



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



SAINT-ESTÈVE-JANSON

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

SEJ- OAP01 : Les Vignes	12
SEJ-OAP02 : Les Chênes	16
SEJ -OAP03 : Les Aires	20
SEJ-OAP04 : Les Écoles	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.

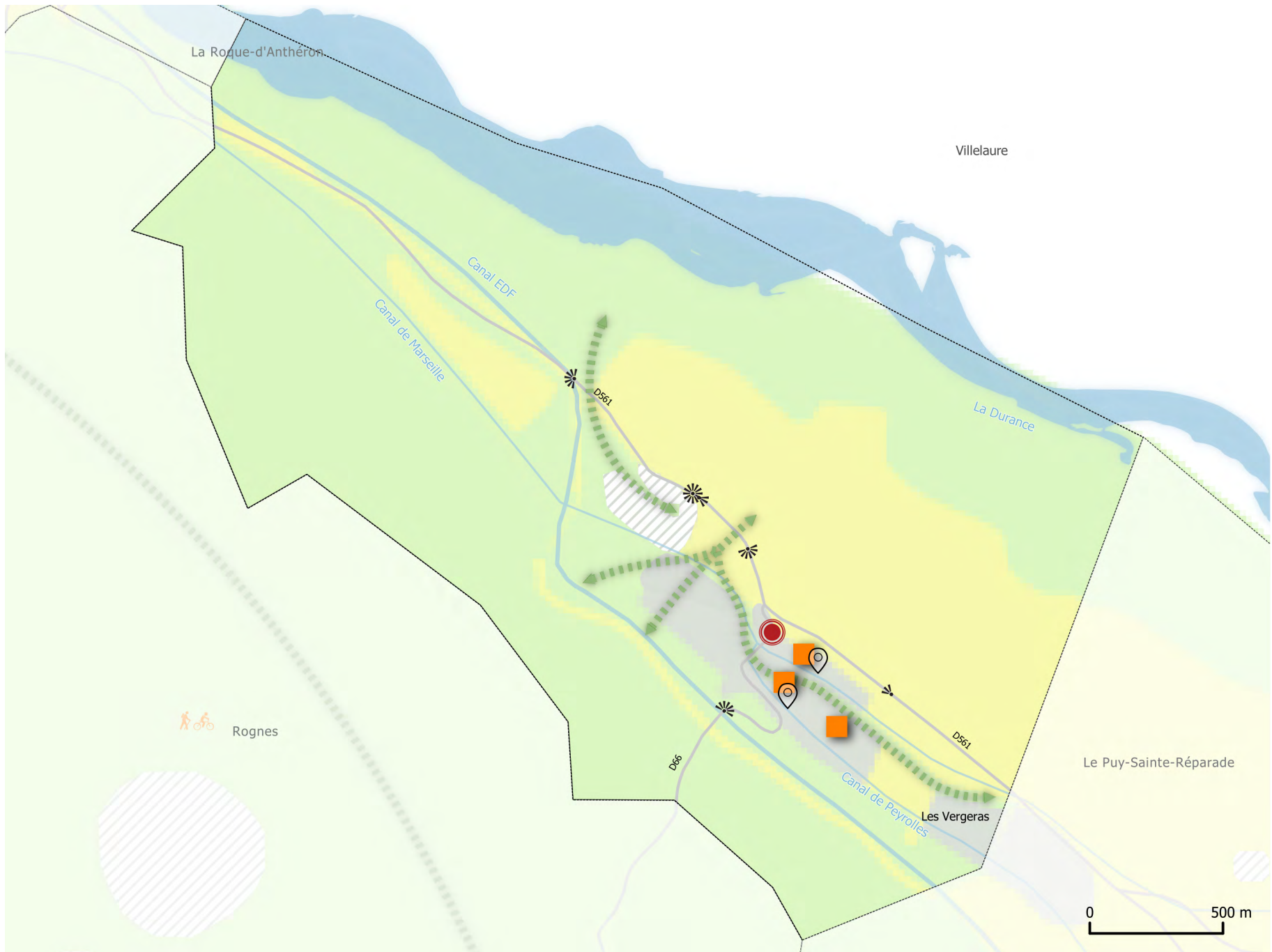
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







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

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 à créer

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

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

>> Eléments structurants

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



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

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

- » Préserver les réservoirs de biodiversité - le lit de la Durance et la Chaîne des Côtes - et les sous-trames de milieux humides, forestiers, ouverts et agricoles.
- » Conforter le maillage des corridors écologiques qui prend appui sur les espaces agricoles, la Durance et ses affluents, le réseau de canaux, et les éléments naturels (haies...), et limiter l'effet de rupture et d'obstacle de la D561 et du canal EDF.
- » Préserver les espaces de nature au sein du village et aménager des jardins partagés.

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

- » Préserver la qualité des vues et les perspectives depuis les deux entrées de ville.
- » Préserver l'identité rurale du village, par la protection et/ou la mise en valeur du patrimoine bâti du noyau villageois, du patrimoine agricole (écuries...), du patrimoine hydraulique (petits et grands canaux), du Château de Janson, de la grotte de l'Escale, ainsi que des alignements d'arbres, des boisements et des cours d'eau.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Conforter le noyau villageois et lutter contre le phénomène de "village dortoir"

- » Développer une mixité urbaine et sociale dans le village : renforcement de l'offre de logements, d'espaces publics, de commerces de proximité, et d'équipements.
- » Privilégier la densification des espaces déjà urbanisés par comblement des dents creuses et division parcellaire tout en conservant l'ambiance rurale et villageoise.
- » Optimiser le fonctionnement du village :
 - en requalifiant/créant des espaces publics, et en préservant des espaces de nature au sein du village ;
 - en améliorant les circulations (piétonnes, cycles, automobiles, transports collectifs) ainsi que l'accessibilité ;
 - en réorganisant/confortant l'offre en stationnement.
- » Respecter les limites actuelles de l'urbanisation marquées par les canaux, la chaîne des Côtes et la D561.
- » Maintenir les deux coupures d'urbanisation suivantes :
 - entre le village et l'entrée Ouest de la commune (coupure agri-naturelle) ;

- entre le village et la zone d'activités "Les Vergeras" (coupure agricole).

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

- » Concrétiser et accompagner les projets d'équipements : maison de retraite non médicalisée, pôle santé et jardins familiaux.

// Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture

- » Reconquérir le canal de Marseille dans sa partie sèche pour créer une liaison douce entre le centre-village et la zone d'activités des Vergeras, et envisager son prolongement jusqu'au Puy-Sainte-Réparate.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter la zone d'activités des Vergeras

- » Conforter la zone d'activités d'intérêt métropolitain des Vergeras et garantir son intégration au sein du territoire communal et intercommunal (création d'une liaison sur la partie sèche du canal de Marseille).

// Assurer le maintien de l'agriculture

- » Préserver la plaine agricole de Durance, au nord de la D561.



© ALPA

▲ Saint-Estève-Janson



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



SEJ- OAPo1 : Les Vignes

Vocation : habitat

Zonage : 2AU

Programme : environ 10 logements,
1500 m² de surface de plancher

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



DESCRIPTION DU SITE

Située en limite sud de l'enveloppe urbaine, le site des Vignes représente une surface de 0,6 ha. Il est bordé par un vaste couvert végétal dense qui structure et divise la partie urbanisée de la commune d'une partie à vocation agricole et/ou naturelle. Un ensemble de petites zones arborées encadre la trame urbaine.

La zone est actuellement occupée par des vignes. La vocation est essentiellement résidentielle afin d'assurer une continuité avec le tissu urbain existant.

Avec une topographie plus marquée et un dénivelé d'une quinzaine de mètres, le site nécessite des aménagements intégrés au paysage environnant.

ENJEUX ET OBJECTIFS

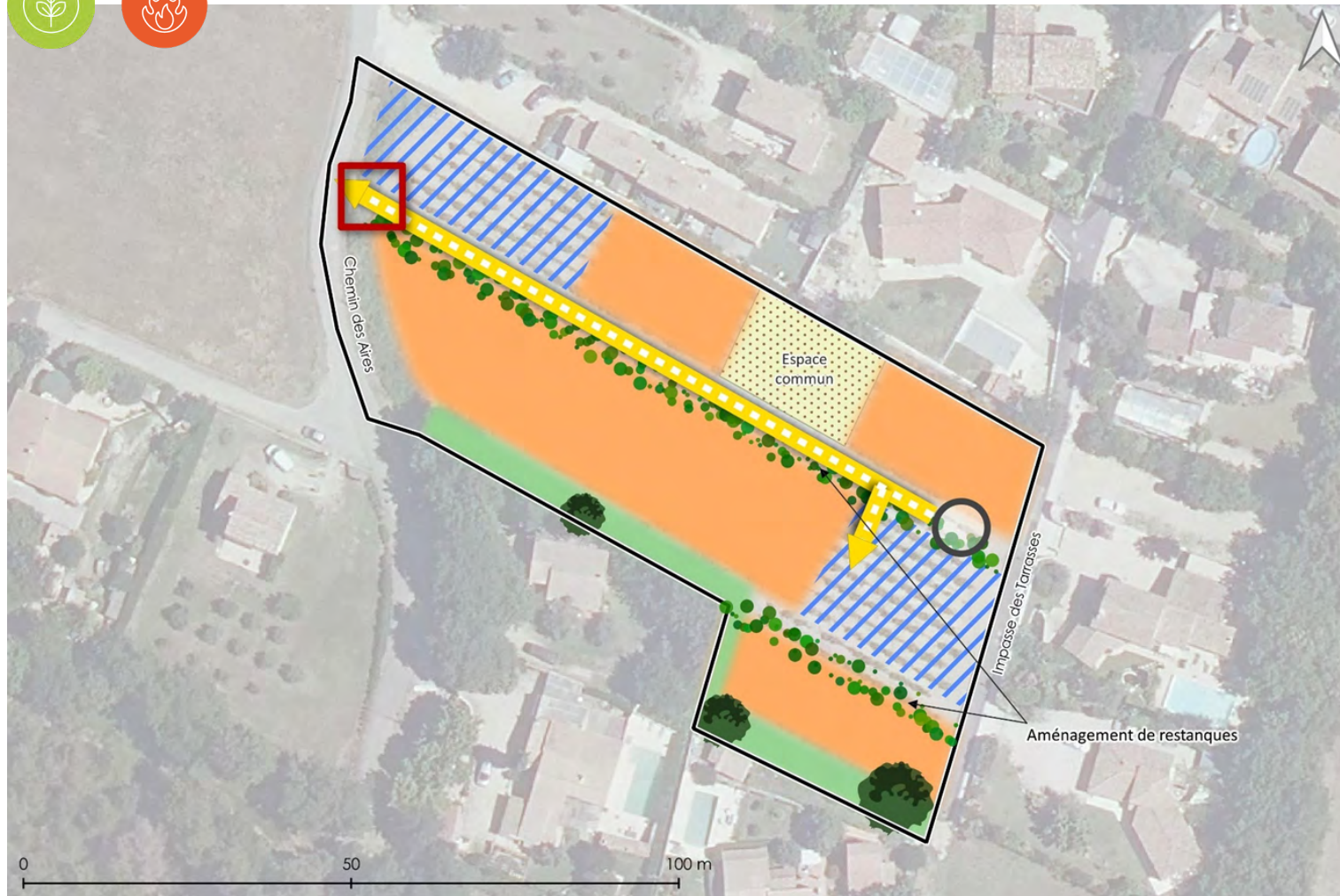
- » Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique tout en s'assurant de la compatibilité du projet avec les capacités du réseau d'eau potable et de la STEP.
- » Prévoir une production de logements sociaux : 20 % de logements devront répondre aux critères des logements en accession sociale.
- » Densifier la structure urbaine, par la création de logements et d'espaces publics de qualité et arborés, en garantissant le comblement des espaces interstitiels










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**
-  Habitat à dominante individuelle
- Mobilités**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
-  Espace public
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Frange naturelle paysagère

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat.

// Programmation

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un programme d'habitat en R+1. Le potentiel est d'environ 10 logements.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une seule opération d'ensemble, soit sous la forme d'un seul lotissement soit sous la forme d'une seule opération de construction, ainsi qu'à la capacité de la STEP et du réseau d'eau potable.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Un accès mutualisé dessert le site depuis le chemin des Aires. Aucun accès ne devra être réalisé sur la traverse des Tarrares à l'Est.

Des liaisons actives devront être intégrées afin de pouvoir se connecter au réseau de bus.

// Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création d'une voie d'accès à double sens sur le chemin des Aires.

Le projet devra comporter une voirie centrale en impasse, privée, à double sens d'une largeur suffisamment dimensionnées pour assurer la desserte des engins de secours et encadrée par deux trottoirs d'1.5 m accompagnés de la plantation d'arbres de hautes tiges.

// Modes actifs

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

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques. Une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue.

Une poche de stationnement paysagée pourra être réalisée.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Privilégier l'implantation des constructions à proximité des voies doit être recherchée afin de conserver les boisements et d'assurer une zone tampon avec les constructions existantes.

// Qualité architecturale et formes urbaines

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

La disposition des constructions contiguës sera limitée au jumelage de deux volumes bâtis.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

// Principes de traitement paysager

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements. Les arbres isolés situés en limite nord et le boisement situé en limite sud devront être conservés et préservés.

Les canaux et filioles existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite en raison de leur caractère écologique et de leur fonctionnalité : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite d'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités ou aménagés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

// Risque feu de forêt

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

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

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

- 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 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.

SEJ-OAPo2 : Les Chênes

Vocation : mixte

Zonage : UDa1

Programme : logements et résidence seniors ou intergénérationnelle, d'une capacité d'accueil potentielle totale d'une quarantaine de personnes, soit environ 3000 m² de surfaces de plancher

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



DESCRIPTION DU SITE

Localisé en limite sud-ouest de l'enveloppe urbaine, le site des Chênes représente une surface de 1,2 ha. Il est bordé par un couvert végétal important et dense qui s'est développé autour du canal maître.

L'OAP est actuellement occupée par des activités agricoles, notamment une truffière sur sa partie nord en bordure du chemin des Aires.

Elle est limitrophe au sud-est à des habitations et au nord-ouest par des bâtiments agricoles et résidentiels (liés à l'activité).

Sa topographie est marquée par un important dénivelé, qui peut nécessiter des aménagements en terrasses. Ces derniers devront être limités au strict nécessaire, en particulier dans la partie sud du terrain.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique tout en s'assurant de la compatibilité du projet avec les capacités du réseau d'eau potable et de la station d'épuration des eaux usées (STEP) ;
- » Prévoir une production de logements sociaux : 20 % de logements devront répondre aux critères des logements en accession sociale ;
- » Densifier la structure urbaine, par la création de logements et l'accueil d'un équipement (maison de retraite non médicalisée, résidence intergénérationnelle, accompagnée de structure garantissant le comblement des espaces interstitiels, tout en préservant des espaces de nature caractéristiques (truffières et couvert végétal dense, canal maître).

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

- Habitat
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Aire de stationnement

Mobilité

- Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- Accès principal

Qualité environnementale et paysagère

- Espace de gestion du risque incendie
- Trame végétale et chênes truffiers à préserver
- Chemin de l'eau

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation mixte, qui regroupe un programme d'habitat et des équipements dédiés.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'un équipement permettant d'assurer le lien intergénérationnel, dédié à la fois aux espaces collectifs d'une résidence pour les seniors, accompagné d'un équipement dédié à la petite enfance (crèche, garderie...).

Est également prévu un programme d'habitat en R+1.

Au regard de la capacité de la STEP, la programmation globale sera limitée à l'accueil pérenne d'une quarantaine de personnes.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, ainsi qu'à la capacité de la STEP.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès principal au futur projet se fera depuis le chemin des Aires.

Des liaisons actives devront être intégrées afin de pouvoir se connecter au réseau de bus et faciliter la liaison vers la mairie et l'école.

// Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création d'une voie d'accès à double sens sur le chemin des Aires.

Le projet devra comporter une voirie centrale à double sens d'une largeur suffisamment dimensionnée, pour assurer la desserte des engins de secours et encadrée par deux trottoirs d'1.5 m, accompagnés de la plantation d'arbres de hautes tiges.

// Modes actifs

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

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une poche de stationnement paysagée devra être réalisée à l'extrémité Ouest de l'opération qui est la partie du terrain la plus ombragée en hiver.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Privilégier l'implantation des constructions à proximité des voies doit être recherchée afin de conserver les boisements et d'assurer une zone tampon avec les constructions existantes.

// Qualité architecturale et formes urbaines

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

La disposition des constructions contiguës sera limitée au jumelage de deux volumes bâtis.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

// Principes de traitement paysager

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux et filioles existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite en raison de leur caractère écologique et de leur fonctionnalité : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite d'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités ou aménagés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits

// Risque feu de forêt

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

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

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

- 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 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.

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...

SEJ -OAP03 : Les Aires

Vocation : habitat

Zonage : UDb

Programme : environ 10 logements et
environ 1500m² de surface de plancher

Échéancier prévisionnel de
réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au cœur des extensions pavillonnaires du sud de l'enveloppe urbaine, le site des Aires est actuellement occupé par des terres agricoles, sur une surface de 0,5 ha.

Le site est bordé au nord et à l'est par le chemin des Aires, à l'ouest par des habitations et au sud par les dernières habitations marquant la limite entre le tissu urbain et les espaces naturels (large frange arborée).

Sa topographie est légèrement plus marquée avec un dénivelé d'environ 7 mètres et pourrait nécessiter des aménagements en terrasses qui devront être limités au strict nécessaire.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique tout en s'assurant de la compatibilité du projet avec les capacités du réseau d'eau potable et de la STEP.
- » Prévoir une production de logements sociaux : 20 % de logements devront répondre aux critères des logements en accession sociale.
- » Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels.

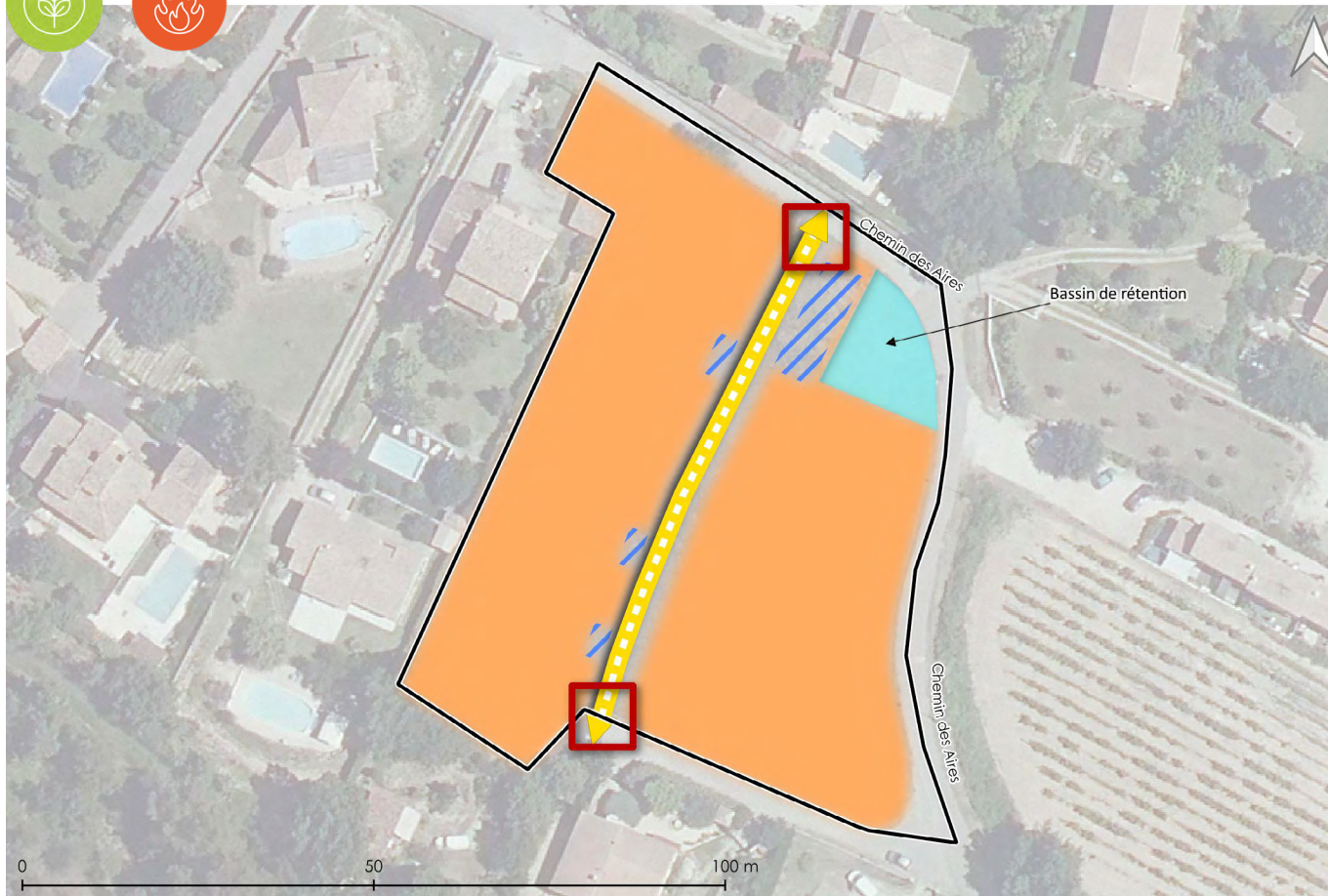
VAL DE DURANCE

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

■ Habitat à dominante individuelle

Mobilité

↔ Voie de desserte locale à créer ou restructurer

▭ Accès principal

▨ Aire de stationnement

Qualité environnementale et paysagère

■ Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat.

// Programmation

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un programme d'habitat en R+1 encadrant une voirie centrale privée, en sens unique, permettant de desservir le cœur de la parcelle. Le potentiel est d'environ 10 logements.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une seule opération d'ensemble, soit sous la forme d'un seul lotissement, soit sous la forme d'une seule opération de construction.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Deux principaux accès desserviront le site : une entrée au Nord du terrain et une sortie à l'Est de celui-ci, depuis et vers le chemin des Aires.

// Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création d'un accès en sens unique sur le chemin des Aires.

Le projet devra comporter une voirie centrale privée à sens unique, d'une largeur suffisamment dimensionnée pour assurer la desserte des engins de secours et encadrée par deux trottoirs d'1.5 m, accompagnés de la plantation d'arbres de hautes tiges.

// Modes actifs

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

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doit prévoir une surface moyenne de 25 m², dégagement γ compris.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Privilégier l'implantation des constructions à proximité des voies doit être recherchée, afin d'assurer une zone tampon avec les constructions existantes.

// Qualité architecturale et formes urbaines

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

La disposition des constructions contiguës sera limitée au jumelage de deux volumes bâtis.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

// Principes de traitement paysager

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux et filioles existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite en raison de leur caractère écologique et de leur fonctionnalité : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite d'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités ou aménagés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.

// Risque feu de forêt

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

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

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

- 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 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,

- 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.

SEJ-OAPo4 : Les Écoles

Vocation : mixte

Zonage : UBa

Programme : 6 logements avec 5 locaux
d'activité en RDC (commerces ou crèche)

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

En limite nord de l'enveloppe urbaine de la commune, le site des Écoles assure la connexion entre les équipements publics (mairie, bibliothèque et salle communale) et les habitations le long de la D66b. En cela, le site garantit le comblement d'espaces interstitiels. Il s'étend sur une surface de 0,4 ha.

Constituée de deux lots, ce premier secteur a une vocation agricole avec sur le lot le plus au sud la présence d'une oliveraie. Il est bordé au sud par l'ancien canal de Marseille qui reste doté d'une ripisylve abondante et par des débroussailllements réguliers.

Au nord, un alignement de platanes le long de la D66b renforce la dynamique paysagère et fait le pendant du canal de Marseille.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renforcer l'offre en logements et proposer une offre commerciale de proximité dans le centre villageois de Saint-Estève-Janson dans une logique d'urbanisme des courtes distances ;
- » Diversifier la typologie des logements de la commune en favorisant les petits logements ;
- » Assurer une connexion entre le village et les habitations le long de la D66b afin de créer une continuité urbaine le long de l'axe


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Vocation des espaces / destination du bâti


 Secteur de mixité fonctionnelle

Caractéristique du bâti


 Front bâti avec activités en RDC

Mobilité

 Voie à sens unique à créer ou restructurer

 Modes actifs à créer

 Accès principal


 Principe de franchissement

Traitement des espaces publics

 Espace public

Qualité environnementale et paysagère

 Trame végétale à préserver

 Espace paysager à végétaliser, à préserver

 Chemin de l'eau

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale mixte comprenant de l'activité en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'un programme mixte en R+1 avec 5 à 6 commerces et services en rez-de-chaussée et 6 logements à l'étage.

L'aménagement hiérarchise les espaces ouverts au public selon le temps qu'il y passe. Le stationnement paysager placé entre les deux bâtis distribuent les deux entités, et pourrait faire un lien vers le patio de la mairie. Le but est de donner une lecture des bâtiments existants et du nouveau projet comme une seule entité.

(Etude de capacité, CAUE des Bouches-du-Rhône)

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une seule opération d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès au futur projet se fera depuis le Boulevard des écoles.

Des liaisons actives devront être intégrées afin de pouvoir se connecter au réseau de bus et relier la place centrale, la place du foyer et la passerelle.

// Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création d'un accès à sens unique, permettant d'accéder à l'espace de stationnement mutualisé en cœur d'îlot, et sécurisé vis-à-vis du boulevard des écoles.

// Modes actifs

Un réseau de cheminements doux sera mis en place à l'intérieur de la zone permettant de relier la place centrale, la place du foyer et la passerelle.

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera limité à l'aire mutualisée dédiées aux deux emprises bâties. Cette aire de stationnement bénéficiera d'un traitement paysager au cœur de l'opération, ainsi que de traitements limitant l'imperméabilisation des sols.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Le parc de stationnement sera réalisé avec des dalles drainantes afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

Le projet devra respecter les préconisations architecturales suivantes:

- Une écriture architecturale vernaculaire en pierre.
- Un traitement qualitatif des soubassements.
- La conception de logements traversants.
- L'intégration de toitures en tuiles canal en terre cuites.
- L'interdiction des volets roulants en façades.

// Principes de traitement paysager

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux et filioles existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite en raison de leur caractère écologique et de leur fonctionnalité : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite d'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités ou aménagés.

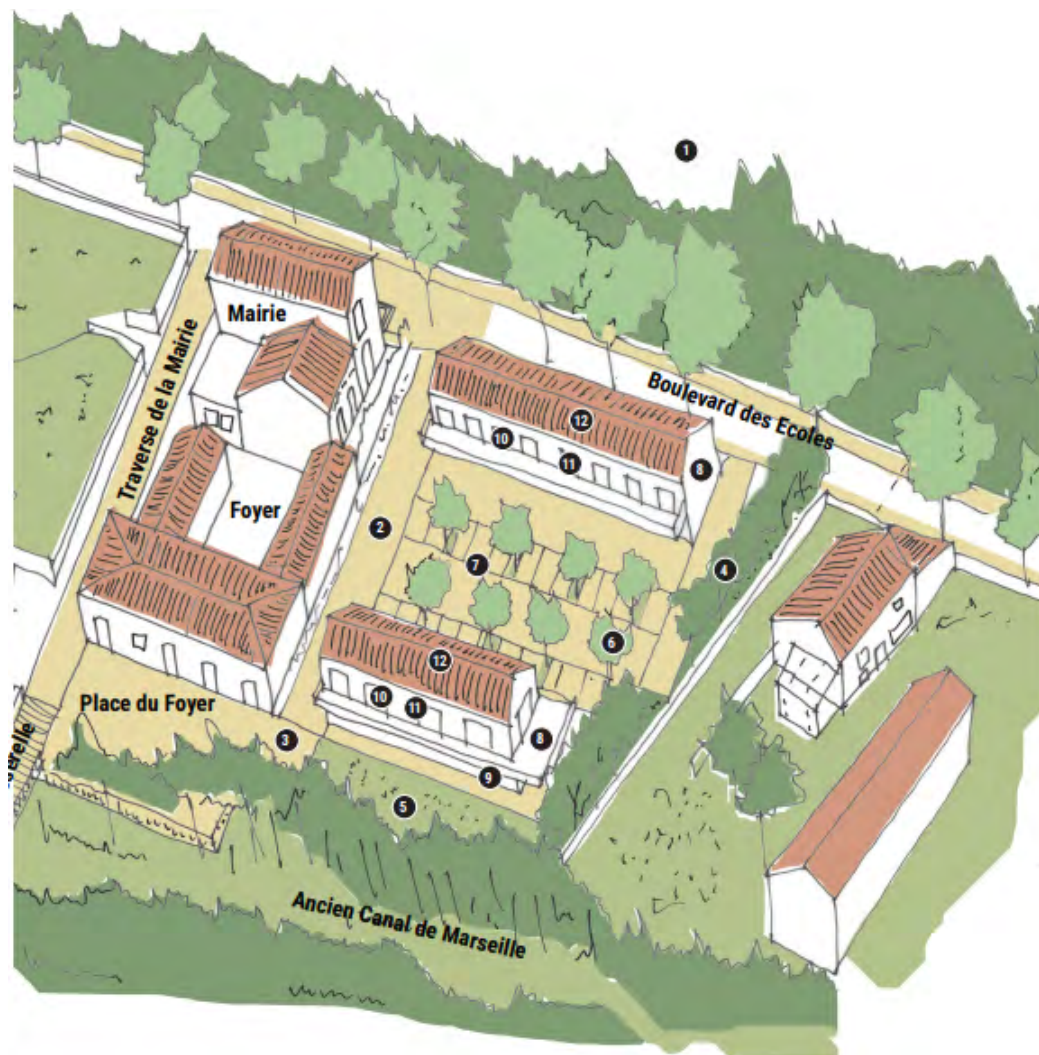
Les limites de l'opération devront être végétalisées pour limiter les vis-à-vis avec les constructions environnantes. Une bande végétale sera aménagée aux abords du Canal de Marseille, afin de le préserver.

PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux d'irrigations sont interdits.



Préconisations urbaines

- ❶ Protection contre les nuisances sonores de la route départementale
- ❷ Lien piéton entre le Boulevard des Ecoles et la Place du Foyer
- ❸ Place du Foyer étendue

Préconisations paysagères

- ❹ Limiter les vis-à-vis avec la plantation d'arbres
- ❺ Mise à distance du canal par une bande végétale
- ❻ Plantation d'arbres sur le parking
- ❼ Places de parking avec dalle drainante pour limiter l'imperméabilisation des sols

Préconisations architecturales

- ❽ Ecriture architecturale vernaculaire en pierre
- ❾ Traitement du soubassement
- ❿ Appartements traversants
- ⓫ Volets roulants interdits
- ⓬ Tuiles canales en terre cuite à privilégier

^ Source : étude de capacité, CAUE des Bouches-du-Rhône.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX