



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



MEYRARGUES

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 VALANT RÈGLEMENT	11
MRG-OAPO1 : Centre-ville	12
LES OAP D'INTENTION	19
MRG-OAPO2 : Coudourousse - La Grange	20
MRG-OAPO4 : Plateau de la Plaine	25

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.

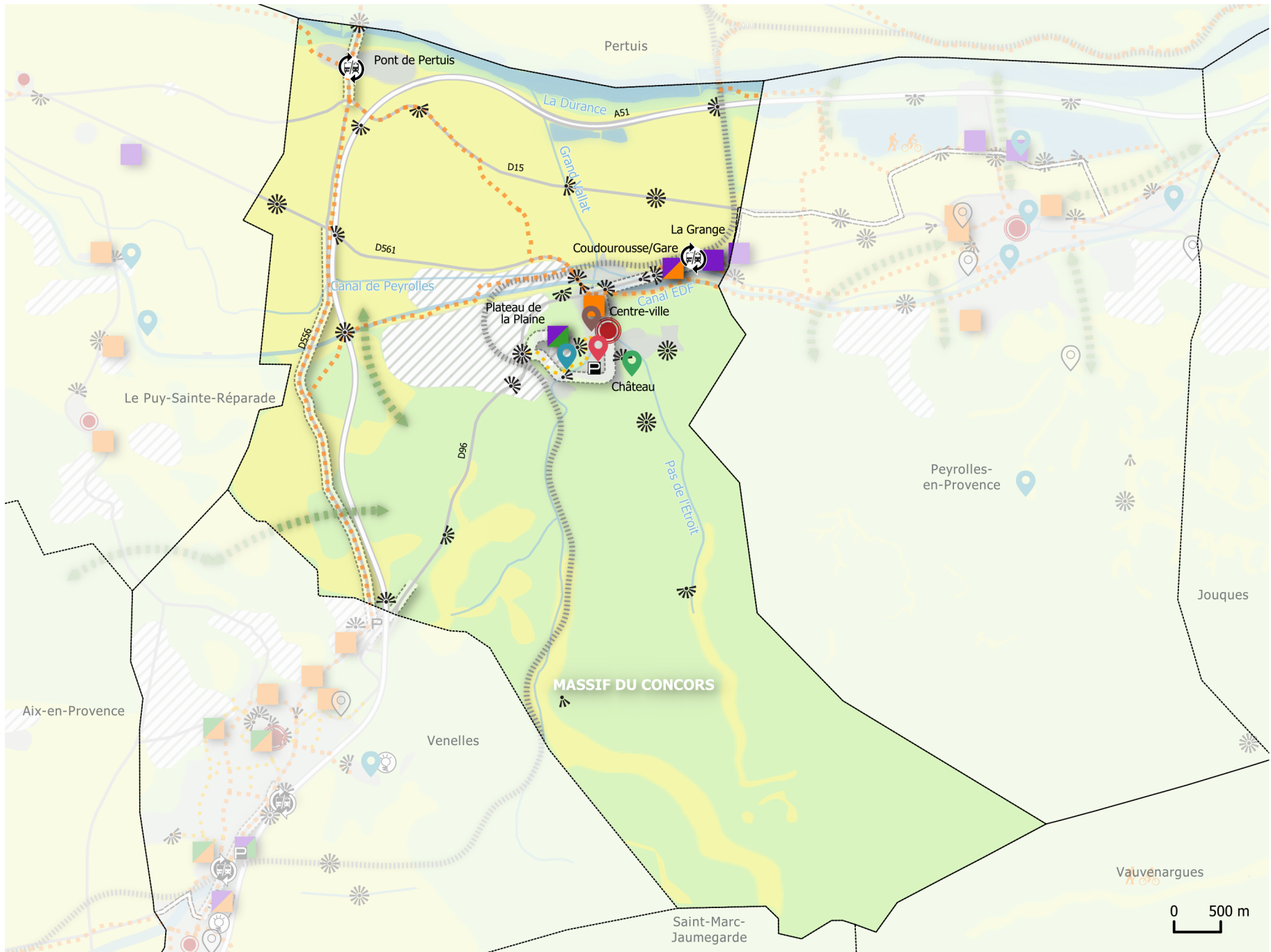
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







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
-  à vocation économique
-  mixte économie/résidentiel
-  mixte économie/équipement

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 locaux
-  Itinéraires principaux

Pôle d'échanges multimodal

-  à conforter





Aire de stationnement

-  à créer




----- Axe routier ou entrée de ville à requalifier

===== Principe de contournement urbain





Equipements structurants à conforter

-  enseignement
-  sportifs / culturels / loisirs / touristiques
-  parc urbain / jardin partagé
-  multi-équipements

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer
-  Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer
-  Cône de vue à préserver et valoriser

>> Eléments structurants

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



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HERITAGE A LEGUER AUX GENERATIONS FUTURES

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

» Préserver les corridors locaux de la trame verte et bleue : les bords de la Durance, le Grand Vallat, le Canal de Peyrolles, le Torrent de Vauclaire, le Pouran, le Torrent de Barry ainsi que la trame verte agricole et boisée allant du Canal EDF au Défends en passant par Prébosque.

» Maintenir et développer les grandes continuités naturelles et agricoles entre la Durance et le massif du Concors, ainsi qu'entre la chaîne de la Trévaresse et le massif du Concors.

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

» Conserver et valoriser les éléments et ensembles liés à l'histoire locale de Meyrargues, notamment le caractère traditionnel des bastides et des grands domaines, ainsi que les sites à haute valeur patrimoniale (Château de Meyrargues, Château de Vauclaire, Grande Bastide).

» Préserver et mettre en valeur les vues sur le patrimoine remarquable (château, massif Concors Sainte-Victoire et perspective nord sur le Luberon...).

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

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

» Accompagner les trois secteurs de développement stratégique :

- le futur éco-quartier, à l'emplacement de l'ancien stade de foot Noël Veran, à vocation principale d'habitat, qui contribuera à conforter la centralité du cœur de ville. Dans le cadre du projet, une attention particulière sera portée à la mise en valeur du Grand Vallat.

- le secteur de la Coudourousse à vocation principale d'activités, allant du quartier du Moulin au quartier de la Grange en limite de Peyrolles-en-Provence.

- le secteur du plateau de la plaine

» Faire de la D96, entre le village et l'ancienne gare, un axe majeur de développement.

» Contenir et maîtriser l'urbanisation des quartiers Moulin et Coudourousse en limite de la plaine agricole et affirmer la D561 comme limite franche d'urbanisation.

» Accompagner les potentiels de développement du Plateau de la Plaine.

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

» Accompagner le développement des équipements dans le centre-village :

- conforter le pôle socio-culturel et administratif ;
- agrandir l'école primaire, en s'appuyant sur la délocalisation du Foyer Rural ;
- valoriser le parc public du Château.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

» S'appuyer sur la création du pôle d'échanges multimodal dans le secteur de la Coudourousse pour favoriser l'intermodalité.

» Renforcer les liaisons interquartiers (trottoirs, aménagements cyclables) entre les différentes centralités : centre-village, Coudourousse, Plateau de la Plaine.

» Prolonger l'itinéraire cyclable le long du canal EDF en direction de Peyrolles-en-Provence et du Puy-Sainte-Réparate, et accompagner la réalisation du projet Eurovélo 8 sur la commune.

» Améliorer l'accessibilité du centre-village par le renforcement de l'offre de stationnement et la généralisation de la zone 30.

UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

// Développer et diversifier le tissu économique local

- » Accompagner la requalification du secteur de la Coudourousse en renforçant notamment le pôle d'activités Coudourousse-Gare.
- » Accompagner le développement du plateau de la plaine vers des activités économiques compatibles avec les activités sportives et de loisirs et préservant les qualité du site.

// Assurer le maintien de l'agriculture

- » Garantir une protection stricte de la plaine agricole de la Durance, notamment en fixant des limites à l'urbanisation.
- » Favoriser la reconquête agricole et l'installation de nouveaux agriculteurs dans le massif du Concors.



^ Vue sur le château depuis l'avenue de la République



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP valant règlement

conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Articulation avec le règlement écrit : seules les dispositions de la partie A (titres I, II et III) et l'article 3 des dispositions communes aux zones U et AU relatives à la mixité s'appliquent à ces secteurs d'aménagement



MRG-OAPo1 : Centre-ville

Vocation : habitat

Zonage : UBb

Programme : environ 90 logements prévus

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur est situé en coeur de ville. Il est délimité au nord par la D96, à l'ouest par l'avenue du Grand Vallat, au sud par la rue d'Albertas et à l'est par le cour des Alpes. Le site du projet s'étend sur une superficie de 3,55 ha.

Il s'agit d'un espace composé en grande partie du stade Noël Vérane qui a fait l'objet d'un déplacement sur le Plateau de la Plaine. Le Grand Vallat longe le secteur du sud au nord permettant de bénéficier d'un cadre paysager naturel au coeur du village.

Par sa localisation en coeur de ville et sa proximité aux équipements, commerces et services, ce secteur est stratégique. A ce titre, l'OAP du centre-ville permet de structurer ce futur quartier à dominante habitat.

Cette OAP s'inscrit totalement ou partiellement dans un périmètre de ZAC, dont les principes d'aménagement sont gérés dans le dossier de réalisation.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Redynamiser le centre-ville de Meyrargues en renforçant l'offre en logements mixte, adaptée aux besoins des habitants, dans une logique d'urbanisme des courtes distances ;

» Composer un nouveau quartier durable respectueux du contexte urbain, paysager et architectural environnant avec l'engagement dans une démarche écoquartier ;

» Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.

» Offrir un réseau d'équipements et services de qualité afin de répondre aux besoins de la population.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

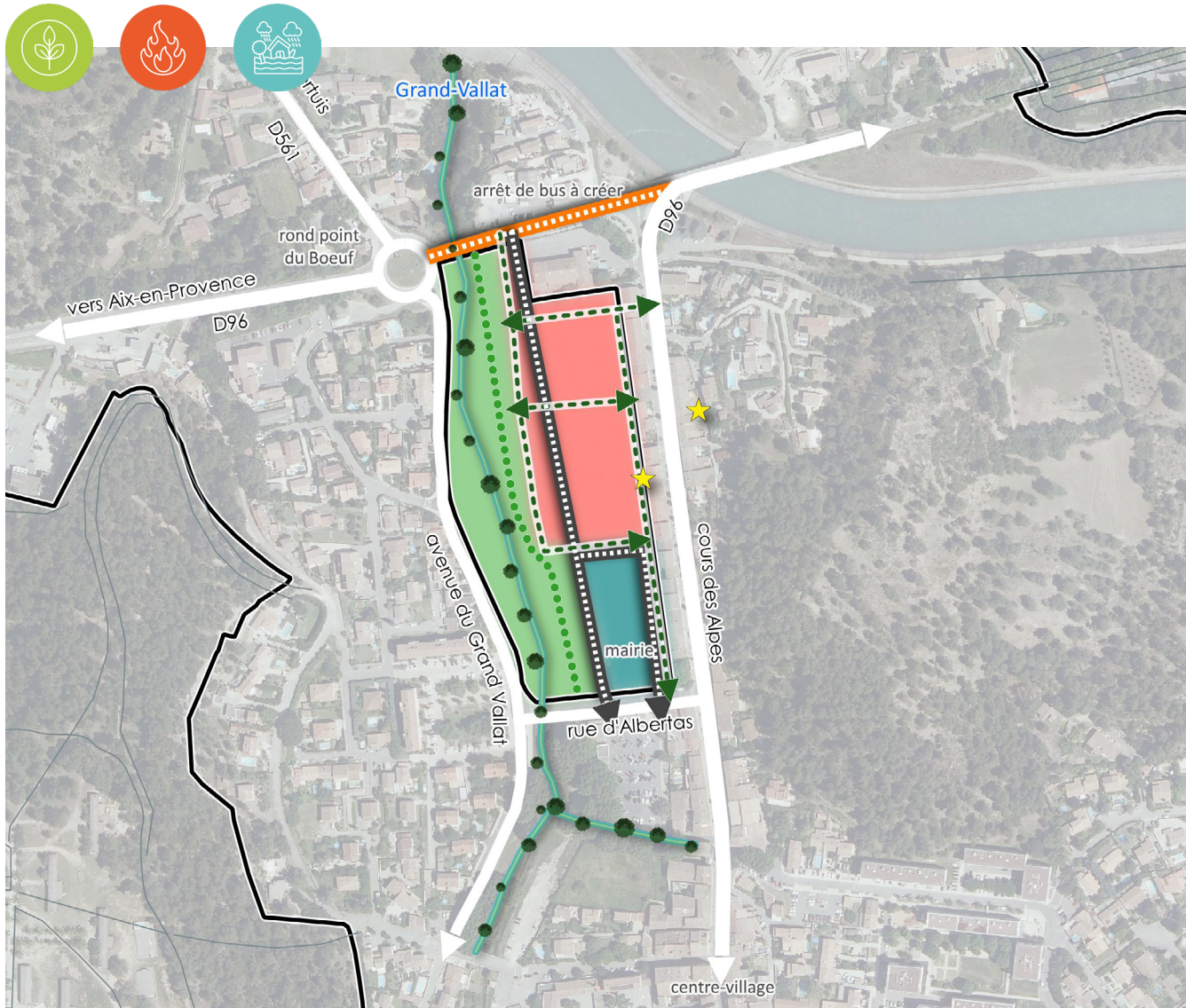
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante collective
-  Secteur de mixité fonctionnelle
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie à sens unique à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Trame bleue secondaire
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

// Qualité urbaine

Le projet se doit de réussir une greffe urbaine exemplaire et une articulation parfaite à la ville, tant sur le plan morphologique que fonctionnel. Des espaces publics de qualité devront être aménagés autour d'une place donnant sur le Grand Vallat, avec un équipement de type maison médicale et quelques commerces et services en rez-de-chaussée.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus 40% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager. Dans cet objectif, la qualité architecturale des bâtiments est recherchée.

Un maximum de logements devra être traversant et comprendre un espace extérieur.

// Hauteur des constructions

Les constructions de type habitat collectif, seront édifiées sur une hauteur maximale de R+3. Celles-ci ne devront pas dépasser l'épannelage du cours des Alpes, soit atteindre 12 m maximum à l'égout du toit.

// Espaces verts / Espaces naturels

La surface des espaces de pleine terre représentera environ 20% de la superficie du terrain d'assiette.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

// Paysage

Le double alignement d'arbres présent le long du Grand Vallat devra être préservé. Le long de l'axe principal, un cheminement mode doux (vélo piéton) surplombera la berge du vallat.

// Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. Un recul de 12 mètres sera imposé par rapport à l'arrière du cours des Alpes.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux futures voies est fixée à 4 mètres de l'axe des voies.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, à condition d'assurer une continuité par rapport aux constructions avoisinantes.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

// Programmation globale

Le projet doit permettre de renforcer la centralité du village en proposant un habitat diversifié, pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux, attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais.

Ainsi, l'aménagement du site devra s'inscrire dans une opération d'ensemble avec une mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces). Celle-ci accueillera environ 90 logements collectifs en affectant au moins 40 % du nombre total de logements à des logements sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

Certaines destinations sont interdites pour ce site : l'industrie, les activités liées à l'exploitation forestière et agricole.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans le dossier de la ZAC.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

// Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, trottoirs et places urbaines, 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.

// Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore.

Les matériaux locaux, biosourcés (notamment le bois local), recyclés ou recyclables seront privilégiés.

// Risque inondation

La mise en oeuvre 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.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

Le stationnement résidentiel en sous-sol est à privilégier.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour l'habitat :

o 2 places par logement minimum,

o 1 place par logement minimum, pour les logements sociaux

- Pour les commerces, les services avec accueil de clients et les équipements: le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Une ligne express régionale Riez-Marseille dessert le nord du périmètre. Plusieurs arrêts desservent le sud du périmètre avec le passage de plusieurs lignes de bus de Pays d'Aix mobilité ainsi que quatre lignes scolaires.

Le site se trouve également à 1 km de la gare Coudourousse.

LA DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

// Réseau viaire

Le projet devra permettre d'ouvrir le futur quartier à son environnement proche (au centre-ville, la Coudouroussse et la gare), en créant une nouvelle connexion sur la D96.

L'accès au projet depuis la RD96 sera en sens unique entrant, dans le sens RD96 – rue d'Albertas, pour sécuriser les déplacements. Il n'y aura pas de tourne à gauche sur la RD96 pour les véhicules venant de Peyrolles.

Toute nouvelle voie en impasse devra faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

// Modes actifs

L'axe proche situé entre le « rond-point du boeuf » et le pont du canal EDF sera requalifié.

Une grande place sera donnée aux piétons et cyclistes. Des liaisons douces sont à prévoir dans le quartier d'une part le long des voies, ainsi que des cheminements piétons dans le quartier, d'autre part autour du Grand Vallat et à l'arrière du cours des Alpes.

// Eau potable et eaux usées

Se reporter aux dispositions communes du règlement écrit Titre III articles 9.1 et 9.2



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



MRG-OAPo2 : Coudourousse - La Grange

Vocation : mixte

Zonage : UE / UEp / 1AU-UEp

Échéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de la Coudourousse - la Grange est situé au nord-est du centre-ville de Meyrargues, en limite de Peyrolles-en-Provence. Il est délimité au nord par la voie ferrée, à l'ouest par le chemin de Girovai, au sud par le canal EDF et à l'est par le secteur de Recuelles sur Peyrolles-en-Provence. La D96 et le chemin des Bouches-du-Rhône traversent d'ouest en est le site.

Il s'agit d'un vaste espace composé principalement d'activités industrielles et commerciales, d'équipements tel que la gare ferroviaire, d'habitations et de friches. Cette urbanisation est plus ou moins ordonnée le long de la D96 et autour de la gare.

L'historique du secteur (présence de la gare, usine Barbier-Dauphin), l'implantation récente d'une moyenne surface, la requalification d'une portion de la D96 (création d'un giratoire, de trottoirs), la création d'une nouvelle station d'épuration sont autant de facteurs ayant conduit à choisir ce secteur comme espace de développement stratégique en renouvellement urbain pour Meyrargues.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Créer un deuxième pôle de vie autour de la gare et du pôle d'activités de Coudourousse en formant un ensemble cohérent et structuré.
- » Structurer ce quartier pour accueillir de nouvelles activités commerciales et/ou artisanales et productives.
- » Développer un maillage viaire secondaire pour la partie haute du quartier de la Grange, à l'est du site, et le connecter à la future zone de Recuelles. La connexion à la RD 15 devra faire l'objet d'une réflexion entre Meyrargues et Peyrolles-en-Provence pour gérer les nouveaux flux de circulation.
- » Favoriser les modes actifs grâce à un maillage complémentaire au réseau viaire, notamment entre la gare et le quartier de la Grange.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

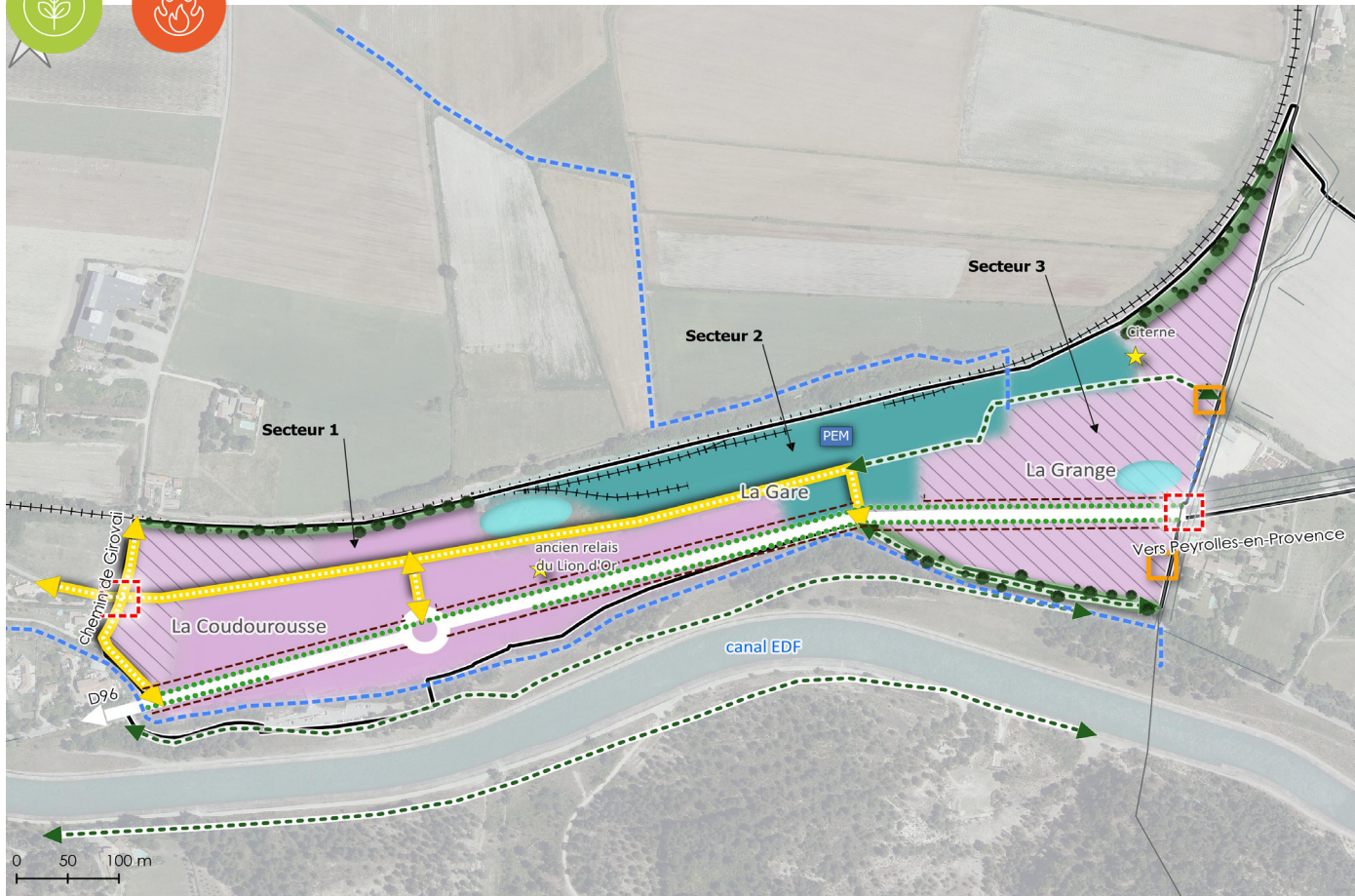
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire

















VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Secteur d'activités mixtes
-  Activités à dominante productive
-  Secteur de mixité fonctionnelle
- Caractéristique du bâti**
-  Front bâti structurant
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès secondaire
-  Carrefour à créer
-  Pôle d'échanges multimodal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Chemin de l'eau
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

L'OAP Coudourousse-La Grange se divise en 3 secteurs distincts : Coudourousse zone d'activités (secteur 1), la gare (secteur 2), la Grange (secteur 3).

// Vocation

Un quartier mixte sera développé sur l'ensemble du secteur comprenant le renforcement du pôles d'échanges multimodal existant autour de la gare ferroviaire. La zone n'aura pas vocation à accueillir de nouvelles activités en lien avec la restauration afin de ne pas destabiliser le centre-village.

// Programmation

La partie ouest (secteur 1) aura une finalité économique générale, mais ne devra toutefois pas concurrencer l'attractivité du centre-ville. La partie centrale (secteur 2), autour de la gare a vocation a devenir un pôle d'échange multimodal, et pourra autoriser l'implantation d'activité en lien avec cela (hôtel etc.). Quant à la partie est (secteur 3), elle devra accueillir des activités productives, impossible à accueillir au centre-village (nuisances etc.).

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 3 de La Grange (partie est dédiée à une économie productive) est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble ainsi que de l'extension des réseaux d'eau et d'assainissement

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Une liaison sera créée entre le rond-point de Leclerc et le chemin des Bouches-du-Rhône afin d'en faire la porte d'entrée du pôle d'activités Coudourousse-Gare.

Les activités seront accueillies le long de la D96 sans créer de nouveaux accès sur cette voie. De nouvelles voies seront créées pour rendre accessible les futurs lots d'activités.

Le site est desservi via la gare ferroviaire par les lignes TER Marseille - Aix-en-Provence - Pertuis et Marseille - Gap - Briançon. Plusieurs arrêts de bus, situés le long de l'avenue de la Gare, desservent également le périmètre avec des lignes interurbaines et scolaires.

// Principes de desserte

Le chemin des Bouches-du-Rhône sera aménagé pour les véhicules, piétons et cycliste pour devenir l'axe structurant entre la gare, le pôle d'activités et le centre-ville. Les voies existantes seront requalifiées. La route départementale 96 traversant la commune de Meyrargues et de Peyrolles-en-Provence sera apaisée par la création d'un nouveau carrefour giratoire à la limite entre les deux communes. Le chemin de Recuelles devra être requalifié pour réceptionner le trafic voiture, piétons et cyclistes lié au développement de l'activité.

// Modes actifs

Les voies, chemins et pistes cyclables nécessaires aux modes actifs (marche à pied, vélo...) le long du canal de Peyrolles et du canal EDF ainsi qu'entre la gare et le quartier de la Grange et le centre-ville seront aménagés.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Le projet devra intégrer une réflexion sur l'aspect extérieur des constructions et sur les parcs de stationnement (mutualisation) pour éviter une banalisation de la vue depuis la RD96.

Une attention sera portée à l'écriture architecturale qui devra restituer l'esprit des anciens entrepôts et leurs murs pignons.

La hauteur des bâtiments se limitera au R+2 sur l'ensemble des 3 secteurs.

Le patrimoine local identifié sur le schéma d'aménagement devra être protégé.

// Principes de traitement paysager

L'alignement de platanes le long de la D96 devra être conservé.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

L'imperméabilisation des sols doit 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.

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé Bien être au quotidien ».

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

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

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

MRG-OAP04 : Plateau de la Plaine

Vocation : économique

Zonage : 1AU-UEb, NI etN

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du Plateau de la Plaine est localisé à l'est du centre-ville de Meyrargues. L'accès se fait par le rond-point de la Baraque sur la RD96 puis par un unique chemin, accessible au public. Un autre accès, dédié uniquement aux véhicules de secours, est disponible via le boulevard de la Plaine. Des cheminements piétons, notamment un parcours sportif, sont disponibles.

Le site était occupé autrefois par l'ancienne colonie de vacances de la ville de Marseille et de nombreux bâtiments désaffectés témoignent de cette activité.

Le plateau est particulièrement accessible de la RD 96 par le rond point de la Baraque. Le site bien implanté au nord d'Aix bénéficie d'un accès facile au réseau autoroutier et aux grandes infrastructures de transport (autoroutes, gare TGV et aéroport). Le site est aussi proche de pôles économiques majeures (Pertuis, Venelles, CEA ITER...). Le Plateau de la Plaine est situé à proximité immédiate du centre-ville de Meyrargues et offre des surfaces importantes pour l'implantation d'activités économiques, en complément des équipements existants, et notamment la partie ludico-sportive. Actuellement, le site accueille un stade de foot et des terrains de tennis.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Accueillir une activité économique en complément du pôle ludico-sportif et des équipements et services d'intérêt public existants et/ou en lien avec l'énergie, l'environnement.
- » Désenclaver le Plateau de la Plaine et l'ouvrir aux quartiers proches dont le centre-ville par l'aménagement de l'accès principal et des cheminements piétons.
- » Sécuriser les personnes et les équipements face au risque feu de forêt, notamment l'élargissement des voies, le débroussaillage et des accès pour les services de lutte contre l'incendie.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance






© ALIPA

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT













 Périmètre de l'OAP





Vocation des espaces / destination du bâti

-  Espace naturel
-  Secteur d'activités mixtes
-  Equipement public


Mobilités

-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Piste DFCI ou voie réservée aux véhicules de lutte contre l'incendie
-  Modes actifs existant
-  Modes actifs à créer
-  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
-  Séquence d'entrée de ville
-  Aire de stationnement

Qualité environnementale et paysagère

-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

Réseaux

-  Réseau enfoui à prendre en compte dans l'aménagement

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Accueillir un campus tertiaire pour des entreprises à la recherche d'une qualité de vie au travail. La zone n'a pas vocation à accueillir de commerce.

Programmation

La partie sud du plateau est occupée par des équipements sportifs existants et qui pourront être renforcés. A l'ouest au niveau de l'entrée du site un bâtiment public est dédié à des activités mixtes (associations, expositions, événements culturels etc.). D'autres bâtiments sur le site sont à réhabiliter ou à démolir.

L'objectif d'accueillir une activité économique en complément du pôle ludico-sportif et des équipements et services d'intérêt public existants et/ou en lien avec l'énergie, l'environnement.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

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

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès principal se fait à partir du rond point de la Baraque, en contrebas de la plaine. Celui-ci est relié par l'arrêt de bus « La Baraque », à cinq minutes à pied du plateau.

Cet accès devra être élargi pour devenir une véritable voie multimodale, ayant une largeur suffisante pour les services de secours.

Quelques accès piétons relient le site au centre-village (moyennant un fort dénivelé).

// Principes de desserte

A l'intérieur du site, la circulation des voitures sera largement réduite. L'objectif étant de maintenir un mode de vie pacifié et laissant la place aux modes doux.

// Modes actifs

Le site a pour vocation d'offrir un cadre de pleine nature pour des activités en lien avec l'environnement, l'énergie. Le cœur du site doit rester piéton et/ou cyclable.

Le projet développera de nouvelles liaisons douces traversant le site qui permettront de le relier aux quartiers voisins et au centre-ville.

// Gestion du stationnement

Deux poches de stationnements en entrée de site.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

La forme urbaine sera sobre en consommation d'espace. Plusieurs bâtiments regroupés sont possibles. Une attention particulière sera accordée à la limitation de l'artificialisation des sols, notamment en s'appuyant sur les espaces déjà artificialisés du secteur en friche.

Le bâti sera en R+1 maximum.

Le projet devra viser la sobriété énergétique, en permettant et de maximiser la création d'énergie renouvelable (panneaux solaires etc.), HQE, label BDM etc...

// Principes de traitement paysager

Le projet devra maintenir la couronne végétale du site. Les interfaces avec la forêt seront traitées de manière à réduire le risque incendie, en appliquant un recul des constructions liées à l'Obligation Légale de Débroussaillage.

Les alignements d'arbres existants seront préservés au maximum.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Risque feu de forêt

Par son caractère naturel, le Plateau de la Plaine est soumis à un risque feu de forêt.

Le projet devra répondre aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé Bien être au quotidien ».

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

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

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

- débroussailler de 20 mètres autour de la voie d'accès du Plateau de la Plaine et de 100 mètres autour des équipements et bâtiments ;
- compléter si nécessaire 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.
- 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).

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...

// Risque séisme-mouvement de terrain

Il existe aussi un risque séisme-mouvements de terrain en frange est du plateau qui doit être pris en compte dans la création des accès dans le secteur.



^ Aménagements extérieurs de l'ancienne colonie, et équipement existant



^ Chemin périphérique au sud du pôle ludico-sportif, où appliquer l'OLD.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX