rive est de la commune de Gréasque, le périmètre proposé à l'aménagement dessine, d'une part, la limite entre l'urbanisation périurbaine et celle du centre ancien et, d'autre part, se situe en interface entre l'urbanisation et le massif boisé à l'est.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements.
- » Optimiser l'urbanisation en respectant la topographie du site tout en dessinant une limite nette et cohérente avec l'urbanisation limitrophe.
- » Marquer et mettre en valeur les entrées du massif, qui devient alors un parc urbain.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
 -  Habitat à dominante individuelle
 -  Habitat à dominante collective
- Mobilités**
 -  Voie secondaire existante
 -  Voie de desserte locale existante
 -  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
 -  Modes actifs à créer
 -  Accès principal
 -  Accès secondaire
 -  Carrefour à aménager
 -  Aire de retournement
- Traitement des espaces publics**
 -  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
 -  Espace de gestion du risque incendie
 -  Espace paysager à végétaliser, à préserver
 -  Interface paysagère à aménager
 -  Chemin de l'eau

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Les constructions nouvelles seront exclusivement à destination de l'habitat.

// Programmation

L'OAP Les Bastides abritera, sur une parcelle de plus de 6 000 m², un maximum de 30 nouveaux logements dont 40% de logements sociaux avec une densité de 50 logements à l'hectare.

En interface avec l'urbanisation existante et en permettant une transition douce avec l'opération envisagée, une aire de jeux/espace vert, ouverte sur le massif boisé, permettra d'offrir un espace convivial aux futurs habitants et notamment aux enfants.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'extension urbaine, située à l'arrière de l'avenue de la Libération, sera distribuée à partir du chemin existant qui devra être requalifié. Cet accès réaménagé en un carrefour sera l'accès principal, il permettra également de gérer la desserte de la future opération de mixité sociale située en face.

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun réguliers mais les arrêts les plus proches se trouvent à 200 mètres à l'ouest du site, sur l'avenue Jean Moulin.

// Principes de desserte

La voirie interne permettra de desservir les nouveaux programmes créés au sein de cette zone et de désenclaver quelques parcelles isolées, les accès se feront en peigne à partir de cette voie. Elle se terminera par une aire de retournement qui pourra se connecter à un accès secondaire, constitué à partir d'un emplacement réservé perpendiculaire à l'avenue de la Libération et qui permettra à moyen long terme un bouclage de l'opération.

// Modes actifs

Des principes de cheminements piétons seront proposés en lien avec les promenades dans le massif ainsi que des itinéraires piétons et cyclables allant vers le centre-ville, le stade et l'école.

// Gestion du stationnement

Les stationnements seront localisés, dans la mesure du possible, sous les bâtiments. Un parking, venant faire une transition douce avec l'urbanisation existant, permettra au visiteur de stationner sans encombrer la voirie publique.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Les nouvelles constructions seront positionnées à proximité de la rue, en respectant toutefois un recul minimum de 4 mètres, pour faciliter la desserte et préserver les boisements en interface avec le massif boisé.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Au sud-ouest de la voie d'accès principale, l'urbanisation se fera sous forme d'habitat individuel en R+1 au maximum. Au nord-est de la voie d'accès principale, l'urbanisation s'organisera sous forme de logements intermédiaires/petit collectifs en R+2 et ponctuellement en R+3 en fonction de la topographie environnante.

// Principes de traitement paysager

La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 33% de la superficie du terrain d'assiette.

La trame arborée présente sur le site sera préservée autant que possible.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Afin de garantir une bonne insertion paysagère et un maintien des corridors écologiques, les boisements en limite est de la future opération seront préservés au contact des franges boisées. Ils permettront ainsi de conserver une zone tampon naturelle et entretenue qui jouera également un rôle dans la protection du site contre le risque incendie.

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière globale. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres et espaces vert 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 opérationnelle sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de l'opérations :

- 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.
- 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 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.

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..

GRE-OAP03 : Les Iris

Vocation : mixte

Zonage : UBb, UP, UDa1

Programme : environ 25 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

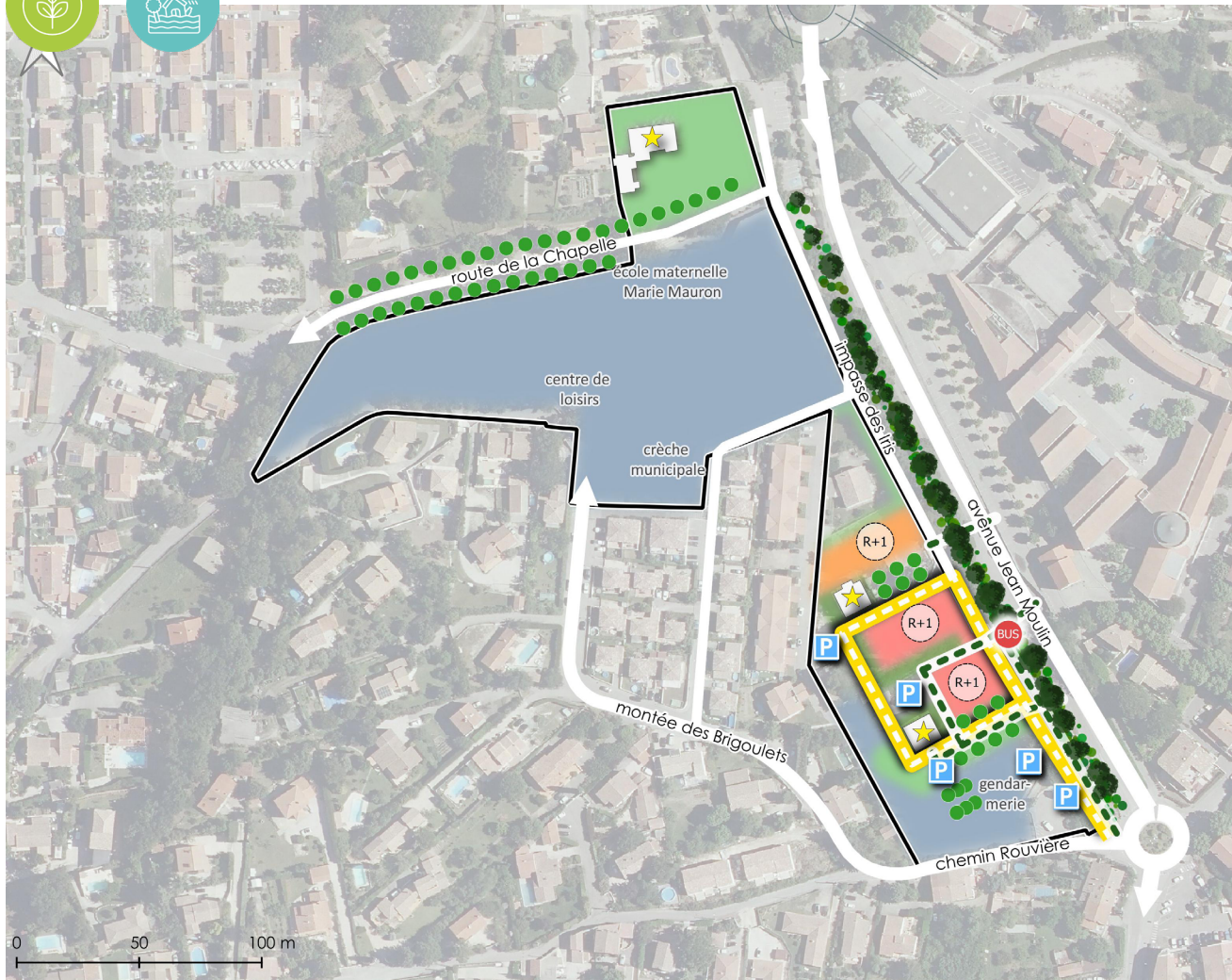
Situé en surplomb de l'avenue Jean Moulin, le long de l'impasse des Iris, le secteur est bordé au nord par le lotissement des Iris. L'impasse des Iris depuis le nord du site constitue son unique accès. Cet accès existant ne permet actuellement pas une bonne desserte du site, idem pour la voie discontinue au nord ne desservant que la moitié du site.


















La topographie conjuguée à la présence de deux bastides singularise fortement ce site idéalement positionné en termes de proximité des équipements (crèche, école maternelle, collège...) et du village.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Développer une programmation résidentielle adaptée à la demande communale en termes de typologies et de mixité sociale et permettre une densification en cohérence avec l'urbanisation environnante.
- » Concevoir un projet adapté en termes de morphologie (hauteur et densité) aux contraintes topographiques du terrain.
- » Préserver les bastides existantes.
- » Conforter le rôle structurant des équipements publics scolaires.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
-  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Les Iris aura une vocation mixte, d'habitat ainsi que d'équipement.

// Programmation

Le projet prévoit environ 25 logements dont 40% de logements locatifs sociaux.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Au regard des conditions d'accès actuelles au site, il est nécessaire d'améliorer et de diversifier son accès afin de permettre son urbanisation. Ainsi, une nouvelle voie de desserte est préconisée à partir du rond-point de la gendarmerie. L'implantation de cette voie nécessitera un réaménagement du parking de la gendarmerie qui s'en trouvera réorganisé et agrandi.

L'arrêt de transport existant à proximité immédiate, situé sur l'avenue Jean Moulin, sera accessible depuis le cœur de site par une voie de circulation douce. Il est desservi par plusieurs lignes interurbaines.

// Principes de desserte

L'impasse des Iris sera donc prolongée jusqu'au chemin Rouvière. Cette nouvelle voie permettra de mettre en place une voie de bouclage à double sens qui desservira la future opération de logements sociaux et permettra d'organiser des espaces de vocation différente : stationnement, habitat collectif, habitat intermédiaire, espace vert.

// Modes actifs

Des circulations douces trameront l'ensemble de l'opération en s'appuyant sur une voie pour modes actifs le long de l'impasse des Iris et de l'avenue Jean Moulin.

// Gestion du stationnement

Plusieurs espaces dédiés aux stationnements sont positionnés à proximité des îlots bâtis et des bastides préservées, ils devront être paysagés.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Dans la partie sud du secteur, de part et d'autre des deux bastides conservées et requalifiées, s'organisera des îlots d'habitats collectifs qui formeront le cœur de l'opération. Un îlot d'habitat intermédiaire sera positionné en bordure nord de l'opération.

La zone centrale du périmètre pourra être traitée, à terme, en lien avec le fonctionnement de l'école adjacente.

La hauteur des bâtiments à destination d'habitat ne dépassera pas R+1.

// Principes de traitement paysager

La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette. Des espaces verts sont à traiter autour des bastides préservées et en interface des deux îlots collectifs. L'allée d'arbres proche de la bastide communale sera conservée.

La trame arborée sera préservée pour maintenir un corridor en pas japonais, permettant de mettre en valeur l'ensemble du patrimoine bâti et paysager.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les boisements existants sur le talus entre l'avenue Jean Moulin et l'impasse des Iris seront confortés pour accentuer le rôle d'écran phonique et visuel.

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière globale. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres et espaces vert 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.

GRE-OAPo4 : Les Pradeaux

Vocation : mixte

Zonage : UBb, UEa1

Programme : environ 30 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur des Pradeaux couvre environ 2,4 hectares en entrée de ville, à la croisée de deux axes routiers structurants, la RD46 et RD46a menant respectivement à Fuveau et Gardanne. Une topographie marquée le long de la RD46a, descendante du nord au sud, crée des vues sur le grand paysage vers l'est et le massif de la Sainte-Victoire notamment.

C'est un site à l'articulation entre le centre historique, les anciennes cités minières et la zone d'activités des Pradeaux.

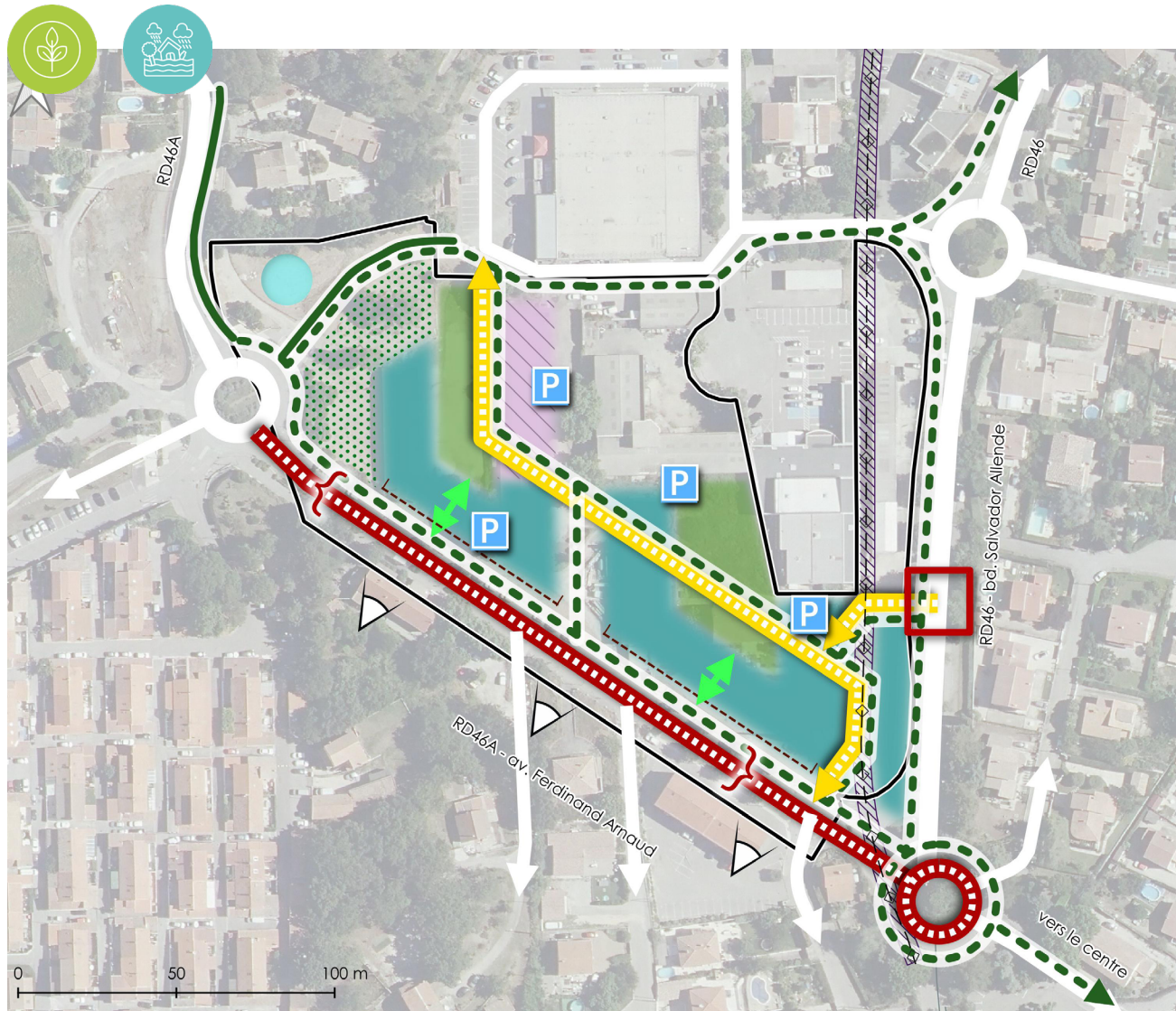
Ce statut d'interface en a fait un lieu d'implantations composites. Il est actuellement composé d'une ancienne station-service, d'un bâtiment accueillant des professionnels de santé "Filiaris", d'une friche industrielle de l'époque minière (ancien terril et anciens hangars de transformation du charbon occupés par des activités artisanales) et d'un ensemble bâti en cours de reconversion, les hangars Richier, où viendra se localiser le nouveau pôle technique municipal.






















Le site de projet intègre également dans la réflexion une bande de terrains bâtis entre la canalisation de transport de produits chimiques (boues rouges) et la RD46 comportant des commerces et un pôle santé.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Requalifier et réorganiser l'entrée de ville en connectant le site de projet au centre historique (visibilité, intégration, non-concurrence...) et en aménageant le tronçon concerné de la RD46a en boulevard urbain.
- » Aménager un quartier mixte avec de nouveaux équipements mutualisés pour les professionnels de santé et du droit, des locaux d'activités artisanales et des logements.
- » Aménager les continuités des mobilités douces entre le centre historique, les anciennes cités minières, la zone commerciale et d'activités, jusqu'aux abords de la RD46 pour assurer une continuité cyclable vers Fuveau.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
 -  Activités à dominante productive
 -  Secteur de mixité fonctionnelle
 -  Zone non aedificandi
- Caractéristique du bâti**
 -  Front bâti structurant
- Mobilités**
 -  Voie primaire existante
 -  Voie secondaire existante
 -  Voie de desserte locale existante
 -  Voie primaire à créer ou restructurer
 -  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
 -  Modes actifs existant
 -  Modes actifs à créer
 -  Séquence d'entrée de ville
 -  Accès principal
 -  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
 -  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
 -  Espace paysager à végétaliser
 -  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
 -  Perméabilité physique et/ou visuelle
 -  Perspective paysagère à valoriser
- Réseaux**
 -  Réseau enfoui à prendre en compte dans l'aménagement

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur est à vocation mixte, les constructions seront dédiées au développement résidentiel, avec des services, des bureaux et commerces uniquement liés au paramédical.

Une mixité verticale sera observée, avec les activités à dominantes productives, les services et le stationnement dans les étages bas et les logements et les activités tertiaires dans les niveaux supérieurs.

// Programmation

Le projet prévoit un programme mixte comprenant de l'activité économique et de l'habitat.

Le programme économique sera composé d'activités de service, notamment une maison médicale avec une pharmacie et une maison du droit, et d'activités productives, notamment un village artisanal.

Pour l'habitat, environ 30 logements collectifs, dont 40% de logements locatifs sociaux sont prévus.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

Le site sera aménagé en plusieurs tranches, selon les contraintes spécifiques à chaque situation du périmètre. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le site sera accessible par la route (D46) et par voie piétonne et cyclable. L'aménagement prévu du rond-point entre le site et le centre historique rendra l'accès au site plus visible et plus lisible.

Le secteur est également desservi par les transports en commun avec deux arrêts de bus à moins de 100 m.

// Principes de desserte

Deux accès principaux sont envisagés, au nord et à l'est du site, l'un depuis le boulevard Salvador Allende, et l'autre depuis la zone d'activités. Une voie nouvelle de desserte traversera le secteur reliant ces deux accès principaux.

// Modes actifs

Des aménagements cyclables accompagneront la voie nouvelle, l'avenue Ferdinand Arnaud et l'avenue Salvador Allende en continuité des voies cyclables existantes. Des continuités cyclables et piétonnes seront aménagées au niveau du rond-point d'entrée de ville à l'articulation avec le centre historique. Des accès piétons vers le cœur du quartier seront aménagés, notamment depuis le boulevard Ferdinand Arnaud.

// Gestion du stationnement

Pour la maison du droit et la maison médicale, le projet devra prévoir au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher créés par tranche entamée.

Concernant les autres activités de service, l'activité productive et les entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation (professionnels, patients, clients), de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Des typologies spécifiques de places (ambulance, dépose-minute, utilitaires) seront prévues pour les usagers des activités de service et des entrepôts.

Les espaces de stationnement devront être aménagés sur le secteur en limitant leur impact visuel et écologique.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments veillera à créer un alignement sur l'avenue Ferdinand Arnaud, dans la logique de sa transformation en boulevard urbain et en réponse aux implantations de l'autre côté de l'avenue. Cet alignement prendra en compte la préservation des vues vers le grand paysage et notamment la Sainte-Victoire. Une perméabilité visuelle et d'usage sera donc aménagée.

En cœur d'îlot, les implantations veilleront à créer des espaces de respiration, de calme, ou de rencontre, protégés des nuisances des routes départementales.

Sur la partie sud du site, l'implantation prendra en compte l'aménagement du rond-point, et la recherche de lisibilité de l'accès au centre historique et au secteur de projet à la fois. Sur la pointe sud et la bande le long du boulevard Salvador Allende, les implantations devront respecter la servitude d'utilité publique relative au transport de produits chimiques par canalisation traversant le site, à savoir une inconstructibilité sur 2,5 m de part et d'autre et une accessibilité sur 8m de part et d'autre.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines seront attentives aux différences d'altimétrie importantes entre l'avenue Ferdinand Arnaud et le cœur du site, en traitant les hauteurs de bâti différemment selon leur impact sur le niveau de l'avenue Ferdinand Arnaud. Une gradation de hauteurs sera recherchée pour accompagner le dénivelé de l'avenue, entre R+1 et R+2. L'aménagement des talus en stationnement sera également considéré pour traiter ces différences.

// Principes de traitement paysager

Les cœurs d'îlots seront des espaces paysagers, imperméabilisés au minimum et dont les sujets remarquables (platanes, boisement sur le teruil) seront conservés. La surface des espaces de pleine terre représentera 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet. La frange nord du site, notamment l'ancien teruil sera traité en parc paysager.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière globale. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public, en complément de la création d'un bassin de rétention paysager.

// Risque inondation

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX