



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



JOUQUES

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

JOU-OAP01 : Le Deffend..... 12

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

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

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

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

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

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

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.

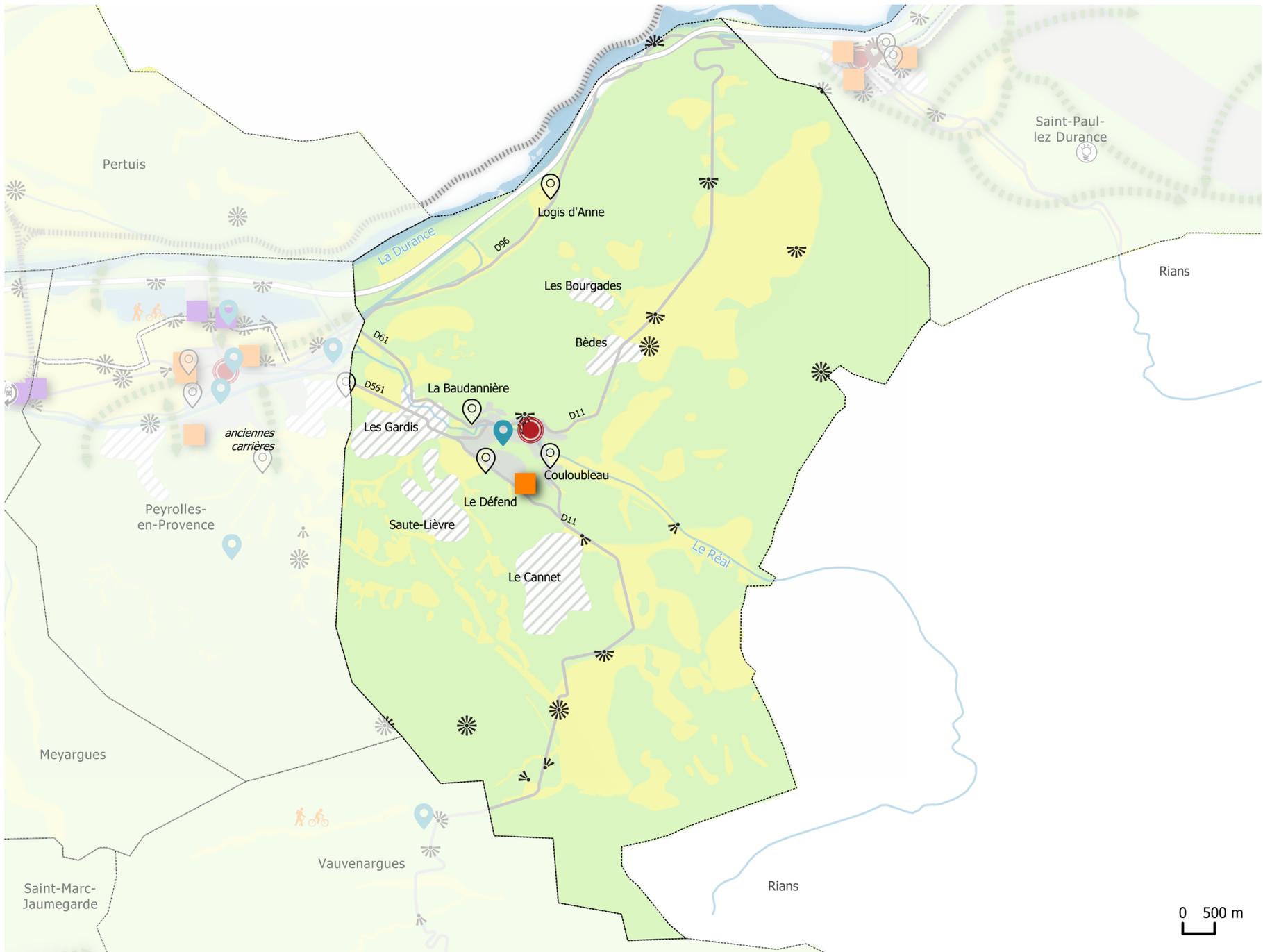
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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

Pole de vie à conforter

-  principal

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

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires principaux

Equipements structurants à conforter

-  sportifs / culturels / loisirs / touristiques
-  Equipements à créer

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

 Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer

-  Cône de vue à préserver et valoriser

>> Eléments structurants

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



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

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

» Préserver les reliefs boisés du Concors, le lit de la Durance, le Réal de Jouques, tant que réservoirs biologiques ou continuités écologiques.

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

» Poursuivre la valorisation du centre ancien, de son patrimoine et de son cadre paysager constitutif de la silhouette villageoise (Grand Pré, alignements d'arbres, ripisylve du Réal, site de Traconnade, petit patrimoine...).

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

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

» Permettre une densification raisonnable et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante, notamment dans les secteurs suivants : les Carreaux et Sainte-Marguerite.

» Développer l'offre résidentielle à proximité du centre en prévoyant des extensions dans le secteur du Défends : maintenir le caractère résidentiel du quartier, préserver son cadre paysager, prévoir des espaces pour de futurs équipements et améliorer la desserte et l'offre de stationnement.

» Stopper le développement des zones d'habitat diffus.

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

» Conforter prioritairement les pôles déjà existants situés dans ou à proximité du village, en particulier :

- la mise aux normes des équipements sportifs existants (terrains de tennis, stade de football...);
- la création d'un pôle sportif complémentaire ;
- l'adaptation des équipements scolaires ;

» Accompagner les projets d'équipements :

- la création d'un théâtre de verdure au Couloubeau;
- un mémorial des Harkis sur le secteur du Logis d'Anne;
- un projet d'accueil de déchets verts sur le site de la Baudanière.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

» Encourager les modes de déplacement doux (vélos, piétons) dans la commune, et conforter l'itinéraire de l'Eurovélo 8.

» Sécuriser la route des Bèdes (D11).

» Permettre la réalisation d'aménagements complémentaires dans l'entrée de ville ouest.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter l'offre de commerces de proximité dans le centre village

» Conforter l'activité commerciale sur le Boulevard de la République.

» Accompagner le projet "Maison de Pays" pour la vente de produits locaux en circuit-court.

// Assurer le maintien de l'agriculture et permettre sa diversification

» Protéger les espaces agricoles, notamment avec l'aboutissement de la Zone Agricole Protégée à l'échelle de toute la commune.

» Engager la renaturation des carrières situés le long de la Durance, à la fin de leur exploitation, vers une vocation agricole.



© ALIPA 2017

▲ Jouques



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



JOU-OAPo1 : Le Deffend

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 100 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du centre historique de la commune de Jouques, le site du Deffend représente une surface d'environ 3 ha.

Il se situe dans le prolongement sud-est du quartier du Deffend, principale poche d'expansion urbaine structurée de la commune.

Le secteur occupe l'adret d'un relief orienté nord-ouest / sud-est et boisé de pins.

Ce relief constitue la limite sud du site du village et de ses faubourgs. Depuis le village, au nord, il n'est pas perçu comme étant bâti.

Actuellement, le vallon situé au pied du relief est occupé par des terres cultivées ou en friche mais encore environ 3/4 des terrains sont exclusivement boisés de chênes blancs et de pins.

Sa morphologie, similaire à celle du lieu d'installation du quartier du Deffend, est marquée par une pente majoritairement douce.

ENJEUX ET OBJECTIFS

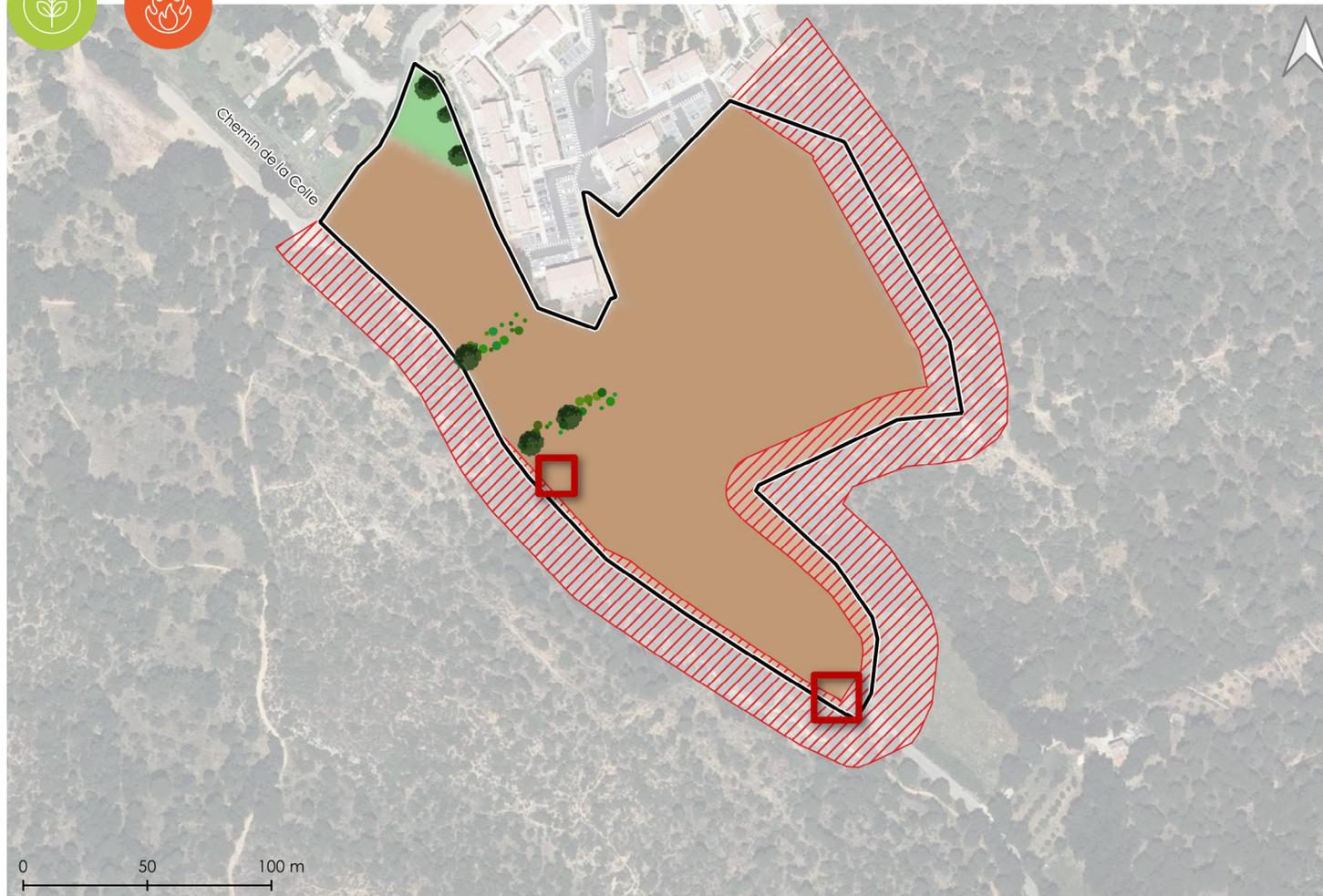
- » Permettre de répondre à un besoin quantitatif en termes de logements, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif social ou en accession en minimisant l'impact sur le territoire communal et en offrant un cadre de vie déjà apprécié de tous.
- » Renforcer l'offre de logement à destination des personnes âgées pour mieux faire face au vieillissement de la population.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » S'intégrer harmonieusement dans le paysage, notamment par la préservation de la ligne de crête et d'un certain nombre d'arbres dans une logique d'aménagement durable et d'écoquartier.
- » Adapter la viabilisation (voirie, équipements eau potable et eaux usées) du site à l'accueil des nouveaux habitants.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti
 Habitat avec la possibilité d'accueillir des commerces, des activités de services et des activités libérales en rez-de-chaussée

Mobilité
 Accès principal

Qualité environnementale et paysagère
 Espace de gestion du risque incendie
 Trame végétale et chênes truffiers à préserver
 Espace paysager à végétaliser, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

// Vocation

Le site est dédié principalement à l'habitation avec une possibilité de mixité fonctionnelle qui permettra de créer une centralité dans le quartier du Deffend.

// Programmation

L'opération accueillera des constructions à destination de logements.

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements avec du petit collectif et/ou de l'habitat individuel.

70% des logements seront affectés à des Logements Locatifs Sociaux et 30% des logements constitueront des logements en accession sociale.

L'aménagement de ce secteur doit permettre, au total, la création d'environ 100 logements en R+1/R+2.

Les bâtiments en rez-de-chaussée pourront accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales...) et commerces.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum de 7000 m².

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le futur projet disposera de deux accès distincts sur la partie Sud par le Chemin de la Colle.

// Principes de desserte

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

- création d'un accès sécurisé au sud du nouveau quartier d'habitat ;
- création d'un accès par l'actuel quartier du Deffend ;
- mise en valeur paysagère des voies de circulation.

Le quartier possède un maillage viaire suffisant, mais dont les capacités et la qualité des aménagements sont à améliorer, dans la perspective de l'accueil de populations nouvelles. Ainsi le chemin de la Colle devra être redimensionné dans les limites fixées par l'emplacement réservé. Son réaménagement comprendra un traitement paysager au bord des voies ainsi qu'un cheminement piéton distinct de la chaussée.

Au sud du secteur, une voie de circulation principale reliera l'impasse des Cades et le chemin de la Colle pour rejoindre l'opération voisine dont la voirie a été pensée en ce sens.

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

Les deux zones urbanisées indépendamment au nord et au sud du secteur seront reliées par un cheminement piéton, dont la mise en œuvre sera respectueuse du cadre naturel dans lequel il s'inscrit.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des constructions doit permettre la préservation des vues sur le paysage environnant. Le bâti doit être disposé de sorte à limiter les vis-à-vis entre les habitations.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions édifiées sur un terrain en pente privilégieront une implantation intégrée à la topographie et au paysage, avec la création d'une diversité dans les installations proposées. L'implantation des différents bâtiments se fera de manière à favoriser les vues pour chacun des logements.

La hauteur des constructions se limitera à R+2, si elles sont justifiées au regard de la topographie.

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

Les aménagements paysagers devront être de qualité afin d'assurer l'insertion paysagère de l'ensemble de la zone.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence locale et s'insérer dans le site.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le projet d'aménagement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales pour l'aménagement de voirie (voies et parkings non revêtus), et aura pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements.

Un dispositif permettant la rétention et l'absorption des eaux sur la parcelle, notamment en créant un bassin d'orage ou un récupérateur d'eaux pluviales, devra être mis en place.

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité majeur et ouvert 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

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.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations:

- Préserver une bande non bâtie et non boisée en lisière du boisement.
- Concevoir un réseau DFCl 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 en supprimant tout îlot boisé pour éviter le dispersément des moyens d'intervention des secours.
- 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.

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