



# SAINT MARC JAUMEGARDE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Commune de **Saint Marc Jaumegarde**

## **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

### **3. O**RIENTATION D'**A**MÉNAGEMENT ET DE **P**ROGRAMMATION

#### **D**OSSIER D'**A**PPROBATION

Elaboration du PLU prescrite le 18 octobre 2010

PLU arrêté le 16 août 2016

PLU approuvé le 21 mars 2017



Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>9</b>
<b>SITE DE PROJET : CŒUR DE VILLAGE .....</b>	<b>10</b>



# PREAMBULE

---



## PORTÉE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles.

### OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.



*L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SAINT-MARC-JAUMEGARDE*

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié un secteur de développement faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

L'OAP a été réalisée sur le site dit « cœur de village ».



Localisation de l'OAP de Saint-Marc-Jaumegarde



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---



### *DES PRINCIPES DIRECTEURS DE L' OAP*

Les principes de base de l'orientation d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans le futur projet urbain.

La qualité environnementale du projet est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque feux de forêt.

- **PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE**

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels de grande taille. Cette urbanisation conduit à une sur-consommation d'espaces naturels.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et écologiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

- **DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

L'habitat groupé sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement. L'objectif étant d'encourager l'accueil de jeunes actifs et de permettre aux personnes âgées de se loger sur la commune.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé) devront optimiser les espaces

extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

- **FAVORISER LE BIOCLIMATISME**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Les logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.



▪ **GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT**

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée,
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

▪ **GERER LE RISQUE FEUX DE FORET**

Les aménagements devront prendre en compte le risque feux de forêt, conformément aux dispositions détaillées au règlement d'urbanisme.

▪ **PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE**

Le maillage général du cœur urbain par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans l'OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales permettant la circulation des véhicules automobiles;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---



## SITE DE PROJET : CŒUR DE VILLAGE

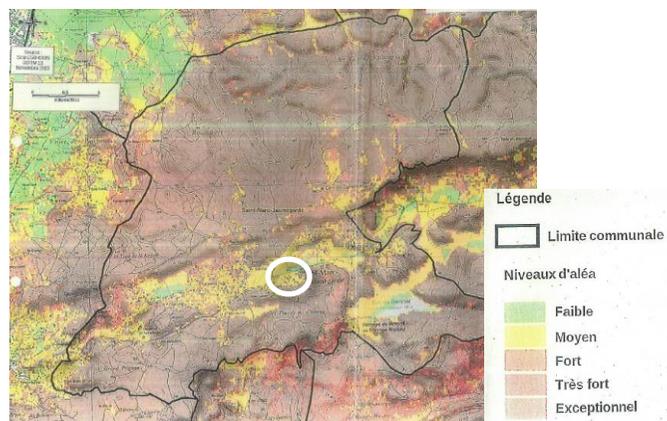
### LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au cœur du village, au sud de la route de Vauvenargues et au nord de la route de la Mairie, cette OAP est identifiée au PLU en zone urbaine UA.



Le secteur est concerné par le risque feux de forêt d'aléa modéré, ce qui se traduit au plan de zonage du PLU par un indice f2 : UAf2.

Les futurs aménagements devront prendre en compte ce risque.



### ENJEUX / OBJECTIFS

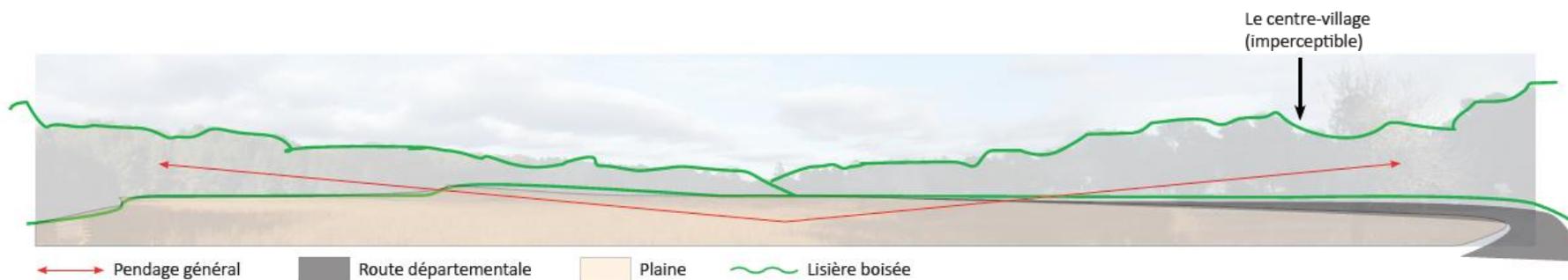
Ce site regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► structurer un cœur de village aux abords du centre administratif en assurant la production d'une offre de logements différenciée pour favoriser la mixité sociale et générationnelle. L'OAP prévoit une nouvelle forme d'habitat plus compacte (habitat individuel groupé) permettant l'accès aux petits ménages, jeunes actifs ou retraités.
- paysager ► intégrer le projet à l'environnement et au paysage du secteur. La localisation en site classé de l'OAP impose une exigence de qualité garantissant l'intégration de ces nouvelles formes bâties à l'environnement saint marcais.

L'OAP a été réalisée suite au diagnostic suivant :



### ORGANISATION GENERALE DU VALLON



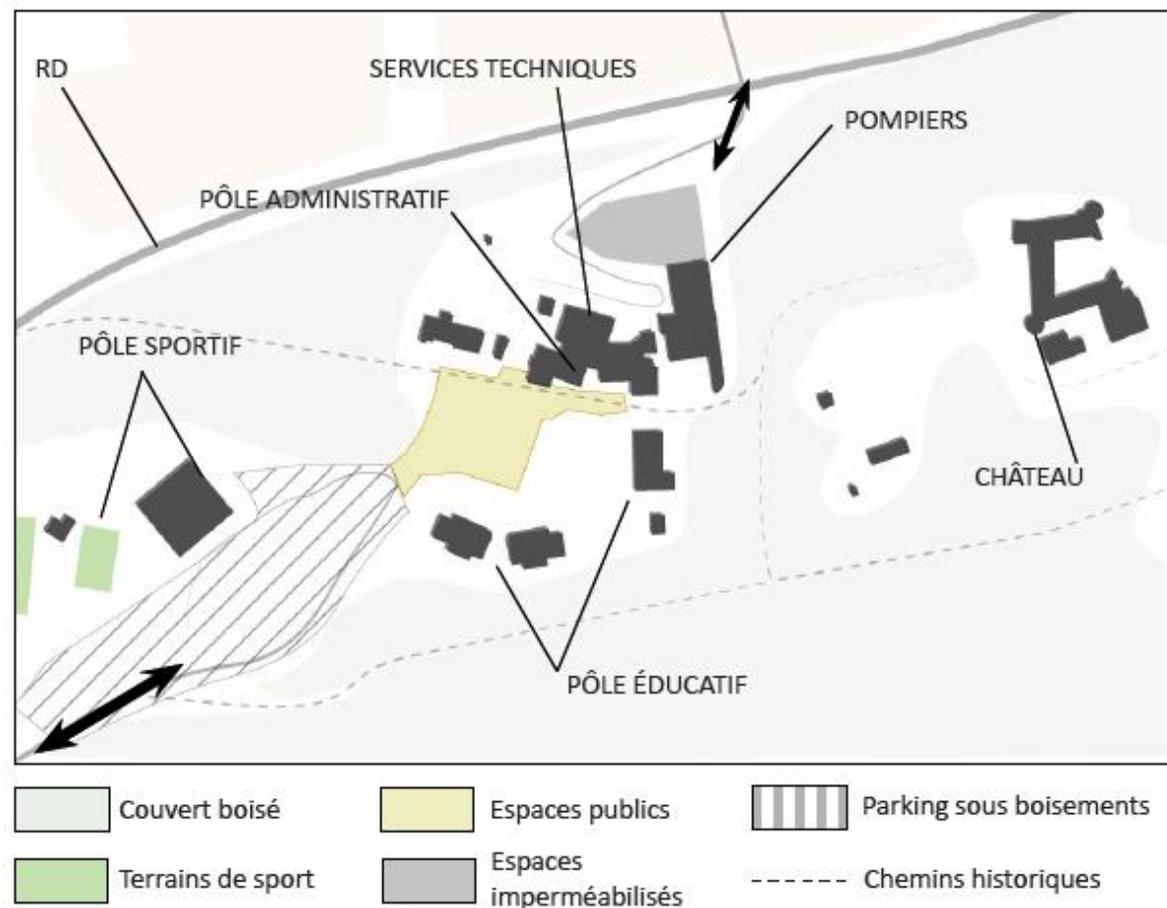


## OCCUPATION DU SOL

Grâce au couvert boisé en limite sud de la route départementale, le centre villageois de Saint Marc Jaumegarde reste confidentiel. Seul le mur de l'ancien cimetière transparaît dans le paysage du vallon.

L'arrivée au centre se fait par un parking intégré à l'environnement (boisements de chênes verts notamment) qui dessert le pôle sportif ainsi que la place centrale du hameau.

La place dessert quant à elle les pôles administratifs (mairie) et éducatifs (école, crèche) ainsi que l'église du hameau. Le château de la commune n'est accessible que par un chemin privé contournant le centre hameau. Il n'est d'ailleurs pas visible depuis le centre-village. La caserne des pompiers ainsi que le centre technique et la plateforme de tri sont accessibles par une route pentue face au chemin des Vérans. Cette portion du centre hameau est orientée plein nord (face à la plaine). Son bâti impacte légèrement le paysage de la plaine (depuis les Vérans covisibilité avec quelques façades).

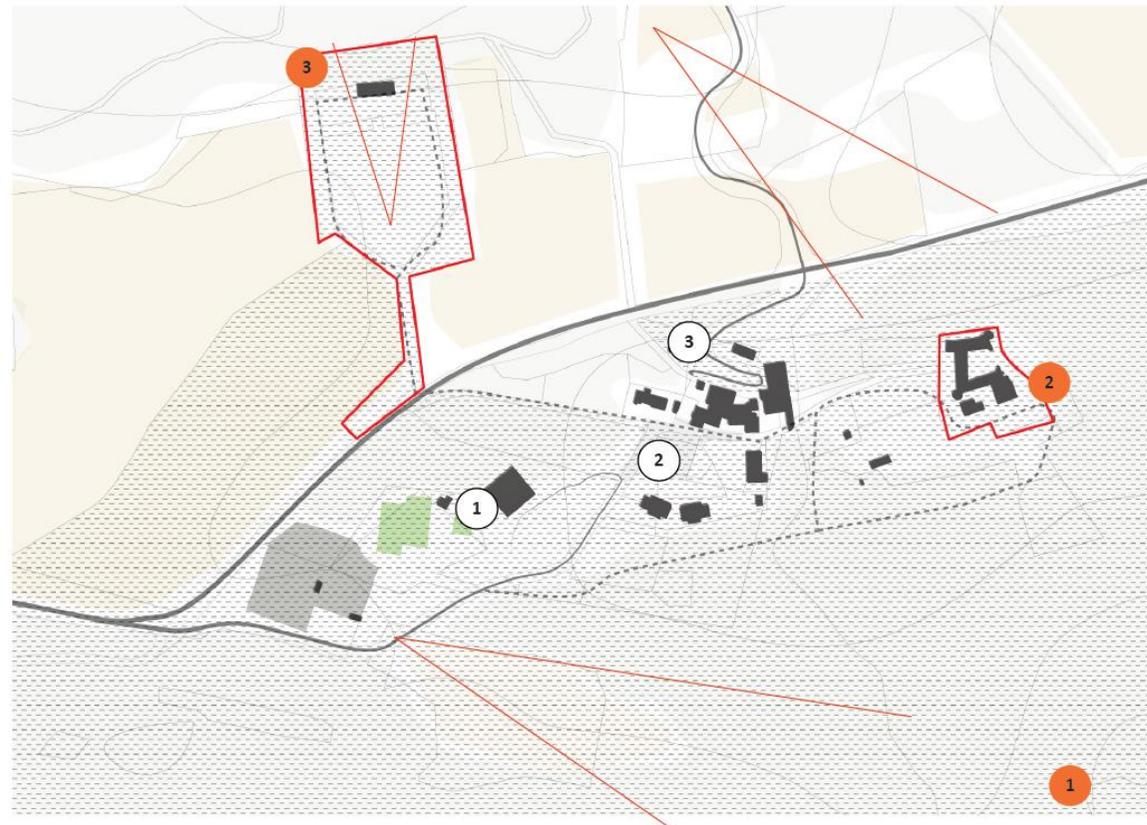




UNE LOCALISATION AU CŒUR DU SITE



Le nymphée - un ensemble patrimonial à valoriser



La Sainte Victoire visible dès l'entrée du village - une percée sur le grand territoire à conserver



Le château de Saint-Marc émergeant au dessus des pinèdes

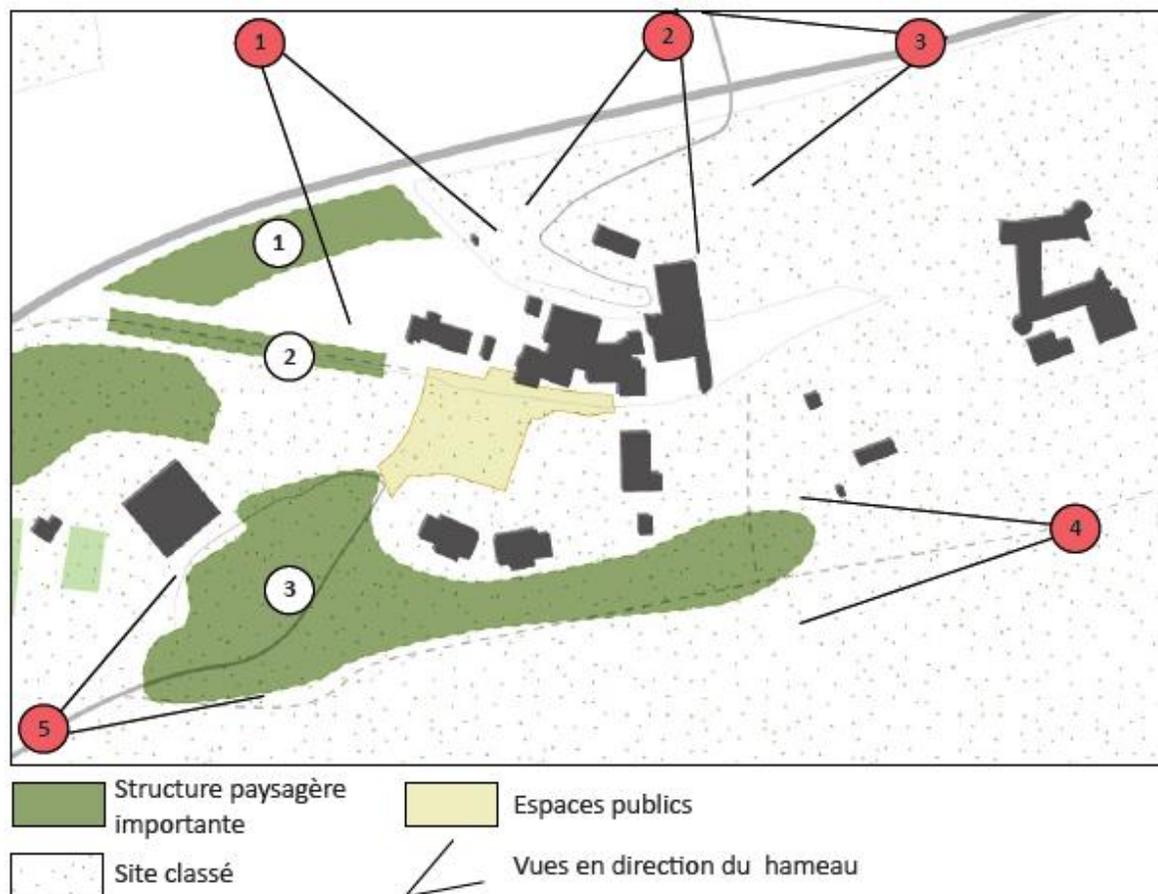


## CLASSE DE LA SAINTE VICTOIRE

### ENJEUX PAYSAGERS

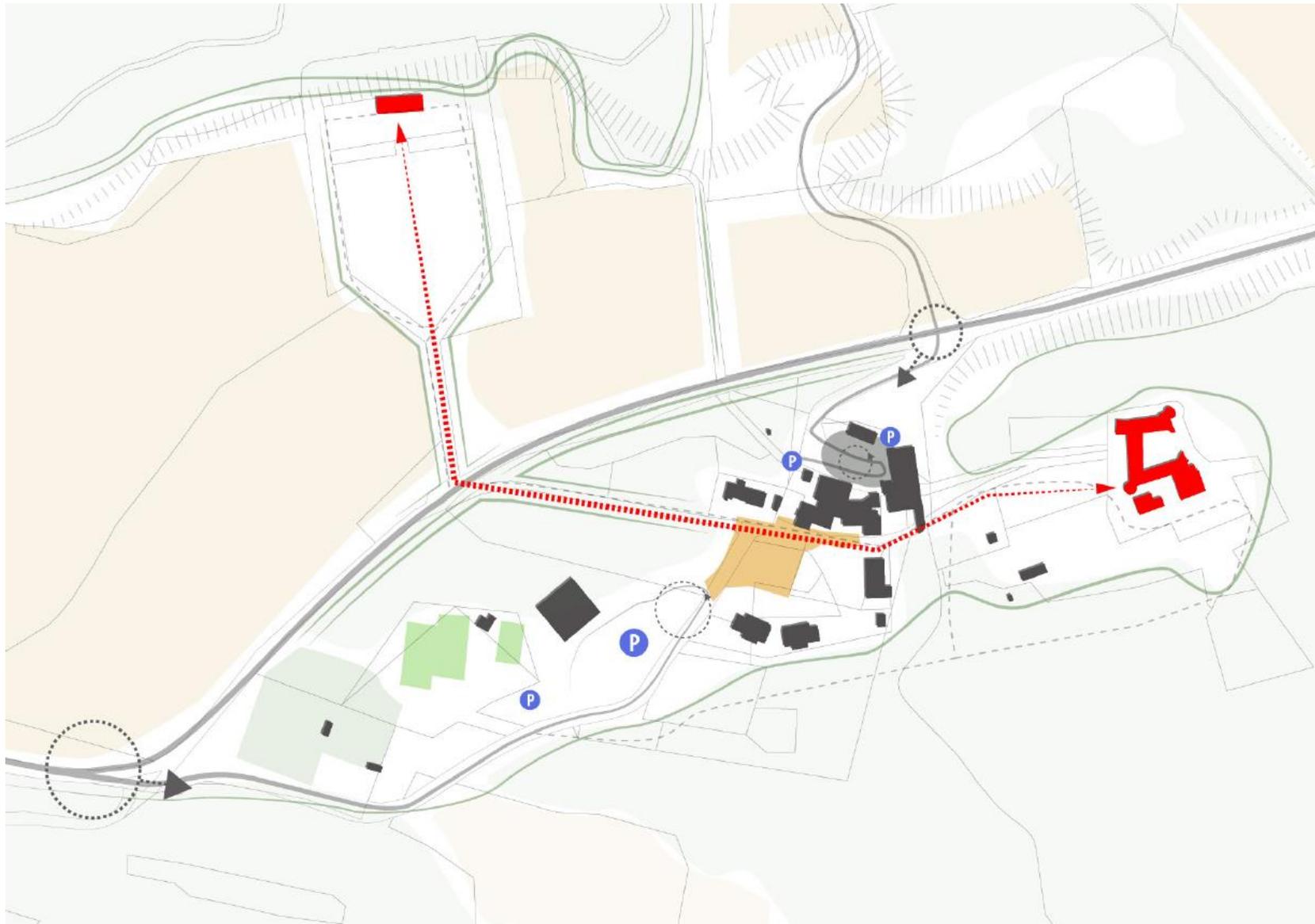
Le centre villageois appartient, pour partie, au grand site de la Sainte victoire dont la réglementation limite grandement la marge de manœuvre de la commune quant à sa structuration.

En plus de cette contrainte réglementaire et à l'observation du terrain, le pourtour du centre village comprend des éléments structurants du paysage (alignements, beaux sujets, vestiges architecturaux, ancienne trame viaire, etc.) qui participent à la qualité du cadre de vie de Saint Marc Jaumegarde bien que ce périmètre ne comprenne que très peu de logements.





SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



*Un village ancré dans le paysage*

- Relief structurant
- Lisière occultante

- Espaces agricoles
- Espaces boisés

*Un village à structurer/animer*

- Centre-village
- Zone technique / arrière du village
- Place et espaces publics
- Structure viaire historique à redécouvrir entre le Nymphée et le Château

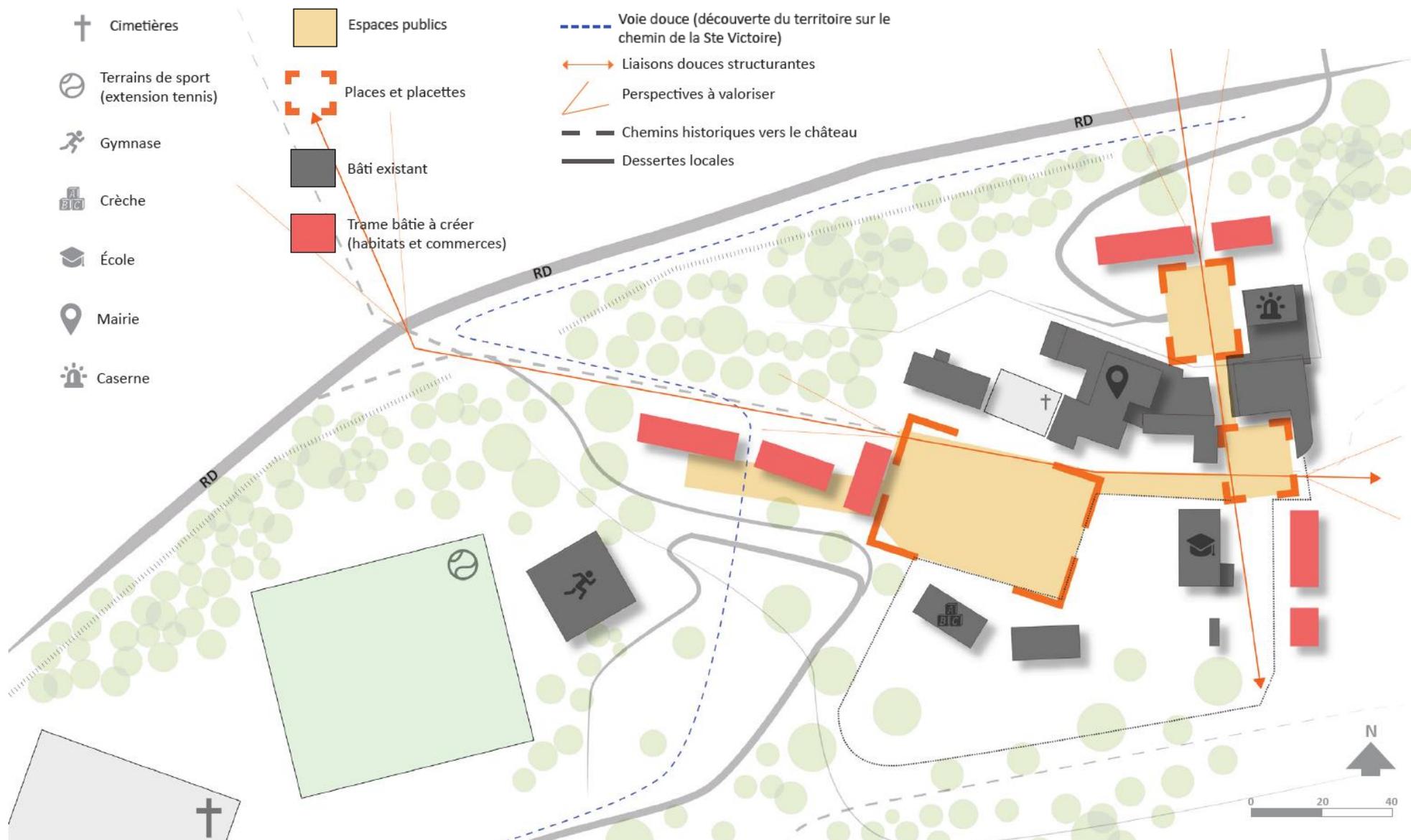
*Un village à structurer / animer*

- Accès village / Entrées routières
- Aires de retournement
- Parkings/ stationnement



## PRECONISATIONS

Un hameau habité / discrétion et qualités paysagères préservées





PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'OAP

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)



PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

--- Principe d'orientation du bâti

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / groupé
- Possibilité de commerces & Services
- Equipement
- Equipement sportif
- Existant
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès principaux et secondaires
- Voies existantes
- Axe historique Est / Ouest
- Axe historique vers Le Nymphée

- Voiries secondaires
- Parking semi-enterré
- Espace public partagé Place - coeur de village
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Cône de vue // Vue sur la maison de maître à préserver
- Arbres existants
- Monuments historiques



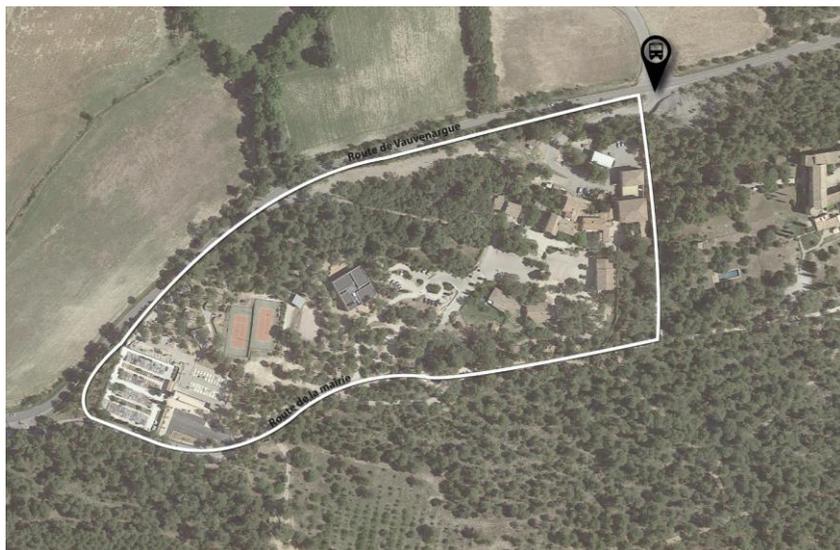
### Réseau viaire

Le projet sera accessible via les accès déjà existants qu'il conviendra de requalifier.

L'OAP identifie deux accès principaux :

- au nord : le croisement entre la route de Vauvenargues et l'impasse de la Fondrière est maintenu, le carrefour devra être sécurisé.
- à l'est : l'accès à la voie historique est maintenu. Cette trame viaire historique devra être utilisée pour structurer le hameau et organiser les dessertes des zones d'habitat.

L'OAP identifie trois accès secondaires, un localisé au sud au niveau de la route de la Mairie et deux au cœur du projet.



### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce à l'arrêt de bus localisé au nord du site, sur la route de Vauvenargues.:

### DESSERTES DES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

### La place faite aux modes doux :

Le projet vise à développer un véritable réseau de cheminements doux le long des voies et au centre du projet.

Les différents espaces du secteur (place centrale, habitat, équipements) devront être reliés par un réseau de cheminements doux.

### Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté, dans la continuité et dans « l'esprit » de l'actuel parking paysager.

### Mixité fonctionnelle et densification

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements composée :

- au nord (secteur 1), d'une dizaine de logements individuels/groupés en R+1 ;
- à l'ouest (secteur 2), d'une quinzaine de logements individuels/groupés en R+1 ;
- à l'est (secteur 3), d'environ 5 logements individuels/groupés en R+1.

Des commerces et services pourront être accueillis au cœur du projet.

Des équipements sportifs sont également prévus au sud-ouest de l'OAP, dont la réalisation est en cours.

Potentiel (à titre indicatif) : une trentaine de logements.

Surface utile (secteur 1, 2 et 3) : environ 1 hectare.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 30 logements/ha.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le 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 basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### Risques

Le secteur est concerné par le risque feux de forêt d'aléa moyen qu'il conviendra de prendre en compte lors de la réalisation du projet.

En ce sens, les objectifs garantissant la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité seront définis dans le cadre de l'élaboration du projet.

Le secteur est également exposé au phénomène retrait et gonflement des argiles. A ce titre, les dispositions constructives et environnementales figurant en annexe du PLU doivent être mises en œuvre.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au paysage environnant. Pour cela la hauteur des constructions est réduite au R+1.

Afin de s'intégrer pleinement à l'environnement du site, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- secteur 1 :
  - o les logements devront présenter une continuité de typologie architecturale avec le centre du hameau ancien. La gestion du dénivelé et des parkings fera l'objet d'une attention particulière.
- secteur 2 :
  - o le linéaire d'implantation ne devra pas dépasser l'alignement avec l'arête de la salle des sports ;
  - o en cohérence avec la proximité du complexe sportif, l'architecture des logements devra s'articuler avec la nature et les boisements environnants. Les matériaux naturels tels que la pierre et le bois seront privilégiés.
- secteur 3 :
  - o le linéaire d'implantation ne devra pas dépasser la longueur des bâtiments de l'école et de la crèche ;
  - o les logements devront dans l'idéal avoir une architecture de type corps de « dépendances » du château.

La restitution de l'axe Est/Ouest historique pourrait être matérialisée par la création d'un portail, dans l'axe, à aménager au niveau du mur de clôture séparant la salle des fêtes et l'arrière de l'école du château.



### **Espaces verts / espaces naturels**

Les espaces naturels existants devront être conservés.

### **Paysage**

Les aménagements devront s'intégrer à l'environnement paysager du secteur.

### **Types de matériaux**

Les matériaux locaux et naturels (pierre, bois, etc.) seront privilégiés.