



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN



MIMET

### 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>MIM-OAP01 : Domaine du Laou</b> .....	<b>12</b>
--	-----------

<b>MIM-OAP02 : Sire Marin</b> .....	<b>17</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.

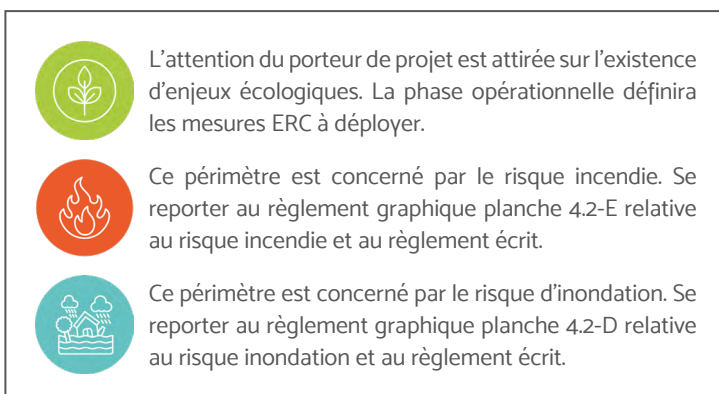
Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- 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.

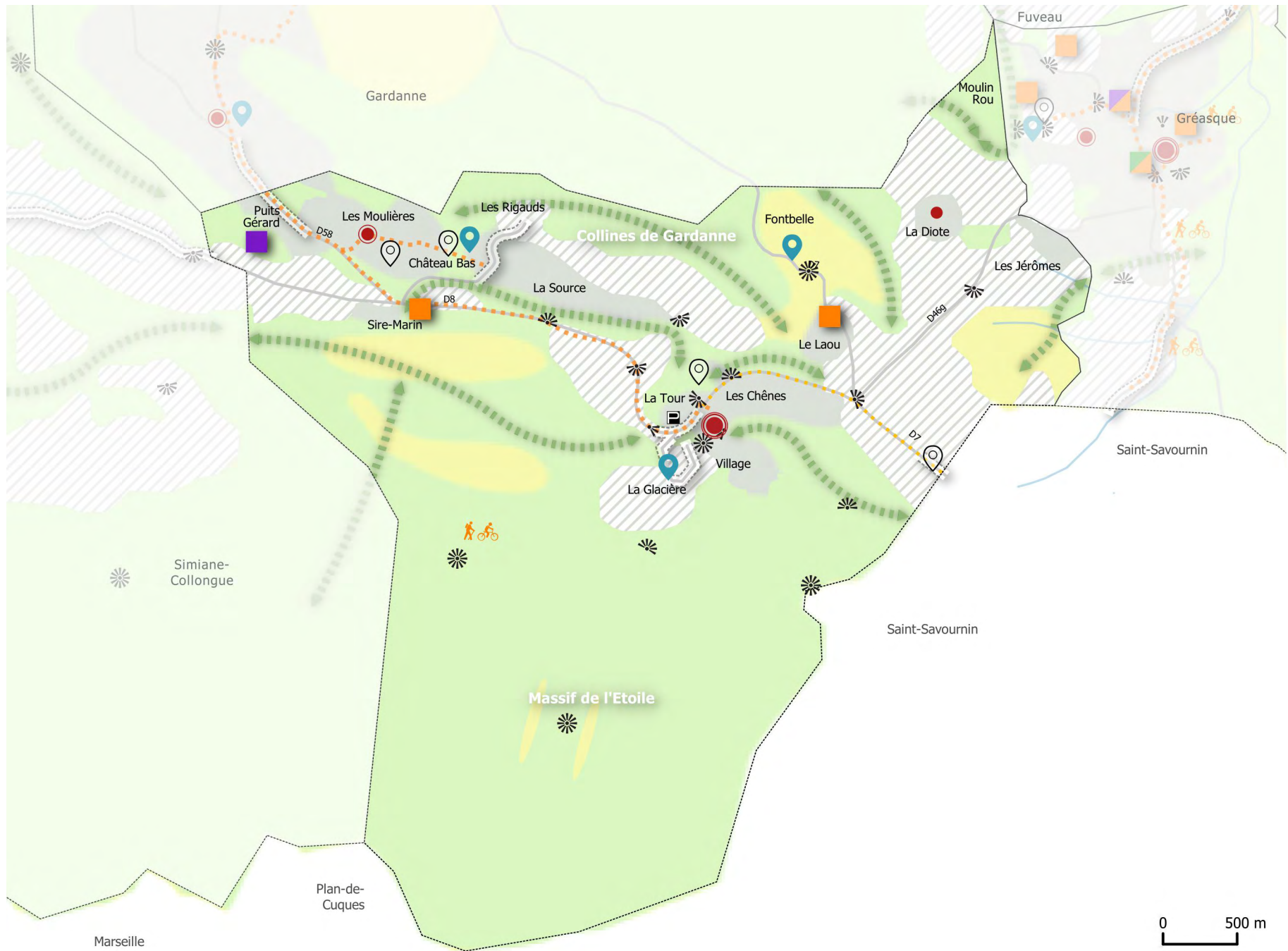
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







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
-  à vocation économique

### 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

### Aire de stationnement




-  à créer

### ----- 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



## LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

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

» Préserver les trois trames vertes de la commune, à la fois support de biodiversité et poumons verts pour les habitants :

- aux Fabres : préserver l'actuel jardin des Fabres, poumon vert du quartier;
- en face de la zone d'activités du Puits Gérard : aménager un espace vert, libre de toute construction, planté et arboré;
- au Moulin Rou : préserver cette zone à risque incendie en la transformant en zone naturelle afin de préserver ce secteur de toute urbanisation.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Maîtriser le développement urbain

» Renforcer l'offre en logements dans le village ainsi que dans le hameau de la Diote.

» Prévoir des extensions dans trois secteurs, en privilégiant des formes urbaines cohérentes avec l'existant :

- le secteur du Laou (Centre Médical Paul Cézanne) et de Sire Marin, à vocation résidentielle.
- l'extension de la zone d'activité ;

» Interrompre l'urbanisation diffuse dans et autour des massifs naturels. Ne prévoir aucune consommation supplémentaire d'espace forestier au profit de l'urbanisation et promouvoir une gestion équilibrée de la forêt.

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

» Conforter et aménager le pôle d'équipements de Château-Bas avec :

- la rénovation de la piscine existante et le réaménagement du plateau sportif,
- la délimitation du site par des clôtures et des accès améliorés,
- la création d'un jardin public au sud du château,
- la mise en place d'une liaison accessible pour tous entre le château et la salle polyvalente.

» Envisager l'extension du centre aéré à Fontbelle

Envisager la construction d'une salle périscolaire aux Moulières, à côté de l'école afin de proposer des activités ludiques et sportives.

» Poursuivre l'enfouissement des réseaux et la réfection de la chaussée globale sur la Commune.

» Poursuivre la réhabilitation du jardin Revelli dans sa vocation sportive

### // Améliorer la qualité des déplacements au quotidien

» Sécuriser la D8, entre la limite communale de Saint-Savournin et l'école de la Tour, et sa liaison vers le village perché, en aménageant une bande sécurisée pour les piétons et les vélos.

» Aménager des liaisons inter-quartiers via des cheminements doux, notamment au niveau du hameau des Rigauds et de la salle polyvalente, au niveau du Brancaï et entre le quartiers des Molières et des Fabres.

» Réaliser un aménagement paysager d'entrée de ville à l'est de la commune sur la D7 à travers un projet de parc agricole

### // Préserver l'identité villageoise et rurale

» Encourager la présence des éléments de l'architecture provençale sur les bâtiments : volets en bois battants, pergolas en fer forgé aux dimensions adaptées au bâti, utilisation de la pierre apparente ou de taille (façade, chaînes d'angles, corniches, encadrements, bandeaux...).

» Harmoniser le traitement des toitures dans un esprit provençal (utilisation de tuile ronde ou romane ancienne, couleur dans les tons de terre cuite naturelle, couverture de la totalité de la toiture, génoise de 2 à 3 rangs...) et éviter les teintes trop criardes ou claires, notamment le blanc et les toits terrasses. Dans cet esprit, adapter l'installation de panneaux photovoltaïques préférentiellement sur un pan de la toiture afin de favoriser leur bonne insertion dans le paysage.

» En bordure des routes départementales D7, D8, D46g et D58, les clôtures en dur dans la limite d'une hauteur de 1.80 m et doublées d'une haie vive peuvent être réalisées.



» Un mur bahut de 0,40 m avec des barbacanes pour l'écoulement des eaux de pluie et un élément transparent d'une hauteur maximum de 1.80 m assureront la composition des clôtures en limites séparatives.

### UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

#### // Conforter le tissu économique local et diversifier les activités sanitaires et médicales

» Créer des structures d'accueil au service des personnes âgées, en implantant notamment une maison de retraite.

» Renforcer le pôle santé existant au Laou, avec l'infrastructure du Centre Paul Cézanne.

#### // Valoriser le potentiel touristique du village

» S'appuyer sur le caractère patrimonial du village "perché" pour développer un tourisme de qualité (culture, randonnée...).

» Poursuivre la mise en valeur du patrimoine communal de la Glacière

» Valoriser le patrimoine du puits Gérard

#### // Assurer le maintien de l'agriculture, en lien avec la gestion des risques

» Favoriser le développement d'une agriculture de proximité en synergie avec la gestion des zones inondables et du risque incendie (coupures de combustible), en particulier sur le secteur du Moulin Rou où le risque feu de forêt est très élevé.

» Préserver les espaces agricoles de la commune pour y développer une agriculture maraîchère, notamment à Fontbelle et à Sire Marin.



© AUIPA 2016

▲ Mimet



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



## MIM-OAP01 : Domaine du Laou

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UC

Programme : environ 50 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du village de Mimet, le projet s'inscrit dans le domaine du Laou, à proximité du Centre Paul Cézanne. Le site de l'OAP se trouve au nord du Centre Paul Cézanne à proximité de l'entrée principale.

Le site est accessible depuis le RD7 (route de Gardanne) et depuis le chemin des Vignes Basses à l'est.

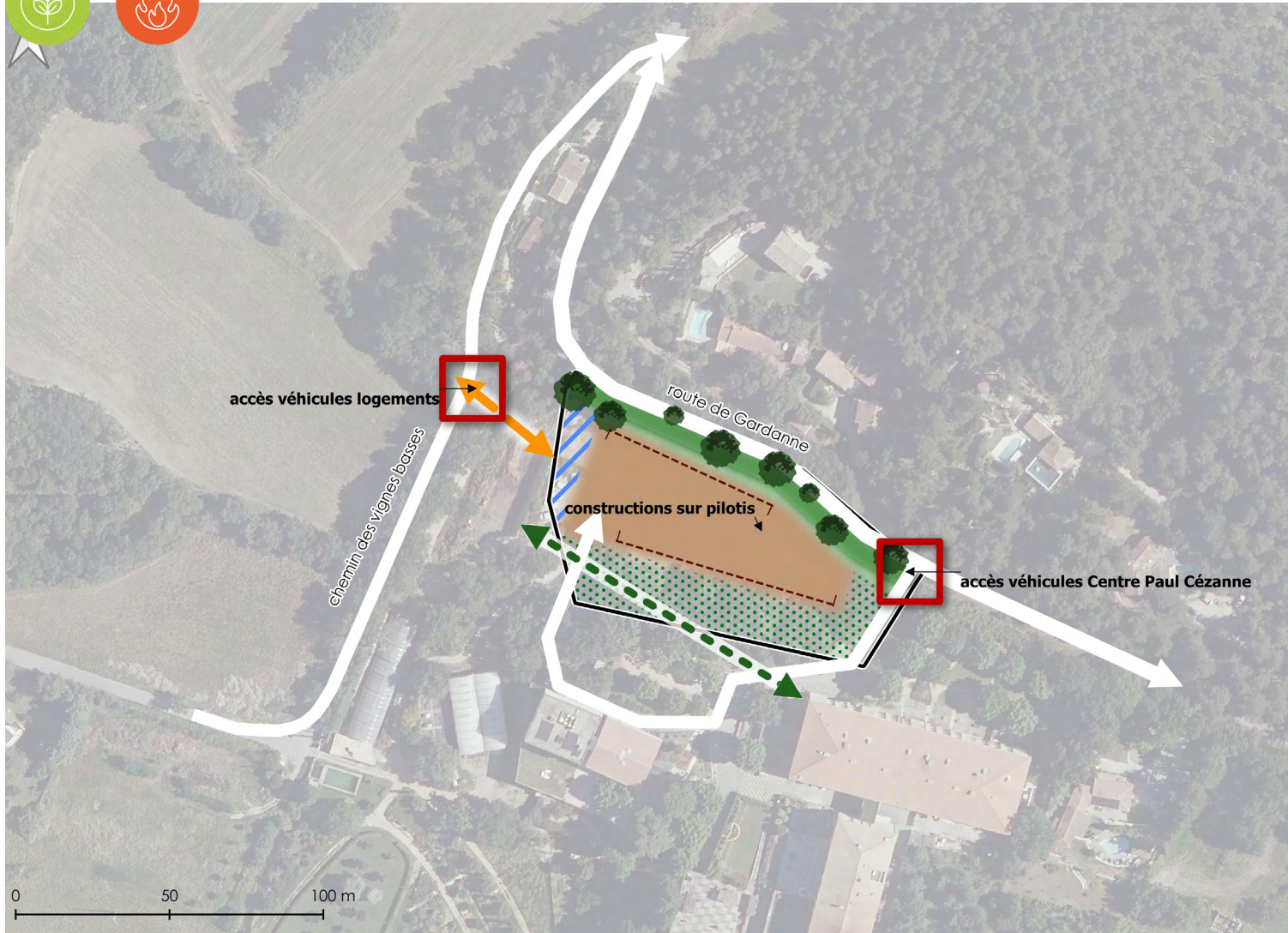
Le projet est implanté en contre bas de la route de Gardanne, dans un fond de vallon. Le vallon est entouré d'un certain nombre d'arbres anciens et d'espaces boisés.

Le site accueille actuellement un parking non aménagé en lien avec le Centre Paul Cézanne.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Développer le parc de logements de la commune, dans le respect de la morphologie actuelle de Mimet, en proposant une offre diversifiée de logements.
- » Aménager un espace de stationnement en lien avec le Centre Paul Cézanne.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
- Caractéristique du bâti**
-  Front bâti structurant
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Continuité viaire - maillage
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Aire de stationnement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace paysager à végétaliser
-  Interface paysagère à aménager

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La vocation de l'OAP du domaine du Laou réside dans l'accueil de logements.

### // Programmation

Les constructions nouvelles seront exclusivement à destination de l'habitat collectif. Tout en préservant les espaces verts, le site accueillera une cinquantaine de logements, comprenant des typologies de logements de type T2 et T3 et qui seront des logements sociaux. Une aire de stationnement sera réalisée en lien avec le Domaine Paul Cézanne

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

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

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

### // Accès

L'accès au terrain est aménagé pour faciliter sa desserte depuis les voies publiques. Il ne sera pas fait de nouveaux accès autres que ceux existants :

- l'accès ouest existant réaménagé sur le chemin des vignes basses est réservé aux occupants des logements.
- le second accès utilisé est l'accès principal du Centre Paul Cézanne sur la route départementale. Cet accès sera maintenu pour les usagers du centre.

Concernant les transports en commun, le secteur est desservi, au sud du site, par la ligne de bus Mimet - Gardanne - Aix-en-Provence, qui circule sur la départemental 8, accessible depuis la route de Gardanne.

### // Principes de desserte

La collecte des eaux pluviales s'effectuera dans l'emprise de l'opération par des noues paysagères.

### // Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les modes actifs, marche et vélos, seront favorisés. Un accès piéton direct entre l'entrée du centre Paul Cézanne et les logements sera créé.

### // Gestion du stationnement

Le stationnement sera assuré en grande partie sous les constructions en pilotis.

Les espaces de stationnement à l'air libre seront plantés.

Le parking existant sera réaménagé pour l'usage des habitations et du centre Paul Cézanne. Le stationnement véhicules dédié au Centre Paul Cézanne est estimé à environ 80 places.

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

### // // Principes d'implantation des bâtiments

Le projet sera implanté dans le vallon en contre-bas de la route. Le rattrapage du niveau se fera par des constructions sur pilotis.

Un espace tampon d'une largeur suffisante pour la préservation des arbres sera maintenu entre la RD7 et les limites séparatives ainsi que les constructions et installations nécessaires au projet.

Le mur effondré du côté de la RD7 devra être reconstruit.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions, modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur et des lieux avoisinants, ni les perspectives monumentales.

Les constructions seront construites avec un impact mesuré sur les sols pour permettre la libre circulation de l'eau et du vent et la préservation des racines des arbres existants.

Les façades seront enduites à l'exception de celles réalisées en pierre de taille. Les climatiseurs seront encastrés dans les façades sans faire de saillie et dissimulés par un dispositif permettant leur intégration à la façade. Toutes les menuiseries seront en bois à peindre ou en PVC peint sauf éventuellement les portes d'entrées de type anciennes qui pourront être laissées en bois naturel.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser le R+3. La hauteur des constructions n'excédera pas celle des chênes existants conservés.

Toute toiture en terrasse est interdite.

### // Principes de traitement paysager

L'insertion paysagère du projet sera recherchée par l'implantation des constructions dans la topographie du site.

La végétation existante sera un point important de la composition du projet.

Le coefficient de pleine terre sera au moins égal à 0,40.

Les espaces verts collectifs devront couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

Tous les arbres seront conservés et les plantations seront complétées autour des constructions.

Le talus planté au niveau de la route de Gardanne sera préservé en espaces naturels.

Les clôtures sur les limites séparatives ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

## PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

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

Le mur implanté en fond de fossé de collecte des eaux de la RD7 devra être reconstruit pour que les eaux de la route soient retenues du côté de la route.

### // Risque inondation

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

### // Risque feu de forêt

Le projet est concerné par le risque feu de forêt, il devra répondre 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 oeuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des 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.

- 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 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.



## MIM-OAPo2 : Sire Marin

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 15 logements individuels libres

Échéancier prévisionnel de  
réalisation : court / moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord ouest de la commune de Mimet, le projet s'inscrit dans le prolongement du quartier Sire Marin.

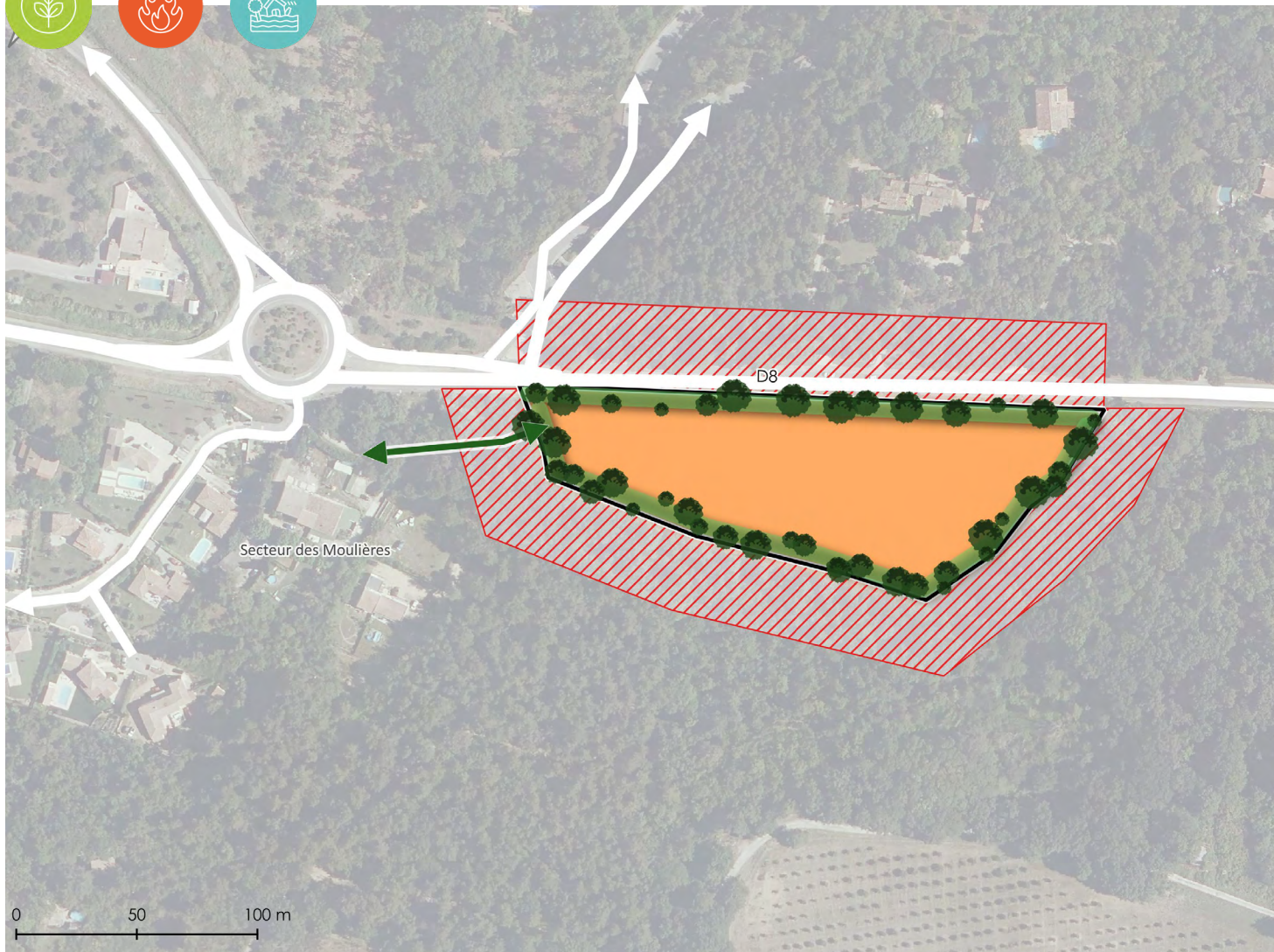
Le secteur est entouré d'espaces naturels et bordé au sud par des espaces boisés classés.

Il est accessible depuis le RD8 (route du Géant) qui traverse la commune d'est en ouest.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

» Développer le parc de logements de la commune, dans le respect de la morphologie actuelle de Mimet.

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP


**Vocation des espaces / destination du bâti**

 Habitat à dominante individuelle

**Mobilités**

 Voie secondaire existante

 Voie de desserte locale existante

 Modes actifs existant

**Qualité environnementale et paysagère**

 Espace de gestion du risque incendie

 Interface paysagère à aménager

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

La vocation principale de l'OAP sera de l'habitat.

### // Programmation

Les nouvelles constructions seront exclusivement à destination d'habitat individuel libre et non groupé.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

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

### // Accès

L'accès au site se fera depuis la départementale D8.

Le projet sera desservi par 2 arrêts bus existants situés au niveau du rond point de Sire Marin (ligne 290 Mimet - Gardanne - Aix-en-Provence).

### // Principes de desserte

La voie interne devra avoir une largeur minimale de 6 m avec une aire de retournement dont les caractéristiques seront adaptées aux engins de secours.

### // Modes actifs

L'OAP Sire Marin sera reliée au secteur des Moulières par un chemin piétonnier existant situé au nord-ouest du secteur de projet.

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

### // // Principes d'implantation des bâtiments

Par rapport à la voie privée centrale à créer, les constructions seront implantées avec un recul de 4 m afin de concourir à la qualité urbaine du projet et à l'insertion harmonieuse des constructions.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions auront des toitures en tuiles rondes ou romanes dans un ton de terre cuite naturelle avec des rangs de génoise et des volets battants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les matériaux et les constructions environnantes, les paysages et les perspectives.

Les climatisations devront être encastrées dans les façades sans faire de saillie et dissimulés avec un dispositif permettant leur intégration à la façade.

### // Principes de traitement paysager

Le coefficient d'espace de pleine terre sera au moins égal à 40%. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les clôtures sur les limites séparatives ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et elles seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Réduction des nuisances

La partie située aux abords de la route départementale 8 sera traitée par de la végétation dense afin de créer une coupure végétale réduisant les nuisances sonores pour les futures habitations et l'impact visuel de cette future opération.

### // 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 devra répondre 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 :

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

- 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).

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

- 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