



SAINT MARC JAUMEGARDE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Commune de **Saint Marc Jaumegarde**

PLAN LOCAL D' **U**RBANISME

Réunion Publique

**Le Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

17 mai 2016

 **CITADIA**

even
conseil



1/ Le PLU de Saint Marc Jaumegarde, où en est-on?

2/ Le PADD, qu'est ce que c'est?

3/ Les fondements du projet communal

4/ Les éléments de diagnostic à l'origine des choix municipaux

5/ Les objectifs du PADD

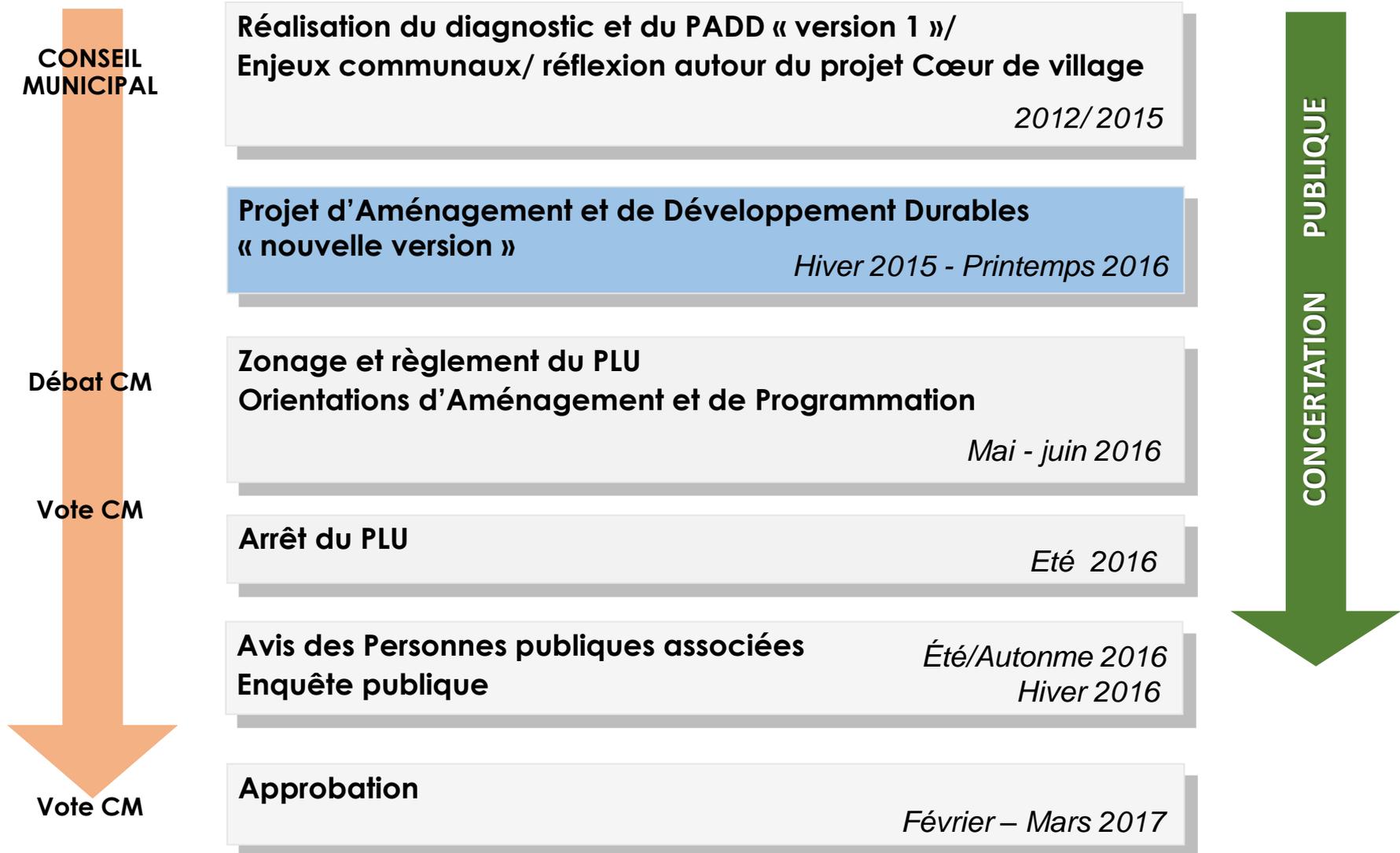
Questions/ Réponses



1 Le PLU de Saint Marc Jaumegarde, où en est-on?



Calendrier de la démarche





2

Le PADD, qu'est ce que c'est



Le cœur du PLU

- Il expose la stratégie de développement à long terme du territoire communal
- Il exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique, social et environnemental à horizon 10/15 ans
- il constitue un cadre de référence pour les actions d'urbanisme et d'aménagement de la commune.
- Les règles d'utilisation du Sol sont fixées en cohérence avec le PADD



3

**Les fondements du projet communal de
Saint Marc Jaumegarde**



Rappel des principaux enjeux environnementaux

- Des milieux et une biodiversité remarquables
 - 85% du territoire en Site Classé
 - Un corridor écologique majeur à l'échelle des Bouches du Rhône
- Des paysages d'une qualité exceptionnelle
 - Environnement boisé et agricole
 - Grand paysage d'exception : Ste Victoire, Concors, Barrage de Bimont
- Des problématiques techniques et des risques liés à la configuration communale
 - Risque d'incendie lié aux massifs boisés
 - Contrainte topographique pour la desserte en réseaux



Rappel des principaux enjeux urbains

- Une croissance démographique douce
 - Conséquence d'un foncier rare et d'une offre en logements peu diversifiée
 - Un enjeu de renouvellement démographique et de diversification de l'offre de logements
- Une politique d'équipements ambitieuse
 - Une offre en équipements conséquente (salle des sports, salle polyvalente, du conseil, crèche, classe supplémentaire, cimetière) et des projets à conforter(plateau sportif, salle des associations, aménagement crèche, assainissement collectif ...)
- Des déplacements individuels nombreux
 - Un lien fort avec l'agglomération aixoise qui induit des déplacements quotidiens
 - Des alternatives à la voiture individuelle à favoriser (bus, liaisons douces)
- Une dispersion urbaine à recentrer
 - Préserver la qualité paysagère tout en structurant les tissus urbains et notamment le cœur de village
- L'agriculture une activité contenue
 - Un potentiel agricole à préserver tant du point de vue économique que paysager



Les fondements du PADD

- ➔ Préserver les richesses environnementales et paysagères
- ➔ Préserver le cadre de vie tout en limitant l'étalement urbain
- ➔ Proposer des formes d'habitat diversifiées
- ➔ Orienter le développement prioritairement dans les secteurs desservis par les réseaux



4

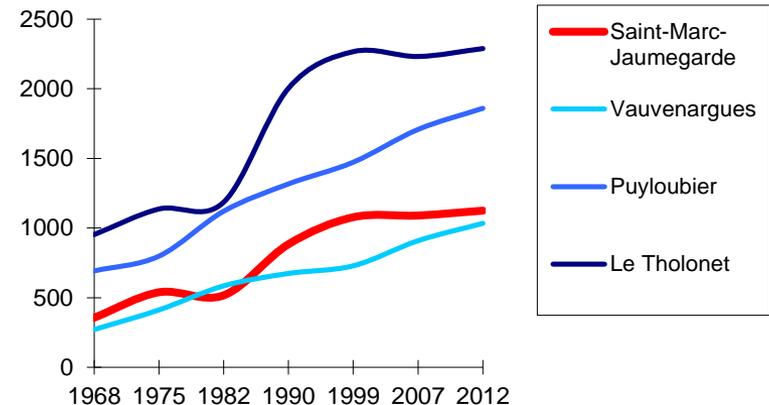
Les éléments de diagnostic à l'origine des choix municipaux



Une évolution démographique stable

- Une croissance démographique stable après un pic dans les années 1990
- Un taux de croissance de 0,6%/an sur la dernière période dû à part égale aux soldes migratoire et naturel
- Une population totale de 1200 habitants en 2013
- Un desserrement des ménages mesuré : 2,6 hab/logements en 2013
- ➔ Une population qui reste jeune et familiale malgré un léger vieillissement

Evolution comparée de la population entre 1968 et 2012



Population répartie par tranche d'âge comparée entre 2007 et 2012

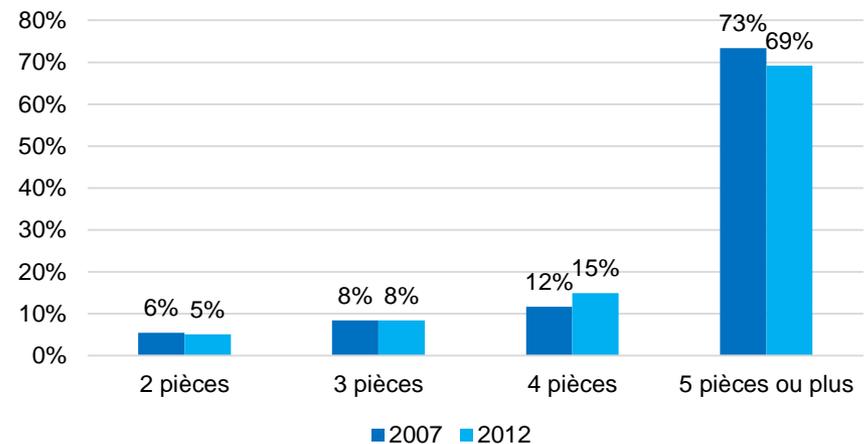




Un parc de grands logements individuels

- 474 logements, de grande taille (85% de + de 4 pièces) et individuels sur de grandes parcelles
- 91% de résidences principales et une baisse de la part de résidences secondaires
- Une faible part de logements vacants (4%)
- ➔ Des modes d'habitat consommateurs d'espace

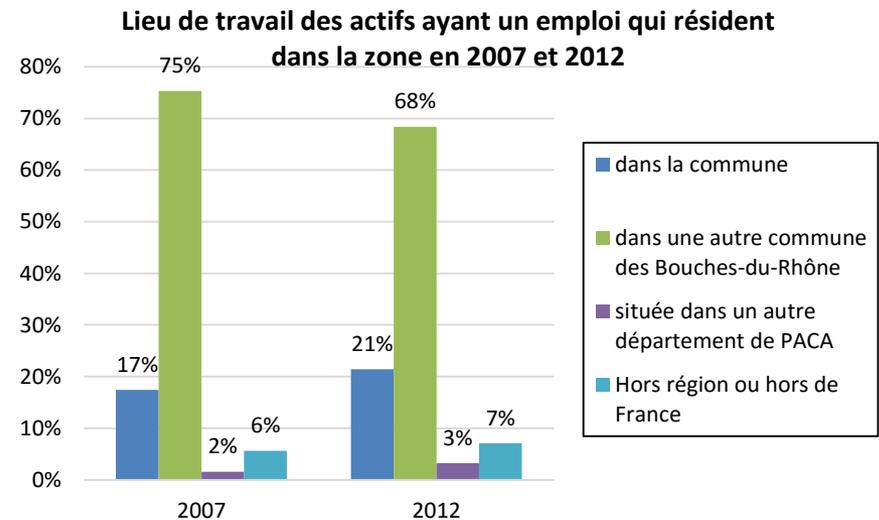
Evolution des types de logement entre 2007 et 2012





Une commune résidentielle

- 480 actifs occupés pour 108 emplois, principalement dans les secteurs tertiaires et les professions libérales
- Une population majoritairement de cadres, retraités ou chefs d'entreprises
- ➔ Une commune résidentielle du pôle d'emploi d'Aix-Marseille





Projections démographiques et besoins en logements

- Population totale 2013 : 1200 habitants
- Projets de constructions réalisés ou en cours depuis 2013 : environ 20 logements
- Taille des ménages en 2016 : environ 2,5 habs/ logements
- Estimation de la population 2016 : $20 \times 2,5 = 50$ habitants supplémentaires

➔ Soit : environ 1250 habitants en 2016



Projections démographiques et besoins en logements

Saint-Marc-Jaumegarde	Population totale 2013	Population totale 2016 estimée	Taux variation annuel (2013/2026)	Population estimée en 2016	Population projetée à horizon 2026	Accroissement estimé entre 2016-2026 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages en 2012	Taille des ménages projetée en 2016	Evolution de la taille des ménages en 2026 si réduction de 0,6% par an	Besoins en résidences principales liés à la diminution de la taille des ménages	Besoins en RP pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins pour la vacance frictionnelle (5%)	Besoins pour les résidences secondaires (5%)	Besoins TOTAL en logements à horizon 2026
Scénario 1 - Tendanciel	1 200	1 250	0,60	1 250	1 327	77	2,60	2,54	2,39	31	32	3	3	69
Scénario 2 - SCoT	1 200	1 250	0,50	1 250	1 314	64	2,60	2,54	2,39	31	27	3	3	63
Scénario 3 - point mort	1 200	1 250	0,00	1 250	1 250	0	2,60	2,54	2,39	31	0	2	2	34

- ➔ Scénario retenu : poursuite de la croissance démographique actuelle soit 0,6%/an
- ➔ Population 2026/ 2030 estimée 1330 habitants
- ➔ Besoins en logements correspondants : + 70 logements environ



Analyse foncière : estimer les capacités de densification des tissus déjà bâtis

- Une obligation imposée par la loi ALUR de mars 2014
- L'art L 151-4 du code de l'urbanisme précise que le PLU :
 - analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales,
 - expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- L'art. L 151-5 du code de l'urbanisme ajoute que le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Analyse des capacités de densification

Point méthodologique

- Définition de l'**enveloppe urbaine** : l'ensemble des secteurs déjà urbanisés, quel que soit le zonage du POS
- Identification du **potentiel foncier en « dents creuses »** : parcelles non urbanisées au sein des tissus déjà bâtis et équipés (desserte en réseaux, accessibilité, topographie adaptée...)

*Afin de produire une analyse réaliste, **un taux de rétention foncière de 30%** est appliqué à ce potentiel.*

- Potentiel foncier en **divisions parcellaires** : parcelles déjà urbanisées qui peuvent être divisées.

*Compte tenu de la typologie du tissu bâti saint marçais, seules les parcelles présentant un résiduel divisible supérieure à 1000 m² ont été retenues. De plus, au regard de la difficulté de mobilisation de ce type de foncier, **un taux de mobilisation de 10 à 25%** de ce potentiel à été pris en compte.*



Analyse sectorielle des capacités de densification : constat



Enveloppe bâtie/
aménagée



Secteurs non desservis par le réseau
collectif d'assainissement

**2 : Entrée de
village Ouest/
Prignon /Keyrié**
densité
actuelle 5/10
logts/ha

**5 : Vérans
/Grands
Vallons** densité
actuelle 2/5
logts/ha

**1 : cœur de
village :**

**3 : Les
Savoyards/Ca
chène**
densité
actuelle 3/5
logts/ha

4 : Bonfillons
densité
actuelle 3/5
logts/ha (hors
cœur de
hameau)



Analyse des capacités de densification

Objectifs de densification par secteur

- Secteur 1 : Cœur de village
 - Affirmation du cœur de village
- Secteur 2 : Entrée de village Ouest/ Prignon/Keyrié
 - Densification mesurée en cohérence avec la desserte en réseaux
- Secteur 3 : Savoyards/ Cachène
 - Densité intermédiaire en cohérence avec le raccordement partiel à l'assainissement collectif, tout en prenant en compte le caractère naturel très peu dense
- Secteur 4 : Bonfillons
 - Densification mesurée en cohérence avec la desserte en réseaux, tout en prenant en compte la proximité du site classé
- Secteur 5 : Vérans/Grands Vallons
 - Pas de densification, maintien du caractère naturel boisé



2: densité projetée 5/10 logts/ha
Densification mesurée en cohérence avec l'existant et la desserte en réseaux

3: densité projetée 5 logts/ha
En cohérence avec le projet de d'assainissement collectif tout en tenant compte du caractère actuel

5: pas de densification en cohérence avec les caractère naturel et l'absence de desserte en réseaux

1: densité projetée 30 logts/ha
Affirmation du cœur de village

4: densité projetée 5/10 logts/ha
Densification mesurée en cohérence avec l'existant et l'environnement



Enveloppe bâtie/
aménagée
Secteurs non desservis par le réseau
collectif d'assainissement



Potentiel de production de logement par secteur

Cœur de village



-  Enveloppe bâtie/ aménagée
-  Zonage du POS



Cœur de village

Le projet communal prévoit la construction d'une **trentaine de logements à proximité des bâtiments existants sur environ 1 ha.**

- Affirmation du centre-village
- Production de logements accessibles et de qualité en centre-bourg.



 Potentiel foncier mobilisé

LEGENDE

- BÂTI existant
- EMPRISES VEGETALISEES
- ARBRES DE HAUTES TIGES
- BÂTI projeté
- EMPRISES PRIVATIVES
- EMPRISES PUBLIQUES
- VOIE DE DESSERT
- STATIONNEMENT
- STATIONNEMENT P.M.R.
- GARAGE (adopté P.M.R.)

- 1** "CENTRE HAMEAU"
- Eglise
 - Mairie
 - Ecole
 - Crèche
 - Bibliothèque
 - Salle des Fêtes
 - Caserne des pompiers
 - Salle de sports
 - Garage

Le projet cœur de village



Le projet cœur de village

- 1** "CENTRE HAMEAU" - REQUALIFICATION DE L'ESPACE (centralité).
P : Préau école
AC : Activité, commerce
A : auvent (entrée crèche)
- 2** HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - R+1
- 10 Logements - 790 m² SHOB env.
- Stationnement, dont places adaptées P.M.R.
- Parking ou garages en RDC bas - 16 à 19 places
- 3** HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - R+1
- 12 Logements - 1065 m² SHOB env.
- Stationnement, dont places adaptées P.M.R.
- Garages, adaptés P.M.R. (G)

Percée visuelle, cheminement

- 4** HABITAT INDIVIDUEL GROUPE - R+1
- 7 Logements - 620m² SHOB env.
- Stationnement, dont places adaptées P.M.R

- 2-3-4** TOTAL SHOB PROJETEE, SECTEURS 2 3 & 4 :
LGTS : 2 475m² env.
Parkings (2) & garages (3) : 410m² env.

- 5** PLACE EXISTANTE : REQUALIFICATION DE L'ESPACE (mise en relation avec l'ensemble bâti créé (4))

- 6** RESTRUCTURATION CIMETIERE & CENTRE DE LOISIRS TENNIS COUVERT CREE (voir ETUDE GONNEXE)





Entrée Ouest : Prignon/ Keyrié



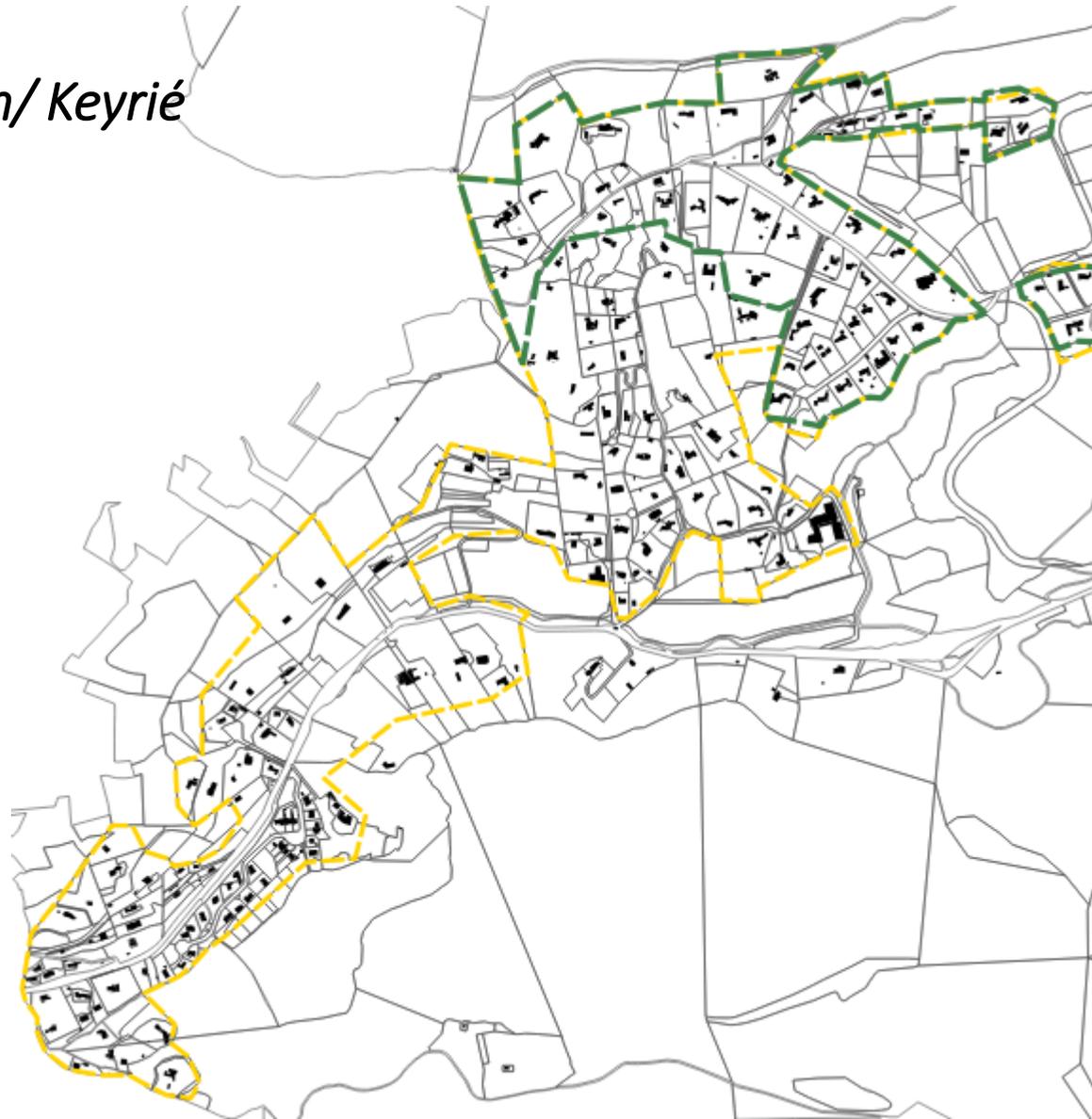
-  Enveloppe bâtie/ aménagée
-  Zonage du POS



Entrée Ouest : Prignon/ Keyrié



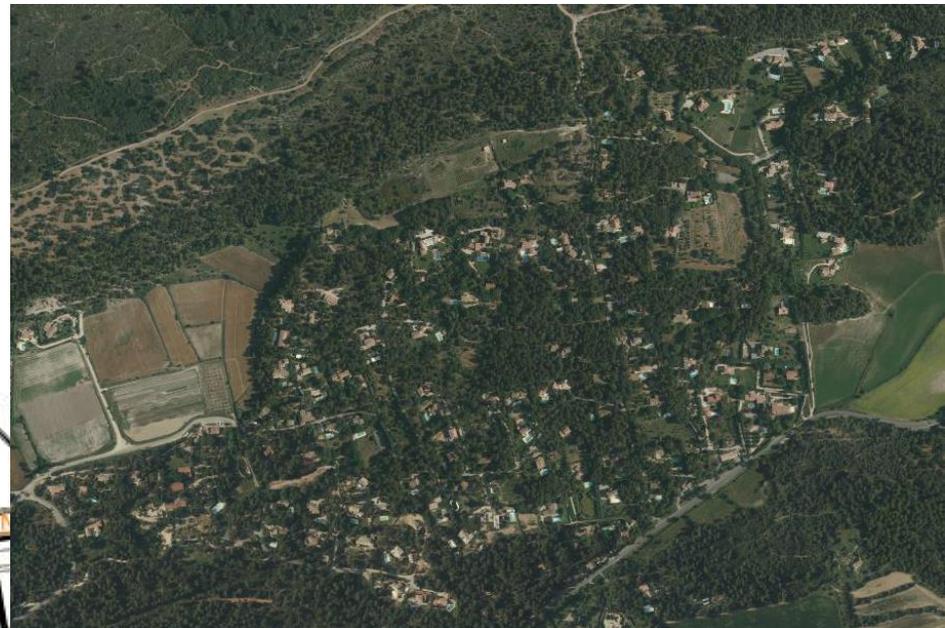
Secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement



SECTEUR 2 : Entrée de village Ouest	Nombre théorique de logement total	
	Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)
	12	27



Les Savoyards/Cachène



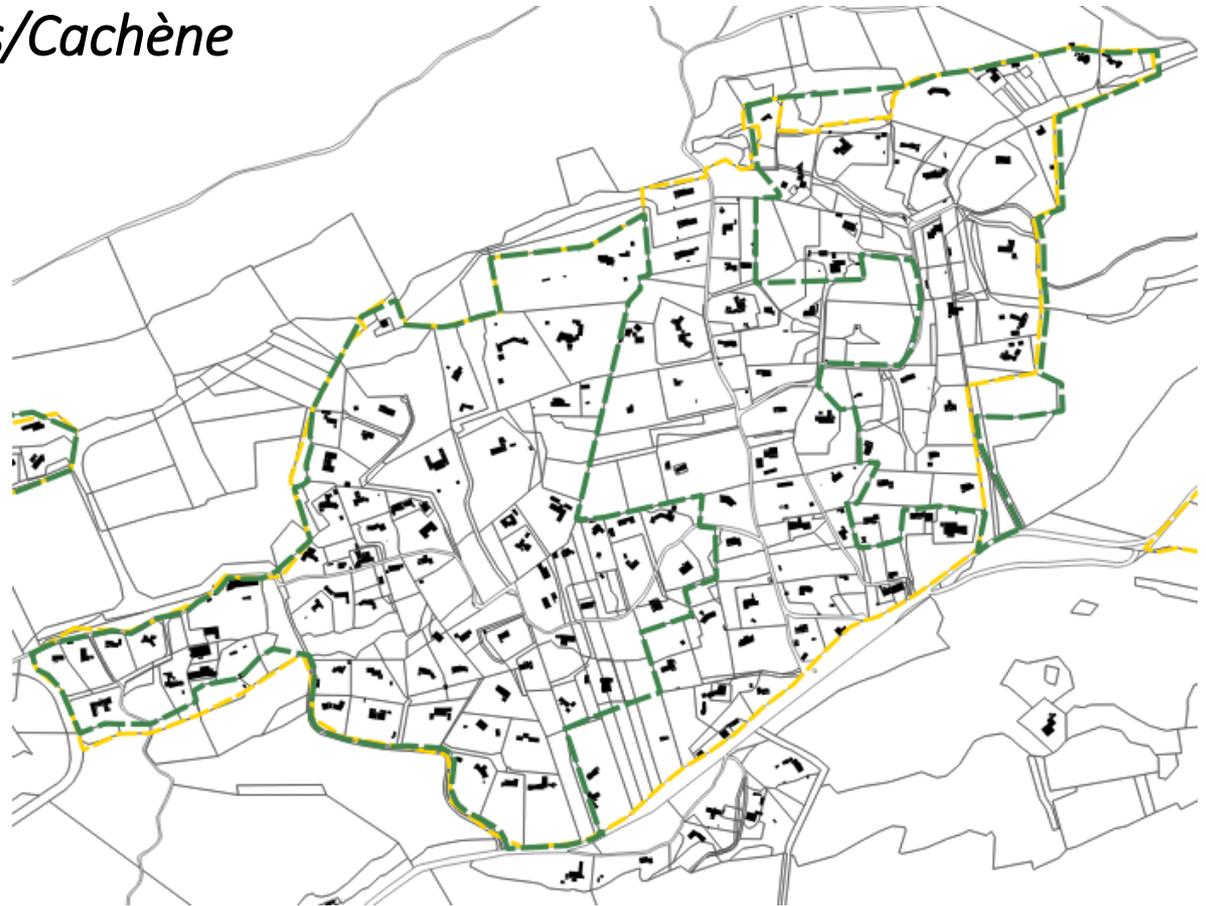
Enveloppe bâtie/
aménagée

Zonage du POS



Les Savoyards/Cachène

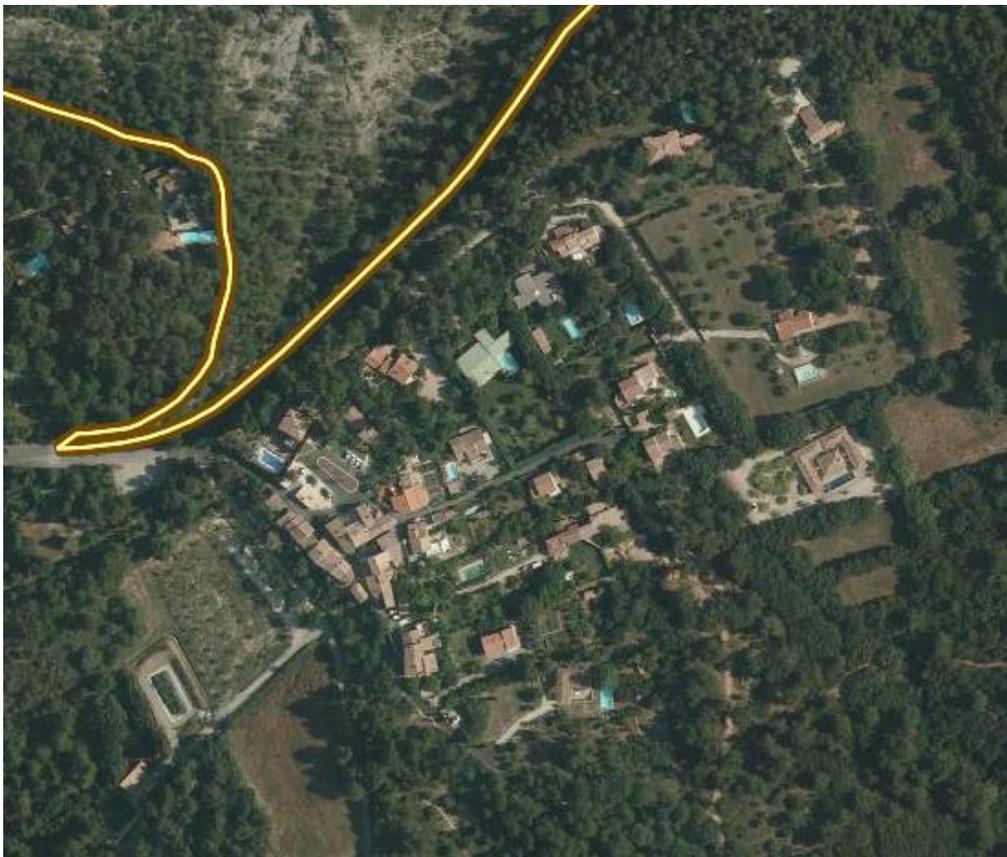
 Secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement



SECTEUR 3 : secteur pavillonnaire non équipé	Potentiel en dents creuses			
	Superficie en ha	Superficie totale (30% rétention)	Nombre de logements théorique	
			Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)
	1,2	0,8	4	8



Bonfillons



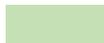
-  Enveloppe Bâtie/ aménagée
-  Zonage du POS



Bonfillons



Secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement



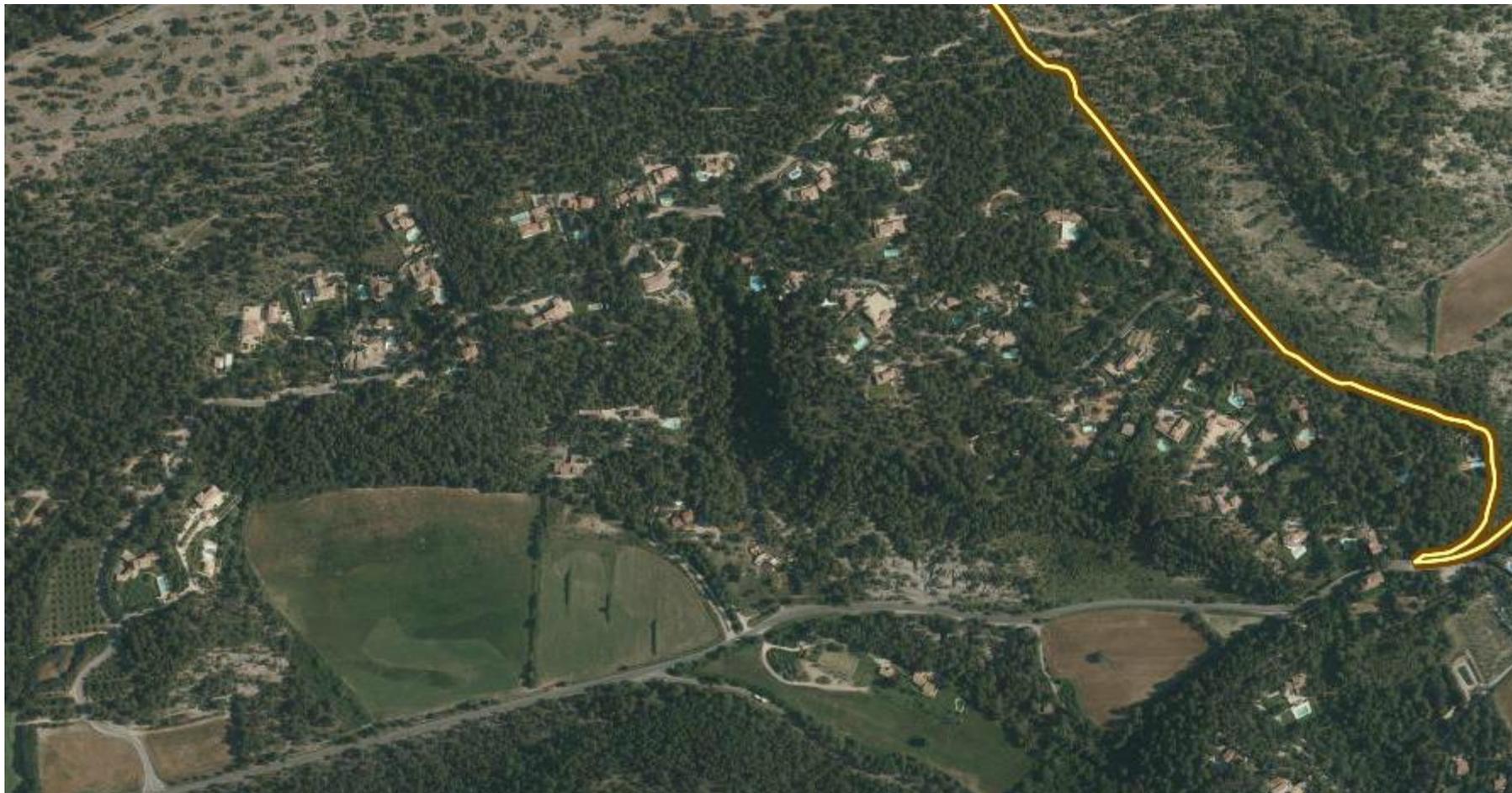
Site Classé



SECTEUR 4 : Bonfillon	Potentiel foncier		
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique	
		Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)
0,1	1	1	



Vérans / Grands Vallons





Vérans /Grands Vallons : pas de potentiel de densification identifié au sein du tissu déjà bâti





Potentiel de production de logement total

SECTEUR 1 : cœur villageois	Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total	
	Projet communal		Scénario bas	Scénario haut
	30		47	66
SECTEUR 2 : Entrée de village Ouest	Nombre théorique de logement total			
	Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)		
	12	27		
SECTEUR 3 : secteur pavillonnaire non équipé	Nombre théorique de logement total			
	Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)		
	4	8		
SECTEUR 4 : Bonfillon	Nombre théorique de logement total			
	Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)		
	1	1		
Secteur 5 : coteaux	Nombre théorique de logement total			
	Scénario bas (5 lgmt/ha)	Scénario haut (10 lgmt/ha)		
	0	0		

Rappel

- Population 2026/ 2030 estimée 1330 habitants
- Besoins en logements correspondants : +/- 70 logements



5

Les objectifs du PADD



Les objectifs en matière d'habitat

	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
LES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN	1.1°/ Assurer la production d'une offre de logements différenciée autour d'un projet « cœur de village » pour favoriser la mixité sociale et générationnelle	- En continuité du centre administratif, permettre la réalisation d'un projet d'habitat (une trentaine de logements) aux typologies mêlant petit collectif et habitat individuel groupé permettant l'accès aux petits ménages, jeunes actifs ou retraités
	1.2°/ Envisager la densification mesurée des zones résidentielles les mieux desservies	- Prévoir la densification des secteurs déjà urbanisés et desservis par le réseau d'assainissement collectif - Adapter les densités en cohérence avec les spécificités de l'environnement bâti saint marçais, afin d'éviter un surdéveloppement démographique et de conserver le caractère paysager des zones urbanisées de la commune
	1.3°/ Assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité	- Dans les zones résidentielles à densifier, assurer le maintien d'une superficie minimale des espaces verts - Adapter l'architecture aux typologies et à l'environnement dans lesquels elle s'inscrit - Préserver le caractère actuel du hameau des Boïtillons - Envisager les possibilités de développement futur du secteur des Vérans en lien avec les caractéristiques paysagères du secteur



Les objectifs en matière d'équipements et réseaux

	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
LES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	2.1°/ Poursuivre la politique de développement des équipements collectifs	<ul style="list-style-type: none">- Conforter les structures sportives existantes par la requalification du plateau sportif et le développement d'équipements complémentaires- améliorer la gestion des déchets par la mise en place d'un Point d'Apport Volontaire aux Bonfillons
	2.2°/ Assurer un développement de l'urbanisation cohérent avec la desserte en réseaux	<ul style="list-style-type: none">- Développer prioritairement l'urbanisation dans les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif- Etudier les possibilités de développement futur du réseau d'assainissement, notamment dans les secteurs de l'Aube, Cachère et Grands Vallons

Les objectifs en matière de déplacements, transports et communications numériques

	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	3.1°/ Favoriser l'utilisation des transports en communs et modes doux afin de réduire l'impact des déplacements individuels sur l'environnement	- prolonger la piste mode doux actuelle afin d'assurer à terme la traversée complète de la commune, et notamment la continuité de la liaison piétons/ vélos vers Aix en Provence.
	3.2°/ Sécuriser les déplacements	- Sécuriser le carrefour de l'impasse de la Fondrière/ RD 10 en lien avec le développement du projet cœur de village - prolonger la piste mode doux actuelle afin d'assurer une traversée sécurisée de la commune
	3.3°/ Maintenir une offre en stationnement suffisamment dimensionnée	- S'assurer de la conception de places de stationnement sur les propriétés pour les nouvelles constructions - Maintenir et développer les aires de stationnement principales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parking du centre administratif pour la bonne desserte des équipements ▪ Parking du cimetière ▪ Parking des Bonfillons pour assurer l'accès des habitants ou visiteurs au hameau
	3.4°/ Développer l'offre en service numérique	- Favoriser l'installation du « haut débit » et/ou du « très haut débit » pour toute la commune Il s'agit de développer le fonctionnement des services communaux au travers de son site internet mais plus largement de favoriser l'évolution des usages numériques dont l'utilisation peut aller du remplissage des formalités en ligne à la dématérialisation des marchés, en passant par les forums d'échanges de services, ...



Les objectifs en matière de développement économique

	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
LES OBJECTIFS DE VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	4.1°/ Encourager l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none">- Affirmer la politique de maintien des terres agricoles tant pour leur qualité paysagère que leur vocation économique- Protéger particulièrement la qualité paysagère des zones agricoles de premier plan situées le long de la RD 10
	4.2°/ Faciliter l'exploitation forestière durable	<ul style="list-style-type: none">- Permettre l'exploitation durable des boisements sur le plateau du Concors- Faciliter l'accès des véhicules aux zones de chargement par le bon dimensionnement et le juste tonnage des voies menant à la forêt, notamment sur :<ul style="list-style-type: none">- le chemin des Vérans jusqu'au chemin de France- les chemins au nord de la commune, principaux accès aux bois du Plateau sur le massif de Concors (chemins des Carlus et Fontaine des Tuiles)

Les objectifs en matière de préservation de l'environnement et des paysages

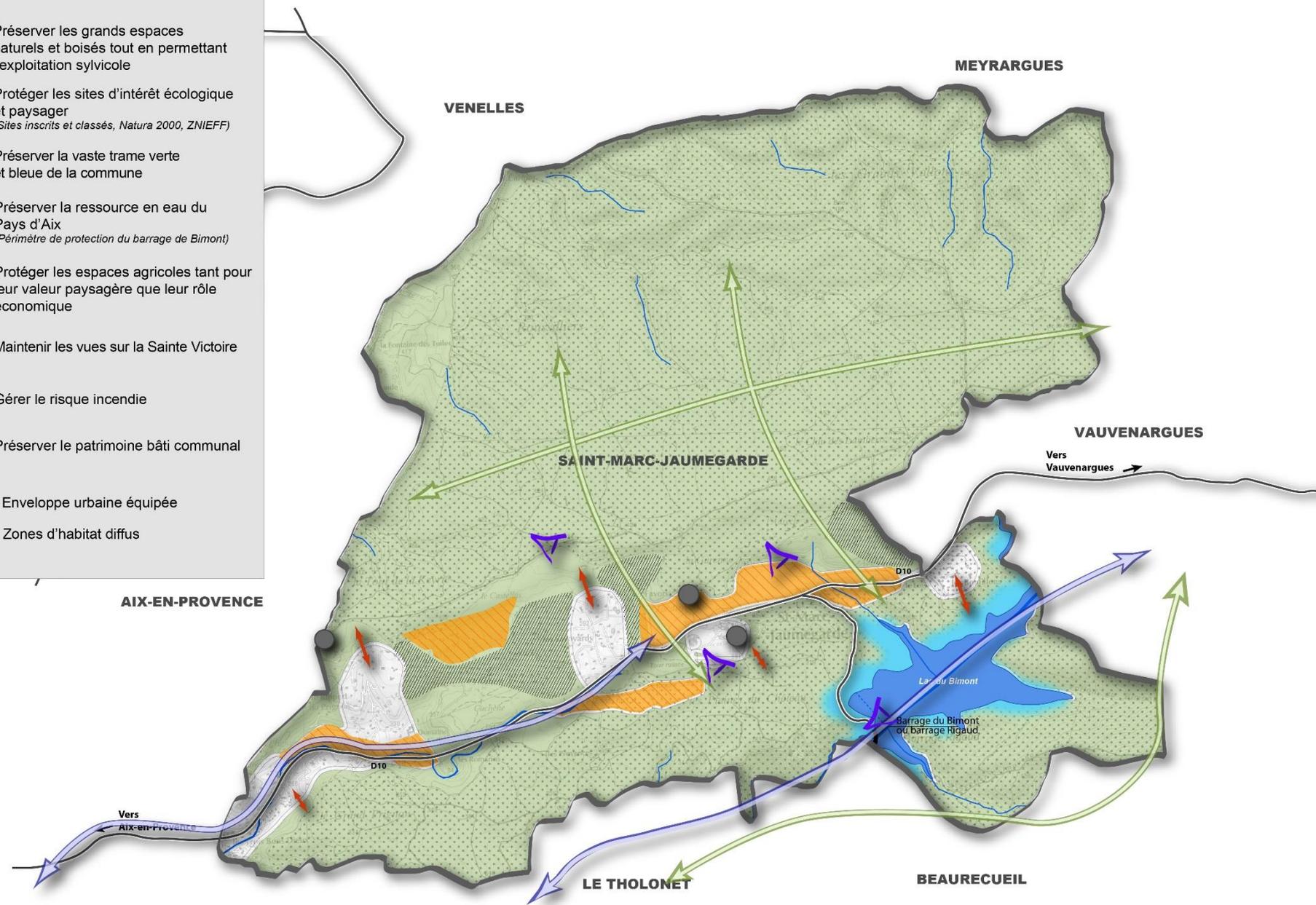


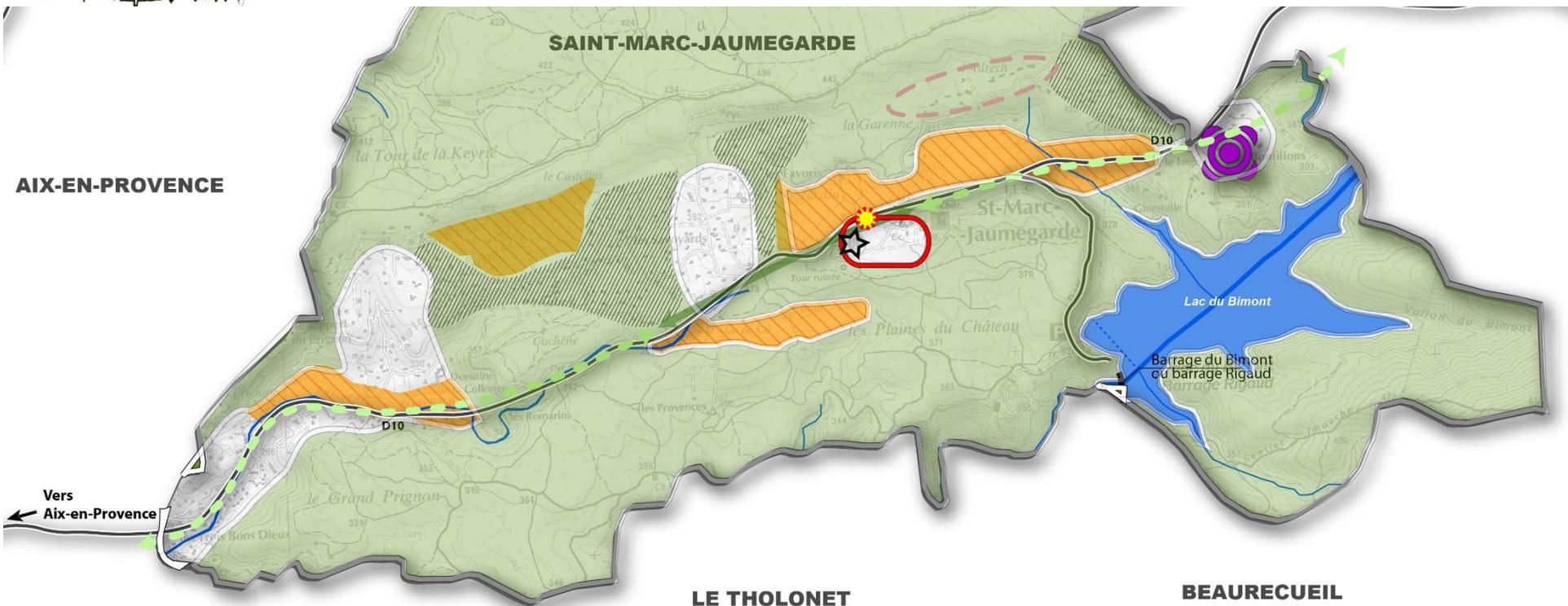
	OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	5.1°/ Protéger et valoriser les paysages	Assurer un développement urbain cohérent avec l'environnement bâti et paysager Préserver les cônes de vues sur la Saint Victoire Préserver les espaces agricoles ouverts
	5.2°/ Préserver la trame verte et bleue et les corridors écologiques	Assurer la préservation des sites classés et zones Natura 2000 par un classement en zone Naturelle stricte du PLU Intégrer les périmètres de préservation des abords du barrage de Bimont. Favoriser la préservation de la ripisylve du ruisseau du Prignon.
	5.3°/ Gérer la fréquentation touristique des espaces naturels	- Contenir les accès aux massifs forestiers et à la Sainte Victoire en lien avec le Grand Site Sainte Victoire : ne pas développer d'aménagements supplémentaires en termes de stationnement pour l'accès à ces espaces.



Légende :

-  Préserver les grands espaces naturels et boisés tout en permettant l'exploitation sylvicole
-  Protéger les sites d'intérêt écologique et paysager
(Sites inscrits et classés, Natura 2000, ZNIEFF)
-  Préserver la vaste trame verte et bleue de la commune
-  Préserver la ressource en eau du Pays d'Aix
(Périmètre de protection du barrage de Bimont)
-  Protéger les espaces agricoles tant pour leur valeur paysagère que leur rôle économique
-  Maintenir les vues sur la Sainte Victoire
-  Gérer le risque incendie
-  Préserver le patrimoine bâti communal
-  Enveloppe urbaine équipée
-  Zones d'habitat diffus





Légende :

-  Permettre la densification mesurée de l'enveloppe urbaine équipée
-  Contenir les zones d'habitat diffus
-  Structurer le coeur de village / Centralité à conforter / Diversifier l'offre d'habitat

-  Carrefour à sécuriser
-  Pôle d'équipements à conforter
-  Secteur potentiel d'urbanisation future en cohérence avec les caractéristiques paysagères du site
-  Conserver le caractère du hameau des Bonfilons

-  Cheminements doux existants
-  Poursuivre le développement des liaisons douces à travers la commune
-  Grands espaces naturels et boisés
-  Espaces agricoles



Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de consommation de l'espace sont conditionnés par :

- le scénario de développement démographique choisi :
 - poursuite d'une croissance démographique modérée de l'ordre de 0.6%/an, soit 1330 habitants à horizon 2026/2030
 - besoin en logements correspondant de l'ordre de 70 logements
- les objectifs de densification urbaine permis par le projet.



Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain a permis de mettre en évidence le potentiel de production de logements suivants :

- Les capacités de densification pure des tissus déjà bâtis (anciennes zone NB du POS) :
 - Une densité actuelle de 3 à 5 logements/ha
 - Un objectif de densification de l'ordre de 5 à 10 logements/ha
 - Soit un potentiel de 20 à 35 logements

=> Ainsi 30 à 50 % de la production de logements à horizon 2026 sera réalisée en densification pure.



Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Le projet de structuration du cœur de village :
 - Environ 30 logements réalisés sur 1ha
- Les besoins en logements supplémentaires :
 - 5 à 20 logements pouvant donner lieu à une ouverture à l'urbanisation complémentaire sur 2 ha maximum

=> Le projet cœur de village et les extensions urbaines représenteront **environ 35 à 50 logements** pour une consommation d'espace totale de **3 ha** soit une densité moyenne des extensions urbaines de l'ordre de **12 à 16 logements/ha.**



Questions / Réponses