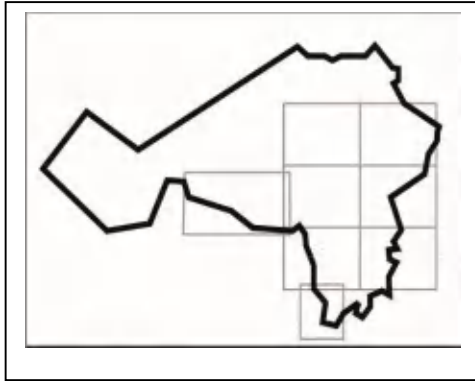


# LE PLAN LOCAL D'URBANISME



1-C

## VERSION APPROBATION MARS 2016 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Monsieur le Maire de Salon-de-Provence

<p><b>Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Salon-de-Provence</b></p>	<p><b>POS APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU :</b> <b>13 JUILLET 1977</b></p>
	<p>REVISION PARTIELLE APPROUVEE LE : 30 JUILLET 1994</p>
	<p>REVISION PRESCRITE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU : 26 JANVIER 1996</p>
	<p>PROJET DE POS REVISE ARRETE LE : 14 OCTOBRE 1999</p>
	<p><b>REVISION GENERALE APPROUVEE LE :</b> <b>12 AVRIL 2001</b></p>
	<p>POS MIS EN REVISION PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU : 13 DECEMBRE 2001</p>
	<p><b>REVISION GENERALE APPROUVEE LE :</b> <b>24 MARS 2005</b></p>
	<p>MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE : 10 FEVRIER 2011</p>
	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 14 DECEMBRE 2011</p>
	<p>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE : 5 AVRIL 2012</p>
	<p>MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE : 19 DECEMBRE 2013</p>
	<p><b>PLU MIS EN REVISION PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :</b> <b>16 JUILLET 2014</b></p>
	<p><b>PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :</b> <b>20 JUILLET 2015</b></p>
<p><b>PLU PRESENTE EN ENQUETE PUBLIQUE DU 10 / 11 / 2015 AU 11 / 12 / 2015</b></p>	
<p><b>PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :</b></p>	





Département des Bouches-du-Rhône  
Commune de **Salon-de-Provence**

## Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation

3





Partie 1/Trame verte et bleue .....	9
Partie 2/ Les entrées de ville et les sites de développement économique .....	13
1/ Préambule.....	14
2/ Entrée est – RD 572 - route de Pélassanne,entrée de ville et secteur de développement économique .....	17
3/ Les Broquetiers,entrée de ville et secteur de développement économique .....	27
4/ les Barettes - Borel, entrée de ville .....	41
5/ Lurian, secteur de développement économique .....	51
6/ Le Vallon des Viougues, Le Guynemer, secteur de développement économique et d'habitat.....	61
Partie 3/ Les secteurs de développement de l'habitat .....	69
1/ Préambule.....	70
2/ Le Touret, l'interface village campagne .....	72
3/ Les Canourgues – Saint-Norbert, secteur de renouvellement urbain .....	78
4/ Route de Grans, le grand projet .....	85
5/ Les Mouldas, l'enveloppe complétée .....	93
6/ Aires de la Dîme, l'insertion urbaine.....	100
7/ Le Quintin.....	105
8/ Bel Air.....	112



## PRESENTATION GENERALE

Le présent document détaille les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en œuvre dans le cadre du PLU de Salon-de-Provence.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Plusieurs types d'OAP sont définis :

- des OAP relatives à l'aménagement de secteurs (accueil d'habitat, d'activités économiques, d'équipements...), au nombre de douze ;
- une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue de la commune.

Ces OAP représentent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PLU. À ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences que le PLU doit satisfaire en termes de logements et de création d'activités. Pour cela, les OAP définissent des volumes de logements à réaliser.

Les estimations de nombre de logements ont été effectuées au regard des orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Agglopolo Provence, mais aussi en tenant compte des objectifs de la commune.

En dehors de ces OAP, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés sera réalisée en parallèle de :

- La révision du **schéma directeur des eaux pluviales pour les zones 2AU du PLU.**

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations ainsi qu'un plan masse. **Ce dernier est non opposable**, il s'agit d'une représentation d'une intention d'aménagement et du résultat à atteindre en matière d'intégration paysagère.

**Seul le texte et les grands principes de chaque Orientation sont à prendre en considération pour le principe de compatibilité des opérations d'aménagement (et non des permis individuels) avec ce document.**





# PARTIE 1/ TRAME VERTE ET BLEUE

## Les prescriptions, recommandations et orientations

La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc. Il est à noter que les canaux d'irrigation qui participe à la trame bleue, ne peuvent pas assumer ces principes de par leur fonction intrinsèque.

La trame verte urbaine correspond aux éléments contributifs de la nature en ville (espaces verts, jardins privés, abords de route, fossés...). Elle est garante d'une certaine perméabilité de la nature dans la ville et joue un rôle de relais de la trame verte et bleue dans un contexte plus urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme doit assurer la cohérence de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal. Ceci passe notamment par une traduction réglementaire des éléments du réseau écologique :

- **La zone naturelle**

L'utilisation de cet outil limite la construction aux installations agricoles et forestières, aux équipements collectifs et services publics sous conditions.

- **L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les Espaces Boisés Classés**

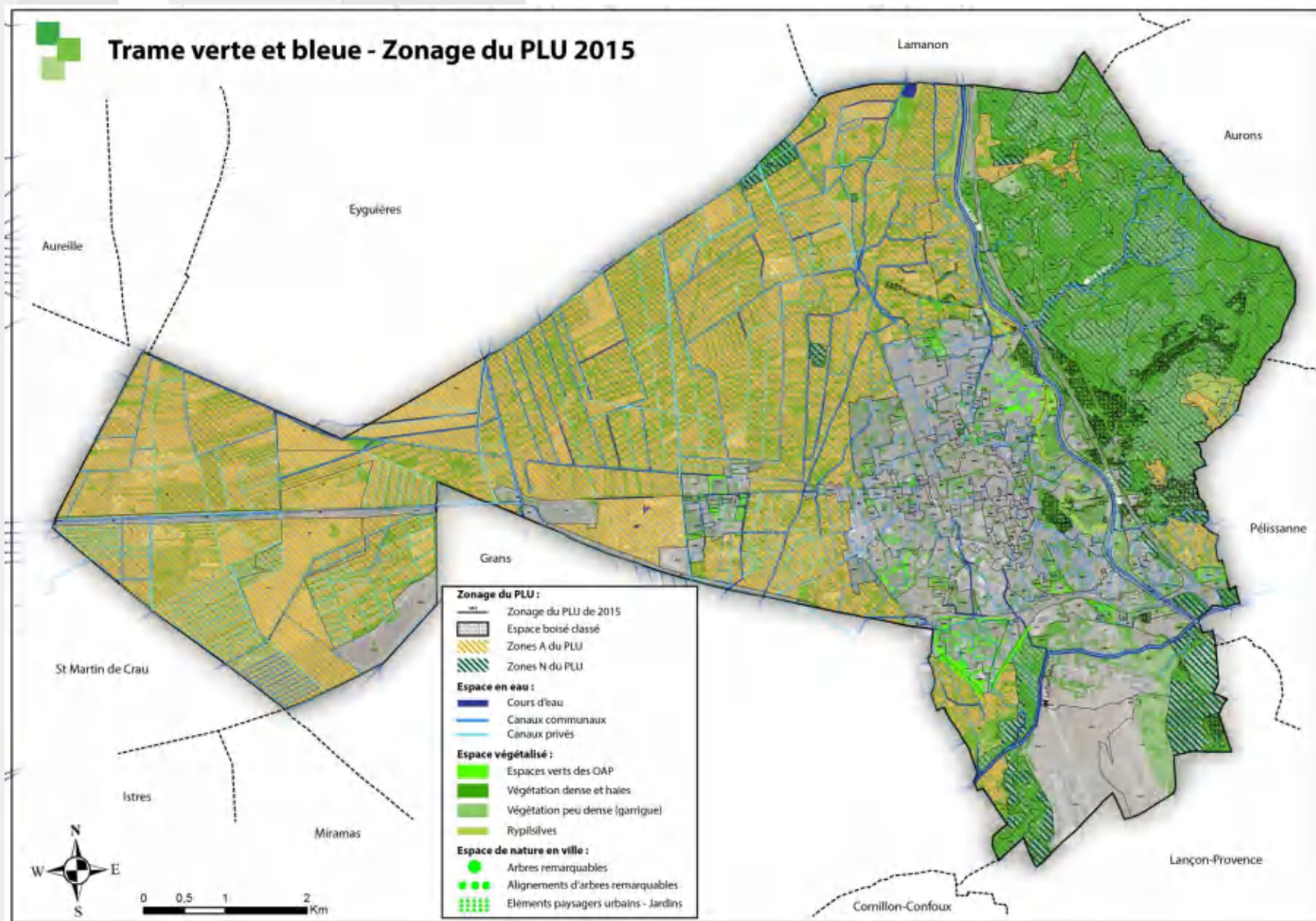
Cet outil rend la construction impossible là où le classement est prononcé et oblige à la demande d'autorisations pour couper. Il permet aussi le développement faunistique et floristique et joue un rôle dans le maintien des sols (lutte contre le ruissellement).

- **L'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme : les Espaces Verts Protégés**

Cet outil permet une protection des espaces verts en milieu urbain. Contrairement aux EBC, la collectivité a la possibilité d'autoriser une constructibilité limitée sur ces Espaces Verts Protégés (EVP) en formulant ses propres règles.

## Orientations relatives à la Trame Verte et Bleue

- **TOUTE CONSTRUCTION OU AMENAGEMENT QUI PORTERAIT ATTEINTE A DES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE VIGILANCE PARTICULIERE POUR LIMITER LES IMPACTS SUR LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE.**
- **AU SEIN DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE URBAINE, TOUTE CONSTRUCTION DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC LA PRESERVATION DES MILIEUX ET LEUR CONNECTIVITE.**
- **TOUS TRAVAUX OU AMENAGEMENTS DEVRONT GARANTIR LE MAINTIEN OU LA RESTAURATION DE LA CONTINUTE DE LA TRAME VERTE URBAINE.**
- **L'ENTRETIEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SERA RESPECTUEUX DE LA BIODIVERSITE.**





# PARTIE 2/ LES ENTREES DE VILLE ET LES SITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

## 1.1. Contexte de l'étude

Le **Document d'orientations générales du SCoT AgglopoLe Provence**, approuvé le 13 avril 2013, fixe des **objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville** :

« Les entrées de ville posent la question :

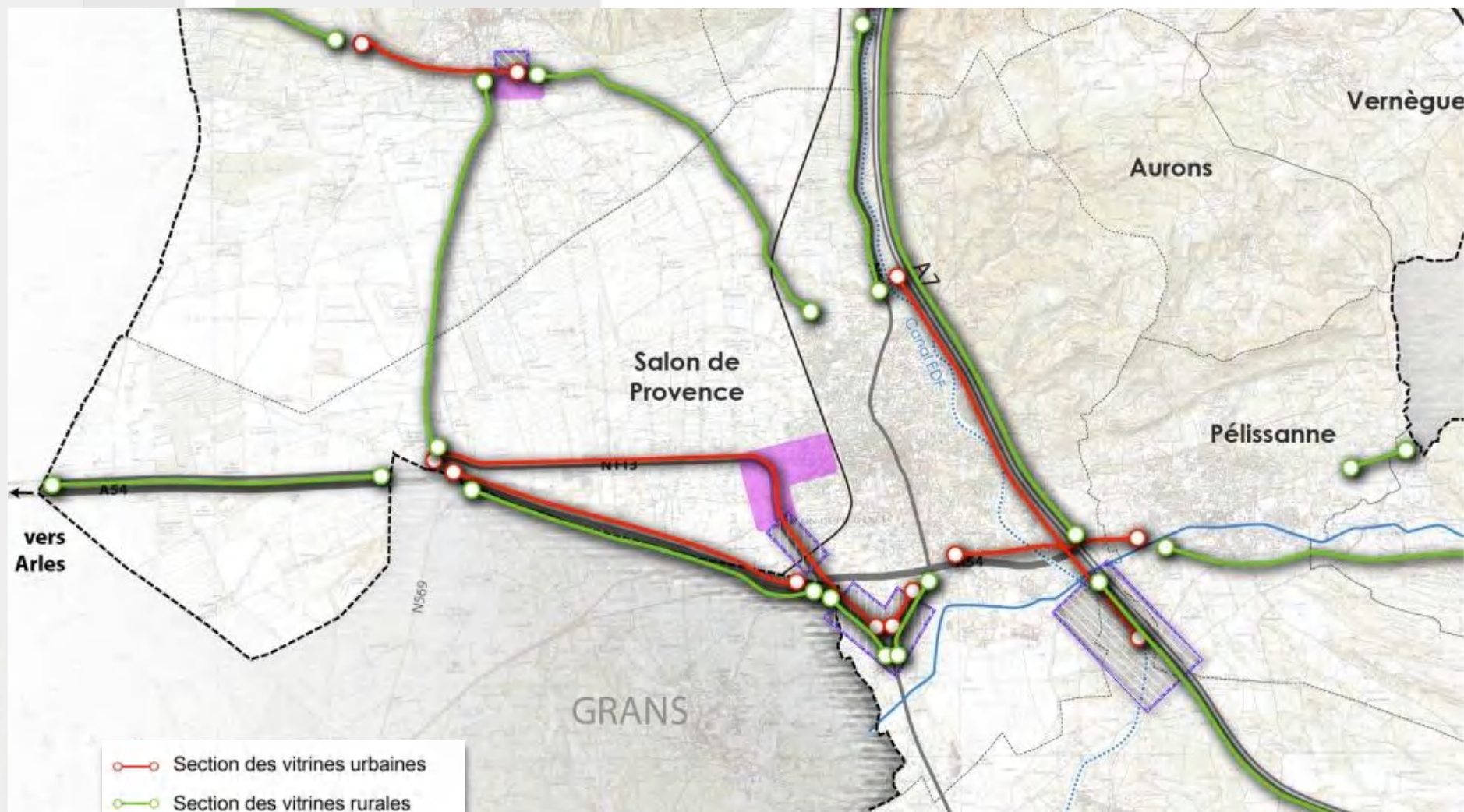
- de la gestion des transitions entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbains,
- de la qualité des espaces urbanisés contemporains.

Les entrées de ville jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire car elles représentent l'identité du lieu perçue. Leur effet vitrine ne doit pas être négligé, en particulier lorsqu'elles se situent le long d'axes stratégiques fortement fréquentés.

En plus des zones à urbaniser voisines des axes à grande circulation et soumises à l'amendement Dupont (« loi Barnier » article L.111-1-4 du code de l'urbanisme), tous les secteurs d'entrées de ville et bourg destinés à être urbanisés devront appliquer un traitement paysager soigné par le biais d'orientations particulières d'aménagement.

La qualité architecturale du bâti et des clôtures, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement sont autant de facteurs qui favorisent l'intégration paysagère des zones d'activités en entrée de ville. »





- Section des vitrines urbaines
- Section des vitrines rurales
- ▭ Entrée de ville à enjeux paysagers
- ▭ Périmètre de recomposition des entrées de ville / Sites de redynamisation urbaine

La commune de Salon-de-Provence souhaite repenser l'aménagement de ses entrées de ville :

- **Entrée est – RD572 – route de Péliissanne ;**
- **Les Broquetiers ;**
- **Les Barettes.**

Pour cela elle formule des **Orientations d'Aménagement et de Programmation précisant l'organisation future de ces secteurs.**

La présente étude a pour objectif de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces orientations sont compatibles avec la prise en compte de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité des paysages et du fonctionnement urbain.

## 1.2. Objectifs de l'étude

- **Analyser et identifier les enjeux** selon les différents thèmes : la qualité architecturale, la qualité des paysages, le fonctionnement urbain et la sécurité dans les différents modes de déplacements.
- **Proposer différentes interventions qualitatives et définir un parti d'aménagement** à mettre en place dans l'objectif d'une ouverture à l'urbanisation des espaces mobilisables.



## 2/ ENTREE EST – RD 572 - ROUTE DE PELISSANNE, ENTREE DE VILLE ET SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

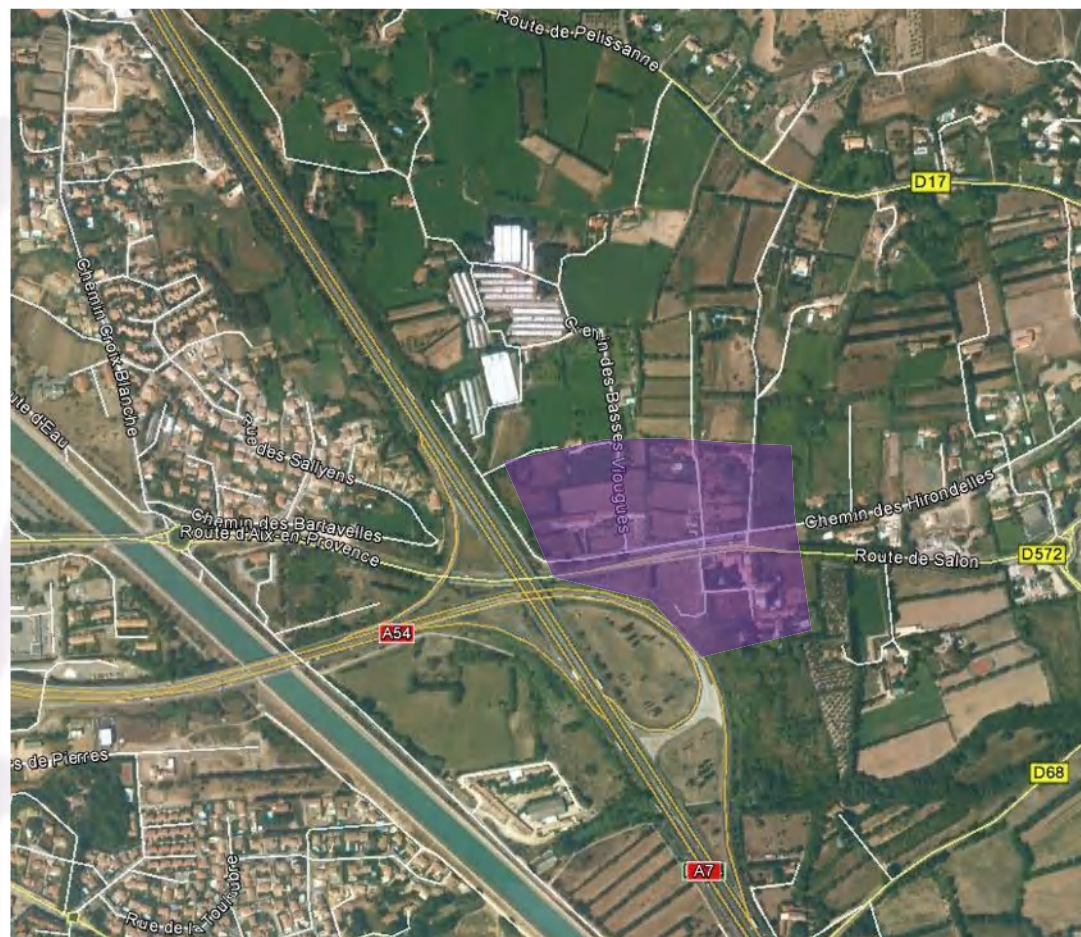
### 2.1. Présentation générale du secteur

L'entrée de ville « entrée Est – RD 572 » correspond à l'arrivée par la RD572, l'axe de transit interurbain Pelissanne/ Salon en 2x1 voie. Il assure la liaison entre le centre-ville de Salon-de-Provence et Pelissanne.

Deux grands axes structurants sont présents sur le secteur d'étude, l'A7 qui traverse la zone étudiée et l'A54, au sud. Pour autant, le secteur ne dispose pas d'accès direct sur ces deux axes.

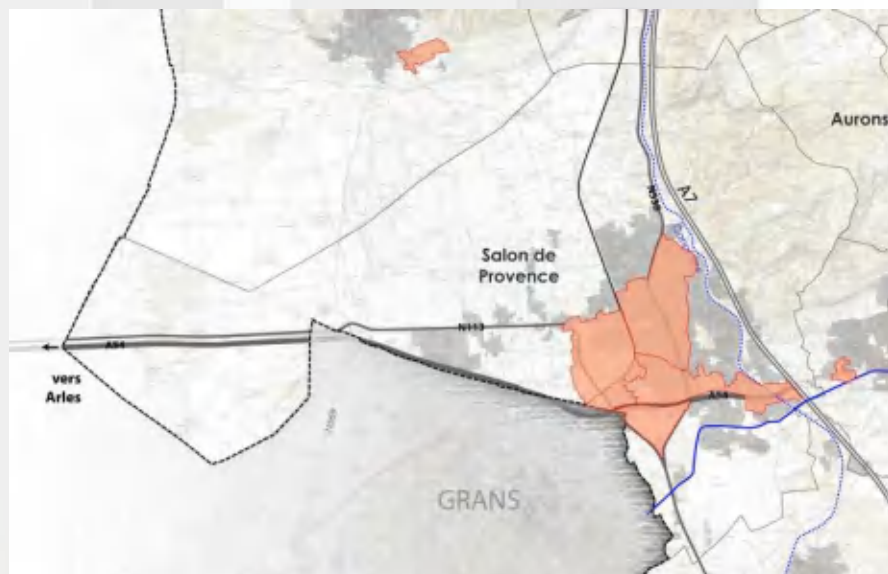
L'activité économique est déjà développée au sud du secteur, conformément aux volontés du PLU actuel, et une partie au nord est actuellement zonée en 1AUe, justifiant un développement économique sur cette entrée de ville.

Ce secteur constitue une localisation stratégique sur le territoire communal en jouant le rôle de porte d'entrée pour les automobilistes venant des communes à l'Est.



Le secteur « entrée Est – RD 572 » est situé dans la continuité d'une Zone d'Aménagement Commercial inscrite au SCoT. Cette continuité justifie le développement d'activités économiques sur cette entrée de ville.

### Zones d'Aménagement Commercial du SCoT Agglopoles Provence



- Enveloppe agglomérée
- Zone d'aménagement commercial

## 2.2. Analyse de l'entrée de ville

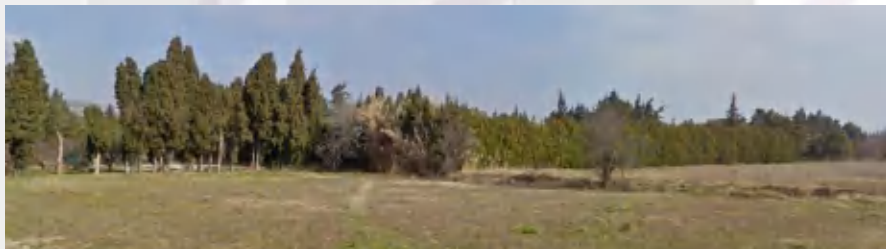
### CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Le paysage est marqué par la présence d'un patrimoine naturel composé de zones agricoles et de haies protégées identifiées dans le PLU en vigueur.

Le canal usinier constitue une transition entre la partie étudiée et la partie déjà urbanisée de l'entrée de ville, à dominante commerciale.

Le passage de l'A7 au-dessus du secteur marque une véritable rupture paysagère. Une zone d'habitat et de commerces se succèdent sans véritable lisibilité. Des panneaux publicitaires sont également présents et dégradent l'ambiance de l'entrée de ville.

Cette composition offre un paysage d'entrée de ville sans réelle identité.



### FONCTIONNEMENT URBAIN

À vocation dominante agricole et résidentielle, le secteur d'étude compte néanmoins quelques commerces.

L'activité économique est déjà développée au sud du secteur, conformément aux volontés du PLU actuel, et une partie au nord est actuellement zonée en 1AUe, justifiant un développement économique sur cette entrée de ville. Il s'agit d'une continuité cohérente, limitée et encadrée.

Cette entrée de ville se caractérise par une faible mixité urbaine. L'habitat en présence est essentiellement individuel.

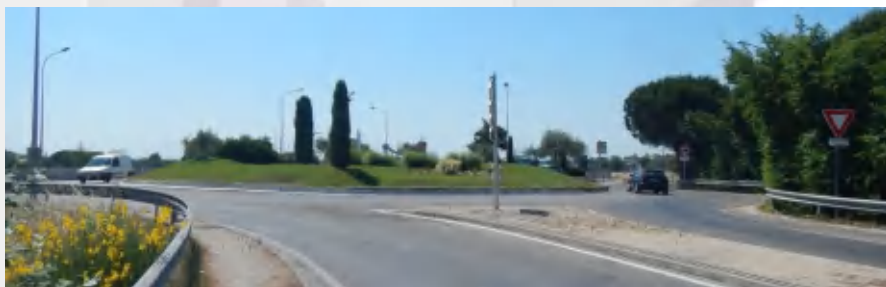


## ACCESSIBILITE ET SECURITE

L'entrée de ville « Est – RD 572 » est structurée par une route principale de 2 voies en direction de Salon et 1 voie en direction de Pelissanne. Un rond-point sécurisé se situe à l'extrémité du secteur et précède la partie déjà urbanisée de l'entrée de ville existante.

Une contre-allée est également présente sur le périmètre opérationnel.

L'accès se fait uniquement par la route. Les déplacements à pied ou à vélo sont difficiles en raison de l'absence d'aménagements.



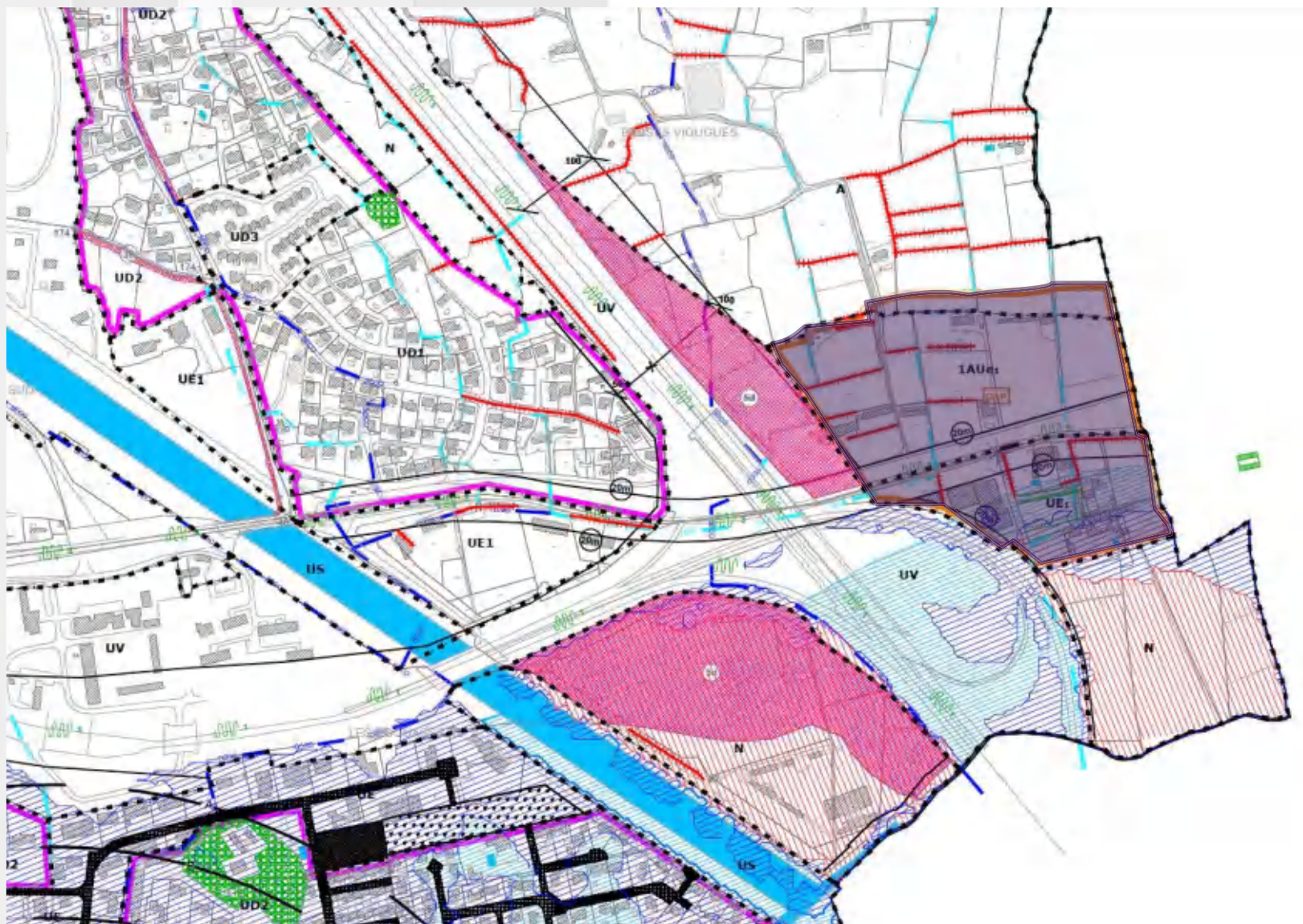
## DES POTENTIALITES D'EVOLUTION

Il existe sur ce secteur une **zone 2AU** et une **zone 1AUe1** qui constituent des **réserves foncières**.

Ces zones identifiées pour une urbanisation future, nécessitent une attention particulière en termes :

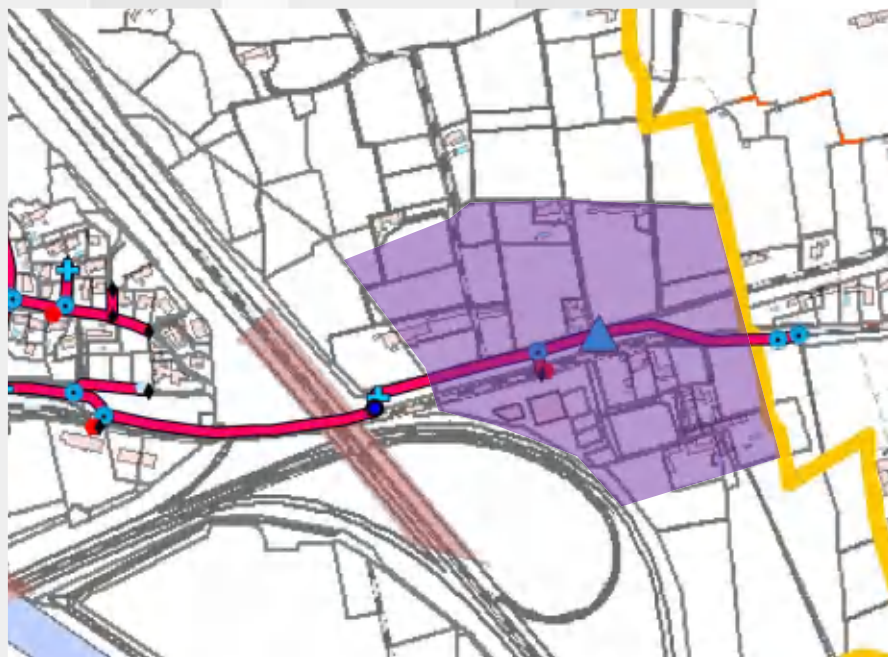
- d'intégration paysagère des futurs aménagements pour respecter la qualité intrinsèque de ce secteur,
- de qualité urbaine et architecturale du bâti, pour donner une identité à l'entrée de ville,
- d'aménagement urbain et de sécurisation des infrastructures, pour améliorer la lisibilité du secteur.

### 2.3. Zonage



## 2.4. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	□ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	□ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magats	■ Bâtiments Légers
□ VANNAIR_500	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine_Salon	□ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	□ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Crau_Surp	
● PL_PRIVÉ		— Salon_Site_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



### Equipements

- Poste de relevage
- ▲ Station d'épuration
- tronçons (APA, 19/03/2015)
- Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Communes
- Parcelles (contour)

## 2.5. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent au niveau des zones à urbaniser. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation économique permet de compléter la zone commerciale déjà existante et de créer une véritable entrée de ville.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Apaiser l'axe principal en réorganisant la place accordée aux différents modes de déplacement, aménagements pour les piétons et les éco-mobilités,
- Utiliser le potentiel que représentent la contre-allée et les chemins existants pour définir un tracé viaire peu consommateur d'espace, assurant une desserte directe aux lots à bâtir et aux emprises de stationnement,
- Créer une continuité cyclable avec la commune de Pelissanne,
- Favoriser l'implantation des aires de stationnement à l'arrière des constructions et les limiter en façade, elles sont autorisées en bordure de voie, en continuité latérale de la façade sous contrainte d'aménagements paysagers de qualité,
- Reporter à l'arrière des constructions les aires de stockage et de dépôt.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Établir une programmation urbaine développant exclusivement l'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Réaliser un traitement végétal des espaces privés et publics au sein de la zone d'activité, ainsi que des espaces paysagers de bord de voie sur une largeur de 5m minimum,
- Créer une trame verte de bordure qui marque les étapes de la croissance spatiale, assure la présence de la nature ordinaire en ville, régule le ruissellement et crée une interface entre la nouvelle urbanisation et les zones naturelles,
- Regrouper et unifier la publicité pour ne pas nuire à la qualité des séquences paysagères,
- Limiter la dimension des enseignes apposées en façade à 10% de la surface de la façade d'implantation ; aucune implantation d'enseigne au-dessus de l'acrotère n'est autorisée ; sur les façades visibles depuis les emprises publiques le haut de l'enseigne sera obligatoirement positionné à 80 cm sous l'acrotère,
- Constituer un alignement bâti de qualité des constructions pour améliorer la lisibilité de l'entrée de ville,
- Mettre en place un rideau paysager afin de limiter les co-visibilités avec l'A7,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions et favoriser une architecture respectueuse de la culture locale.

### Énergie

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

### Déchets

- Mutualiser la collecte du tri en entrée de site pour faciliter la responsabilisation des acteurs de la ZA dans leurs performances de tri.



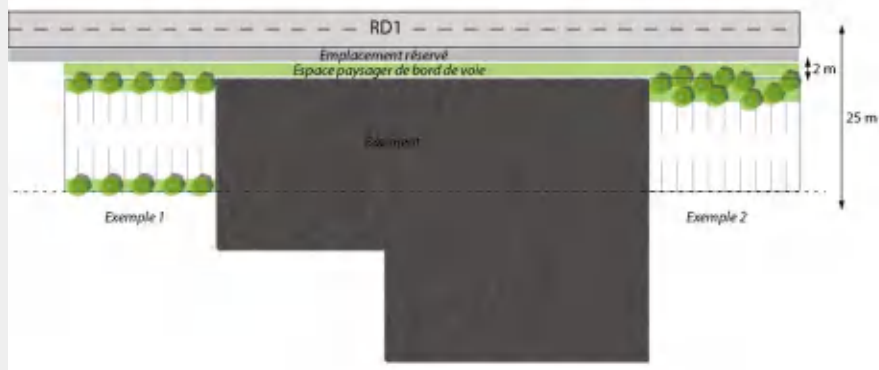


**ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT**

- Stationnement

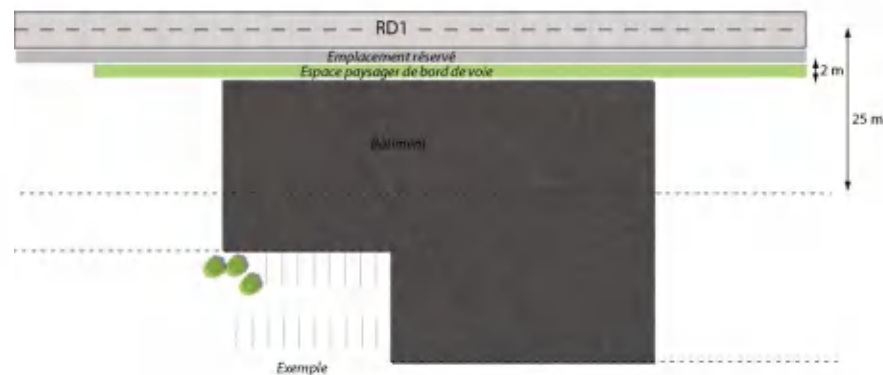
**Végétalisation des stationnements situés dans la bande des 25 m**

*1 arbre pour 2 places de stationnement + 5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par place*



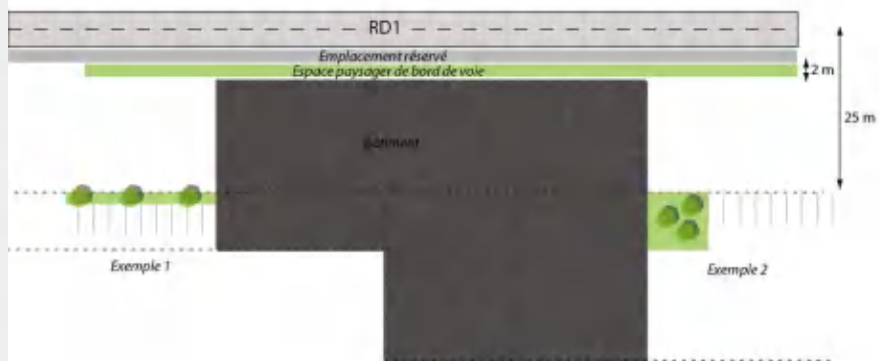
**Végétalisation des stationnements situés au delà de la bande des 25 mètres et à l'arrière du bâtiment par rapport à la RD1**

*1 arbre pour 8 places de stationnement*



**Végétalisation des stationnements situés au delà de la bande des 25 mètres mais non situés à l'arrière du bâtiment par rapport à la RD1**

*1 arbre pour 4 places de stationnement + 5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par place*



## 3/ LES BROQUETIERS,

### ENTREE DE VILLE ET SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### 3.1. Présentation générale du secteur

L'entrée de ville des Broquetiers correspond à l'arrivée par la D113, l'axe de transit interurbain Lançon-Provence / Salon-de-Provence. Il assure à la fois la liaison entre le centre-ville ou l'ouest de Salon-de-Provence et Lançon-Provence.

L'A54 délimite la zone d'étude au nord. Un échangeur à l'extrémité nord-ouest du secteur permet un accès direct à cet axe structurant.

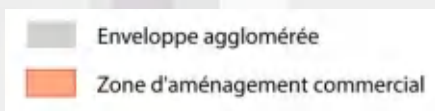
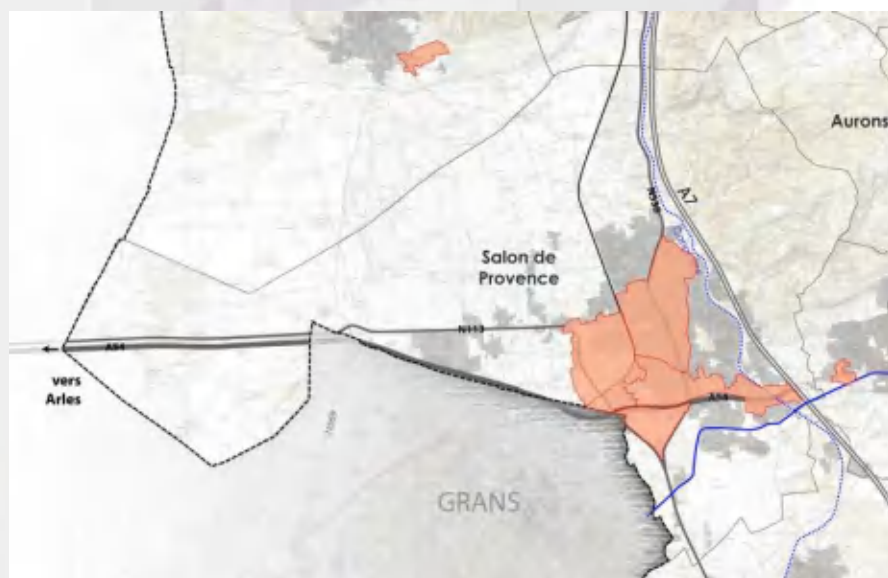
Ce secteur constitue une localisation stratégique sur le territoire communal en jouant le rôle de porte d'entrée pour les automobilistes venant des communes au sud.



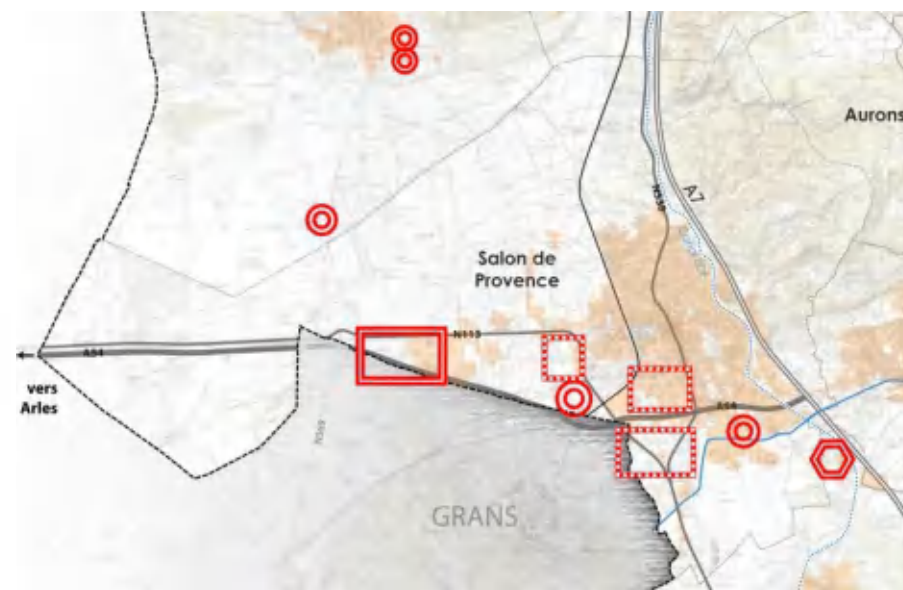
Le secteur des Broquetiers est également un Site Économique d'Importance SCoT (SEIS) ainsi qu'une Zone d'Aménagement Commercial, à créer entre 2012 et 2022.

Les prescriptions du SCoT concernant cette zone doivent donc être prises en compte et sont intégrées, ci-après, dans les prescriptions de l'OAP.

### Zones d'aménagement commercial du SCoT Agglopoie Provence




### Les projets de développement économique et touristique du SCoT Agglopoie Provence




#### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

##### Sites économiques d'importance SCoT


 optimisation phase 2012-2022

 à créer phase 2012-2022

##### Sites économiques spéciaux (conditions de réalisation énoncées au paragraphe 7.2 du D.O.G.)

 à créer phase 2012-2022

##### Sites économiques d'importance locale

 à créer phase 2012-2022

## 3.2. Analyse de l'entrée de ville

### CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Concernant l'axe de la D538, le paysage est marqué par la présence d'espaces d'activités économiques sur la partie est et d'un rideau paysager composé d'arbres sur la partie ouest.

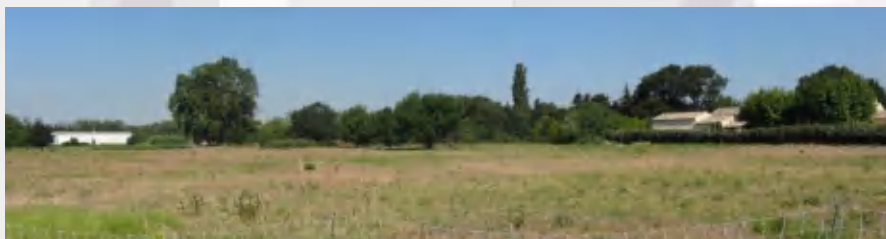
L'hétérogénéité du type d'activités implantées dégrade l'ambiance de l'entrée de ville. Depuis cet axe, la vue sur les Alpilles constitue un élément paysager fort.

Concernant l'axe de la D113, le paysage est à dominante agricole. Il est ponctué d'activités économiques, implantées de manière discontinue.

Cette composition offre un paysage d'entrée de ville sans réelle identité.

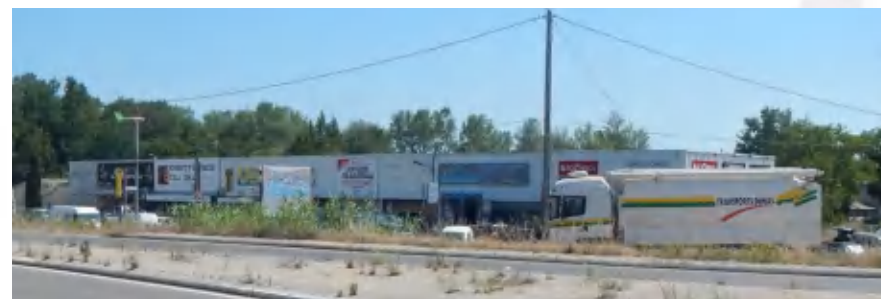


Entre ces deux voies, le paysage est marqué par la présence de l'agriculture et de canaux d'irrigation.



### FONCTIONNEMENT URBAIN

Le secteur d'étude est à vocation dominante agricole et résidentielle, pour la partie située entre les deux axes, et à dominante économique le long des axes.



### ACCESSIBILITE ET SECURITE

Cette entrée de ville est structurée par deux axes, la D538, composée de 2x1 voie, et la D113, composée d'une voie en direction de Salon-de-Provence ouest et de deux voies en direction de Lançon-Provence. Des ronds-points sécurisés se situent à chaque extrémité des axes.

Une contre-allée est également présente sur le périmètre opérationnel, le long de la D113.

L'accès aux Broquetiers se fait uniquement par la route. Les déplacements à pied ou à vélo sont difficiles en raison de l'absence d'aménagements.



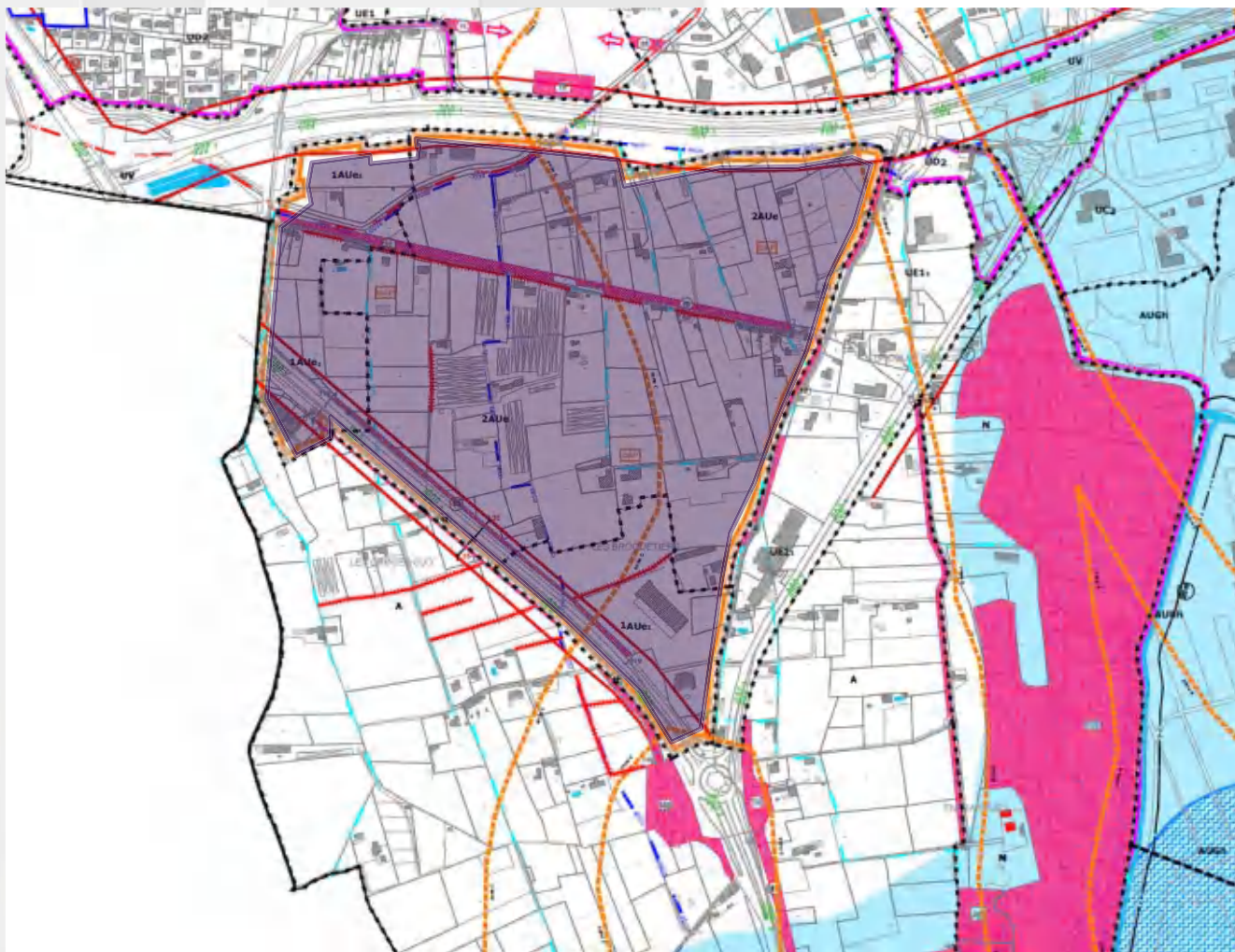
### DES POTENTIALITES D'EVOLUTION

Il existe sur ce secteur une **zone 2AU** qui constitue une **réserve foncière ainsi qu'une zone 1AUe1**.

Cette zone identifiée pour une urbanisation future nécessite une attention particulière en termes :

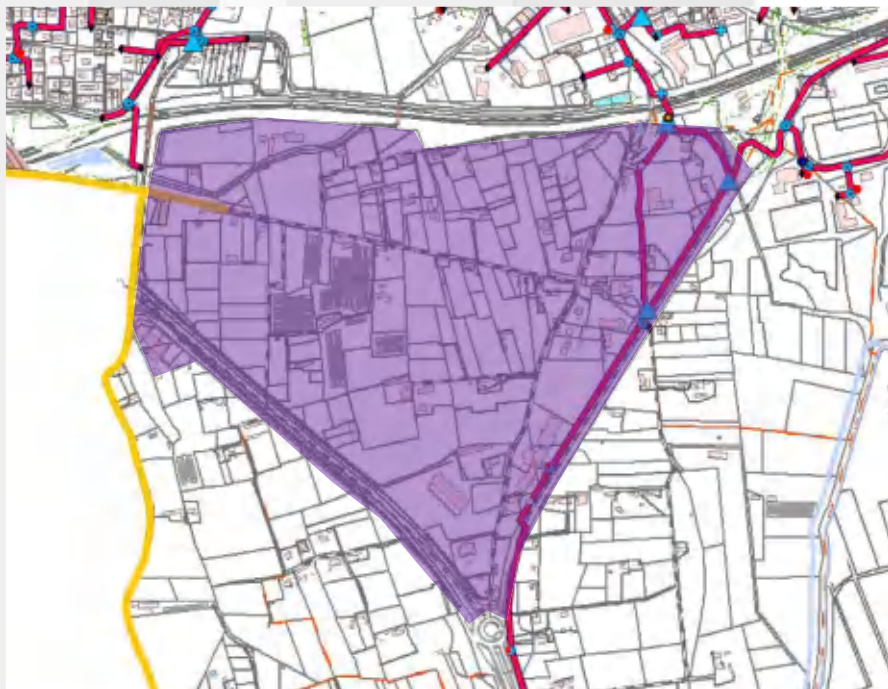
- d'intégration paysagère des futurs aménagements pour respecter la qualité intrinsèque de ce secteur,
- de qualité urbaine et architecturale du bâti, pour donner une identité à l'entrée de ville,
- d'aménagement urbain et de sécurisation des infrastructures, pour améliorer la lisibilité du secteur.

### 3.3. Zonage

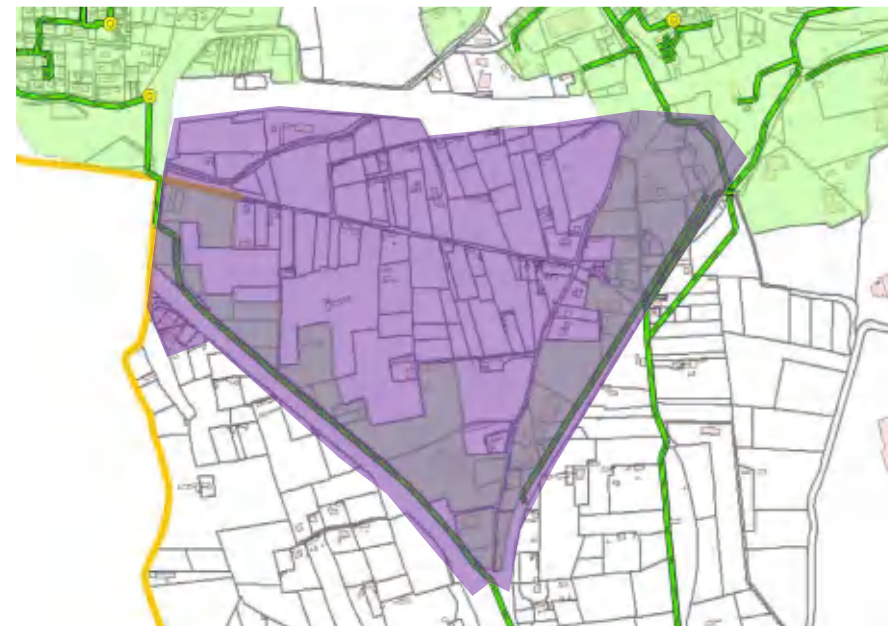


### 3.4. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



Le réseau d'assainissement



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Biachements	□ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	□ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation reservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
— VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation reservoir magats	■ Bâtiments Légers
— VANNAIR_500	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine_Salot	□ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	□ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Crau_Surp	
● PL_PRIVÉ		— Salon_Site_Madeleine_Surp	

#### Equipements

- Poste de relevage
- ▲ Station d'épuration
- tronçons (APA,19/03/2015)
- Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Communes
- Parcelles (contour)



### 3.5. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent au niveau des zones à urbaniser et le long des axes. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation économique permettra de compléter et d'harmoniser le secteur, en lien avec les commerces déjà implantés le long des axes, et de créer une véritable entrée de ville.

#### PHASAGE DE L'OPERATION

- Opération en cinq temps, permettant de répartir les coûts liés à l'aménagement des réseaux, aujourd'hui inexistant sur la zone : chaque ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'urbanisation effective et totale des zones déjà ouvertes et l'évolution du PLU par modification ou révision.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Apaiser les axes principaux, D113 et D538, en réorganisant la place accordée aux différents modes de déplacements, notamment avec des aménagements pour les piétons et les éco-mobilités,
- Assurer la desserte de la zone par les transports en communs et mener une démarche de promotion et d'animation de la mobilité durable qui innove sur la maîtrise des déplacements privés et évalue l'impact des déplacements sur la zone,
- Créer deux accès sécurisés à la zone depuis la D113, un au niveau du rond-point situé au nord-ouest et un second situé au niveau du rond-point le plus au sud,
- Utiliser le potentiel que représente la contre-allée le long de la D113 pour définir un tracé viaire peu consommateur

d'espace, assurant une desserte directe aux lots à bâtir et aux emprises de stationnement,

- Réaménager et valoriser le chemin des Broquetiers, ancienne voie Aurélienne à valeur historique et patrimoniale, n'autoriser que les modes doux sur cette voie et créer une autre voie d'une largeur de 10 mètres pour la circulation des véhicules,
- Définir un maillage interne de liaisons douces, adapté aux différents modes de déplacements, avec la mise en place d'une piste mixte et d'un traitement paysager,
- Favoriser l'implantation des aires de stationnement à l'arrière des constructions et les limiter en façade ; elles sont autorisées en bordure de voie, en continuité latérale de la façade sous contraintes d'aménagements paysagers de qualité ; à partir de 10 places, le stationnement doit être perméable,
- Reporter à l'arrière des constructions les aires de stockage et de dépôt.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Établir une programmation urbaine dense et compacte, développant exclusivement l'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale, ayant un indicateur de 15 emplois à l'hectare minimum,
- Favoriser l'implantation de commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser et inciter la réalisation de locaux sur plusieurs niveaux pour minimiser la consommation foncière et optimiser le foncier,
- Préserver l'identité agricole de la zone à travers la valorisation des canaux,
- Réaliser un traitement végétal des espaces privés et publics au sein de la zone d'activité,
- Imposer 20 % minimum d'espaces verts de pleine terre pour tout projet de construction,
- Regrouper et unifier la publicité pour ne pas nuire à la qualité des séquences paysagères,
- Limiter la dimension des enseignes apposées en façade à 10 % de la surface de la façade d'implantation ; aucune implantation d'enseigne au-dessus de l'acrotère n'est autorisée ; sur les façades visibles depuis les emprises publiques le haut de l'enseigne sera obligatoirement positionné à 80 cm sous l'acrotère,
- Constituer un alignement bâti de qualité des constructions pour améliorer la lisibilité de l'entrée de ville et en faire une véritable vitrine urbaine,
- Créer une vitrine rurale d'entrée de ville sur les parties des voies en lien avec les zones agricoles,
- Mettre en place un rideau paysager afin de limiter les co-visibilités avec l'A54,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions et favoriser une architecture respectueuse de la culture locale.

### Énergie

- Développer du bâti « durable » qui met en avant l'Eco Construction, les dispositifs d'énergies renouvelables, la haute qualité paysagère, la compacité et promeut l'optimisation foncière,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs et principes de performance énergétique et environnementale.

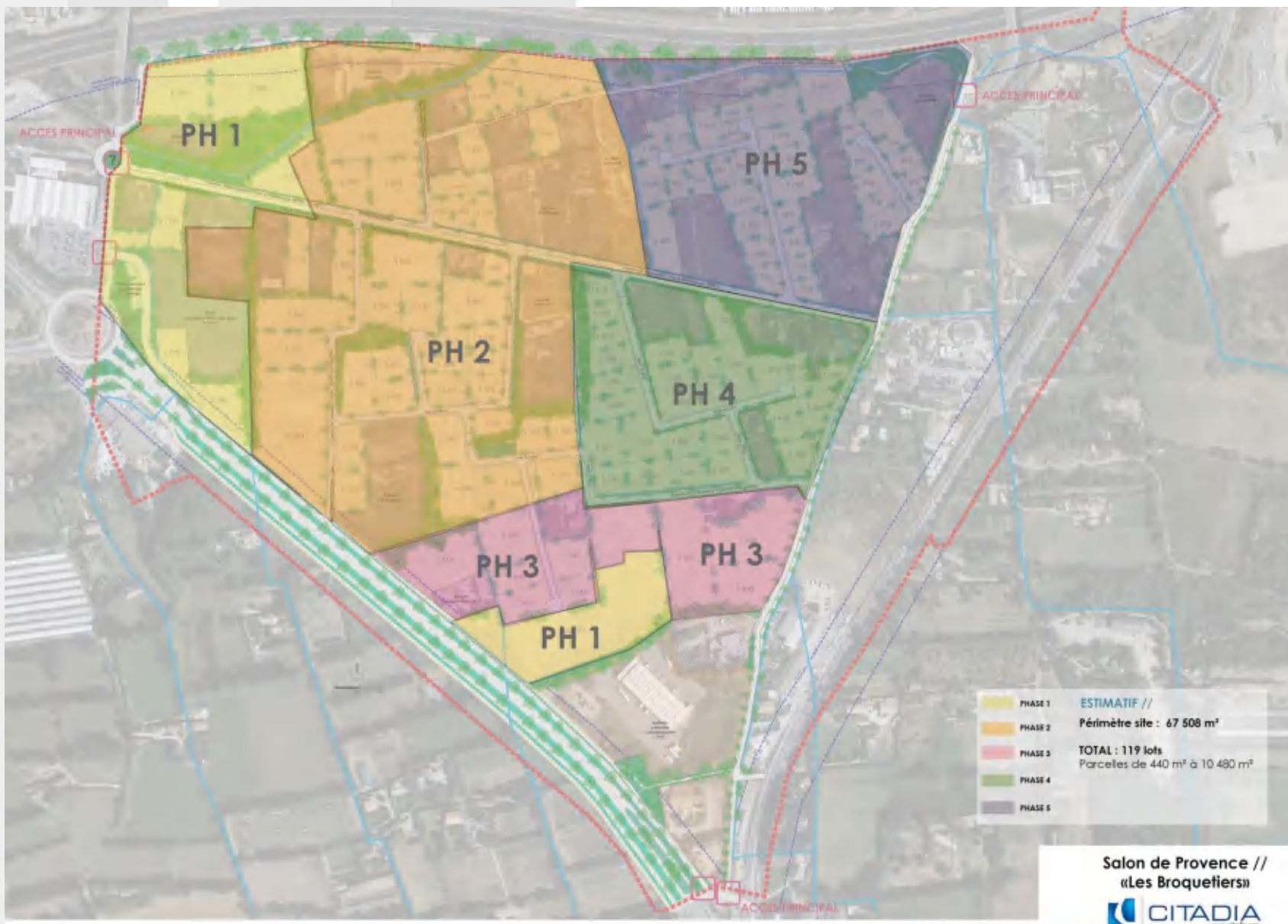
### Déchets

- Mutualiser la collecte du tri en entrée de site pour faciliter la responsabilisation des acteurs de la zone d'activité dans leurs performances de tri.

### Impact sur l'environnement

- Les opérations prévues se situant sur un site de la nappe phréatique de la Crau, elles participeront à l'imperméabilisation de ce site. Une compensation de cet impact est donc prévue par le reclassement de plus de 350 hectares de zone 2 AU en A et en N.







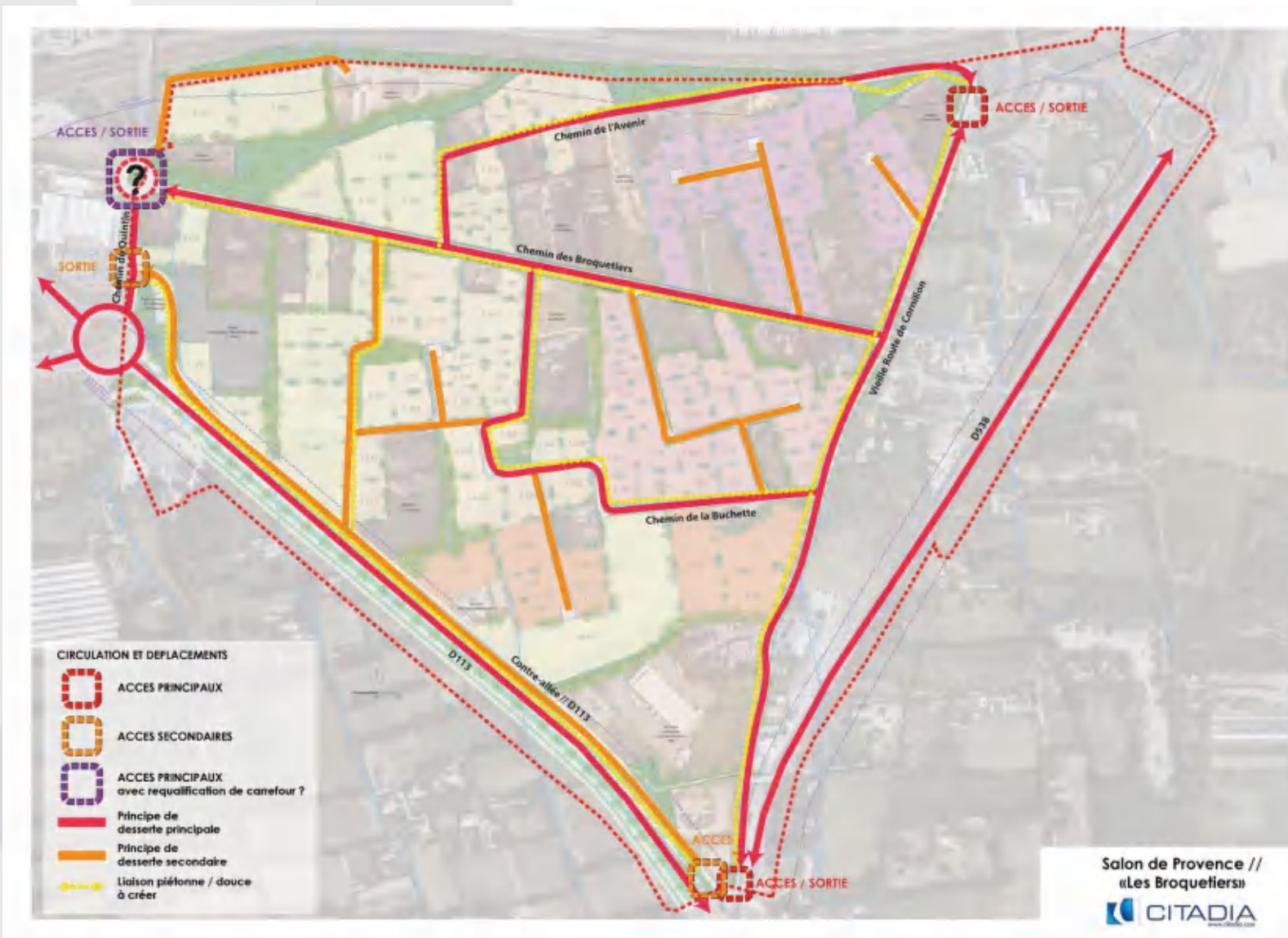
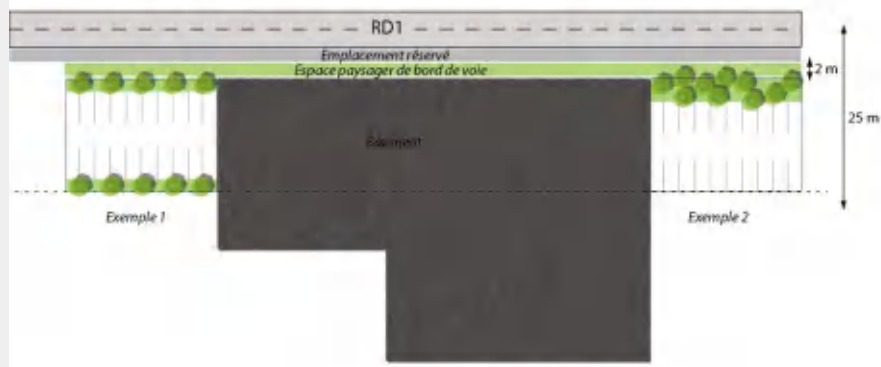


ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Stationnement

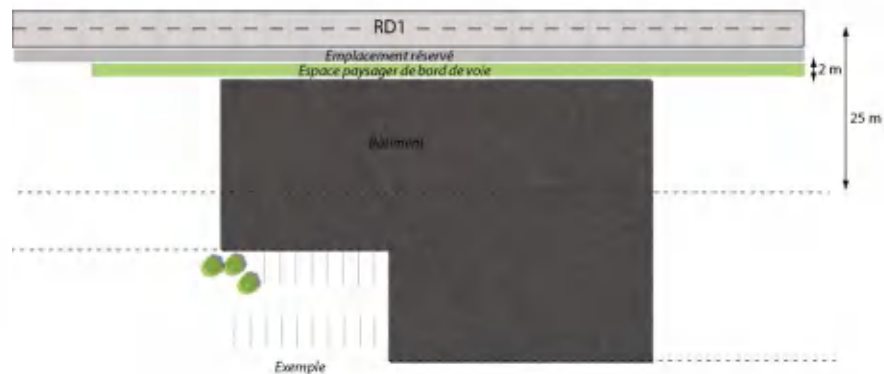
**Végétalisation des stationnements situés dans la bande des 25 m**

1 arbre pour 2 places de stationnement + 5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par place



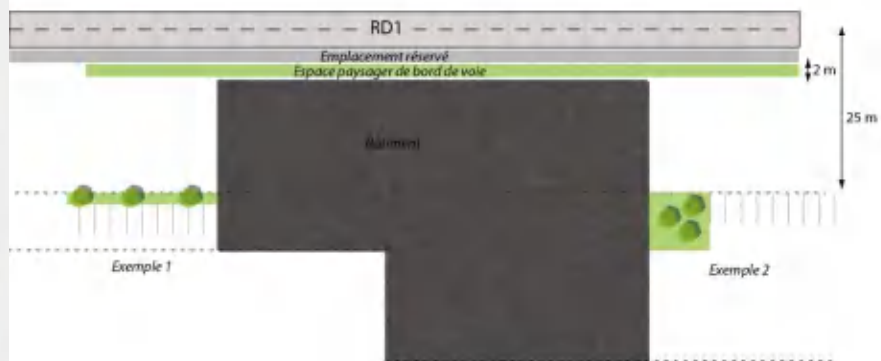
**Végétalisation des stationnements situés au delà de la bande des 25 mètres et à l'arrière du bâtiment par rapport à la RD1**

1 arbre pour 8 places de stationnement



**Végétalisation des stationnements situés au delà de la bande des 25 mètres mais non situés à l'arrière du bâtiment par rapport à la RD1**

1 arbre pour 4 places de stationnement + 5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par place







## 4/ LES BARETTES - BOREL, ENTREE DE VILLE

### 4.1. Présentation générale du secteur

L'entrée de ville des Barettes-Borel se situe dans la continuité de l'entrée de ville des Broquetiers. La RD 113 est l'axe principal de cette entrée de ville, axe de transit interurbain Saint-Martin-de-Crau/Salon-de-Provence, et Lançon-Provence / Salon-de-Provence.

Un échangeur, à l'extrémité sud du secteur, permet un accès direct à cet axe structurant depuis l'autoroute.

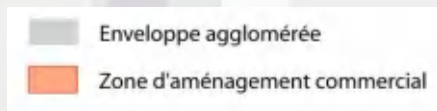
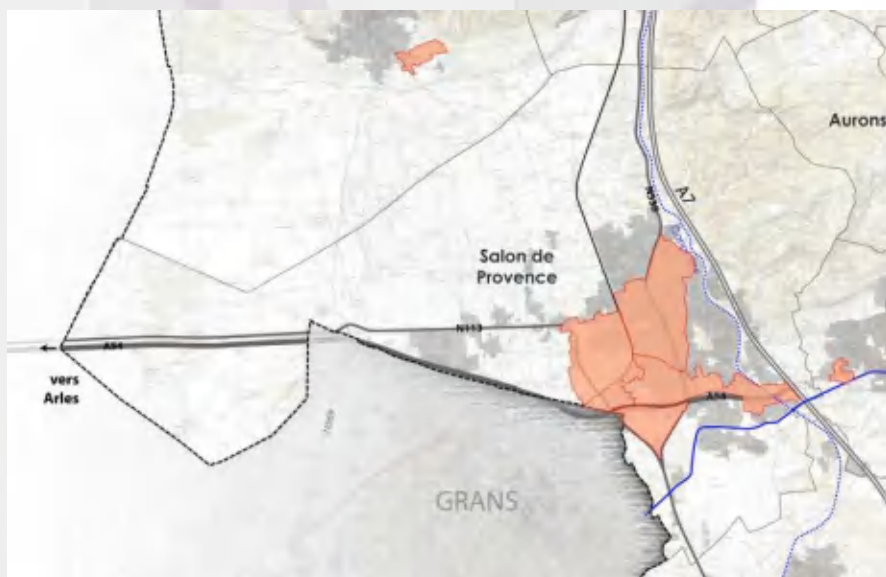
Ce secteur constitue une localisation stratégique sur le territoire communal en jouant le rôle de porte d'entrée pour les automobilistes venant des communes au sud et à l'ouest.



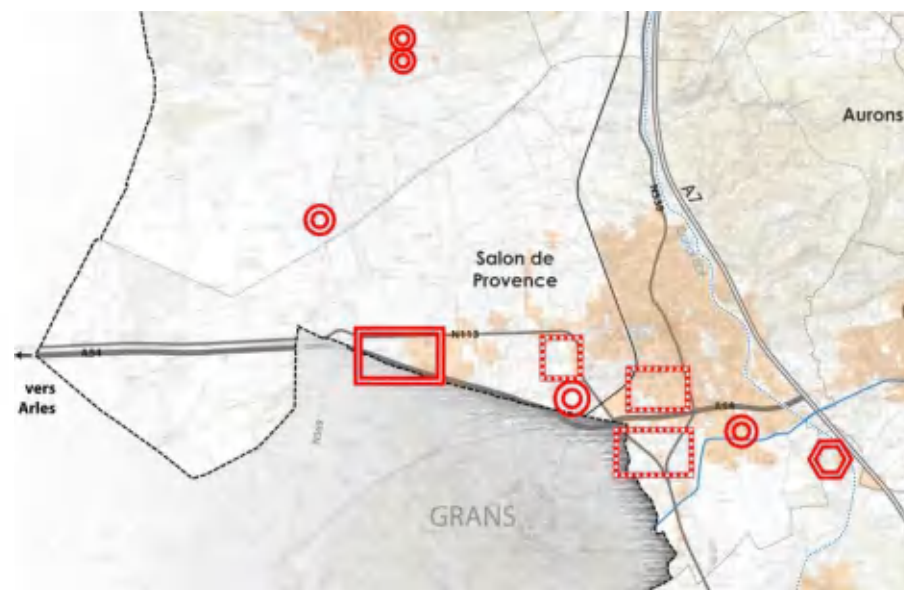
Le secteur des Barettes-Borel est également un Site Économique d'Importance SCoT (SEIS) ainsi qu'un site de renouvellement et de mixité urbaine avec une Zone d'Aménagement Commercial, à créer entre 2012 et 2022.

Les prescriptions du SCoT concernant cette zone doivent donc être prises en compte et sont intégrées, ci-après, dans les prescriptions de l'OAP.

### Zones d'aménagement commercial du SCoT AgglopoLe Provence





### Les projets de développement économique et touristique du SCoT AgglopoLe Provence




#### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :


##### Sites économiques d'importance SCoT

-  optimisation phase 2012-2022
-  à créer phase 2012-2022

##### Sites économiques spéciaux (conditions de réalisation énoncées au paragraphe 7.2 du D.O.G.)

-  à créer phase 2012-2022

##### Sites économiques d'importance locale

-  à créer phase 2012-2022

## 4.2. Analyse de l'entrée de ville

### CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Concernant l'axe de la D113, le paysage est marqué par la présence d'espaces d'activités économiques sur la partie nord de l'entrée de ville. La partie sud est moins urbanisée, des arbres bordent la voie.

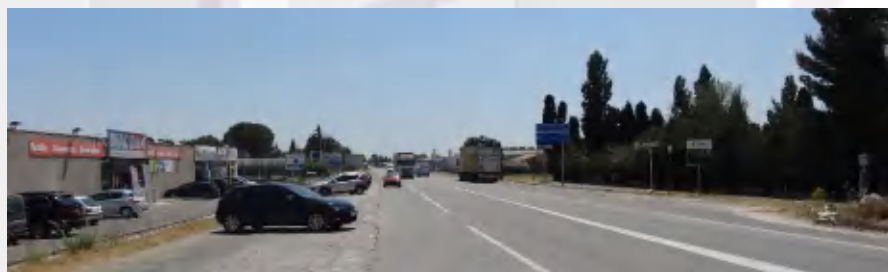
L'hétérogénéité du traitement architectural des enseignes et leur implantation discontinue dégradent l'ambiance d'entrée de ville et la rendent peu lisible.

Cette composition offre un paysage d'entrée de ville sans réelle identité.

Depuis cet axe, la vue sur les Alpilles constitue un élément paysager fort.

### FONCTIONNEMENT URBAIN

Le secteur d'étude est à vocation dominante économique pour la partie nord, à dominante d'habitat à l'Est de l'axe sur la partie sud et à dominante naturelle à l'ouest de l'axe sur la partie sud.



### ACCESSIBILITE ET SECURITE

Cette entrée de ville est structurée par un axe, la D113, composée de 2x1 voie. Des ronds-points sécurisés se situent à chaque extrémité des axes.

Une contre-allée est également présente à l'ouest, le long de la D113.

L'accès aux Barettes-Borel se fait uniquement par la route. Les déplacements à pieds ou à vélo sont difficiles en raison de l'absence d'aménagements et des vitesses élevées de circulation.



44

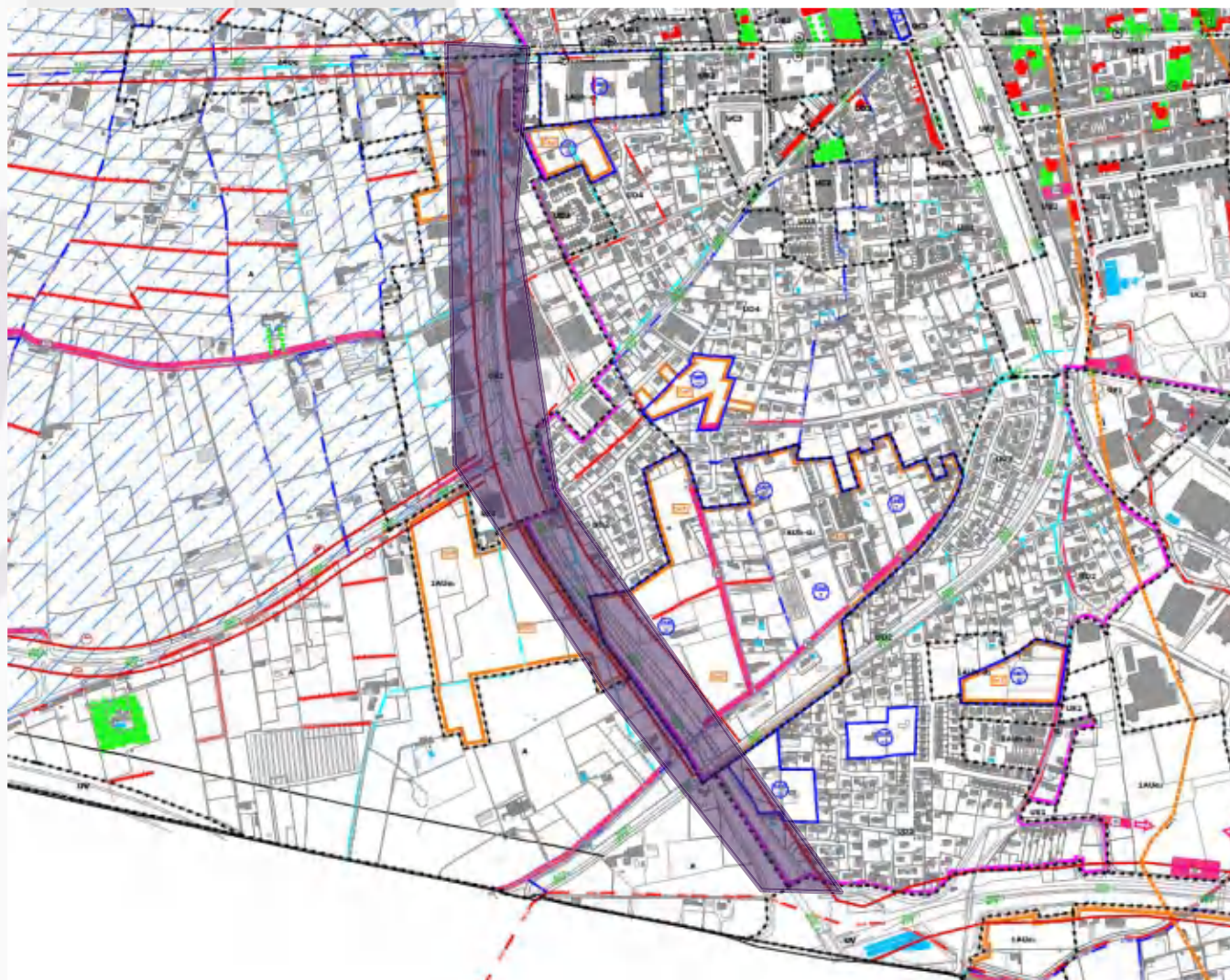
### DES POTENTIALITES D'EVOLUTION

Il existe sur ce secteur une zone **UE1** et une zone **1AUe1** qui constituent des **réserves foncières**.

Ces zones identifiées pour une urbanisation future, nécessitent une attention particulière en termes :

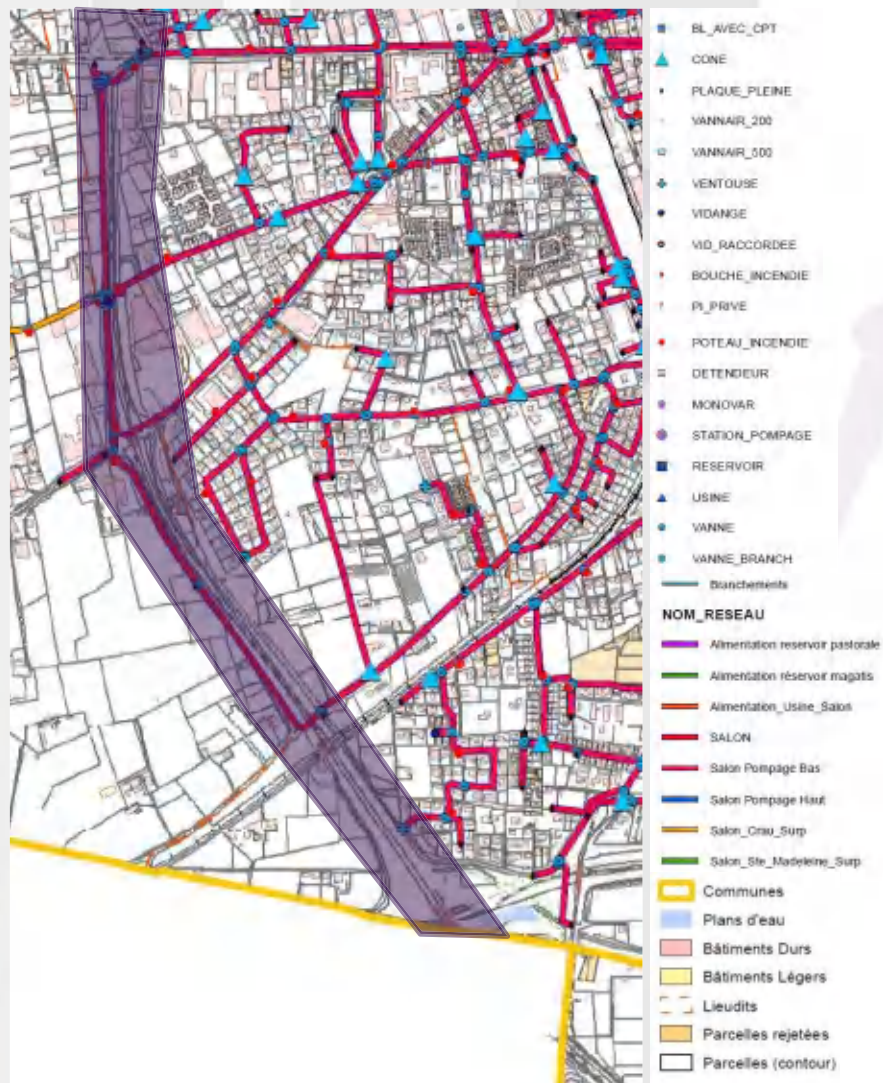
- d'intégration paysagère des futurs aménagements pour respecter la qualité intrinsèque de ce secteur,
- de qualité urbaine et architecturale du bâti, pour donner une identité à l'entrée de ville,
- d'aménagement urbain et de sécurisation des infrastructures, pour améliorer la lisibilité du secteur.

### 4.3. Zonage

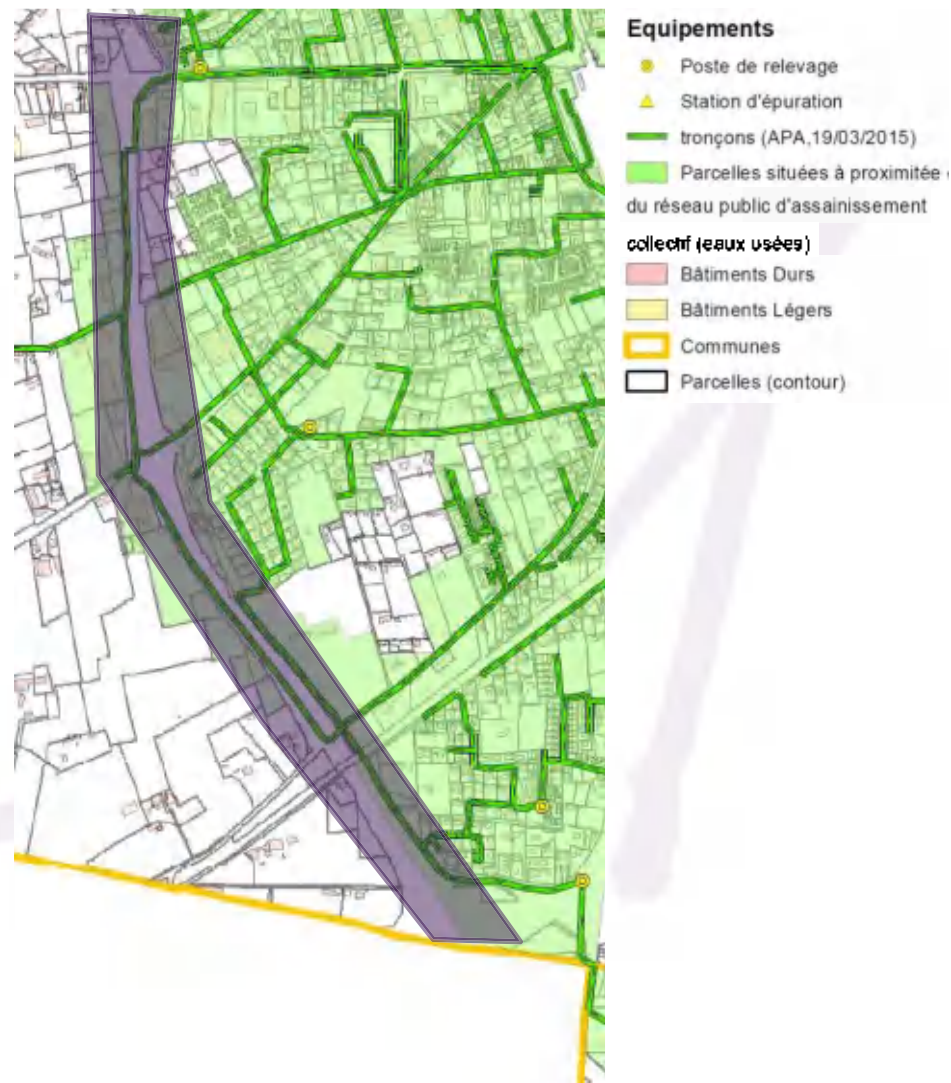


## 4.4. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



Le réseau d'assainissement



## 4.5. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent le long des axes, au niveau des zones à urbaniser et zones urbanisées encore non construites. La formulation d'une OAP permettra de compléter et d'harmoniser le secteur, en lien avec les commerces déjà implantés le long des axes, et de créer une véritable entrée de ville.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Apaiser l'axe principal, la D113, et la contre-allée en réorganisant la place accordée aux différents modes de déplacement, aménagements pour les piétons et les éco-mobilités,
- Assurer la desserte de la zone par les transports en commun et mener une démarche de promotion et d'animation de la mobilité durable qui innove sur la maîtrise des déplacements privés et évalue l'impact des déplacements sur la zone,
- Définir un maillage interne de liaisons douces, adapté aux différents modes de déplacement, avec la mise en place d'une piste mixte et d'un traitement paysager,
- Favoriser l'implantation des aires de stationnement à l'arrière des constructions et les limiter en façade ; elles sont autorisées en bordure de voie, en continuité latérale de la façade sous contraintes d'aménagements paysagers de qualité ; à partir de 10 places, le stationnement doit être perméable,
- Reporter à l'arrière des constructions les aires de stockage et de dépôt.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Établir une programmation urbaine dense et compacte, développant exclusivement l'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale, ayant un indicateur de 15 emplois à l'hectare minimum.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser et inciter la réalisation de locaux sur plusieurs niveaux pour minimiser la consommation foncière et optimiser le foncier,
- Réaliser un traitement végétal des espaces privés et publics au sein de la zone d'activité et imposer 20 % minimum d'espaces verts de pleine terre pour tout projet de construction,
- Regrouper et unifier la publicité pour ne pas nuire à la qualité des séquences paysagères,
- Limiter la dimension des enseignes apposées en façade à 10 % de la surface de la façade d'implantation ; aucune implantation d'enseigne au-dessus de l'acrotère n'est autorisée ; sur les façades visibles depuis les emprises publiques le haut de l'enseigne sera obligatoirement positionné à 80 cm sous l'acrotère,
- Constituer un alignement bâti de qualité des constructions pour améliorer la lisibilité de l'entrée de ville et en faire une véritable vitrine urbaine,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions et favoriser une architecture respectueuse de la culture locale.

### **Énergie**

- Développer du bâti « durable » qui met en avant l'Eco Construction, les dispositifs d'énergies renouvelables, la haute qualité paysagère, la compacité et promeut l'optimisation foncière,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs et principes de performance énergétique et environnementale.

### **Déchets**

- Mutualiser la collecte du tri en entrée de site pour faciliter la responsabilisation des acteurs de la zone d'activité dans leurs performances de tri.



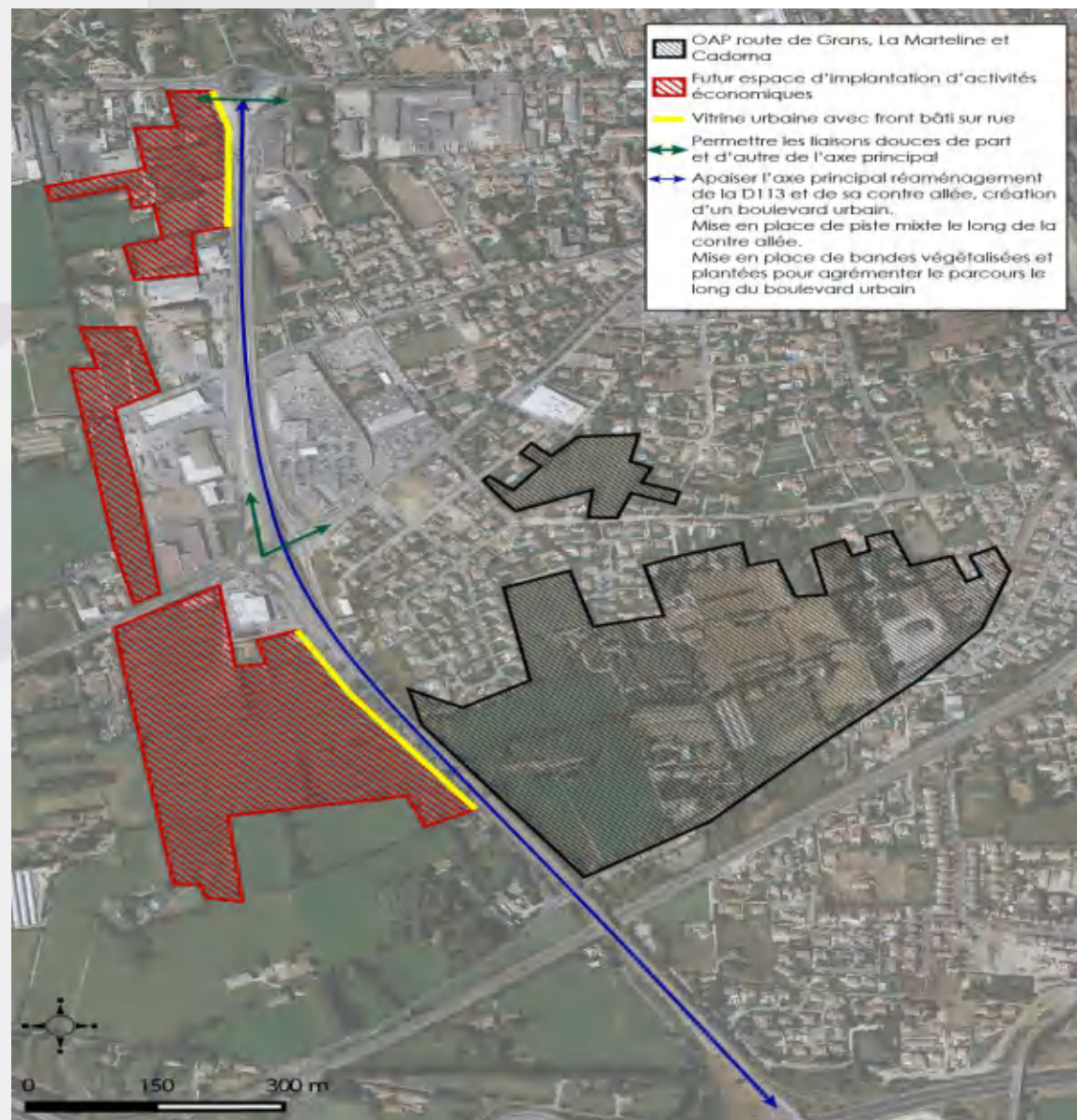
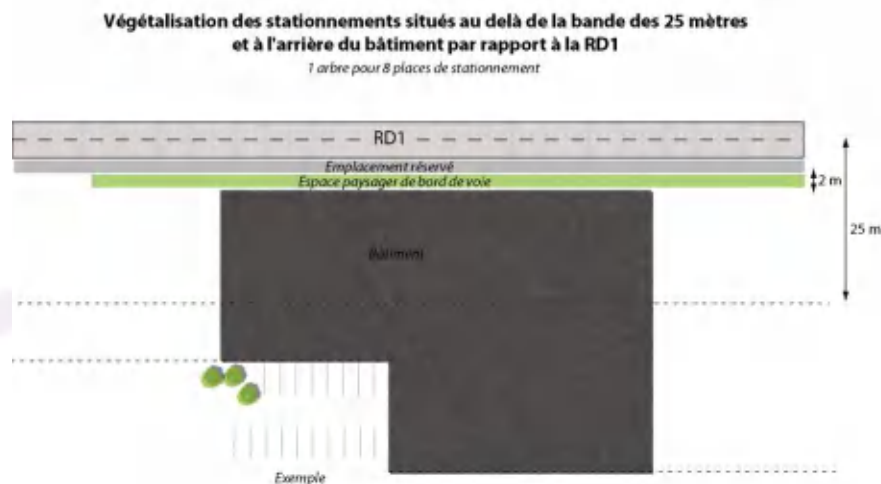
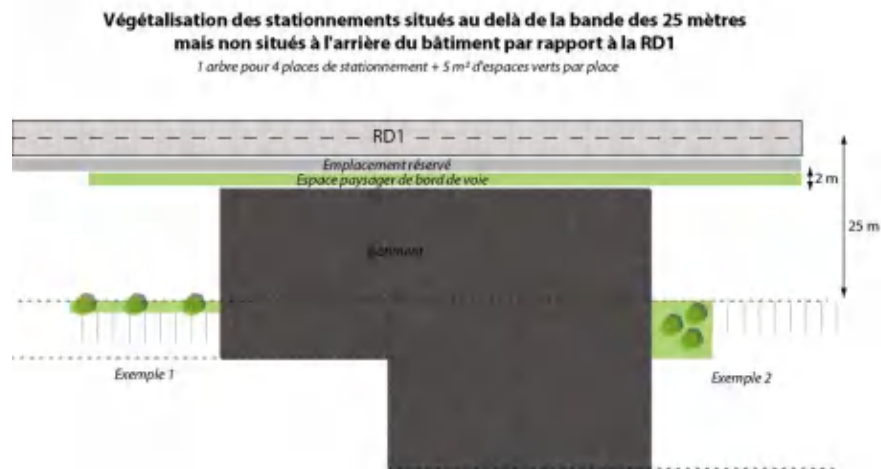
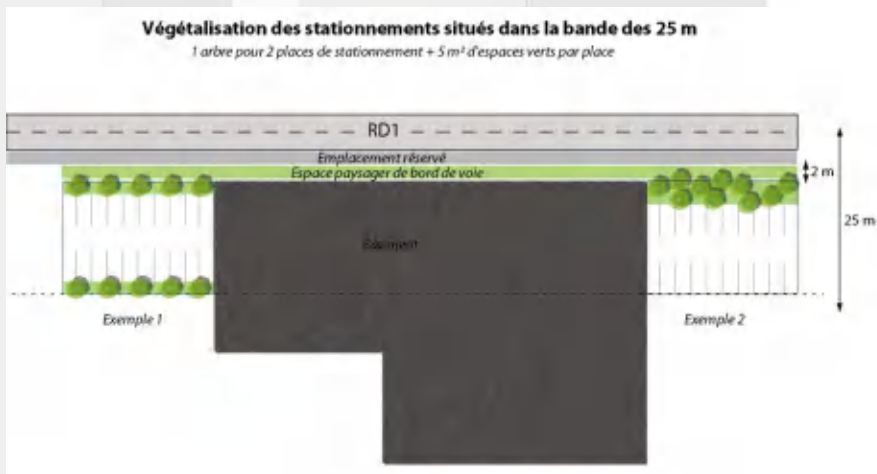


ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Stationnement

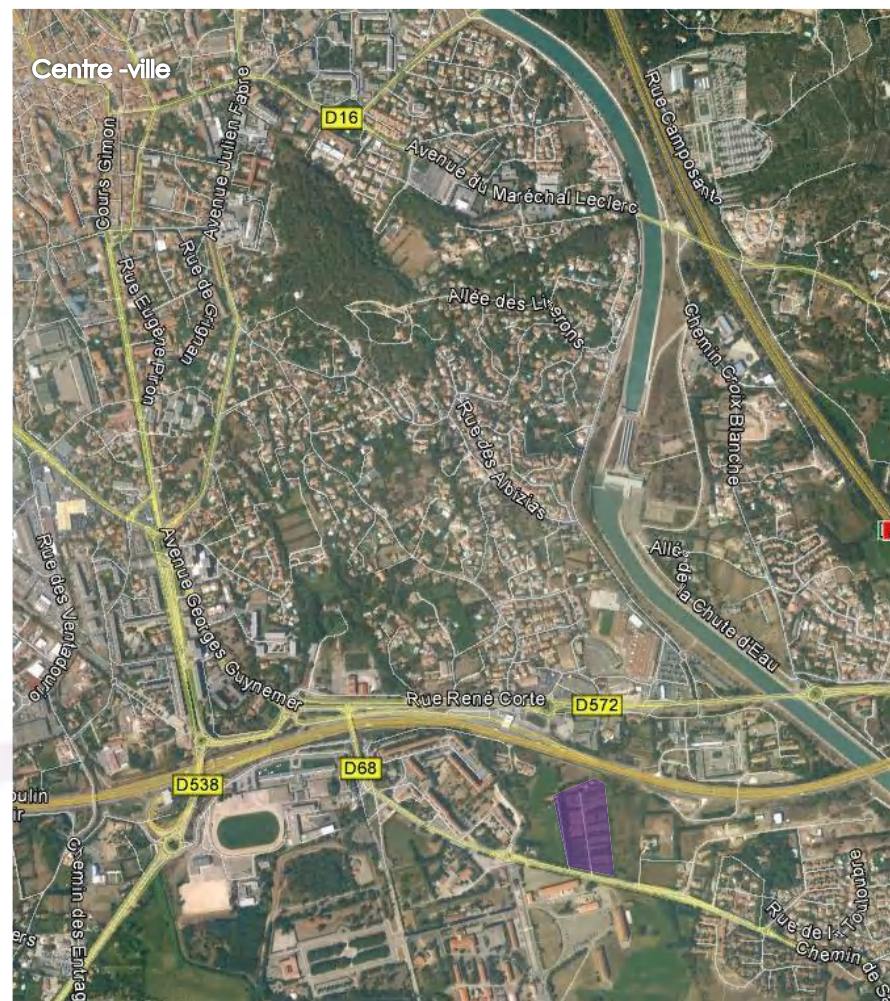


## 5/ LURIAN, SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### 5.1. Présentation générale du secteur

Le secteur étudié se trouve au sud du centre-ville de Salon en dessous de l'autoroute A54, au nord de la base aérienne, à proximité d'une zone d'habitat collectif et à l'est de la zone d'activité Saint-Jean.

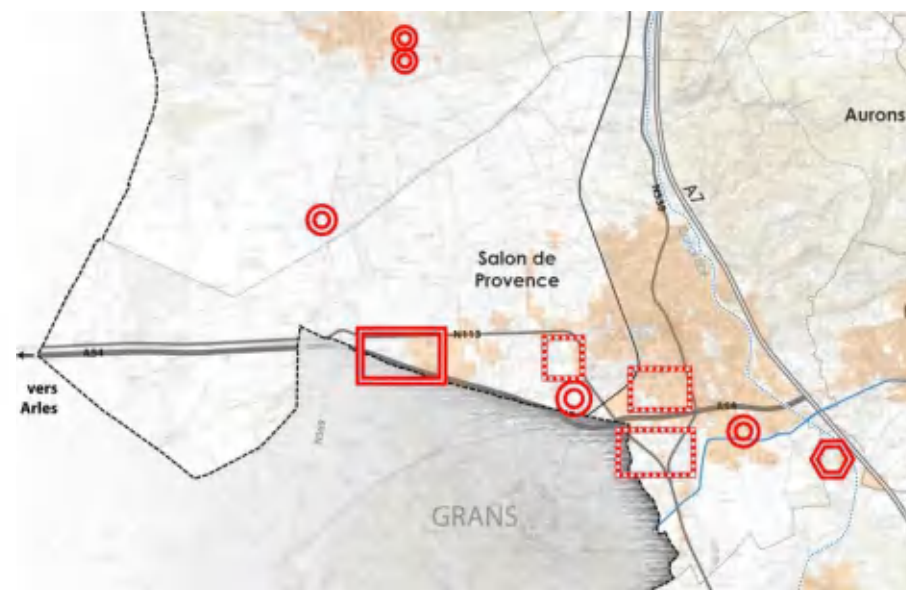
Il est accessible directement depuis la D68.



Le secteur de Lurian est identifié par le SCoT comme partie du Site Économique d'Importance Locale (SEIL) des Roquassiers, à créer entre 2012 et 2022.


Les prescriptions du SCoT concernant cette zone sont intégrées, ci-après dans les prescriptions de l'OAP.


### Les projets de développement économique et touristique du SCoT Agglopoie Provence




#### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

##### Sites économiques d'importance SCoT


 optimisation phase 2012-2022

 à créer phase 2012-2022

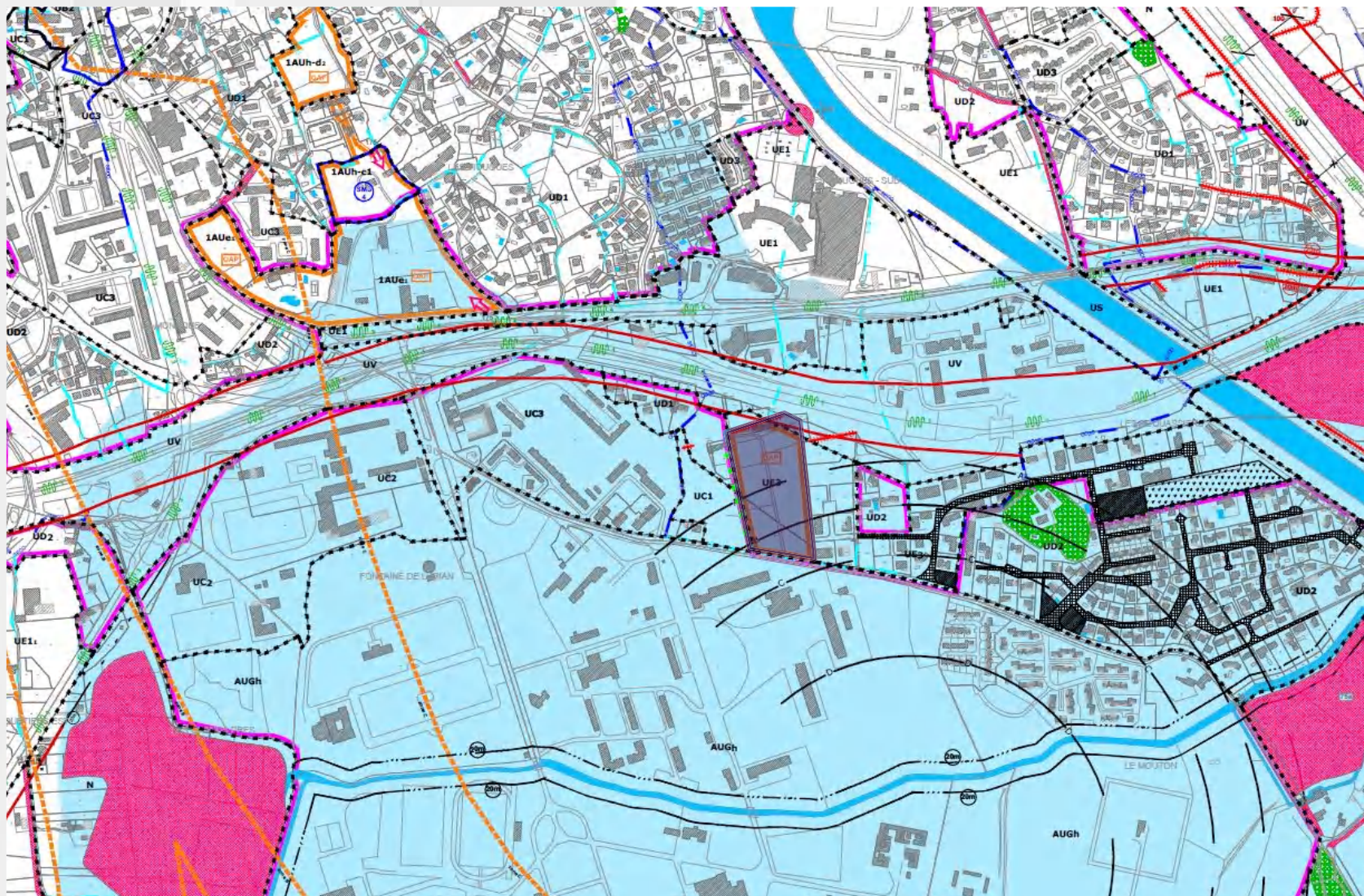
##### Sites économiques spéciaux (conditions de réalisation énoncées au paragraphe 7.2 du D.O.G.)

 à créer phase 2012-2022

##### Sites économiques d'importance locale

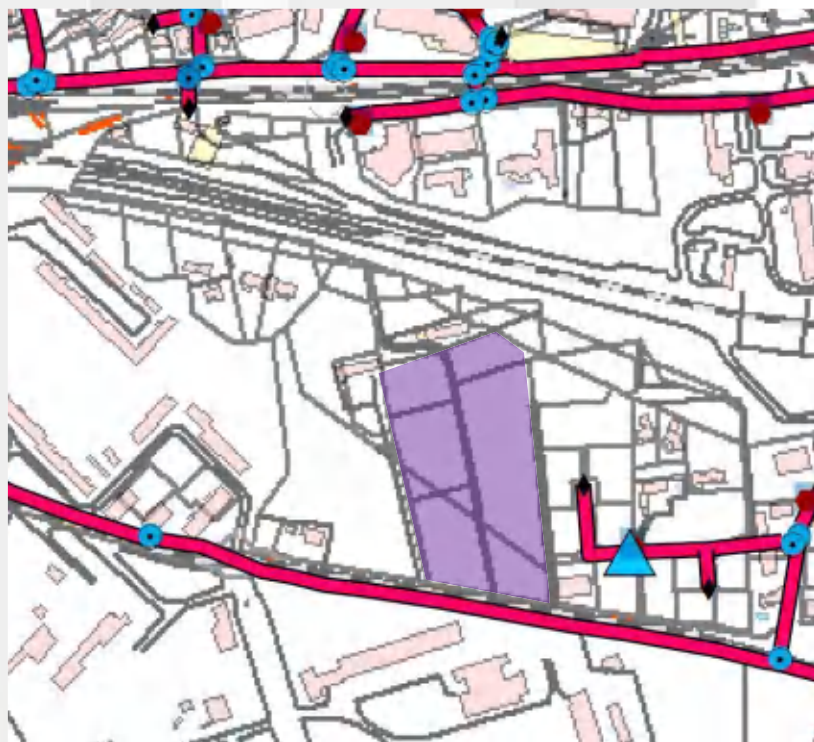
 à créer phase 2012-2022

## 5.2. Zonage



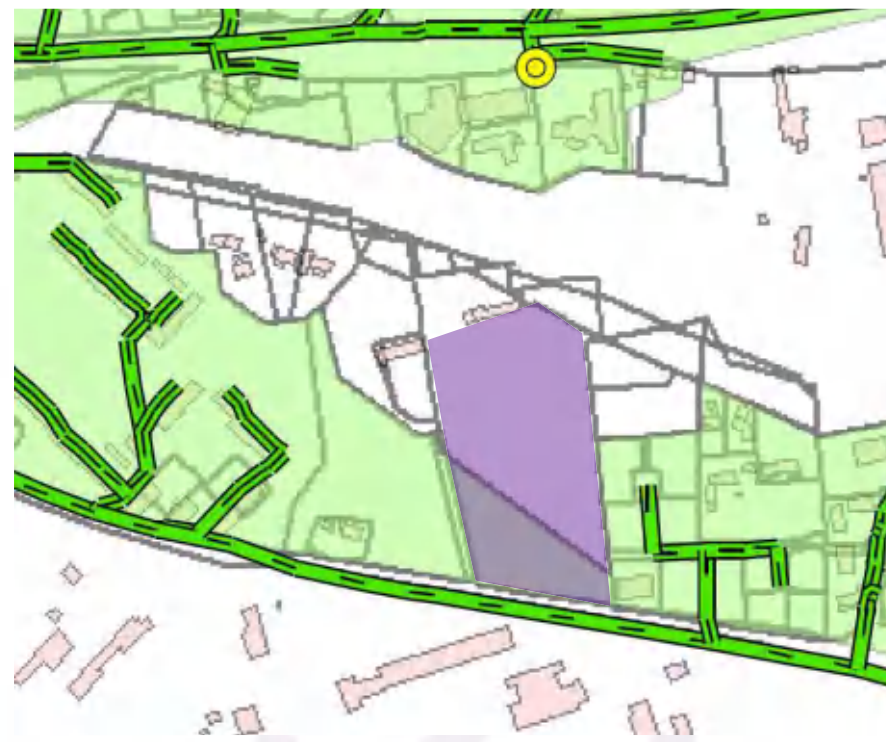
### 5.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Bonchements	■ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAGUE_PLEINE	● MONOVAR	■ Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
● YANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	■ Alimentation réservoir magats	■ Bâtiments Légers
■ YANNAIR_300	■ RESERVOIR	■ Alimentation_usine_Salons	■ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	■ SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	■ Salon Pompage Bas	■ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	■ VANNE_BRANCH	■ Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		■ Salon_Oriu_Surp	
● PL_PRIVÉ		■ Salon_Ste_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



● Poste de relevage
▲ Station d'épuration
— tronçons (APA, 19/03/2015)
■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs
■ Bâtiments Légers
■ Communes
■ Parcelles (contour)

### 3.5. Les prescriptions, recommandations et orientations

La réalisation d'une OAP à vocation économique permettra de compléter le secteur situé à proximité de la zone d'activité Saint-Jean.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Garantir la desserte du site aux différents modes de déplacement, aménagements pour les piétons et les éco-mobilités,
- Définir un maillage interne de liaisons douces, adapté aux différents modes de déplacement, avec la mise en place d'une piste mixte et d'un traitement paysager,
- Favoriser l'implantation d'aires de stationnement à l'arrière des constructions et les limiter en façade ; elles sont autorisées en bordure de voie, en continuité latérale de la façade sous contraintes d'aménagements paysagers de qualité ; à partir de 10 places, le stationnement doit être perméable,
- Reporter à l'arrière des constructions les aires de stockage et de dépôt.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Établir une programmation urbaine dense et compacte, développant exclusivement l'activité économique.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

##### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser et inciter la réalisation de locaux sur plusieurs niveaux pour minimiser la consommation foncière et optimiser le foncier,
- Réaliser un traitement végétal des espaces privés et publics au sein de la zone d'activité,
- Regrouper et unifier la publicité pour ne pas nuire à la qualité des séquences paysagères,
- Limiter la dimension des enseignes apposées en façade à 10% de la surface de la façade d'implantation ; aucune implantation d'enseigne au-dessus de l'acrotère n'est autorisée ; sur les façades visibles depuis les emprises publiques le haut de l'enseigne sera obligatoirement positionné à 80 cm sous l'acrotère,
- Constituer un alignement bâti de qualité des constructions pour améliorer la lisibilité du site économique,
- Mettre en place un rideau paysager afin de limiter les co-visibilités avec l'A54,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions et favoriser une architecture respectueuse de la culture locale.

### Énergie

- Développer du bâti « durable » qui met en avant l'Eco Construction, les dispositifs d'énergies renouvelables, la haute qualité paysagère, la compacité et promeut l'optimisation foncière,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs et principes de performance énergétique et environnementale.

### Déchets

- Mutualiser la collecte du tri en entrée de site pour faciliter la responsabilisation des acteurs de la zone d'activité dans leurs performances de tri.







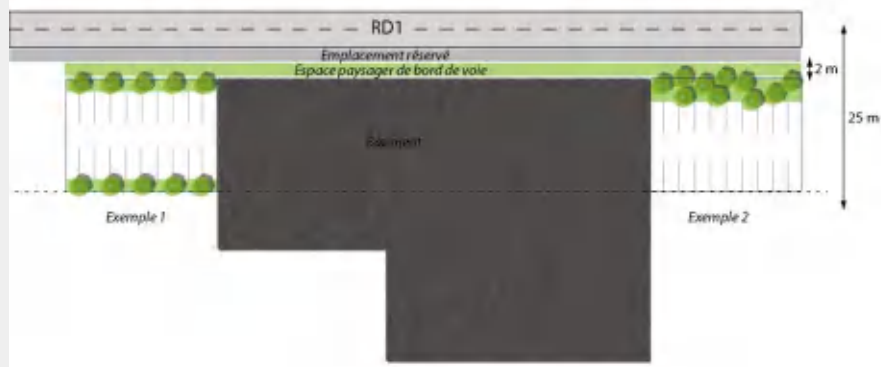


ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Stationnement

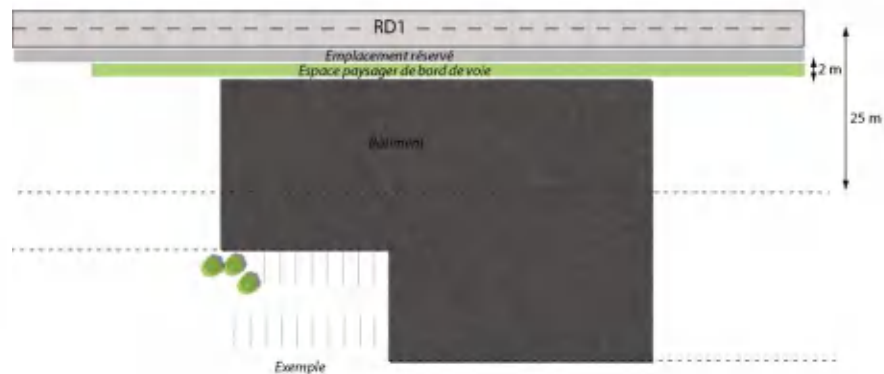
**Végétalisation des stationnements situés dans la bande des 25 m**

1 arbre pour 2 places de stationnement + 5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par place



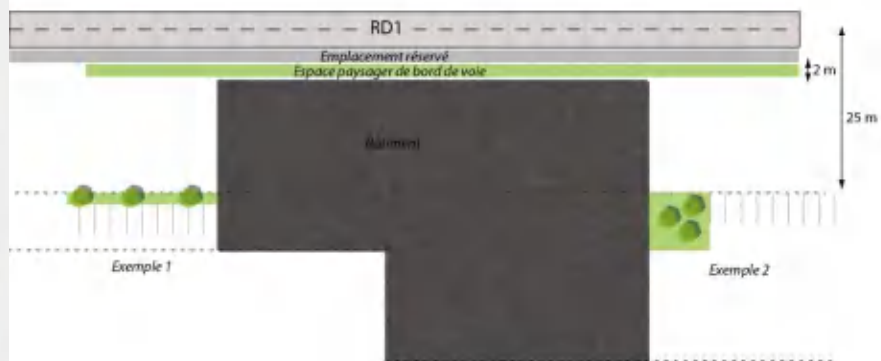
**Végétalisation des stationnements situés au delà de la bande des 25 mètres et à l'arrière du bâtiment par rapport à la RD1**

1 arbre pour 8 places de stationnement



**Végétalisation des stationnements situés au delà de la bande des 25 mètres mais non situés à l'arrière du bâtiment par rapport à la RD1**

1 arbre pour 4 places de stationnement + 5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par place



## 6/ LE VALLON DES VIUGUES, LE GUYNEMER SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'HABITAT

### 6.1. Présentation du secteur

Le site étudié se situe au sud du centre-ville, dans le prolongement de l'entrée de ville Est.

Des habitations individuelles entourent le site, excepté au sud-ouest où un ensemble de logements collectifs est implanté.

La D572 au sud du site permet une bonne desserte.

Le site étudié se trouve également à proximité de la zone d'activité de la Gandonne, à l'ouest, et du futur espace d'activité de Lurian au sud-est.

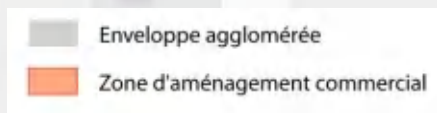
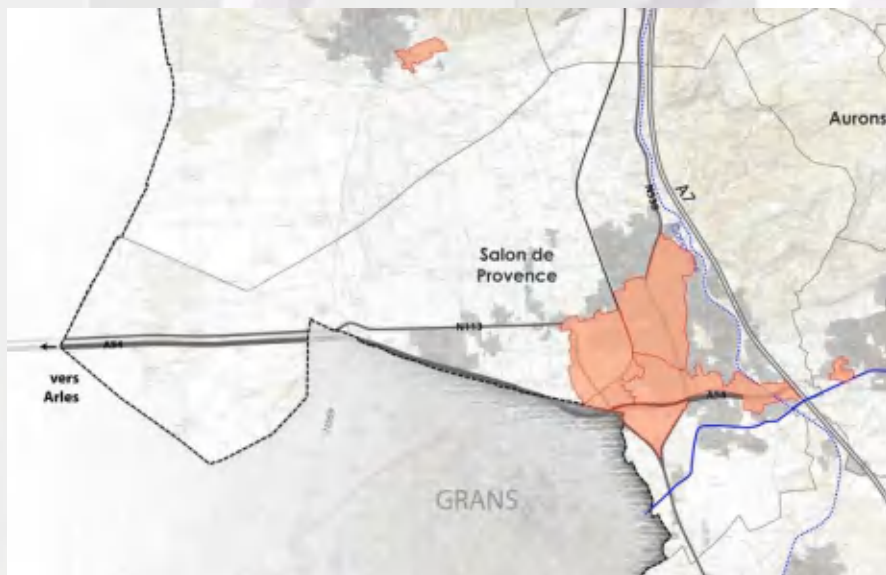
Cette situation justifie la mobilisation de ce secteur pour y développer un espace d'activité sur sa partie sud et un espace d'habitat sur sa partie nord.



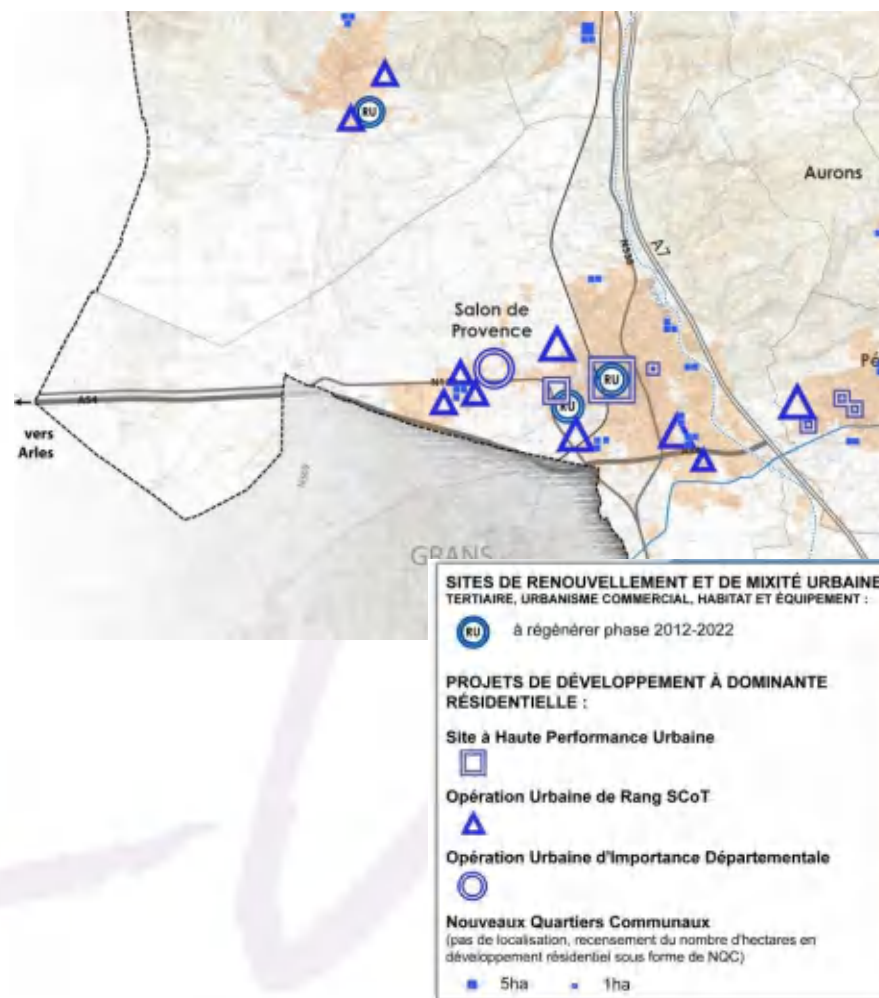
Le secteur des Viougues, le Guynemer est également situé dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Commercial, à créer entre 2012 et 2022 et une partie du site est définie comme Nouveau Quartier Communal par le SCoT, y justifiant ainsi le développement d'activités économiques, d'équipements publics et d'habitat.

Les prescriptions du SCoT concernant cette zone doivent donc être prises en compte et sont intégrées, ci-après, dans les prescriptions de l'OAP.

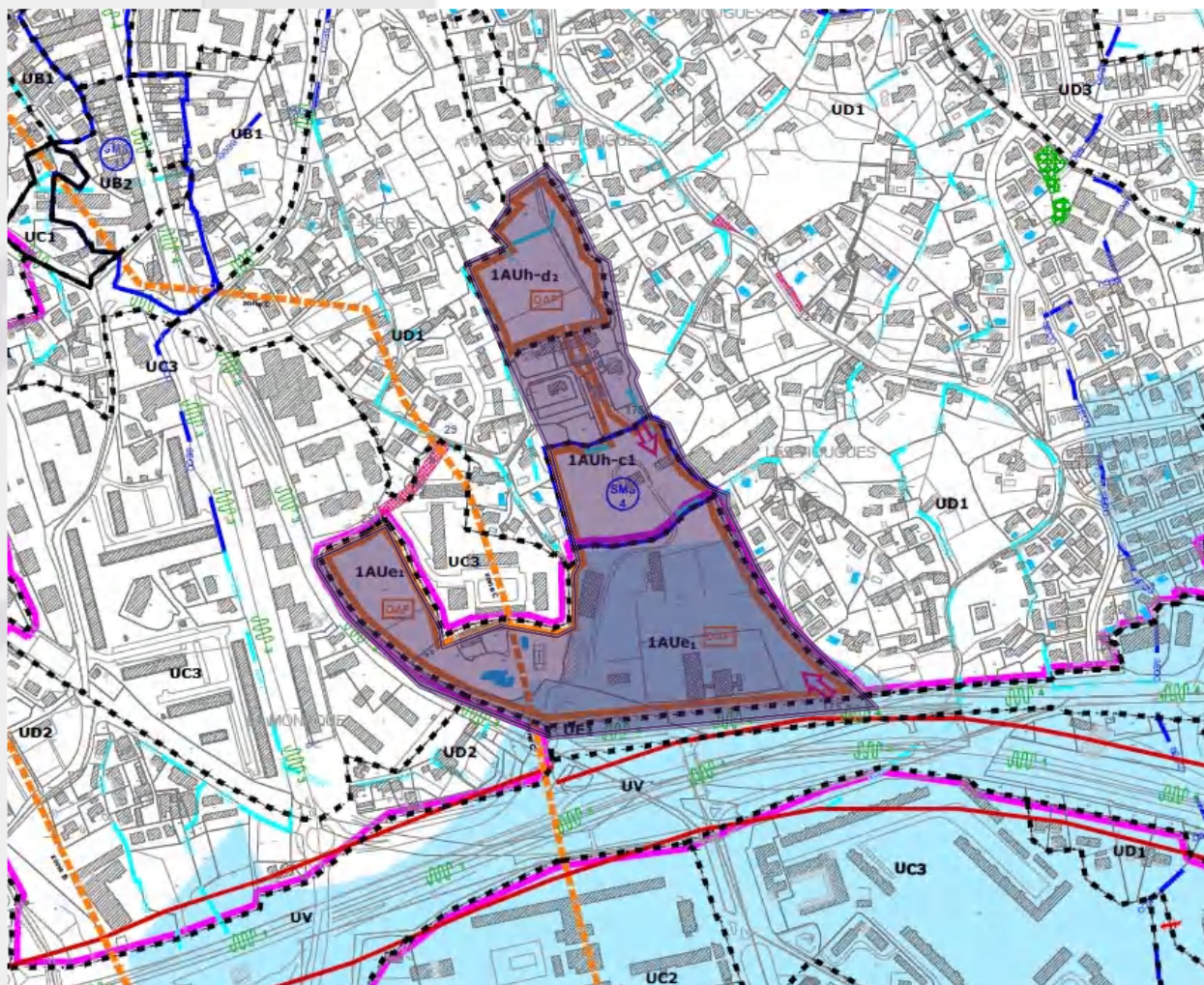
### Zones d'Aménagement Commercial du SCoT Agglopolo Provence



### Les projets de développement à dominante résidentielle

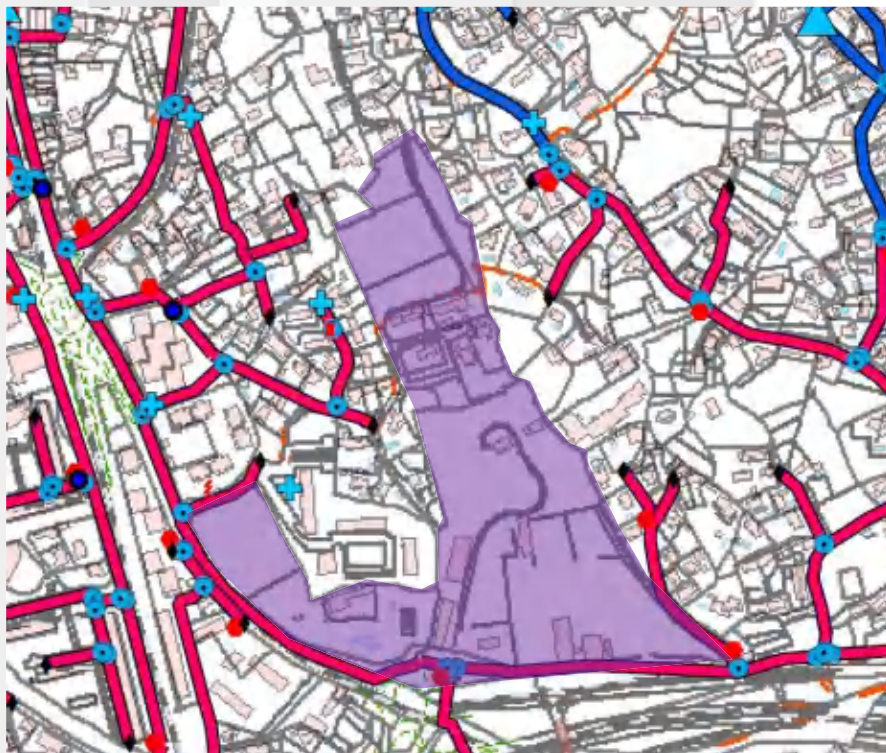


## 6.2. Zonage



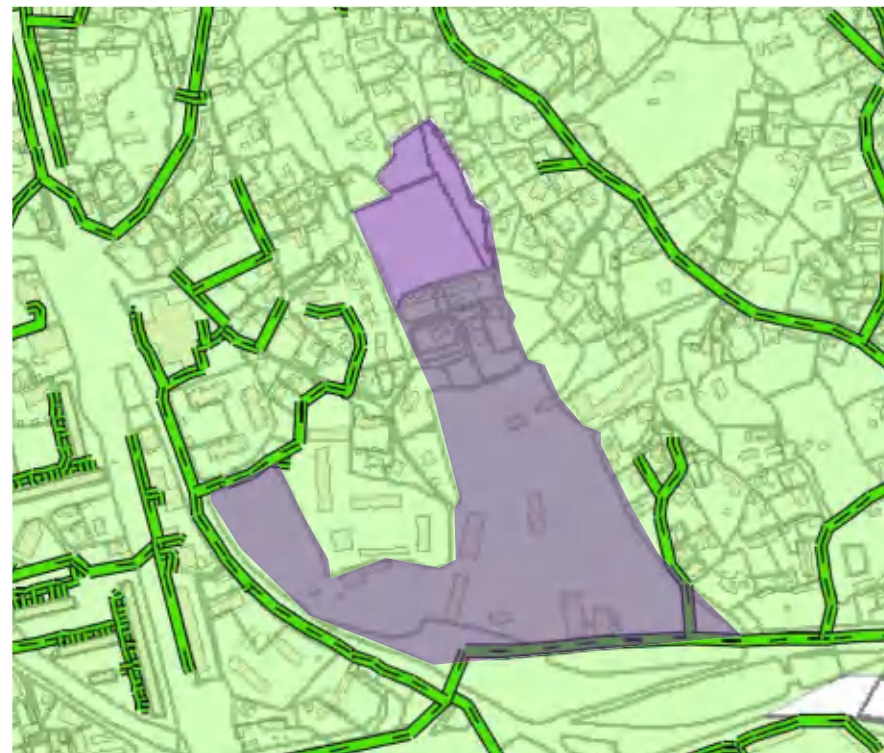
### 6.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_OPT	● POTEAU_INCENDIE	— Bonchements	■ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAGUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
● VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magats	■ Bâtiments Légers
● VANNAIR_500	■ RESERVOIR	— Alimentation_usine_Salons	■ Lieudits
● VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	■ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Oriu_Surp	
● PL_PRIVÉ		— Salon_Ste_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



● Poste de relevage
▲ Station d'épuration
— tronçons (APA, 19/03/2015)
■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs
■ Bâtiments Légers
■ Communes
■ Parcelles (contour)



## 6.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

La réalisation d'une zone économique, d'équipements publics et d'habitations permettra de compléter le quartier et de répondre aux besoins de la commune.

Le secteur étant situé dans une enveloppe hydro-géomorphologique dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI), une étude du risque inondation et ruissellement pluvial devra être réalisée préalablement à tout projet. L'urbanisation de cette zone sera donc conditionnée par la réalisation effective des travaux préconisés par cette étude.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE ET STATIONNEMENT

- Créer une desserte interne reliée aux voies existantes et adaptée aux différents modes de déplacements,
- Créer un accès sécurisé depuis la D572,
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour les zones d'habitation,
- Pour la zone économique, favoriser l'implantation d'aires de stationnement à l'arrière des constructions et les limiter en façade ; elles sont autorisées en bordure de voie, en continuité latérale de la façade sous contraintes d'aménagements paysagers de qualité ; à partir de 10 places, le stationnement doit être perméable ; reporter à l'arrière des constructions les aires de stockage et de dépôt.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Lots à bâtir de type R+1, correspondant à la forme urbaine du quartier,
- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Habitat intermédiaire,
- Zone économique et d'équipements publics.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser une hauteur maximale pour l'habitat individuel de 7 mètres en zone 1AUh-d2 et de 9 mètres en zone 1AUh-c1,
- Autoriser une hauteur maximale pour le secteur 1AUe de 10 mètres (vocation économie),
- Favoriser une ambiance de quartier permettant d'approcher une emprise au sol de 40% environ et un coefficient de pleine terre de 50%,
- Favoriser la végétation sur le site, créer une trame verte de bordure qui assure la présence de la nature ordinaire en ville et créer une interface entre la nouvelle urbanisation et l'urbanisation existante,
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions. Pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural. Pour les activités économiques, favoriser une architecture respectueuse de la culture locale,

- Pour la zone économique, autoriser et inciter la réalisation de locaux sur plusieurs niveaux pour minimiser la consommation foncière et optimiser le foncier.

### **Énergie**

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

### **Déchets**

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.





# PARTIE 3/ LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

---

## 1.1. Contexte de l'étude

Le SCoT Agglopolo Provence, exprime une volonté de maîtrise de l'étalement urbain. Ainsi, 50 % de la production de logement devra être localisée dans les enveloppes agglomérées existantes en intensifiant le tissu urbain existant, engageant le renouvellement urbain et mobilisant les principales disponibilités foncières.

« Le SCoT identifie des sites d'extension de l'urbanisation à horizon 10 ans pour accueillir le développement économique et résidentiel du territoire. Les secteurs d'extension situés en continuité de l'urbanisation existante sont prioritaires.

Un **développement urbain plus compact et diversifié** mêlant les **différentes formes d'habitat**, les grands **équipements collectifs** et **commerciaux** ainsi que les **espaces communs** (aires de jeux et de sport, espaces parcs, espaces publics....) est attendu sur ces sites. »

Un seuil de **densité minimum de 15 à 20 logements à l'hectare** est imposé par le SCoT. Toutefois, en raison du caractère paysager sensible de certains espaces du territoire du SCoT, certains sites pourront déroger à cette règle. La commune devra alors démontrer la nécessité d'urbaniser l'espace en question et justifier des sensibilités du site.

Les communes doivent privilégier la mobilisation du potentiel de développement dans les espaces urbanisés existants (dents creuses et potentiel de densification des zones) et desservis par les équipements (notamment les transports en commun).

« Les sites de développement :

- respectent des critères de performance environnementale, de qualité, de densité, de mixité en fonction de leur typologie ;
- la gestion des déchets est prévue en amont des opérations d'aménagement. Il s'agit notamment de réserver dans les nouvelles opérations d'habitat ou d'activités des espaces pour la gestion des déchets (points d'apports volontaires, bacs de collecte...) ;
- la gestion des eaux pluviales est assurée à l'échelle de chaque opération d'aménagement (stockage et traitement local des eaux pluviales). »

La **commune de Salon-de-Provence souhaite développer des espaces à vocations d'habitat sur des secteurs identifiés**, en conformité avec le SCoT Agglopolo Provence.

Pour cela elle formule des **Orientations d'Aménagement et de Programmation précisant l'organisation future de ces secteurs**.

La présente étude a pour objectif de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces orientations sont compatibles avec les objectifs de production de logements, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

## 1.2. Objectifs de l'étude

- **Analyser et identifier les enjeux** en termes de production de logements, d'intégration de ces logements dans le tissu urbain existant et d'impact environnemental.
- **Proposer différentes interventions qualitatives et définir un parti d'aménagement** à mettre en place dans l'objectif d'une ouverture à l'urbanisation des espaces mobilisables ou d'un renouvellement urbain.

## 2/ LE TOURET, L'INTERFACE VILLAGE CAMPAGNE

### 2.1. Présentation du secteur

Le secteur étudié se trouve au nord du centre-ville de Salon en limite de la zone urbanisée.

Il est composé d'un mas entouré de parcelles agricoles ainsi que de quelques habitations individuelles.

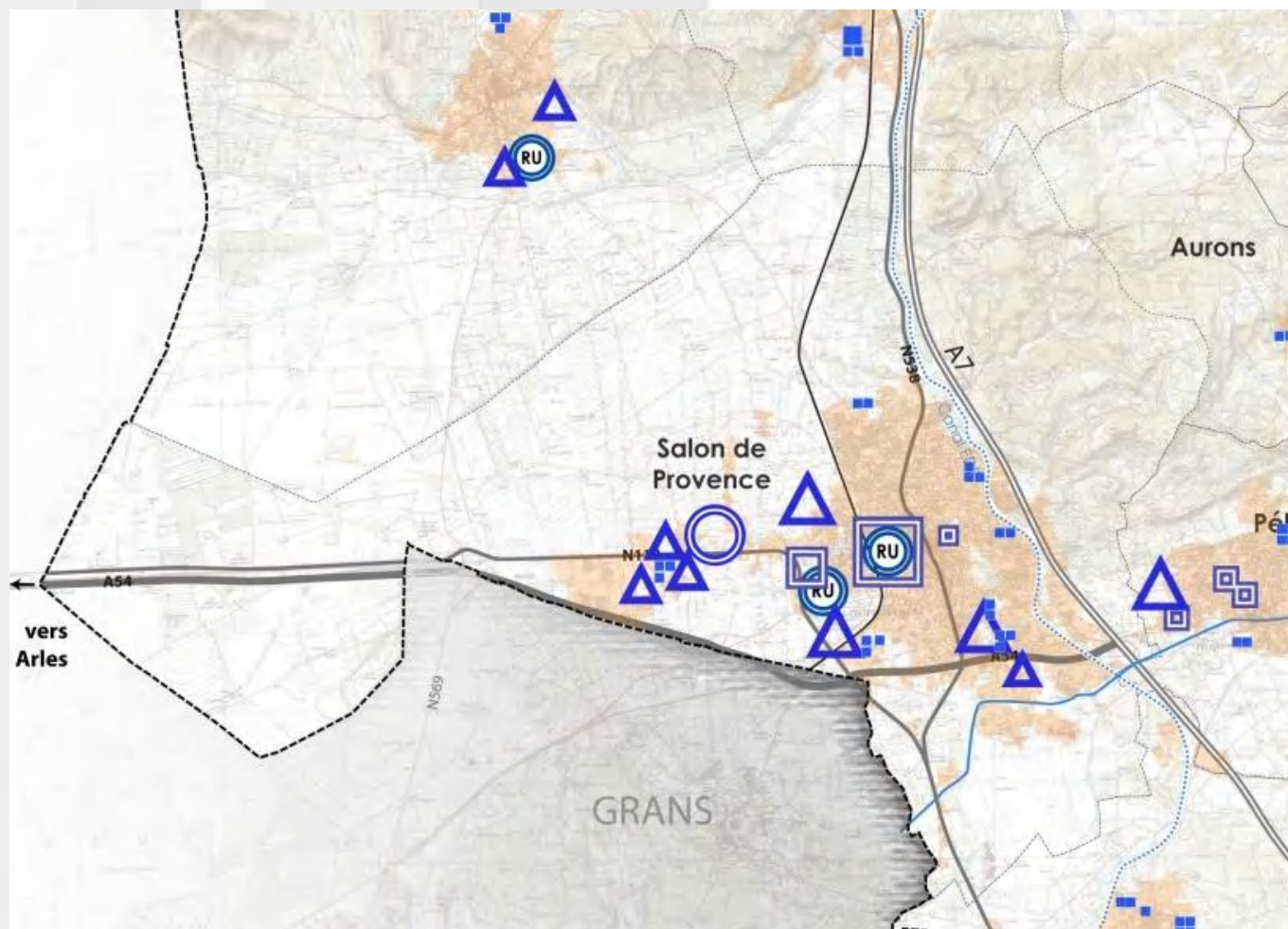
Une zone agricole limite l'urbanisation au nord et des zones d'habitat individuel entourent le reste de la zone étudiée.

Cette situation, au cœur d'habitations, en fait une localisation stratégique pour le développement d'un espace à vocation d'habitat.





Le secteur du Touret est également un site défini comme Nouveau Quartier Communal par le SCoT, y justifiant ainsi le développement de l'habitat.



**SITES DE RENOUVELLEMENT ET DE MIXITÉ URBAINE**  
TERTIAIRE, URBANISME COMMERCIAL, HABITAT ET ÉQUIPEMENT :

- RU à régénérer phase 2012-2022

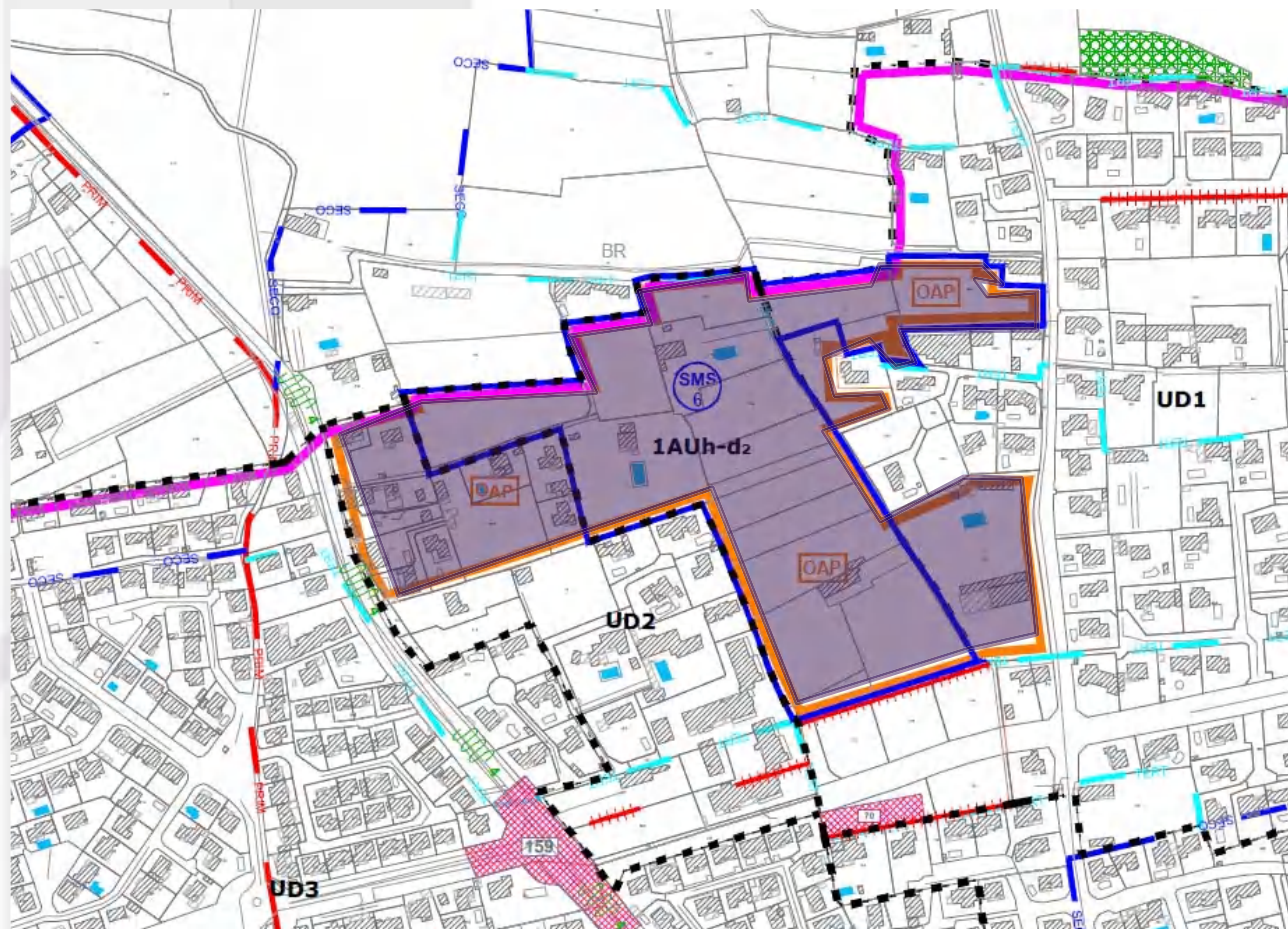
**PROJETS DE DÉVELOPPEMENT À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE :**

- Site à Haute Performance Urbaine
- Opération Urbaine de Rang SCoT
- Opération Urbaine d'Importance Départementale

**Nouveaux Quartiers Communaux**  
(pas de localisation, recensement du nombre d'hectares en développement résidentiel sous forme de NQC)

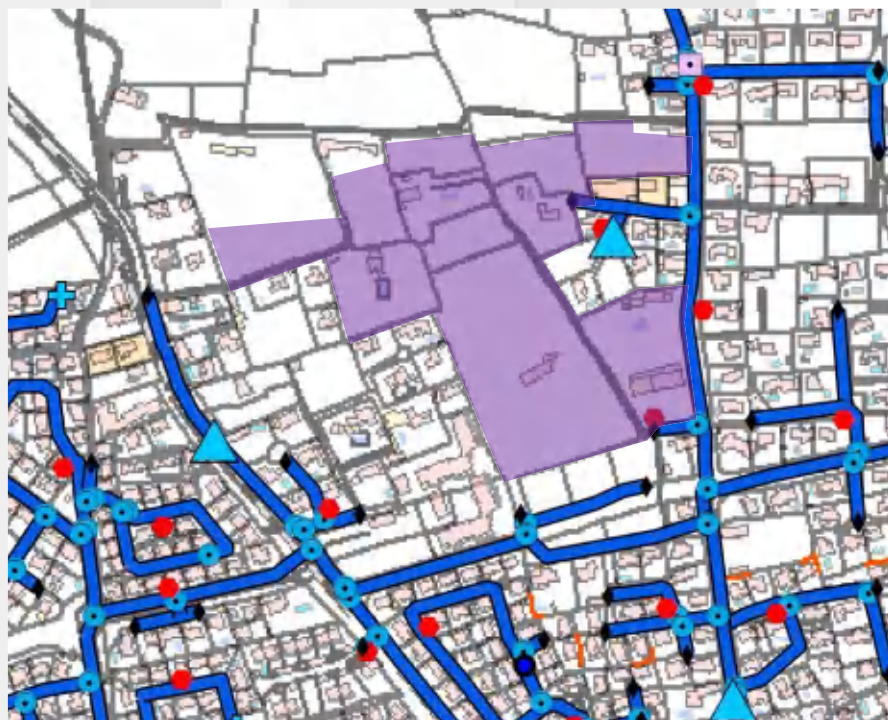
- 5ha
- 1ha

## 2.2. Zonage



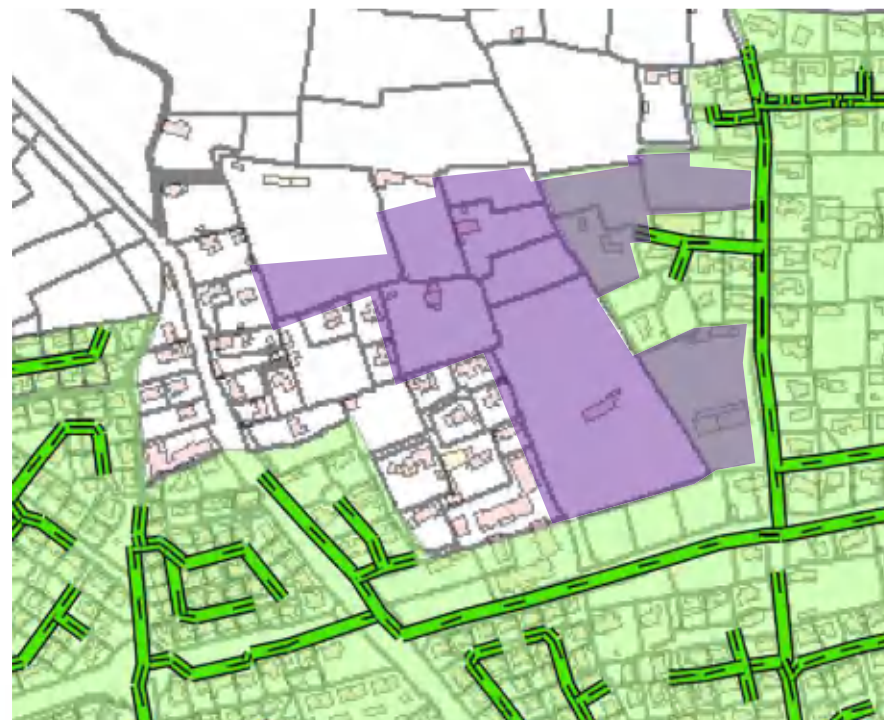
## 2.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	□ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	□ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magists	■ Bâtiments Légers
□ VANNAIR_000	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine_Salons	□ Lieudits
⬇ VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	□ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Crau_Surp	
† PL_PRIVÉ		— Salon_Site_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



<b>Equipements</b>
● Poste de relevage
▲ Station d'épuration
— tronçons (APA,19/03/2015)
■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs
■ Bâtiments Légers
□ Communes
□ Parcelles (contour)

## 2.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Le principal enjeu est de créer une zone d'habitat prévoyant un nombre de logements en accord avec les orientations du SCoT, tout en veillant à leur bonne intégration dans le tissu urbain existant. La réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat permettra de créer une continuité avec les zones d'habitat à proximité immédiate du site concerné.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Organiser la desserte interne via un axe central distribuant des voies en impasse et adapté aux différents modes de déplacement,
- Créer des espaces publics de rencontre (place, placette, square, etc.) au sein de la zone,
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Lots à bâtir de type R+1,
- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Habitat de petit collectif de type R+1.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser une hauteur maximale de 7 mètres pour l'habitat individuel
- Favoriser une ambiance de quartier permettant d'approcher une emprise au sol de 40% environ et un coefficient de pleine terre de 50%.
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions ; pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural,
- Créer une trame verte de bordure qui marque les étapes de la croissance spatiale, assure la présence de la nature ordinaire en ville, régule le ruissellement et crée une interface entre la nouvelle urbanisation et les zones naturelles.

#### Énergie

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

#### Déchets

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.



## 3/ LES CANOURGUES – SAINT-NORBERT, SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 3.1. Présentation du secteur

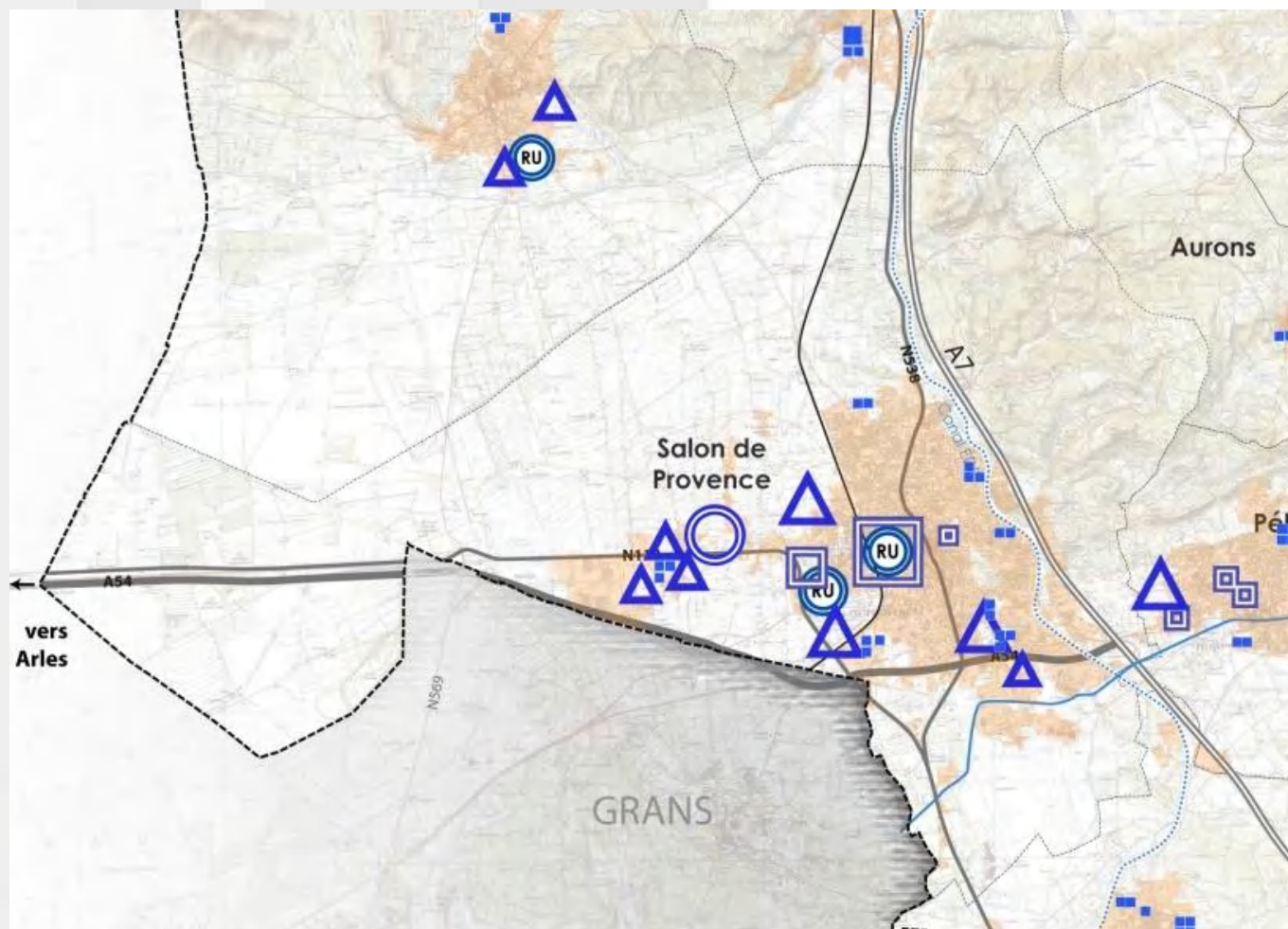
Le secteur des Canourgues – Saint Norbert, situé dans la périphérie Nord de Salon-de-Provence, se caractérise par une opposition de densité et d'ambiance.

Côté Ouest, le quartier des Canourgues est aujourd'hui un des quartiers les plus peuplés de la ville et regroupe la majorité des logements sociaux. Il est proche du centre-ville et entouré de grands espaces paysagers, notamment la chaîne des Côtes, point de départ de randonnées pédestres et VTT. Côté Est, le secteur Saint Norbert est aujourd'hui très peu urbanisé, seul un Mas y étant implanté. Le canal usinier et un espace boisé classé bordent la partie Est de ce secteur.

Un programme ANRU est actuellement en cours sur ce quartier, constitué de grands ensembles. Situé dans sa continuité, le secteur Saint-Norbert en fait une localisation stratégique pour le développement d'un espace vocation d'habitat et d'espaces communs.



Le secteur de Saint-Norbert est également un site défini comme Nouveau Quartier Communal par le SCoT, y justifiant ainsi le développement de l'habitat.



**SITES DE RENOUVELLEMENT ET DE MIXITÉ URBAINE**  
TERTIAIRE, URBANISME COMMERCIAL, HABITAT ET ÉQUIPEMENT :

- RU à régénérer phase 2012-2022

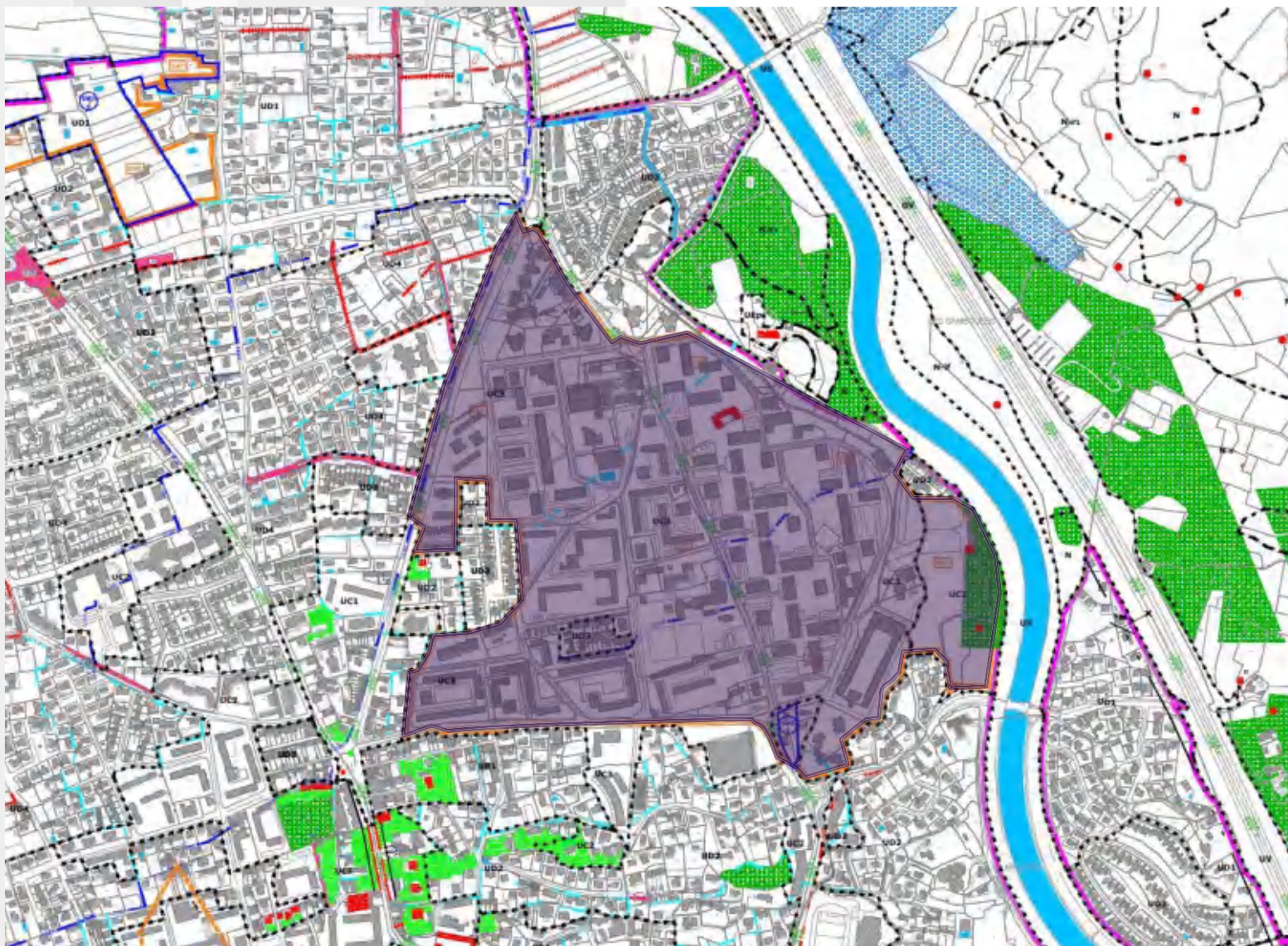
**PROJETS DE DÉVELOPPEMENT À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE :**

- Site à Haute Performance Urbaine
- Opération Urbaine de Rang SCoT
- Opération Urbaine d'Importance Départementale

**Nouveaux Quartiers Communaux**  
(pas de localisation, recensement du nombre d'hectares en développement résidentiel sous forme de NQC)

- 5ha
- 1ha

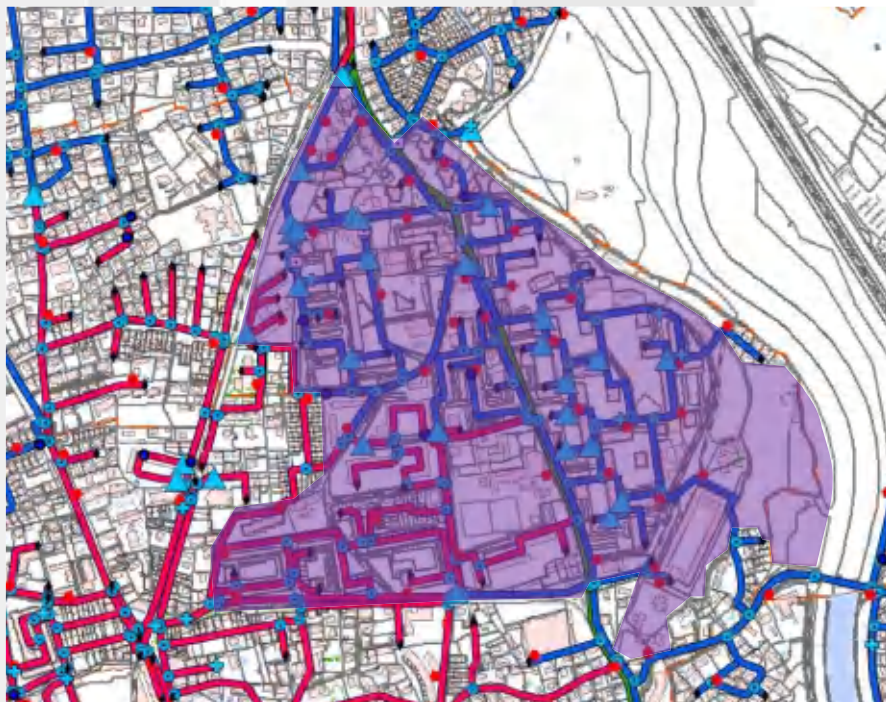
### 3.2. Zonage





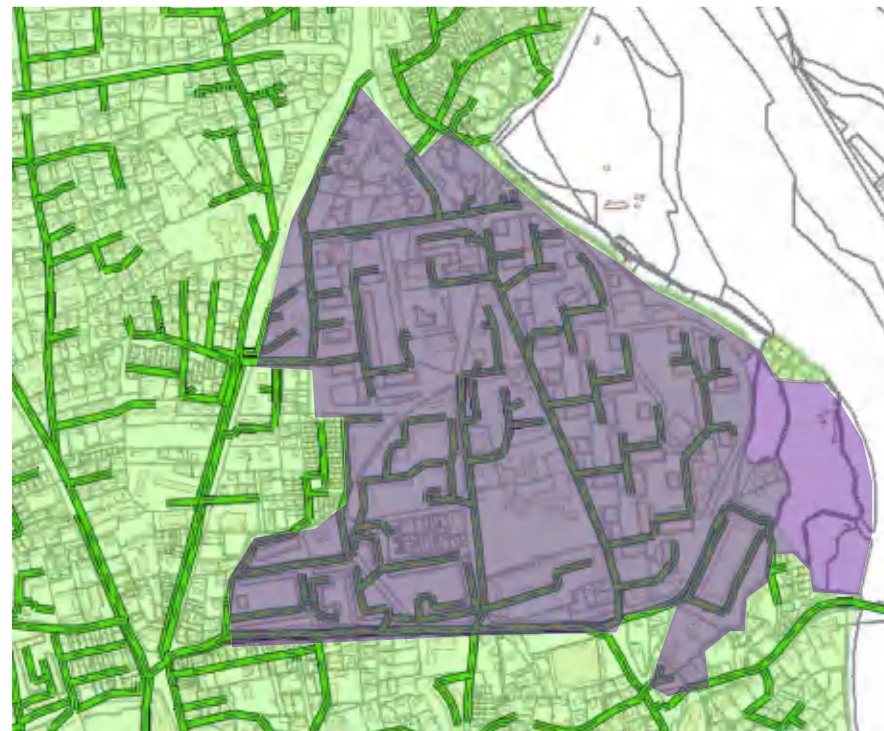
### 3.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	■ Communes
▲ CONE	≡ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magists	■ Bâtiments Légers
□ VANNAIR_000	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine_Salon	■ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	■ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Crau_Surp	
● PI_PRIVÉ		— Salon_Ste_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



<b>Equipements</b>
● Poste de relevage
▲ Station d'épuration
— tronçons (APA, 19/03/2015)
■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs
■ Bâtiments Légers
■ Communes
■ Parcelles (contour)

### 3.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Sur ce secteur, l'enjeu se situe au niveau du desserrement et de la dé-densification. La réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur la zone permettra de rééquilibrer ce quartier avec le centre-ville et les quartiers qui l'entourent dont le secteur de Saint Norbert.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Réaliser une trame de cheminement doux et notamment une promenade le long du Canal de Craponne,
- Aménager de grandes liaisons piétonnes qui traversent l'ensemble du secteur Canourgues – Saint-Norbert et le relie aux espaces périphériques, au massif du Tallagard et au canal de Craponne,
- Aménager un maillage de cheminements structurants qui irriguent le quartier et permettent de relier les activités et équipements entre eux,
- Agrandir l'espace dédié aux piétons sur les vastes voies circulées (rue Jean Giono, avenue de Provence),
- Faire de l'allée piétonne un seuil entre les équipements et le stationnement (avenue du Dauphiné),
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif,
- Créer une desserte à partir de l'avenue du Maréchal Juin vers les terrains à l'Est du quartier et à l'Ouest du Canal.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Habitat individuel,
- Habitat collectif,
- Équipements publics,

- Redynamiser le centre commercial Cap Canourgues,
- Aménager des espaces publics paysagers de qualité pour qu'ils deviennent de réels lieux de vie,
- Favoriser la mixité fonctionnelle par la réalisation d'espaces communs (place, parc, aire de jeux, terrain multisport), l'implantation d'activités et d'équipements publics,
- Encourager la mixité des formes.

#### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

##### Intégration paysagère et architecturale

- Valoriser le patrimoine végétal en hiérarchisant ses accès et ses activités,
- Tirer parti du paysage créé par les jardins privés (traverse Robert Pesnel), prévoir des espaces verts au sein du site,
- Créer des jardins et vergers pédagogiques, collectifs et familiaux,
- Rétablir le cône de vue sur le Mas Saint Norbert depuis la porte des Canourgues,
- Créer une trame verte au sein du secteur et en de bordure afin d'assurer la présence de la nature ordinaire en ville et créer une interface entre la nouvelle urbanisation et les zones naturelles,
- Utiliser le réseau hydraulique existant (Canal de Craponne) pour créer une coulée verte au cœur du secteur,
- Réaliser des démolitions pour créer de nouveaux logements mieux intégrés à leur environnement,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions.

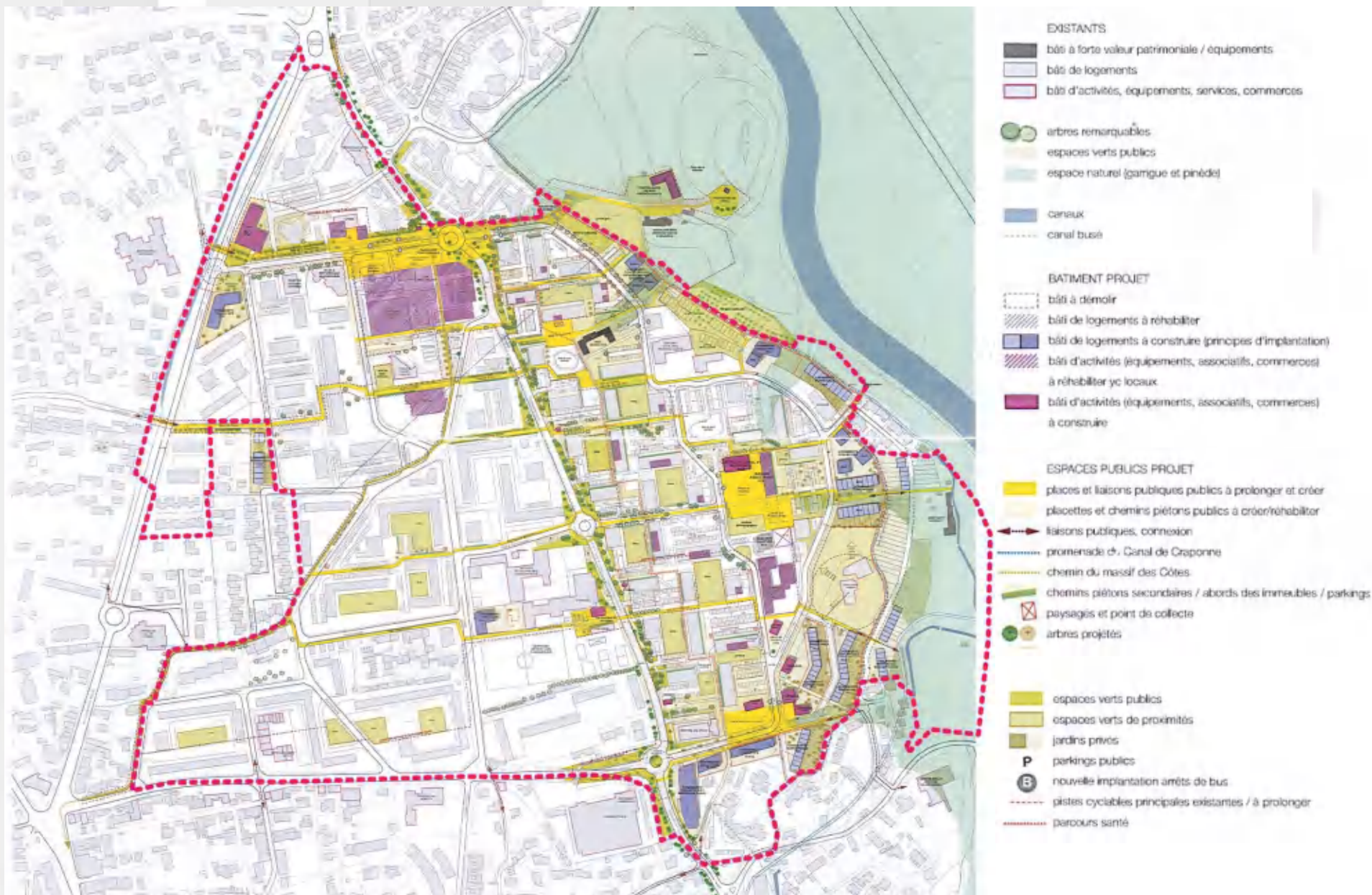
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Recommander une hauteur maximale de 7 à 7,5 mètres pour l'habitat individuel dans les zones UC.

### **Énergie**

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

### **Déchets**

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.



## 4/ ROUTE DE GRANS, LE GRAND PROJET

### 5.1. Présentation du secteur

Le secteur étudié se trouve au sud-ouest du centre-ville.

Il est caractérisé par la présence d'habitat individuel, d'une grande parcelle non exploitée, et de quelques exploitations agricoles, procurant à la fois une ambiance de campagne et périurbaine.

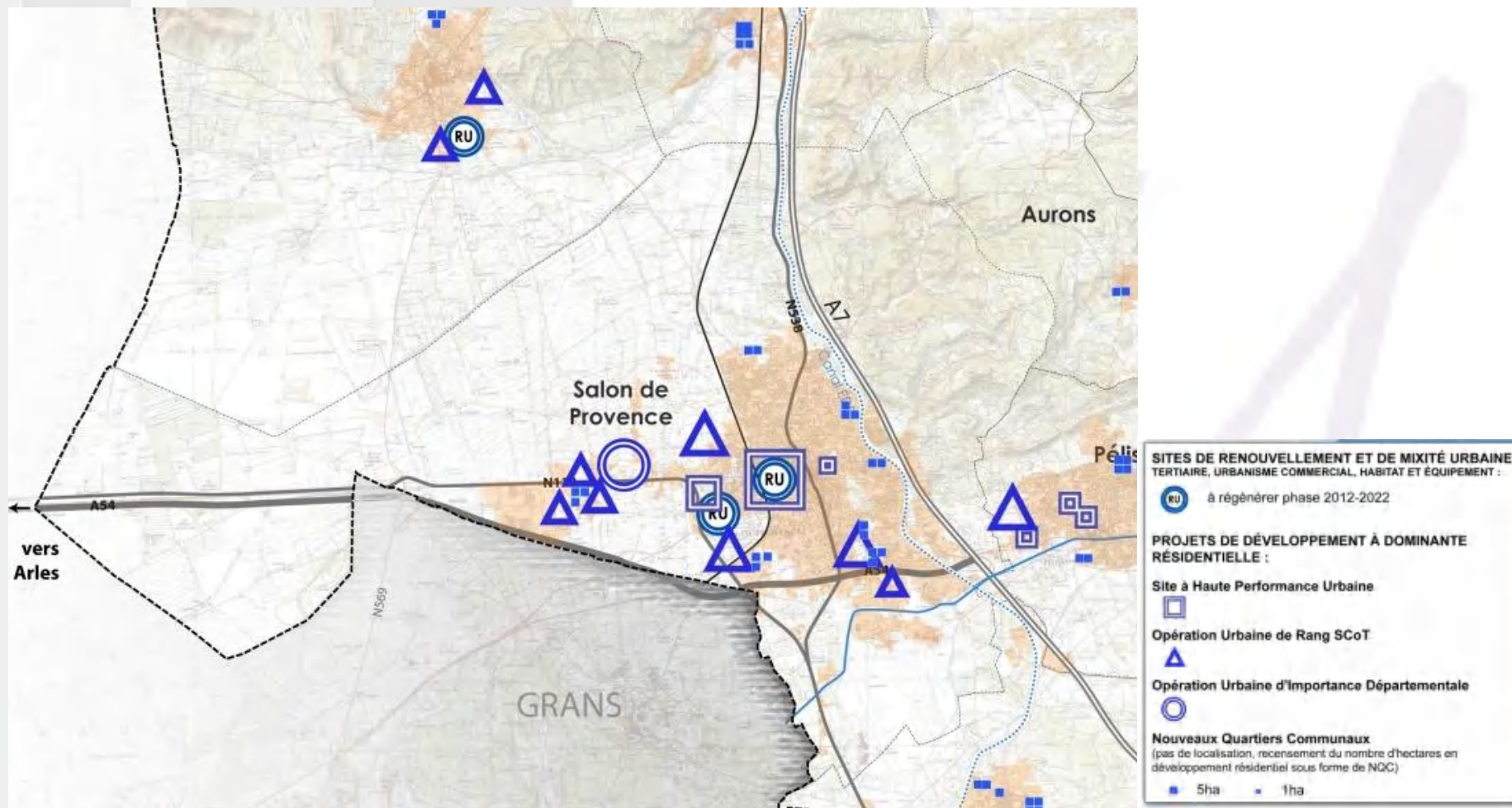
Le site présente également une grande richesse paysagère, une architecture vernaculaire de qualité et un réseau hydraulique intéressant.

La D113 constitue une limite physique entre cette zone et un espace à vocation agricole à l'ouest. En dehors de cet espace agricole, des espaces d'habitat entourent le secteur d'étude. Des zones commerciales sont également présentes, en second plan, au nord et à l'Est du secteur.

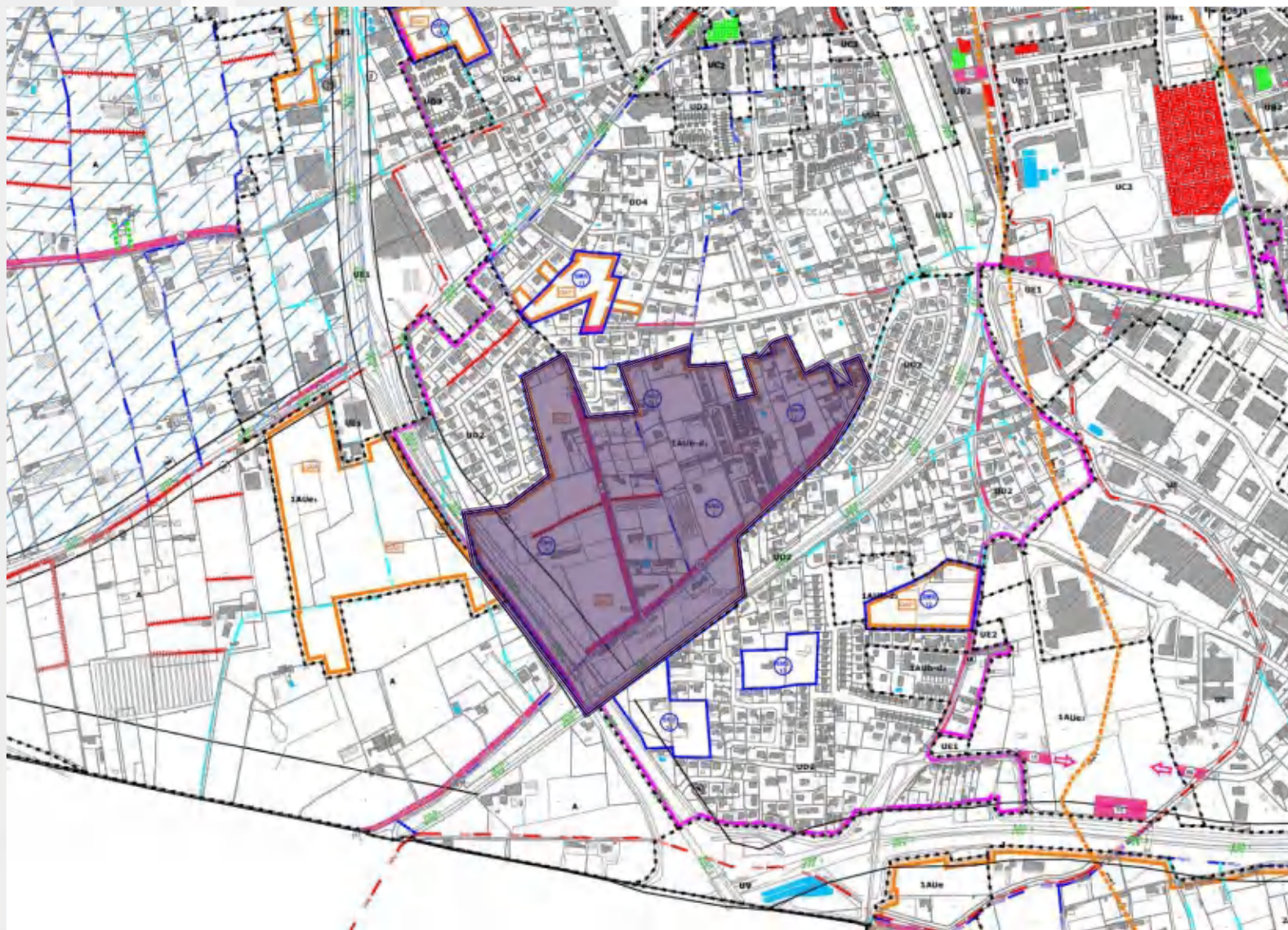
Cette situation, au cœur d'habitations, en fait une localisation stratégique pour le développement d'un espace à vocation d'habitat.



Le secteur Route de Grans est également un site défini comme Opération Urbaine de Rang SCoT par le SCoT, y justifiant ainsi le développement de l'habitat et d'équipements.

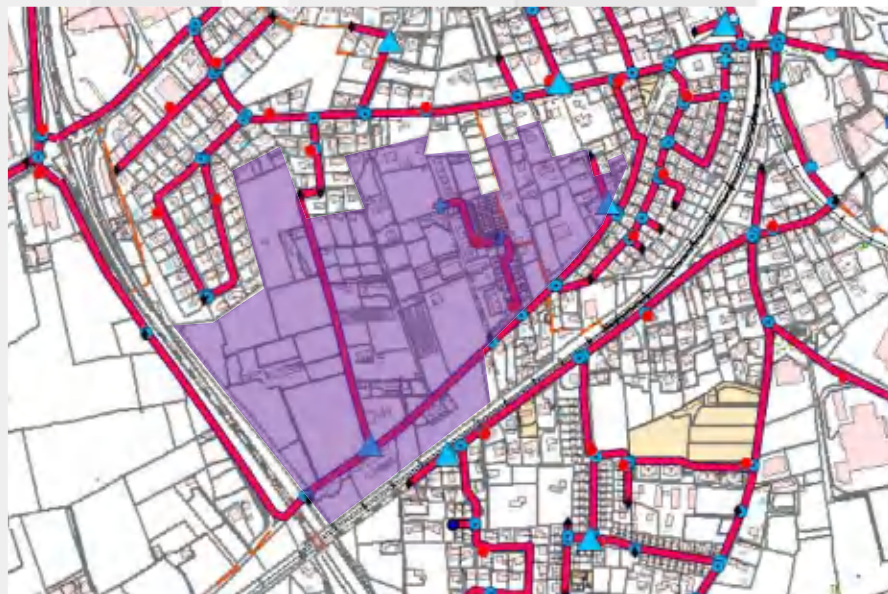


## 5.2. Zonage



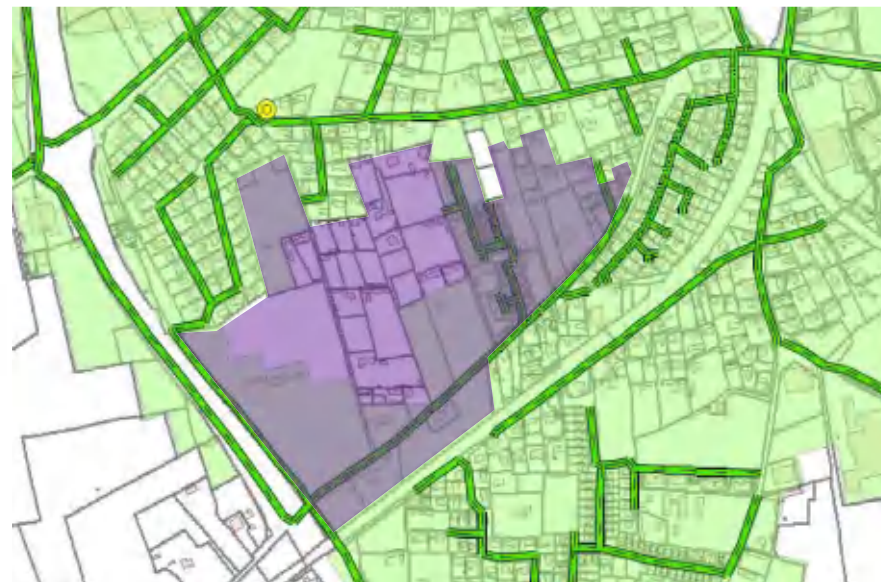
### 5.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	■ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magists	■ Bâtiments Légers
□ VANNAIR_500	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine_Salon	■ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	■ SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	□ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Crau_Surp	
● PI_PBBVE		— Salon_Site_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



● Poste de relevage
▲ Station d'épuration
— tronçons (APA,19/03/2015)
■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs
■ Bâtiments Légers
■ Communes
□ Parcelles (contour)



## 5.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent au niveau de la zone à urbaniser. La réalisation d'habitations et d'équipements collectifs permettra de compléter le quartier déjà existant et de créer un poumon vert profitant aux habitants de tout le secteur ouest de Salon-de-Provence.

### DECOUPAGE DE L'OPERATION EN MACRO-LOTS & PHASAGE

- Secteur découpé en 7 macro-lots, sans priorité de réalisation,
- Répartir la capacité globale d'accueil du secteur, soit environ 385 logements, sur les 7 sites d'implantation.
- La phase 1 verra la réalisation de 150 logements maximum sur les macro-lots indifférenciés. La seconde phase sera débloquée sur le reste du secteur une fois le groupe scolaire ouvert, programmé pour la rentrée scolaire 2018.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE ET STATIONNEMENT

- Adapter les axes principaux afin qu'ils puissent supporter un trafic plus important, accueillir l'ensemble des modes de déplacements et ainsi améliorer la liaison avec les autres quartiers,
- Créer une desserte interne, adaptée aux différents modes de déplacements, permettant de traverser le secteur,
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Habitat de petit collectif de type R+1,

- Prévoir la mixité fonctionnelle par la réalisation d'équipements publics et d'espaces communs, d'activités et de services.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Utiliser l'héritage paysager et hydraulique pour créer une coulée verte au cœur du secteur,
- Préserver les arbres remarquables du site et les haies à protéger inscrites au PLU,
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Mettre en place un rideau paysager avec la D113 afin de limiter les nuisances liées à la proximité de cet axe,
- Implanter un bassin de rétention,
- Autoriser une hauteur maximale de 7 mètres pour l'habitat individuel,
- Favoriser une ambiance de quartier permettant d'approcher une emprise au sol de 45 % maximum et un coefficient de pleine terre de 50 %,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions. Pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural.

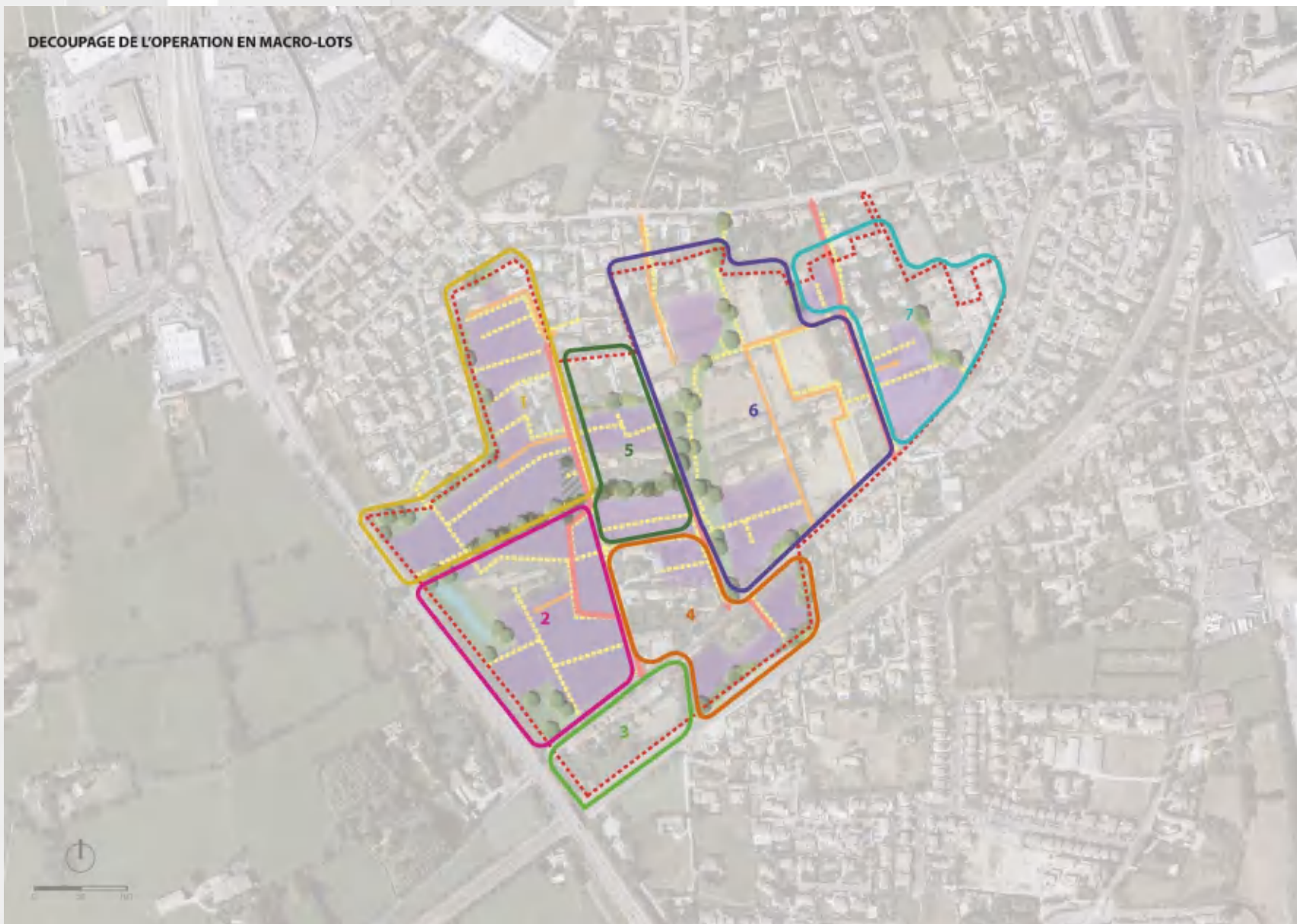
### Énergie

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

### Déchets

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.





## 5/ LES MOULEDAS, L'ENVELOPPE COMPLETEE

### 6.1. Présentation du secteur

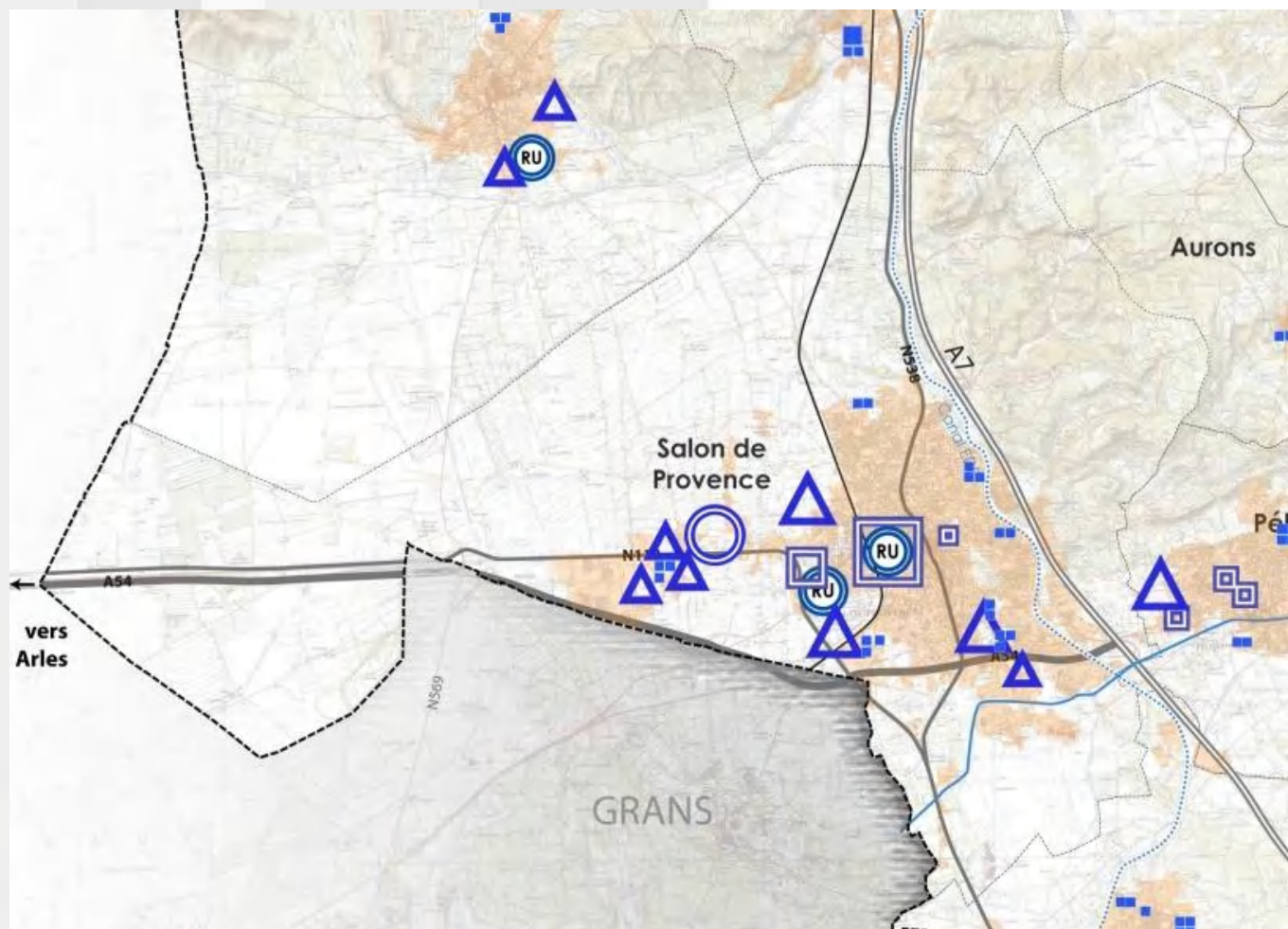
Le site des Mouledas se situe à l'ouest du centre-ville, légèrement au nord de l'avenue Georges Borel. Il est peu urbanisé et présente une richesse paysagère.

Les espaces qui l'entourent sont naturels au nord et à l'ouest et à dominante d'habitat individuel à l'Est et au sud.

Le site est en dehors de l'enveloppe urbaine, mais en continuité immédiate de zones d'habitations, justifiant ainsi la mobilisation de ce secteur pour y développer de l'habitat.



Le secteur des Mouldas est également un site défini comme Opération Urbaine de Rang SCoT par le SCoT, y justifiant ainsi le développement de l'habitat.



**SITES DE RENOUVELLEMENT ET DE MIXITÉ URBAINE**  
TERTIAIRE, URBANISME COMMERCIAL, HABITAT ET ÉQUIPEMENT :

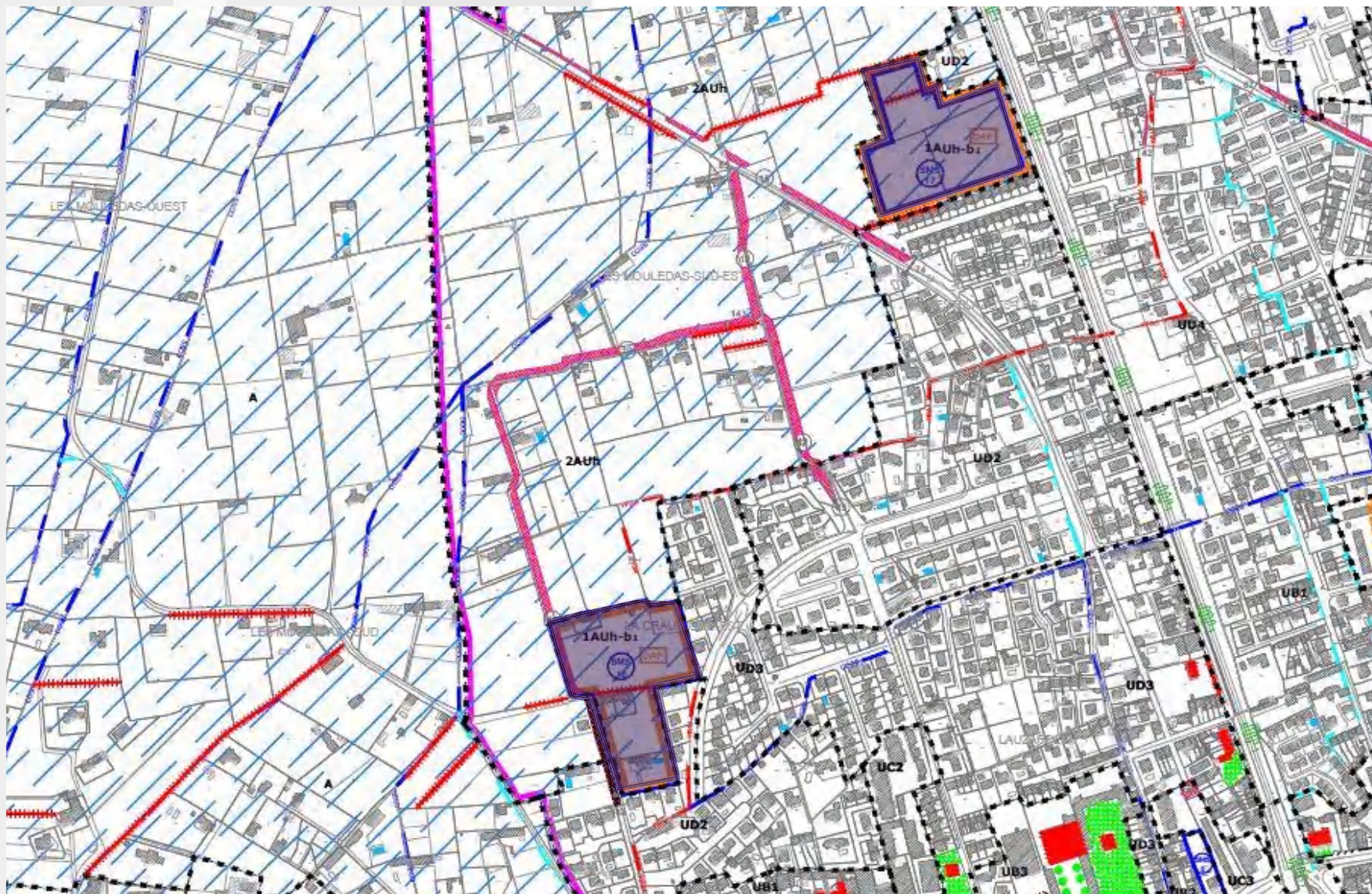
- RU à régénérer phase 2012-2022

**PROJETS DE DÉVELOPPEMENT À DOMINANTE RÉSIDENNELLE :**

- Site à Haute Performance Urbaine
- Opération Urbaine de Rang SCoT
- Opération Urbaine d'Importance Départementale
- Nouveaux Quartiers Communaux  
(pas de localisation, recensement du nombre d'hectares en développement résidentiel sous forme de NQC)

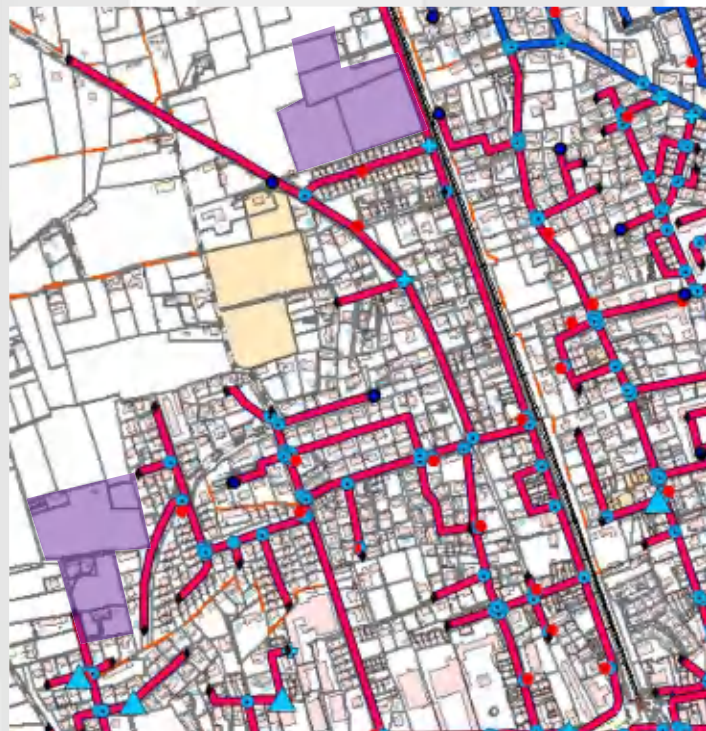
■ 5ha ■ 1ha

## 6.2. Zonage



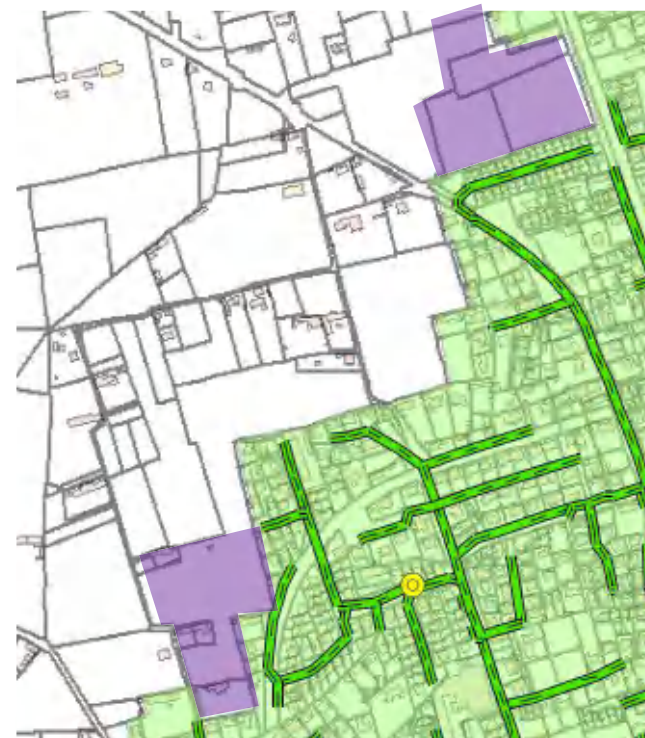
### 6.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_OPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchement	■ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magists	■ Bâtiments Légers
□ VANNAIR_000	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine_Salons	■ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	■ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Criou_Surp	
● PL_PRIVÉ		— Salon_Ste_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



Equipements	
● Poste de relevage	▲ Station d'épuration
— tronçons (APA, 19/03/2015)	■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs	■ Bâtiments Légers
■ Communes	■ Parcelles (contour)



## 6.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent dans l'intégration de nouveaux logements sur ce site en dehors de l'enveloppe urbaine. La réalisation d'habitations et d'équipements collectifs permettra de compléter le quartier.

### PHASAGE DE L'OPERATION

- La réalisation de l'opération des Mouldas ne pourra commencer qu'une fois l'opération de route de Grans terminée.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE ET STATIONNEMENT

- Créer une desserte interne reliée aux voies existantes et adaptée aux différents modes de déplacements,
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Lots à bâtir de type R+1,
- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Habitat de petit collectif de type R+1,
- Prévoir de la mixité fonctionnelle par la réalisation d'équipements publics et d'espaces communs.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser une hauteur maximale de 7 mètres pour l'habitat individuel,
- Favoriser une ambiance de quartier permettant d'approcher une emprise au sol de 35 à 45 % environ et un coefficient de pleine terre de 50%,
- Prévoir des espaces verts sur le site,
- Créer une trame verte de bordure qui marque les étapes de la croissance spatiale, assure la présence de la nature ordinaire en ville, régule le ruissellement et crée une interface entre la nouvelle urbanisation et les zones naturelles,
- Préserver les haies à protéger inscrites au PLU,
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions. Pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural.

#### Énergie

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

#### Déchets

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.





## 6/ AIRES DE LA DÎME, L'INSERTION URBAINE

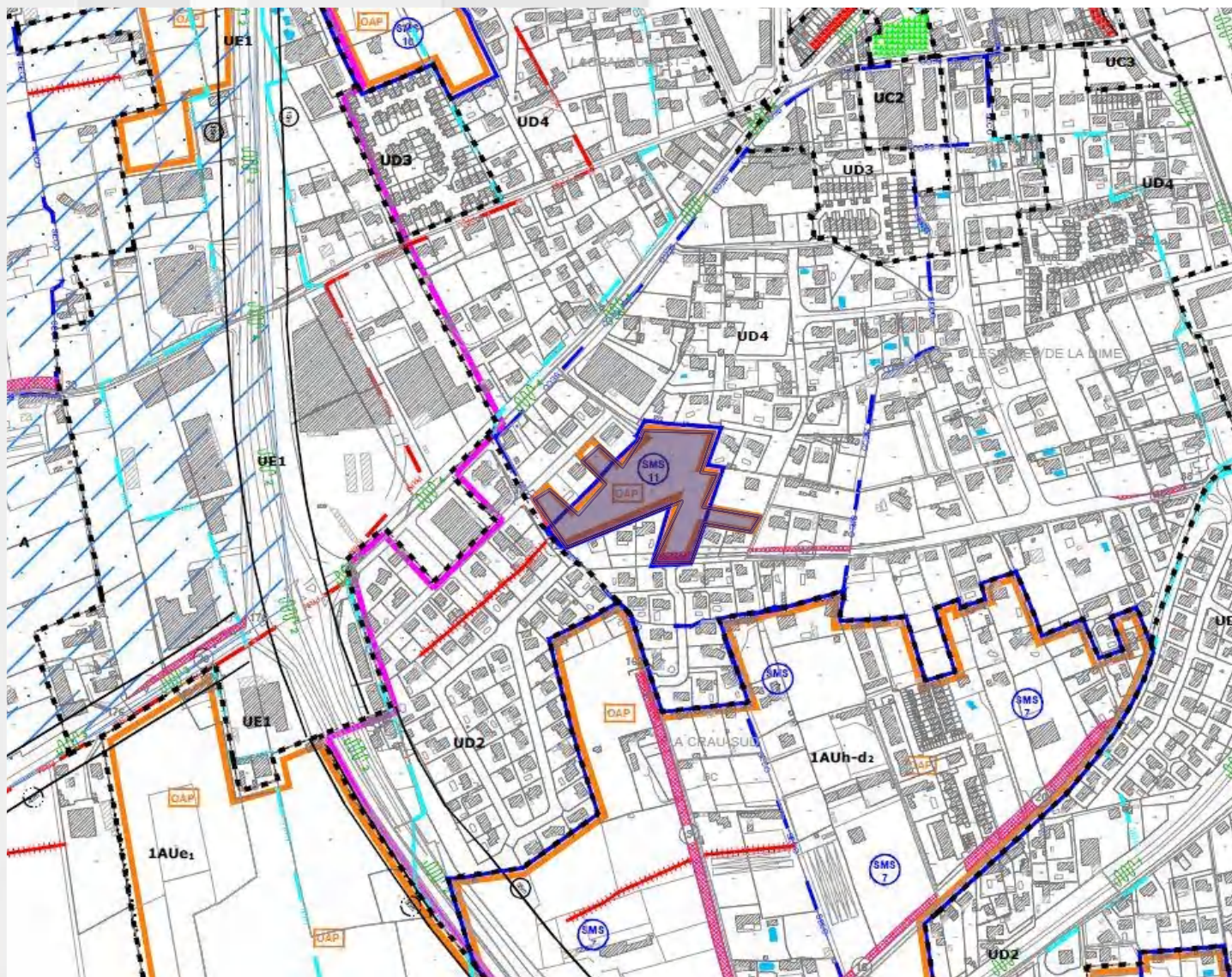
### 7.1. Présentation du secteur

Le site des Aires de la Dîme se situe à l'ouest du centre-ville, à proximité de la zone commerciale située le long de la RD 113 et au nord de l'OAP Route de Grans.

Un concessionnaire automobile et des habitations individuelles entourent la parcelle, justifiant ainsi la mobilisation de ce secteur pour y développer de l'habitat.



## 7.2. Zonage



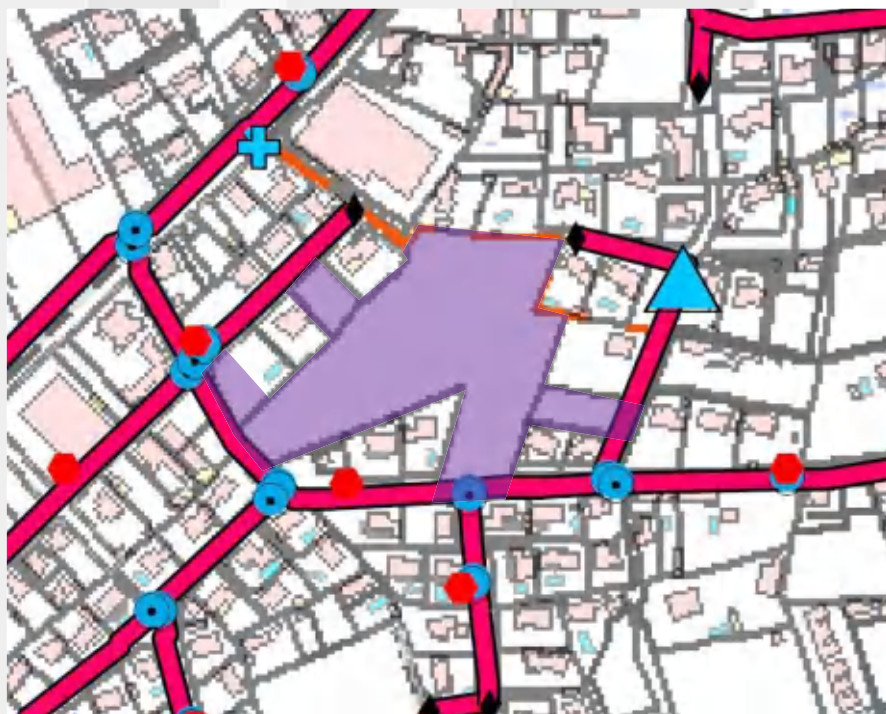
101

PLAN LOCAL  
D'URBANISME



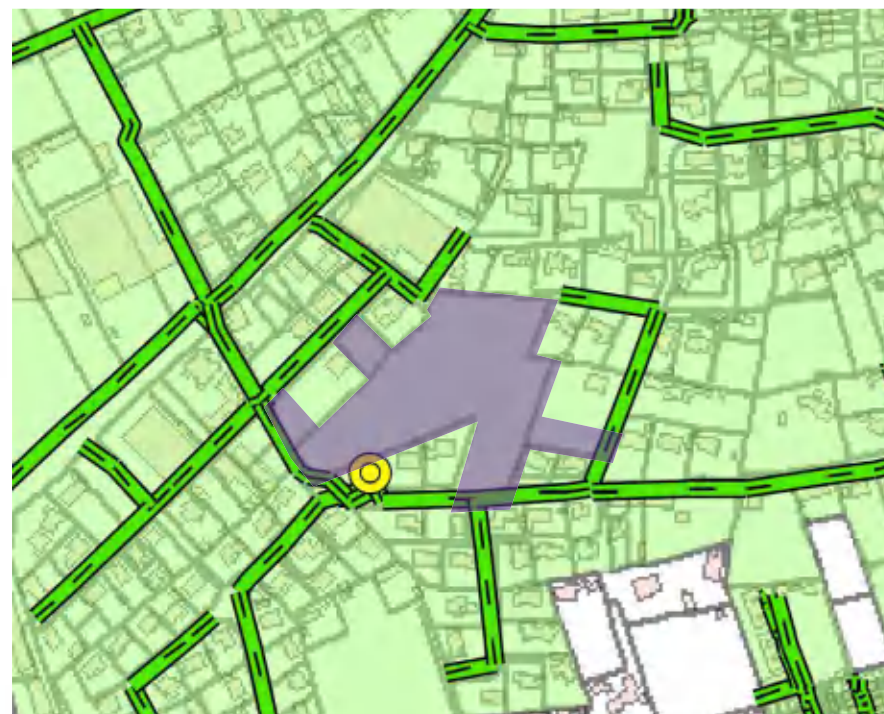
### 7.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	■ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magats	■ Bâtiments Légers
○ VANNAIR_500	■ RESERVOIR	— Alimentation_Usine_Salon	■ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	■ SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	■ Salon Pompage Bas	□ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	■ Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		■ Salon_Criou_Surp	
● PL_PRIVÉ		■ Salon_Ste_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



<b>Equipements</b>	● Poste de relevage
	▲ Station d'épuration
	— tronçons (APA, 19/03/2015)
	■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
	■ Bâtiments Durs
	■ Bâtiments Légers
	■ Communes
	□ Parcelles (contour)

## 7.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent dans l'intégration de nouveaux logements sur ce site. La réalisation d'habitations permettra de compléter le quartier et de répondre aux besoins en logements de la commune.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE ET STATIONNEMENT

- Créer une desserte interne reliée aux voies existantes et adaptée aux différents modes de déplacement,
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Lots à bâtir de type R+1, correspondant à la forme urbaine du quartier,
- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Habitat de petit collectif de type R+1,
- Prévoir la réalisation d'un espace vert commun, lieu de rencontre pour les habitants du quartier.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser une hauteur maximale de 6 mètres pour l'habitat individuel,
- Favoriser une ambiance de quartier permettant d'approcher une emprise au sol de 40% environ et un coefficient de pleine terre de 50 %,
- Prévoir des espaces verts sur le site,
- Créer une trame verte de bordure qui assure la présence de la nature ordinaire en ville et crée une interface entre la nouvelle urbanisation et l'urbanisation existante,
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions. Pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural.

#### Énergie

- développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

#### Déchets

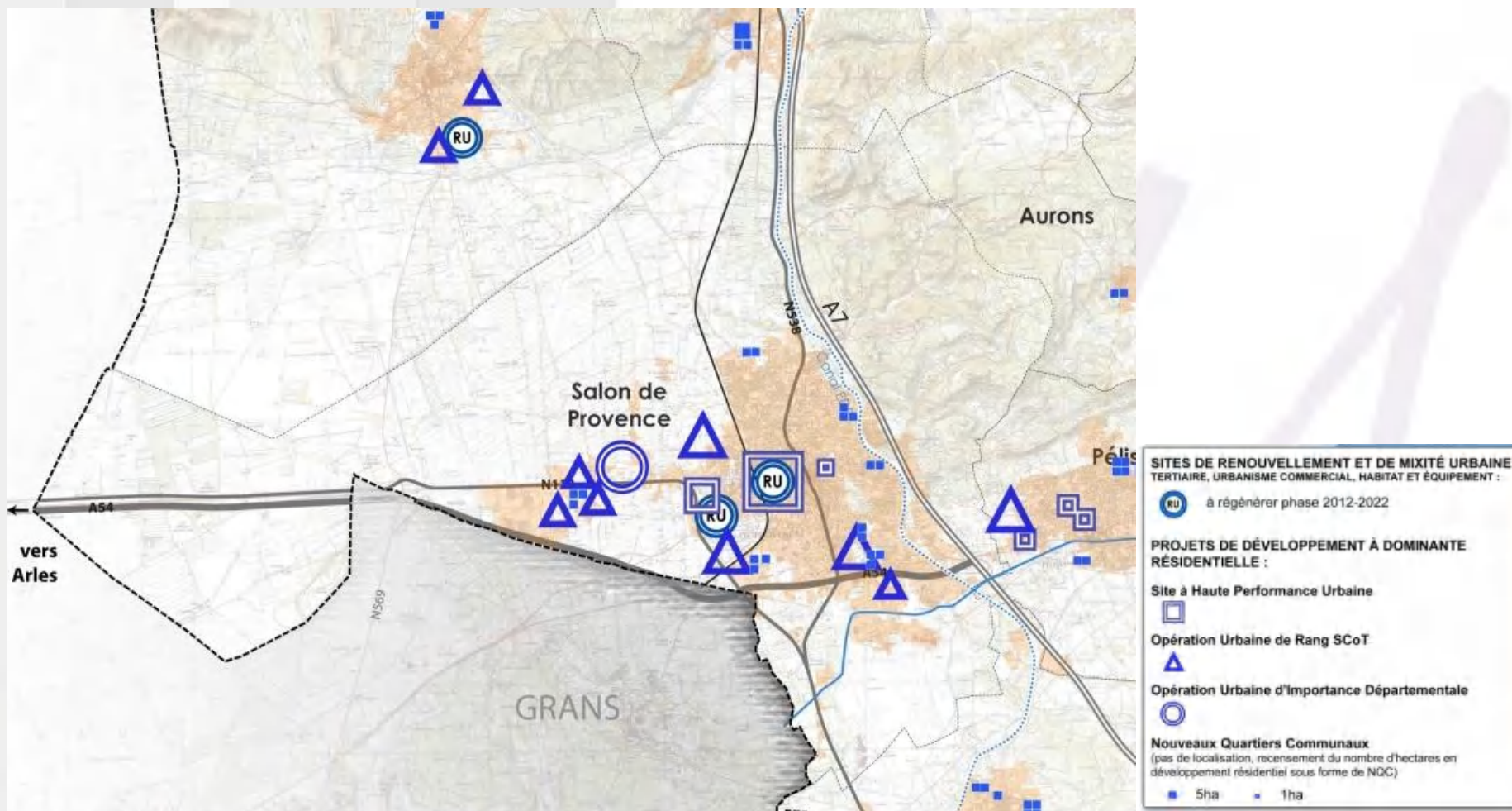
- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.



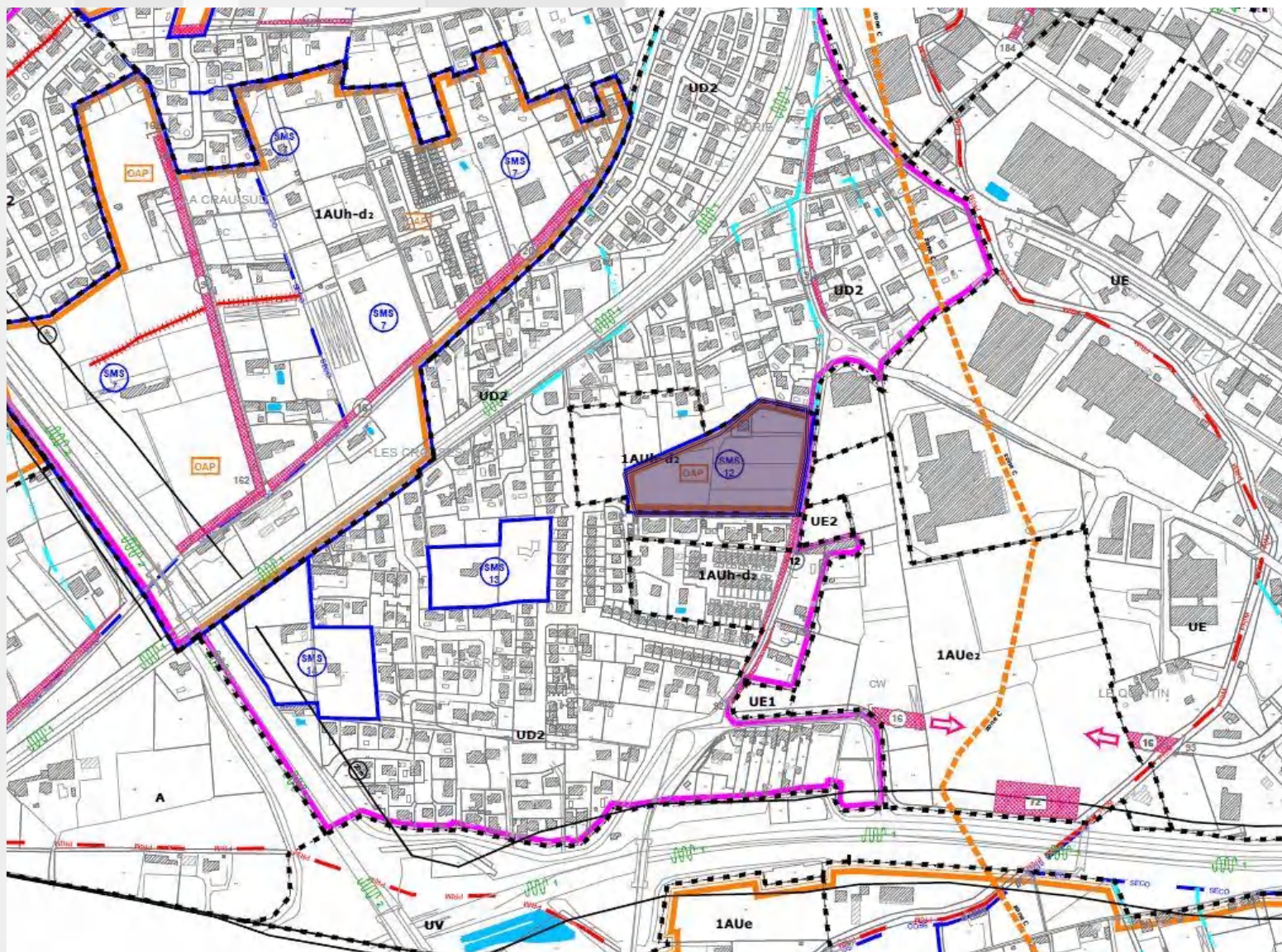




Le secteur du Quintin est également un site défini comme Nouveau Quartier Communal défini par le SCoT, y justifiant ainsi le développement de l'habitat.



## 8.2. Zonage



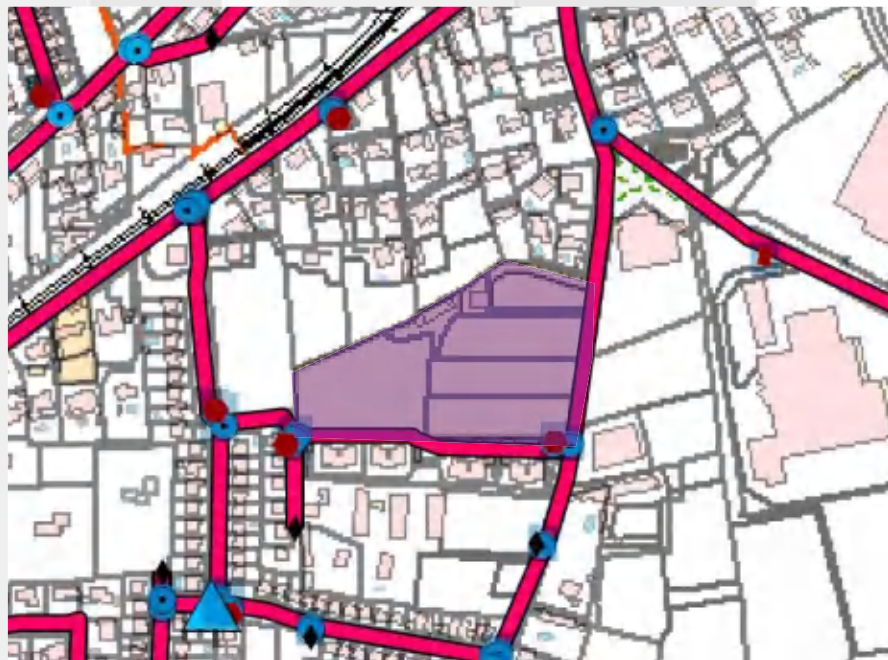
107

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

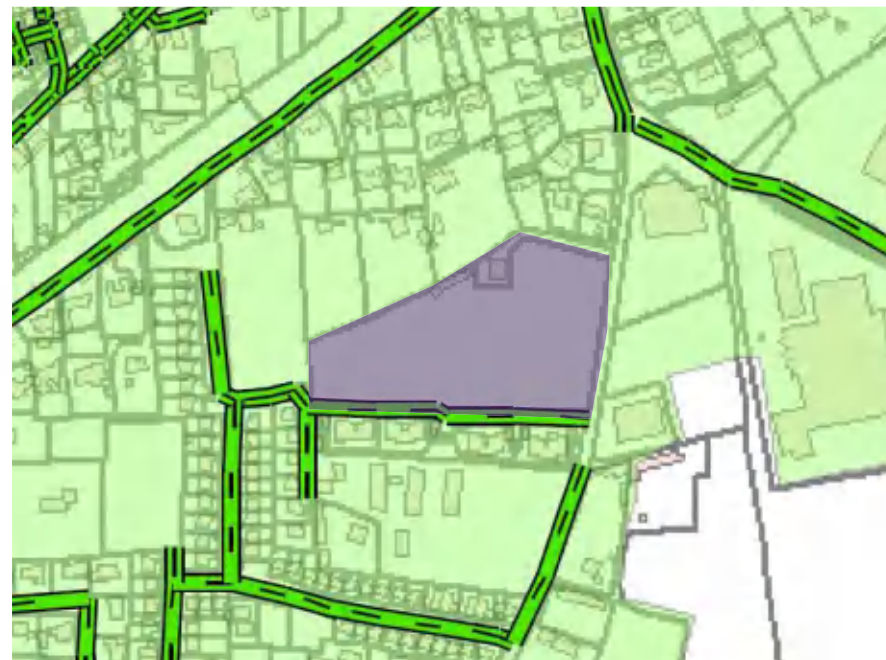


### 8.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



Le réseau d'assainissement



108

■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	□ Communes
▲ CONE	□ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	□ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
○ VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magats	■ Bâtiments Légers
□ VANNAIR_500	■ RESERVOIR	— Alimentation Usine Salon	■ Lieudits
◆ VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	□ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Criou_Surp	
† PL_PRIVÉ		— Salon_Ste_Madeleine_Surp	

#### Equipements

- Poste de relevage
- ▲ Station d'épuration
- tronçons (APA,19/03/2015)
- Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Communes
- Parcelles (contour)

## 8.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent dans l'intégration de nouveaux logements et d'équipements publics sur ce site. La réalisation d'habitations et d'équipements permettra de compléter le quartier et de répondre aux besoins en logements et en équipements de la commune.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE ET STATIONNEMENT

- Créer une desserte interne reliée aux voies existantes et adaptée aux différents modes de déplacements.
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Lots à bâtir de type R+1,
- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Équipement public,

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser une hauteur maximale de 7 mètres pour l'habitat individuel,
- Favoriser une ambiance de quartier permettant d'approcher une emprise au sol de 40% environ et un coefficient de pleine terre de 50 %,
- Prévoir des espaces verts sur le site,
- Créer une trame verte de bordure qui assure la présence de la nature ordinaire en ville et crée une interface entre la nouvelle urbanisation et l'urbanisation existante,
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions. Pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural.

#### Énergie

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

#### Déchets

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des

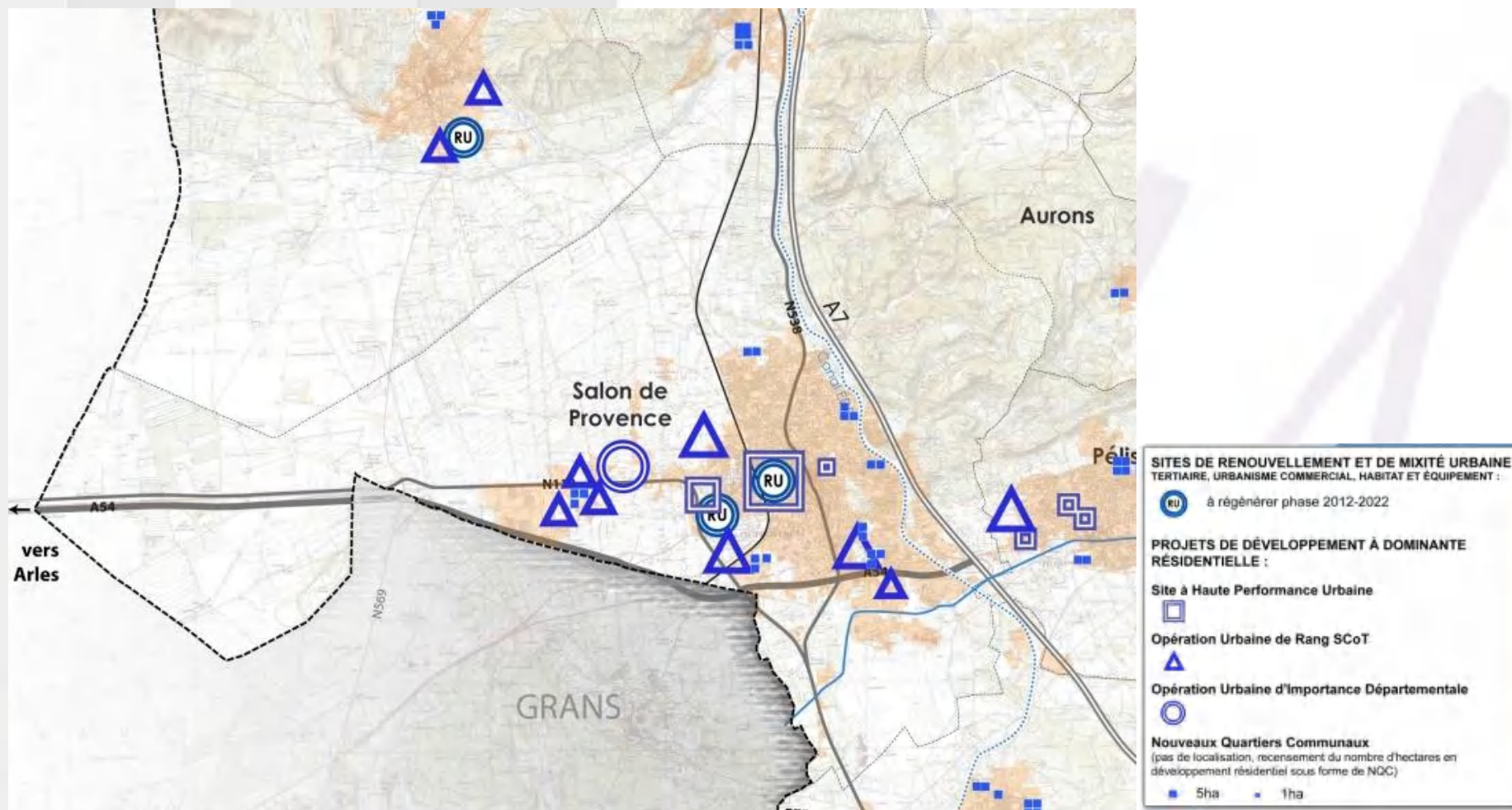
performances de tri.



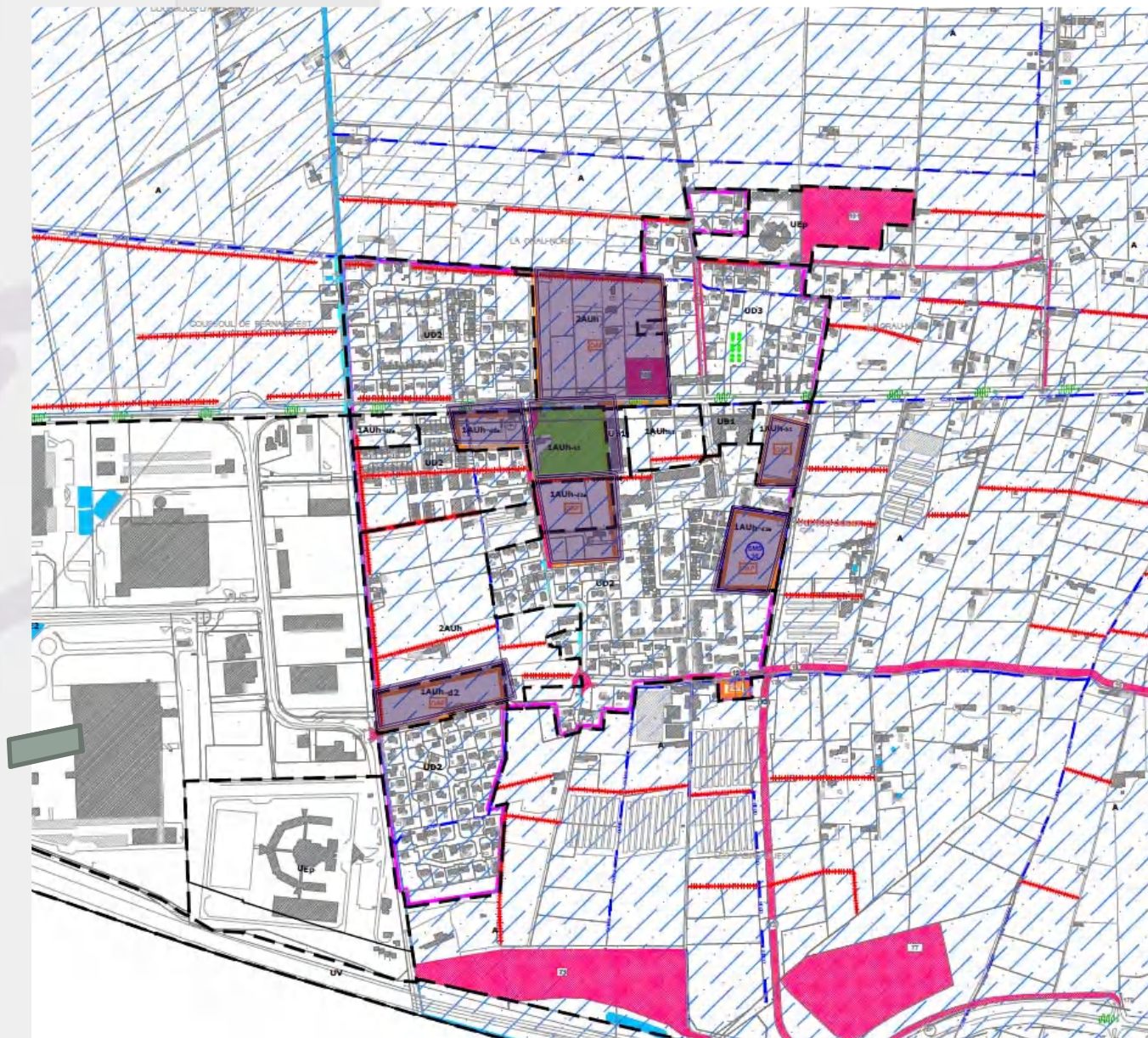




Le secteur de Bel Air est inclus dans différents périmètres d'Opérations Urbaines de Rang SCoT, y justifiant ainsi le développement de l'habitat.



## 10.2. Zonage



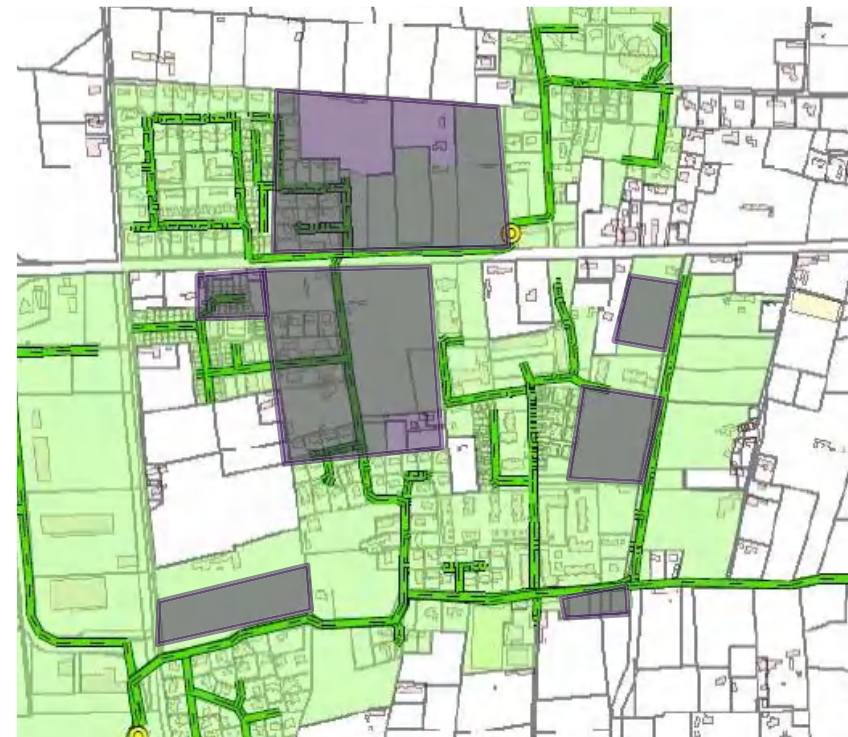
### 10.3. Réseau d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable



■ BL_AVEC_CPT	● POTEAU_INCENDIE	— Branchements	■ Communes
▲ CONE	■ DETENDEUR	<b>NOM_RESEAU</b>	■ Plans d'eau
● PLAQUE_PLEINE	● MONOVAR	— Alimentation réservoir pastorale	■ Bâtiments Durs
● VANNAIR_200	● STATION_POMPAGE	— Alimentation réservoir magats	■ Bâtiments Légers
● VANNAIR_000	■ RESERVOIR	— Alimentation_Usine_Salon	■ Lieudits
● VENTOUSE	▲ USINE	— SALON	■ Parcelles rejetées
● VIDANGE	● VANNE	— Salon Pompage Bas	■ Parcelles (contour)
● VID_RACCORDEE	● VANNE_BRANCH	— Salon Pompage Haut	
● BOUCHE_INCENDIE		— Salon_Crau_Surp	
● PL_PRIVÉ		— Salon_Ste_Madeleine_Surp	

Le réseau d'assainissement



<b>Equipements</b>
● Poste de relevage
▲ Station d'épuration
— tronçons (APA,19/03/2015)
■ Parcelles situées à proximité du réseau public d'assainissement collectif (eaux usées)
■ Bâtiments Durs
■ Bâtiments Légers
■ Communes
■ Parcelles (contour)

## 10.4. Les prescriptions, recommandations et orientations

Les principaux enjeux se situent dans l'intégration de nouveaux logements et d'équipements publics sur ce site. Leur réalisation permettra de compléter, d'équilibrer le quartier et de répondre aux besoins en logements et équipements de la commune.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE ET STATIONNEMENT

- Créer une desserte interne reliée aux voies existantes et adaptée aux différents modes de déplacements,
- Favoriser un stationnement paysager composé de matériaux perméables de qualité pour le logement collectif.

### OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE URBAINE

- Lots à bâtir de type R+1,
- Habitat individuel sous forme de maisons en quinconce permettant des jardins mitoyens mais séparés,
- Habitat de petit collectif de type R+1
- Prévoir la mixité fonctionnelle par la réalisation d'espaces communs (espace agricole urbain, city stade, skate parc, square).

### OBJECTIFS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

#### Intégration paysagère et architecturale

- Autoriser une hauteur maximale de 7 mètres pour l'habitat individuel,
- Favoriser une ambiance de quartier permettant une emprise au sol de 30% environ et un coefficient de pleine terre de 50 %,
- Favoriser la végétation et prévoir des espaces verts sur le site,

- Créer une trame verte de bordure qui assure la présence de la nature ordinaire en ville et crée une interface entre la nouvelle urbanisation, l'urbanisation existante, et les zones naturelles,
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire,
- Veiller à la bonne qualité architecturale des futures constructions. Pour les maisons mitoyennes, la construction doit être unique, d'un seul style architectural.

#### Énergie

- Développer du bâti « durable », et notamment concevoir des bâtiments intégrant la filière des éco-matériaux et les dispositifs d'énergies renouvelables,
- Construire des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

#### Déchets

- Prévoir une bonne répartition des points de déchets et points d'apport volontaire pour une optimisation des performances de tri.

#### Gestion de l'eau pluviale

- Le site étant situé en zone de risque de stagnation des eaux de ruissellement, les aménagements devront permettre un traitement exemplaire de la problématique des eaux pluviales et proposeront conformément au règlement des hauteurs de planchers adaptés.

