

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

04 MODIFICATION N°1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HISTORIQUE DU PLU

- Approbation par le Conseil Municipal : le 13 mars 2017
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du Maire de Saint-Mitre-les-Remparts : le 23 novembre 2017
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 octobre 2018
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 29 janvier 2019
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 2 novembre 2020
- Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 février 2021
- Modification n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 12 octobre 2023
- **Modification n° 1 du PLU engagée par arrêté de la Présidente de la Métropole : le 6 octobre 2022**

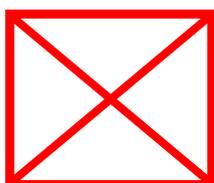
DOSSIER D'ENQUÊTE

Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Grille de lecture de la modification

En rouge : Textes supprimés au PLU en vigueur



Documents supprimés au PLU en vigueur

En jaune : Textes ajoutés au PLU dans le cadre de la modification



Documents ajoutés au PLU dans le cadre de la modification

Les modifications apportées au présent document concernent :

- Les OAP spatialisées / 7. Parc des Garrigues / **Les objectifs** ([#Page 33](#))
- Les OAP spatialisées / 7. Parc des Garrigues / **Le zonage règlementaire** ([#Page 33](#))
- Les OAP spatialisées / 7. Parc des Garrigues / **Le schéma d'orientation** ([# Page 33](#))
- Les OAP spatialisées / 7. Parc des Garrigues / **Les principes de composition urbaine** ([#Page 36](#))
- Les OAP spatialisées / 7. Parc des Garrigues / **La desserte et les accès**([#Page 36](#))
- Les OAP spatialisées / 7. Parc des Garrigues / **La qualité environnementale** ([#Page 36](#))

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
LES OAP DU PLU DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	5
L'OAP THEMATIQUE : « AMELIORATION DU MAILLAGE EN FAVEUR DES MODES DOUX »	6
LA SITUATION	6
LES OBJECTIFS	6
LES OAP SPATIALISÉES	9
1. L'ANGLON	9
2. LES HAUTS DE VARAGE	14
3. LE BALCON DE CALIEU	18
4. LE PLATEAU DE CALIEU	22
5. SAINTE-VICTOIRE	26
6. L'ESPACE ENVIRONNEMENTAL DE LOISIRS «COUSTEAU »	30
7. PARC DES GARRIGUES	33
8. LES EMPLANIERS	38
TABLE DES ILLUSTRATIONS	42

PROPOS LIMINAIRES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le droit fil des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une déclinaison du projet politique de la commune. Elles viennent appliquer et préciser les objectifs exprimés par le PADD.

Cadre réglementaire

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. 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 L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP sont conçues dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment à l'article L101-2 du code de l'Urbanisme.

Portée des OAP

Les OAP concernent l'aménagement. Elles peuvent porter sur des secteurs stratégiques ou sur l'ensemble du territoire communal en mettant l'accent sur des thématiques spécifiques. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont obligatoires, et opposables aux tiers dans une relation de compatibilité.

LES OAP DU PLU DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

Chaque secteur de projet structurant du PLU de Saint-Mitre-Les-Remparts fait l'objet d'une OAP. Elles sont localisées sur la carte ci-dessous.



Figure 1 : Plan de localisation des OAP du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts

1. L'Anglon
2. Les Hauts de Varage
3. Le balcon de Calieu
4. Le plateau de Calieu
5. Sainte-Victoire
6. L'espace de loisirs «Cousteau»
7. Le parc des garrigues
8. Les Emplaniers

Le PLU de Saint-Mitre-les-Remparts comporte également une OAP thématique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette OAP a pour objectif de définir des actions nécessaires pour un meilleur maillage en faveur des modes doux, notamment des piétons et des cyclistes, en milieu urbain comme naturel.

L'OAP THEMATIQUE : « AMELIORATION DU MAILLAGE EN FAVEUR DES MODES DOUX »

LA SITUATION

Bien que la demande soit forte, la pratique des modes doux sur le territoire communal de Saint-Mitre-les-Remparts est fortement contrainte, en particulier en milieu urbain.

Plusieurs facteurs permettent d'expliquer ce constat :

- *Les zones résidentielles sont majoritairement organisées autour de voies en impasses, ce qui ne favorise pas les déplacements des piétons et des cyclistes,*
- *Le territoire est traversé par certaines voies routières peu adaptées et peu sécurisées pour les modes doux,*
- *Les liaisons inter-quartiers sont rendues difficiles en raison de l'éloignement géographique et de la topographie parfois contraignante.*

Quant à la zone naturelle, elle est traversée par de nombreux sentiers balisés mais certains passages permettant de relier les différents itinéraires restent infranchissables et nécessitent des aménagements.

Ce contexte n'incite pas suffisamment les Saint-Mitréens à utiliser les modes doux. L'enjeu est donc de faciliter les itinéraires piétons et cyclistes sur l'ensemble du territoire communal.

LES OBJECTIFS

Sécuriser les voies routières existantes

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, les voies routières devront accueillir et sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes). Cet objectif est particulièrement valable pour les traversées de la RD5 qui ne permettent pas le passage sécurisé des modes doux et pour lesquelles des solutions devront être recherchées.

Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché dans chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants, mais aussi la requalification de certaines voies pour permettre un partage équilibré entre les déplacements motorisés et ceux qui ne le sont pas.

Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

Saint-Mitre-les-Remparts possède déjà de nombreux sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ces sentiers en recherchant notamment les liaisons entre les différents quartiers. Dans les zones présentant des enjeux fort en matière de biodiversité, l'aménagement de ces liaisons devra être réalisé en veillant à ne pas impacter ni les espèces protégées, ni leur habitat.

Principes de cheminements modes doux de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts

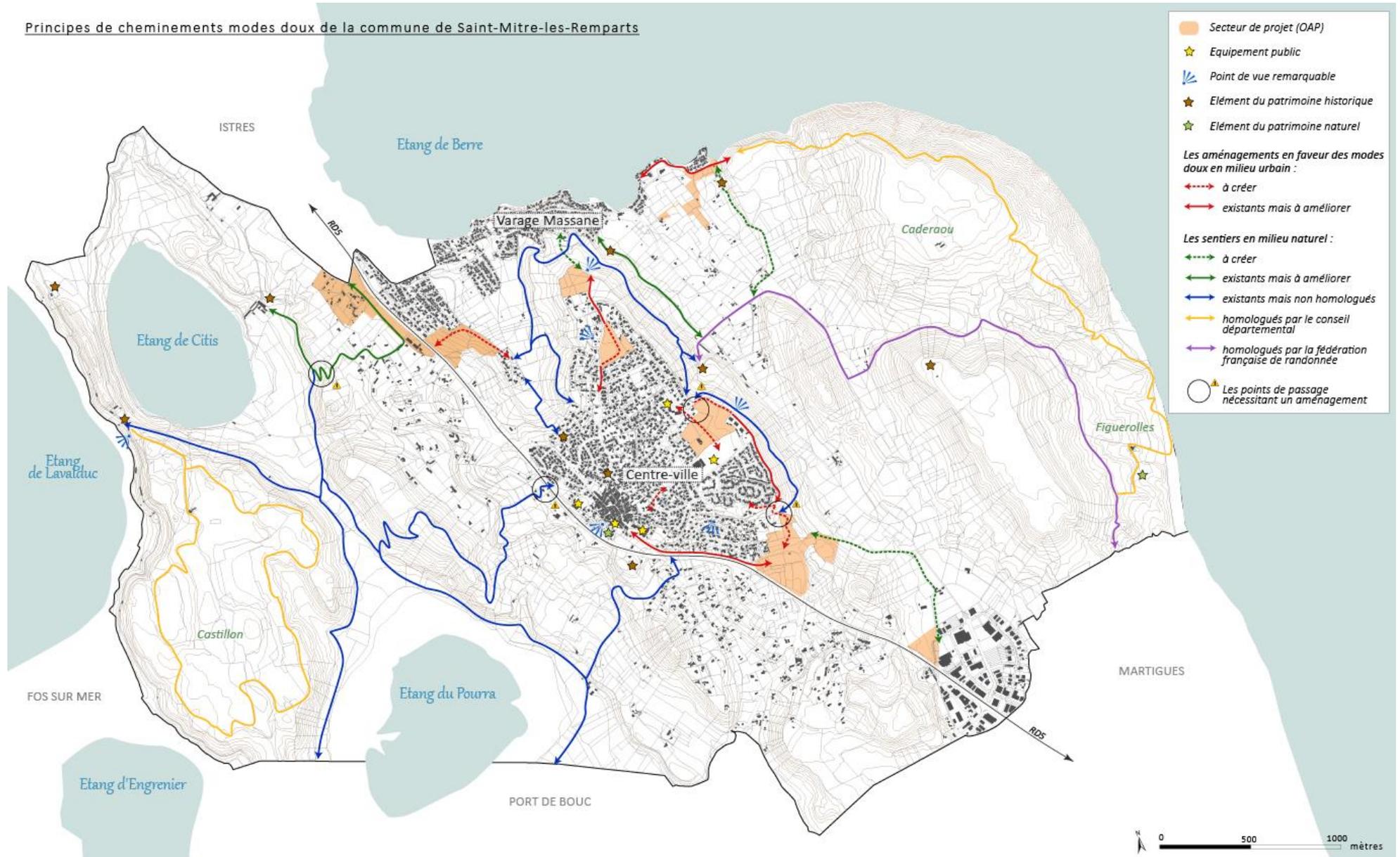


Figure 8 : Les principes de cheminements modes doux de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts
Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES OAP SPATIALISÉES

1. L'ANGLON

La situation

Le secteur de l'Anglon est situé en entrée de ville sud, au nord de la RD5. Il est desservi par la RD50. *Superficie : 11,2 ha*



- *Figure 15 : Localisation du secteur de projet de l'Anglon et vues sur le site (Source : géoportail)*

Les objectifs

Il s'agit du secteur de projet prioritaire pour répondre aux besoins en logements de Saint-Mitre-les-Remparts à l'horizon du PLU.

A dominante résidentielle, il accueillera également des équipements structurants et des activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

Le zonage réglementaire

Zone 2AU (stricte) dans l'attente de la création de la ZAC.

Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire.

Le schéma d'orientation



Figure 16 : Schéma d'orientation de l'OAP de l'Anglon

Les éléments programmatiques

Le secteur accueillera :

- Environ 300 logements,
- Dont 30% de logements locatifs sociaux minimum.
- Des activités économiques, principalement en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation (type commerces de proximité, bureaux...)
- Des équipements scolaires, dont un collège (privé), un groupe scolaire et les équipements sportifs associés.

Les principes de composition urbaine

- L'opération d'ensemble devra permettre la création d'une véritable entrée de ville pour la commune.
- Pour l'ensemble du secteur Ouest (à vocation résidentielle), une densité minimale est imposée : 30 logements/hectare.
- Les hauteurs devront être mesurées (R+2 maximum). Au nord-ouest de la zone, au contact avec les propriétés bâties, la hauteur des constructions devra être limitée au R+1 pour garantir la continuité avec les habitations existantes.
- La variété des formes urbaines est encouragée (collectif, intermédiaire, pavillonnaire, pavillonnaire groupé...)
- Les équipements structurants seront positionnés de manière à en faciliter l'accès, sans occasionner de gêne pour les résidents (en horaire d'entrée et sortie des classes notamment).

La desserte et les accès

- Les accès au secteur se feront depuis la RD50 et la RD52 dont le caractère urbain sera renforcé. L'entrée de ville sera « déplacée » au niveau du giratoire existant au sud de la zone.
- Le lien entre le nord et le sud du secteur, de part et d'autre de la RD50, est essentiel, notamment pour les piétons et modes doux en général. La circulation sur les axes principaux devra donc être apaisée pour sécuriser les accès aux secteurs.
- La création des accès au secteur depuis les voies existantes est soumise à étude de circulation préalable.

- Au sein du secteur, les circulations douces seront privilégiées.
- Dans un objectif d'amélioration du maillage de la commune, une liaison douce avec le quartier des Plaines d'Arnète, plus au nord, sera recherchée. Le tracé de ce cheminement devra cependant éviter les stations d'espèces floristiques protégées repérées sur ce site.

La qualité environnementale

- Un masque boisé sera préservé en bordure de la RD5 afin de limiter les nuisances liées à la circulation le long de cet axe. Cet espace participera également à la préservation du milieu d'habitat de certaines espèces faunistiques présente sur le site.
- L'étude hydrogéomorphologique soumet les projets, en aléa modéré, à la réalisation préalable d'une étude hydraulique complémentaire (modèle 2D de ruissellement de la pluie centennale).
- Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.
- La labellisation Ecoquartier sera recherchée, et en tous les cas l'excellence environnementale en matière d'aménagement des espaces extérieurs comme des constructions (ex : label BDM pour les bâtiments).
- En matière de biodiversité :

Les relevés faune/flore réalisés dans le cadre du projet de PLU ont révélé des enjeux importants sur la partie nord et ouest du secteur de projet (cf. Etat Initial de l'environnement). L'aménagement de ces espaces sera donc soumis à relevés complémentaires en phase pré-opérationnelle, et à la mise en place de mesures d'évitement, de limitation ou de compensation adéquat.

Parmi ces mesures (liste non exhaustive):

- Maintien ou restauration de murets en pierres sèches.
- Évitement des stations d'espèces floristiques et faunistiques protégées,
- Respect des emprises et du calendrier écologique,
- Préconisations concernant les plantations paysagères,
- Assistance à maîtrise d'ouvrage en phases préparation et chantier,
- Recréation en bordure de la zone d'abris pour le Lézard ocellé en cas de nettoyage de la décharge qui abrite l'espèce,

- Maintien ou restauration de murets en pierres sèches,
- Délimitation d'une bande tampon entre le projet et les espaces naturels adjacents (et ce en conservant si possible l'ensemble du secteur de forte sensibilité au nord).

2. LES HAUTS DE VARAGE

La situation

Le secteur des Hauts de Varage se situe dans le prolongement du quartier des Musiciens, à Varage, en contrebas de la RD5. **Superficie : 5,7ha**



Figure 17 : Localisation du secteur de projet des Hauts de Varage et vues sur le site (Source : géoportail)

Les objectifs

Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle, inscrit dans la topographie et dans le paysage. Il répond à la volonté de répartir la production de logements sur l'ensemble du territoire communal.

L'aménagement du secteur permettra le raccordement du lotissement de la Marjolaine aux réseaux publics (voirie et assainissement).

Situé en « espace proche du rivage » au titre de la loi Littoral, ce futur quartier devra s'inscrire dans le prolongement de la trame urbaine préexistante de Varage.

Le zonage réglementaire

Zone 2AU (stricte) dans l'attente de la mise en place d'un nouveau plan de circulation dans le quartier des Musiciens permettant la desserte des Hauts de Varage, et de l'amélioration du réseau pluvial (cf. schéma d'assainissement pluvial).

Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire.

Le schéma d'orientation

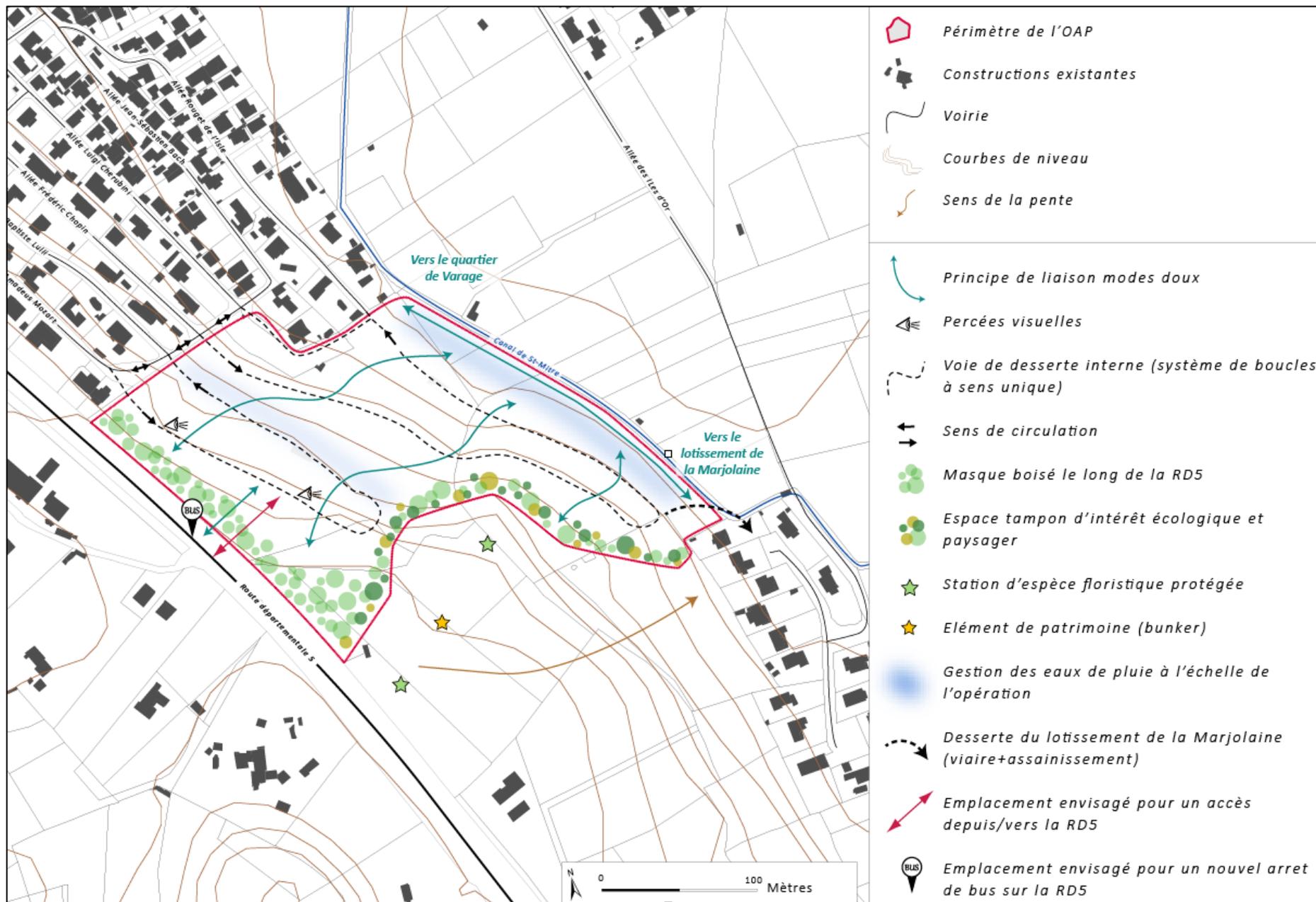


Figure 18 : Schéma d'orientation de l'OAP des Hauts de Varage

Les éléments programmatiques

Le secteur accueillera :

- Environ 150 logements,
- Dont 30% de logements locatifs sociaux minimum.

Les principes de composition urbaine

- Le futur quartier devra s'inscrire dans la continuité de celui existant (principe de la greffe urbaine).
- Il devra respecter la topographie du site et la valoriser (construction dans la pente, valorisation des vues...). La création d'un linéaire bâti sur l'ensemble de la longueur du site est proscrite afin de permettre des percées visuelles, en particulier le long des cheminements doux.
- Un masque boisé entre la RD5 et le futur projet devra être conservé.
- La densité résidentielle moyenne envisagée est de 30 logements/hectare.
- Les hauteurs devront être mesurées (R+2 maximum) et la typologie des constructions adaptée à la topographie et à la mise en valeur du lieu.

La desserte et les accès

- L'armature viaire du secteur sera principalement orientée nord/sud, dans la continuité de l'existant. Le sens unique de circulation sera privilégié, les impasses interdites.
- Des circulations transversales est-ouest pour les modes doux devront toutefois être prévues.
- La circulation dans le quartier des Musiciens sera préalablement réorganisée pour permettre la greffe du projet (passage en sens unique avec stationnement longitudinal à envisager).
- Une liaison viaire avec le lotissement de la Marjolaine sera impérativement prévue.
- Un accès directement depuis/vers la RD5 pourra être envisagé, sous réserve d'un accord avec le conseil départemental.
- Au sein du nouveau quartier, les aires de stationnement seront, si possible, mutualisées.
- L'aménagement d'un nouvel arrêt de bus le long de la RD5 sera à envisager. Il permettra d'assurer la desserte du nouveau quartier en transports collectifs directement depuis la RD5, sans passer par le quartier des musiciens.

La qualité environnementale

- Maintenir ou recréer un cadre globalement boisé pour garantir l'intégration paysagère de l'opération par rapport au milieu naturel et aux constructions existantes (lotissement des Musiciens).
- Favoriser les logements traversants est/ouest.
- En matière de défense incendie, compte tenu du caractère boisé du secteur et de ses environs, le projet d'aménagement devra garantir une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa. Le futur quartier devra bénéficier d'équipements publics (voirie, alimentation en eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique.
- Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha. Les systèmes rustiques seront favorisés : noues le long des courbes de niveau, bassin enherbé au point bas...
- En matière de biodiversité :
 - Un espace tampon devra être maintenu entre le projet et la zone naturelle.
 - Période d'intervention travaux hors périodes sensibles.
 - Privilégier les essences locales pour les plantations.
 - Favoriser les restanques avec murets en pierres sèches.
 - Préserver les stations d'espèces floristiques protégées.

3. LE BALCON DE CALIEU

La situation

Le secteur se situe à l'extrême nord de la zone agglomérée, au bout du chemin des Calieux.
Superficie : 2,4ha



- Figure 19 : Localisation du secteur de projet du Balcon de Calieu et vues sur le site (Source : géoportail)

Les objectifs

Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle, qui viendra « terminer » l'urbanisation du plateau de Saint-Mitre. Le site bénéficie d'une topographie propice à sa valorisation.

Il répond également à la volonté de répartir la production de logements sur l'ensemble du territoire communal.

L'aménagement de secteur permettra de valoriser les vues d'exception sur Massane et l'étang de Berre.

Le zonage réglementaire

Zone 2AU (stricte) dans l'attente de l'élargissement de la voie, de l'amélioration de la desserte en eau potable et de la création du nouveau réseau d'assainissement, avec opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire.

Le schéma d'orientation

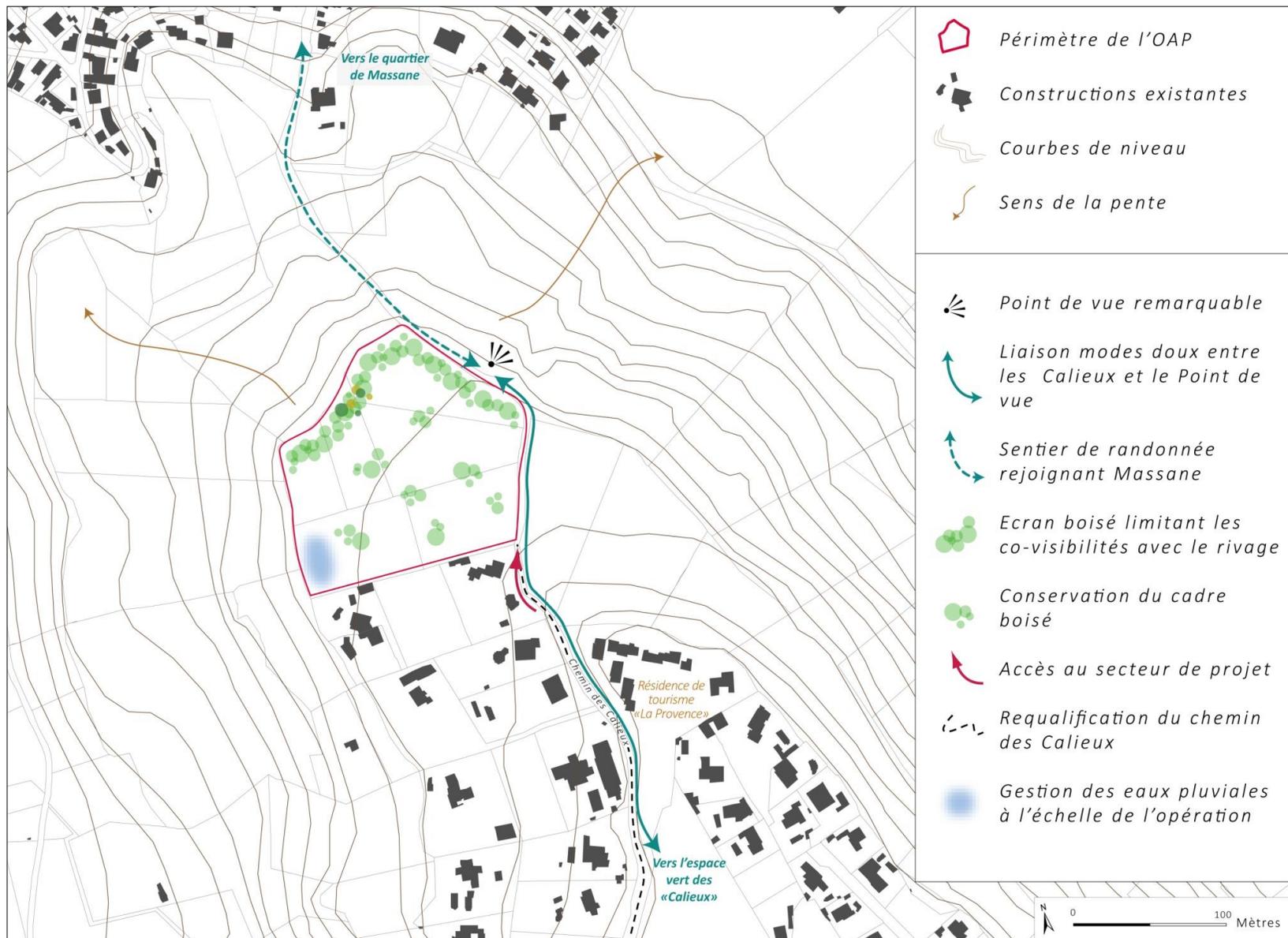


Figure 20 : Schéma d'orientation de l'OAP du Balcon de Calieu

Les éléments programmatiques

Le secteur accueillera :

- Environ 80 logements,
- Dont 30% de logements locatifs sociaux minimum.

Les principes de composition urbaine

- La perception du projet depuis le rivage de l'étang de Berre devra être limitée.
- Pour cela, le caractère globalement boisé du secteur sera si possible maintenu ou recréé.
- Dans tous les cas, un masque boisé, à vocation également écologique, sera préservé en limite nord du site.
- A l'inverse, la vue d'exception depuis le secteur en direction de l'Etang de Berre devra être valorisée et surtout accessible au plus grand nombre (privatisation de la vue interdite).
- Pour cela, un parcours sécurisé pour les modes doux devra permettre de rejoindre le secteur depuis le « Plateau de Calieu » plus au sud (cf. OAP suivante), et se poursuivra ensuite en direction de Massane grâce au chemin des Calieux existant, qui débouche sur l'allée Léonard de Vinci.
- La densité résidentielle moyenne envisagée est de 35 logements/hectare.
- Les hauteurs devront être mesurées (R+2 maximum).

La desserte et les accès

- Le secteur est desservi par le chemin des Calieux.
- Le projet devra prévoir le bouclage de la voie principale de desserte, afin d'éviter l'impasse avec aire de retournement.
- Comme précédemment expliqué, le secteur sera desservi par un cheminement doux permettant de relier le plateau à Massane.
- Au sein du nouveau quartier, les aires de stationnement seront, si possible, mutualisées.
- Le rejet des eaux usées devra se faire dans le futur réseau collectif, au niveau du chemin du Crépon.

La qualité environnementale

- Maintenir ou recréer un cadre globalement boisé pour garantir l'intégration paysagère de l'opération.
- En matière de défense incendie, compte tenu du caractère boisé du secteur et de ses environs, le projet d'aménagement devra garantir une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa. Le futur quartier devra bénéficier d'équipements publics (voirie, alimentation en eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique.
- Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.
- En matière de biodiversité :
 - Un écran boisé jouant également le rôle de corridor écologique pour la biodiversité devra être maintenu au nord du secteur.
 - Les ouvrages de rétention seront sauf impossibilité technique végétalisés, avec des berges en pente douce pour permettre à la biodiversité de se maintenir,
 - Mesures « nature en ville » : nichoirs pour les oiseaux, murets en pierres sèches pour préserver l'habitat naturel de certaines espèces, limitation des clôtures pour conserver les fonctionnalités...
 - Privilégier les essences locales pour les plantations.
 - Période d'intervention travaux hors période sensible.

4. LE PLATEAU DE CALIEU

La situation

Le secteur se situe dans le quartier résidentiel nord de la zone agglomérée, le long du chemin des Calieux. *Superficie : 3,2ha*



- *Figure 21 : Localisation du secteur de projet du Plateau de Calieu et vues sur le site (Source : géoportail)*

Les objectifs

L'aménagement du secteur devra répondre à plusieurs objectifs :

- Densifier la zone urbaine et accueillir de nouveaux logements,
- Participer à la diversification des formes bâties au sein du tissu existant,
- Créer un espace vert accessible au public (jardin/parc) à destination de tous les habitants du quartier.

Le zonage réglementaire

Zone UD

Le schéma d'orientation

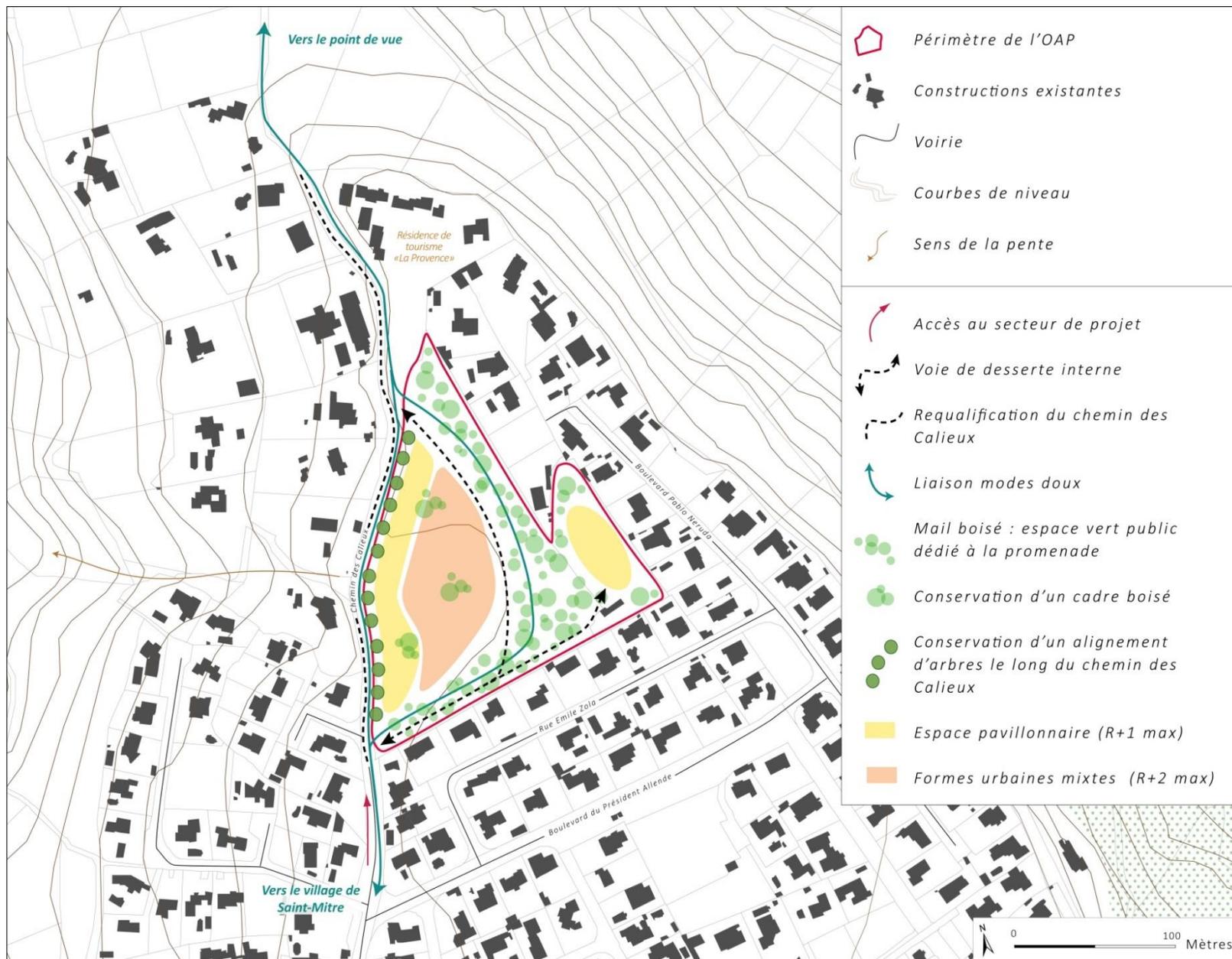


Figure 22 : Schéma d'orientation de l'OAP du Plateau de Calieu
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les éléments programmatiques

Le secteur accueillera :

- 84 logements,
- Dont 45% de logements sociaux minimum.
- Un espace vert accessible au public qui occupera 30% minimum de la surface du secteur.

Les principes de composition urbaine

- Le caractère globalement boisé du secteur sera si possible maintenu ou recréé.
- L'espace vert accessible au public sera de préférence traversant du sud au nord, afin d'offrir un espace de promenade guidant les usagers vers « Le Balcon de Calieu » et sa vue d'exception (cf. OAP précédente).
- Cet espace vert jouera également le rôle d'espace tampon entre les habitations existantes au sud et à l'est, et les futures constructions, garantissant l'intégration de l'opération dans son environnement urbain.
- La végétation existante sera valorisée dans le cadre de l'aménagement de cet espace vert accessible au public.
- Concernant la partie bâtie du secteur, la densité résidentielle moyenne envisagée est de 35 logements/hectare.
- À l'ouest, les constructions ne dépasseront pas le R+1 le long du chemin des Calieux, afin d'éviter toute covisibilité avec les habitations situées en contrebas, à l'ouest du chemin des Calieux.
- De même à l'est du secteur, le pavillonnaire sera privilégié pour garantir la cohérence du projet avec le tissu résidentiel du Bd Pablo Neruda.
- Au cœur du secteur à présent, des formes urbaines plus variées allant jusqu'au R+2 seront encouragées.

La desserte et les accès

- Le secteur est desservi par le chemin des Calieux.
- 2 connexions viaires sur le chemin des Calieux sont à prévoir pour desservir le secteur.
- Le secteur sera traversé par un cheminement doux permettant de rejoindre le Balcon de Calieu (cf. OAP précédente).

- Au sein du nouveau quartier, les aires de stationnement seront, si possible, mutualisées.
- L'alimentation en eau potable et le rejet des eaux usées se feront par raccordement aux réseaux existants.

La qualité environnementale

- Maintenir ou recréer un cadre globalement boisé pour garantir l'intégration paysagère de l'opération.
- Conservation d'un alignement d'arbre le long du chemin des Calieux pour préserver l'esprit des quartiers résidentiels de Saint-Mitre-les-Remparts.
- Ancrer l'espace vert accessible au public au cœur du quartier.
- En matière de défense incendie, compte tenu du caractère boisé du secteur et de ses environs, le projet d'aménagement devra garantir une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa. Le futur quartier devra bénéficier d'équipements publics (voirie, alimentation en eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique.
- Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.
- En matière de biodiversité :
 - Mesures « nature en ville » : nichoirs pour les oiseaux, murets en pierres sèches, limitation des clôtures pour conserver les fonctionnalités, panneaux de sensibilisation dans le jardin...
 - Privilégier les essences locales pour les plantations.
 - Période d'intervention travaux hors périodes sensibles.

5. SAINTE-VICTOIRE

La situation

Le secteur se situe à l'Est de la commune, au nord du plateau sportif.

Superficie totale : 5,9ha

L'OAP se divise en 2 secteurs, un secteur à urbaniser, en contact avec le tissu urbain (**2,3ha**), et un secteur dont le caractère naturel doit être préservé (**3,6ha**).



- *Figure 23 : Localisation du secteur de projet de Sainte-Victoire et vues sur le site (Source : géoportail)*

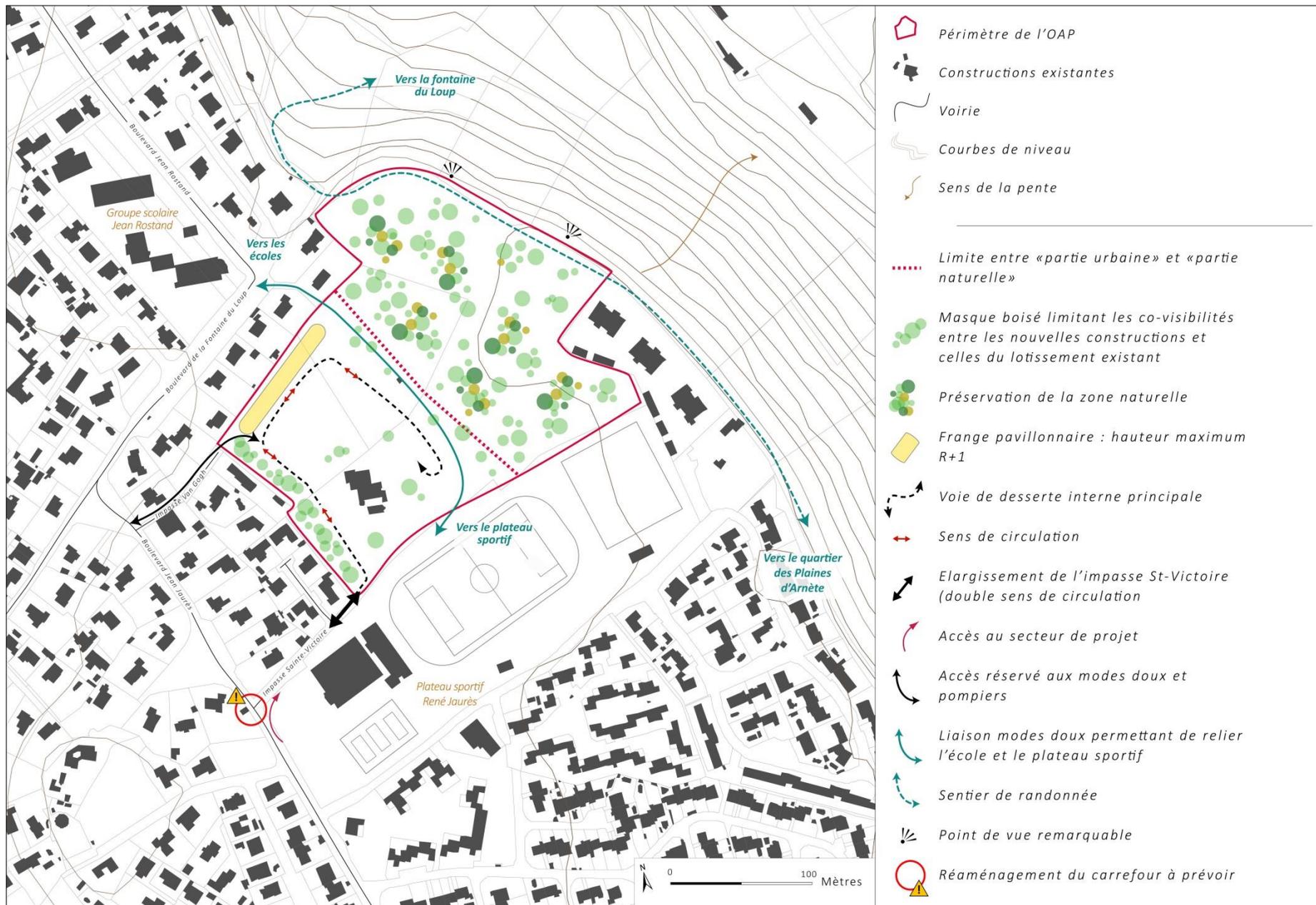
Les objectifs

L'OAP se divise en 2 secteurs : un secteur à vocation résidentielle au sud ouest, en contact avec le tissu urbain existant, et une zone naturelle dont l'intégrité doit être préservée au nord-est.

Le zonage réglementaire

Zone 1AU (ouverte) au sud avec opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire pour la partie sud. Zone N protégée au nord (secteur Nr).

Le schéma d'orientation



Les éléments programmatiques

Le secteur sud accueillera :

- Minimum 70 logements.
- Dont 30% de logements locatifs sociaux minimum.
- Une voie douce permettant aux écoliers de Jean Rostand de rejoindre rapidement et en sécurité le plateau sportif.

Le secteur nord accueillera :

- Un cheminement doux jalonné permettant de relier le plateau sportif au chemin de la Fontaine du Loup, tout en profitant de la vue remarquable sur la zone agricole et les massifs.

Les principes de composition urbaine

- Pour la partie urbaine :
 - o La bâtisse existante et son jardin seront maintenus et intégrés au schéma de composition d'ensemble.
 - o Un masque boisé sera maintenu au sud entre les habitations existantes et le projet.
 - o Les hauteurs devront être mesurées (R+2 maximum). Au nord de la zone, au contact avec les propriétés bâties, la hauteur des constructions devra être limitée au R+1 pour garantir la continuité avec les habitations existantes.
 - o La densité résidentielle moyenne envisagée est de 30 logements/hectare.
- Pour la partie naturelle :
 - o Seuls les aménagements légers permettant de cheminer du plateau sportif jusqu'à la Fontaine du Loup et de valoriser la vue remarquable sont autorisés.
 - o L'intégrité du milieu naturel doit être préservée.

La desserte et les accès

- Pour la partie urbaine, le secteur sera desservi par l'impasse Sainte-Victoire requalifiée. Le réaménagement du carrefour donnant sur le boulevard Jean Jaurès est également à prévoir.
- Le projet devra prévoir le bouclage de la voie principale de desserte, afin d'éviter l'impasse avec aire de retournement.
- Une voie douce permettant aux écoliers de Jean Rostand de rejoindre rapidement et en sécurité le plateau sportif sera aménagée à travers le secteur de projet.
- Pour la partie naturelle, un sentier jalonné permettant de relier le plateau sportif au sentier de la Fontaine du Loup sera aménagé en limite du plateau.

La qualité environnementale

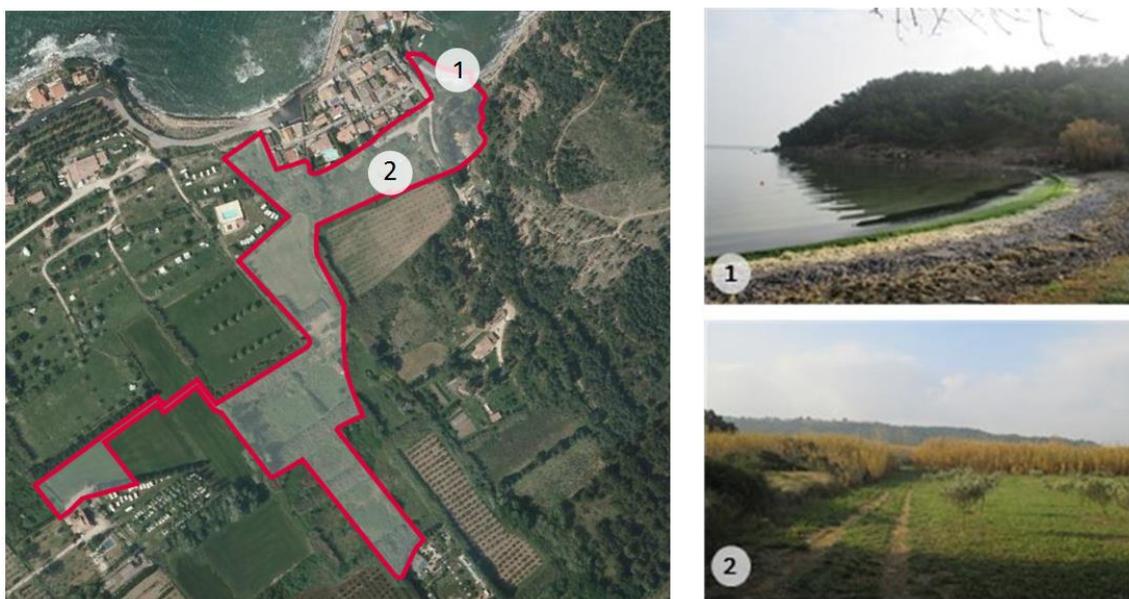
- En matière de défense incendie, compte tenu du caractère boisé du secteur et de ses environs, le projet d'aménagement devra garantir une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa. Le futur quartier devra bénéficier d'équipements publics (voirie, alimentation en eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique.
- Pour la partie urbaine : Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.
- Pour la partie naturelle : Le principe général de non dégradation du milieu devra être respecté. Plusieurs espèces naturelles ayant été repérées sur le site, des aménagements pédagogiques pourront être réalisés : nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, panneaux d'information, etc.

6. L'ESPACE ENVIRONNEMENTAL DE LOISIRS «COUSTEAU »

La situation

Le secteur se situe à Massane, à l'arrière de la plage d'Arthur.

Superficie : 3 ha



- *Figure 25 : Localisation du secteur de projet de l'espace environnemental de loisirs « Cousteau » et vues sur le site (Source : géoportail)*

Les objectifs

Offrir un espace de loisirs de pleine nature aux Saint-Mitréens, en lien direct avec l'étang de Berre.

Le zonage réglementaire

Zone N à vocation loisirs. Seules les constructions légères sont autorisées (<50m², permettant un retour du site à l'état naturel) à l'exception des constructions réalisées en continuité avec les agglomérations et villages existants (bâtiment de stockage des embarcations et point d'accueil pour le public).

Le schéma d'orientation

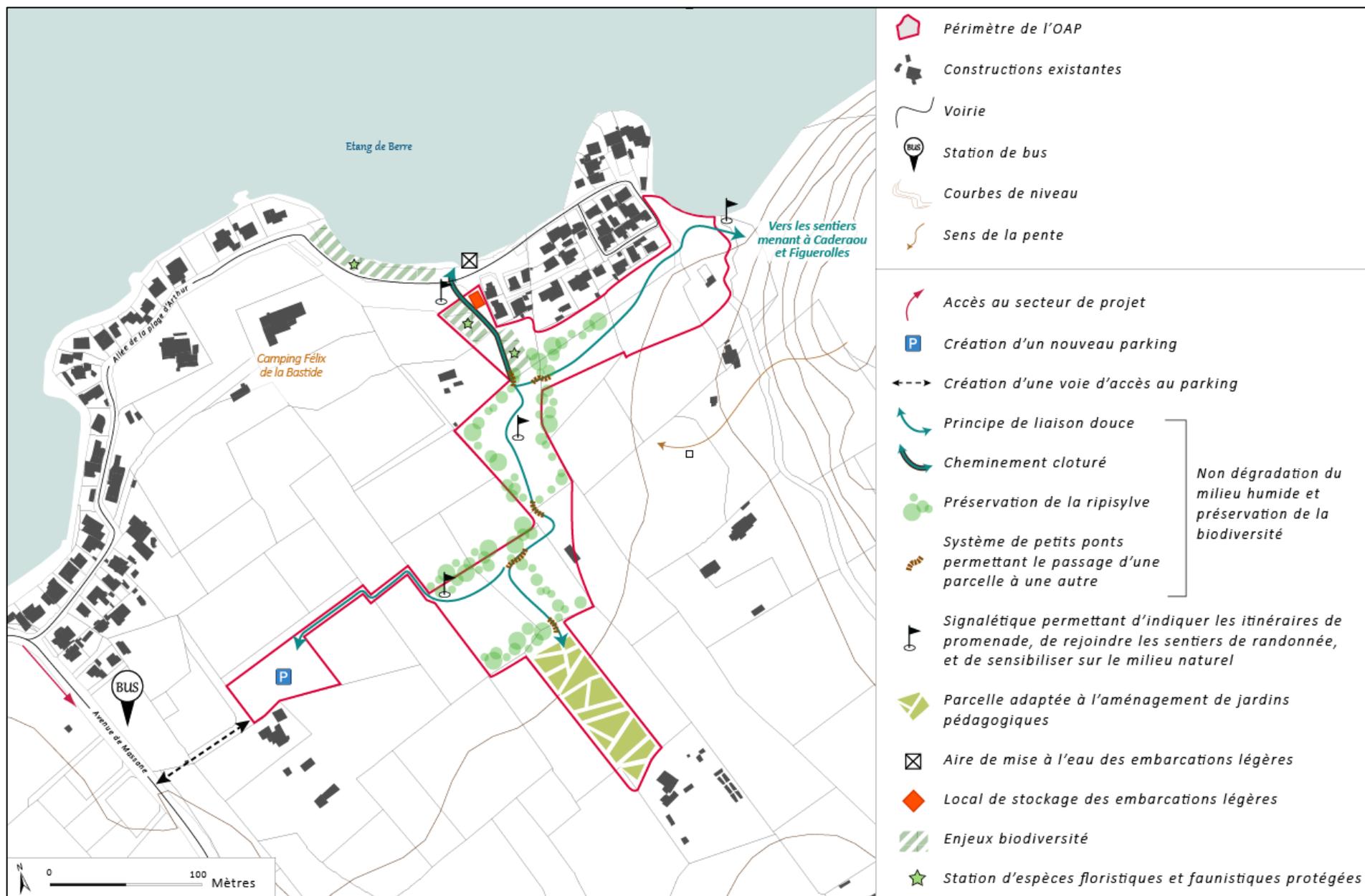


Figure 26 : Schéma d'orientation de l'OAP de l'espace environnemental de loisirs « Cousteau »

Les éléments programmatiques

Le secteur accueillera :

- Une base de loisirs sur l'étang : rampe de mise à l'eau des embarcations légères (non motorisées) et local de stockage du matériel.
- Aménagements légers à vocation sport, loisirs, détente à l'arrière, sans dégradation du milieu naturel.
- Jardins pédagogiques communaux en contact avec la zone agricole de Massane.

Les principes de composition urbaine

- En espace proche du rivage, seules les constructions légères sont autorisées (<50m² et permettant un retour du site à l'état naturel) à l'exception des constructions réalisées en continuité avec les agglomérations et villages existants (bâtiment de stockage des embarcations et point d'accueil pour le public).
- Les aménagements légers s'intégreront au milieu naturel.

La desserte et les accès

- L'accès à l'espace Cousteau se fera via une nouvelle voie à créer depuis l'arrêt de bus.
- Un parking sera aménagé en amont du site, l'espace étant ensuite interdit aux véhicules motorisés.
- Un jalonnement sera prévu pour faciliter la liaison avec les sentiers de randonnée alentours. L'ensemble des cheminements devront être réalisés en veillant à éviter les stations d'espèces floristiques présentes sur le site. Par exemple, le cheminement permettant de rejoindre la plage au nord du site devra être clôturé pour éviter la dégradation du milieu par les visiteurs.
- Le franchissement des ruisseaux devra être aménagé sans assèchement ni dégradation du milieu naturel : passerelles piétonnes et système de petits ponts.

La qualité environnementale

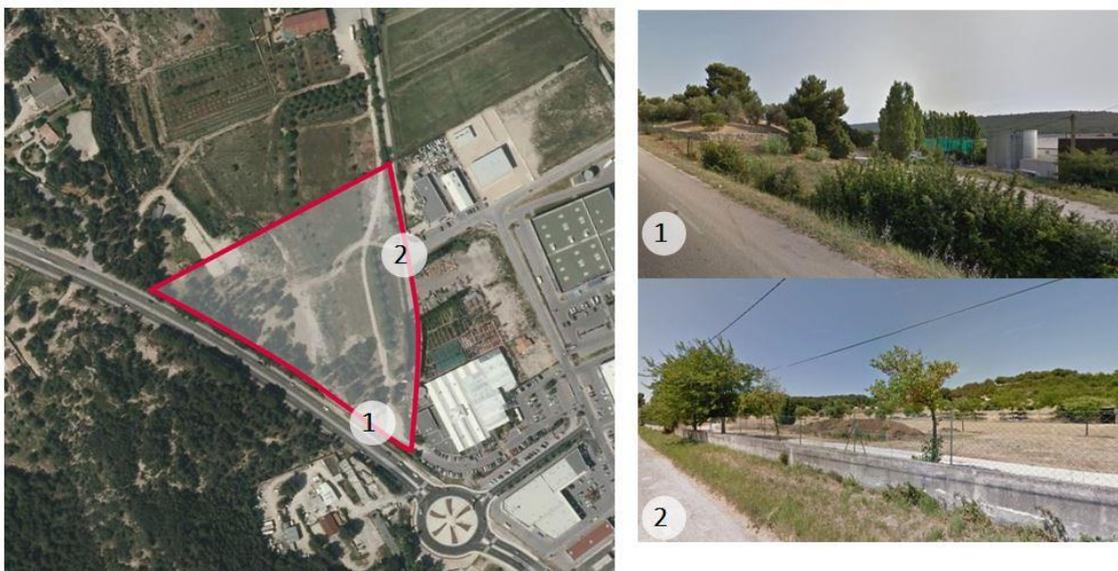
- Le projet devra garantir :
 - o La non altération du caractère humide du milieu naturel et la préservation des espèces protégées présentes sur le site.
 - o La sensibilisation du public à la biodiversité (exemple : panneaux d'information, charte des bonnes pratiques, etc)
 - o La protection des ruisseaux et de la ripisylve.

7. PARC DES GARRIGUES

La situation

Le secteur jouxte la zone commerciale des Etangs, entre la RD5 et la limite Ouest de la zone.

Superficie : 2,9 ha



- Figure 27 : Localisation du secteur de projet du Parc des Garrigues et vues sur le site (Source : géoportail)

Les objectifs

Cette OAP ~~concerne l'extension à moyen terme de la zone d'activités des Etangs, dont la commercialisation des lots touche à sa fin~~ doit permettre la réalisation de l'extension de la zone d'activité des Etangs qui ne dispose plus aujourd'hui des capacités foncières nécessaires à son développement.

Le zonage réglementaire

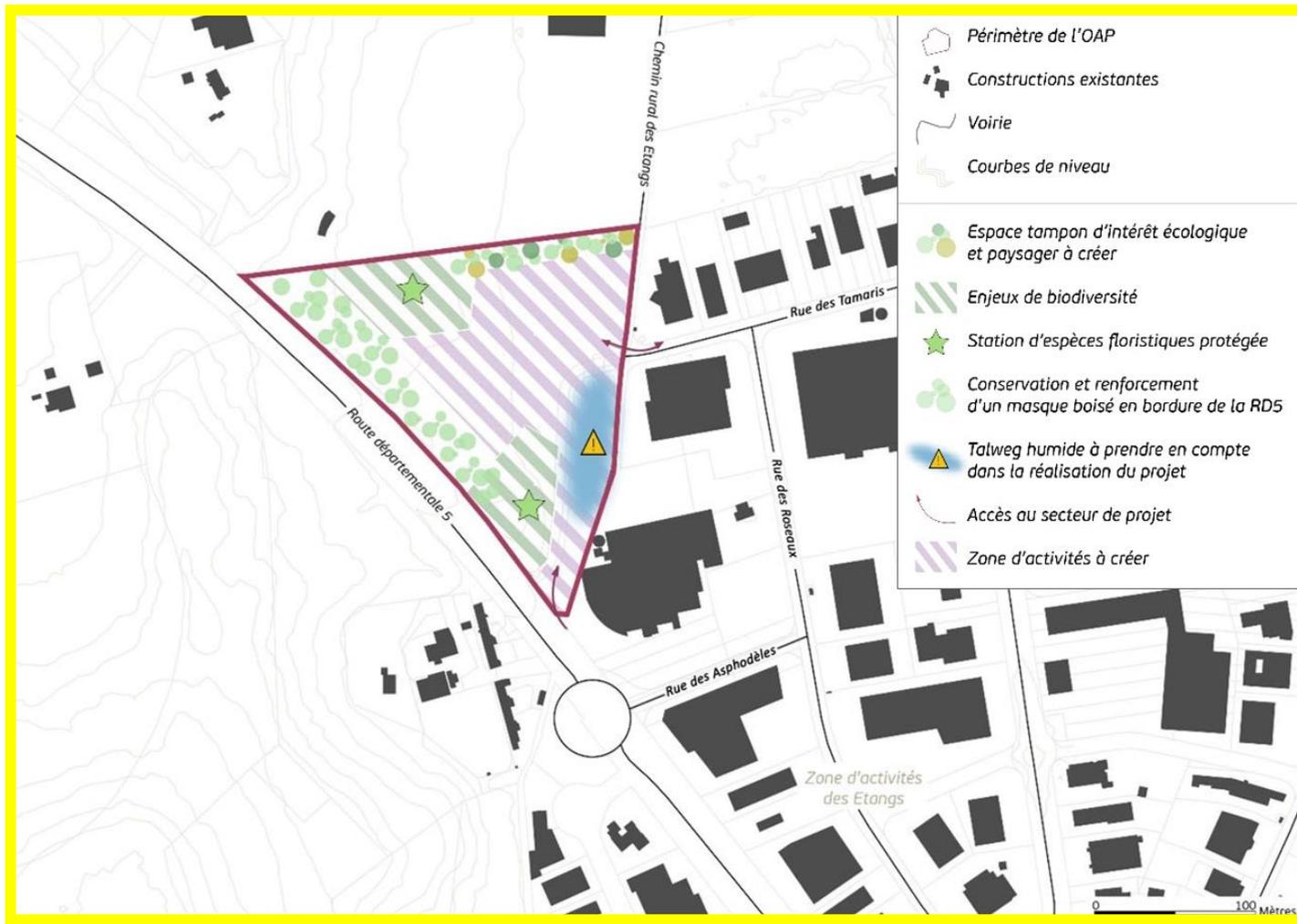
~~Zone à urbaniser à vocation économique 2AUE (stricte).~~

Zone 1AUEa

Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire.

Le schéma d'orientation





- Figure 28 Schéma d'orientation de l'OAP du Parc des Garrigues

Les éléments programmatiques

Le secteur accueillera :

- De nouvelles activités économiques, commerciales ou artisanales.

Les principes de composition urbaine

- Afin de limiter l'impact visuel de la zone depuis la RD5, un masque boisé devra être conservé en bordure de la voie, et au point haut du site.
- Un espace tampon devra être constitué sur la frange nord du site afin de permettre une gestion écologique et paysagère entre le site et les espaces agro-naturels au nord.
- La topographie du site devra être respectée.

La desserte et les accès

- L'extension de la zone des Etangs sera conditionnée par la création d'une voie de desserte routière permettant d'accéder au secteur depuis la rue des Tamaris.
- Dans la mesure du possible, le bouclage de la voie sera recherché au sud de la zone (~~à travers le parking de l'actuelle enseigne de jardinage~~).

La qualité environnementale

- Le projet devra garantir :
 - o L'aménagement de réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement dimensionnés de manière appropriée.
 - o Une imperméabilisation limitée des sols.
 - o La gestion des Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.
 - o Le respect des enjeux environnementaux liés aux stations d'espèces floristiques protégées dans le cadre des futurs aménagements ainsi que dans leur phase chantier.
 - o La création d'un espace tampon constitué d'une haie végétale multi strate et constituées d'essences diversifiées adaptées au climat local.

Celle-ci doit permettre de gérer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels, tant d'un point de vue paysager qu'écologique. Ces haies devront prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

- La préservation des fonctionnalités écologiques et hydrauliques du talweg humide existant et le maintien de son emprise sur la frange Est du secteur.

8. LES EMPLANIERS

La situation

Le secteur des Emplaniers se situe au niveau de l'entrée de ville Nord de la commune. Il se trouve plus précisément en bordure ouest de la RD5, face au quartier de Varage. Le périmètre de cette OAP s'étend de l'ensemble résidentiel formé par la récente opération de logements sociaux et les quelques habitations existantes, au Nord, jusqu'à la zone économique, au Sud.

Superficie 1AUc 6 ha + 1AUE 3,8 ha = 9,8 ha



- Figure 29 : Localisation du secteur de projet des Emplaniers et vues sur le site (Source : géoportail)

Les objectifs

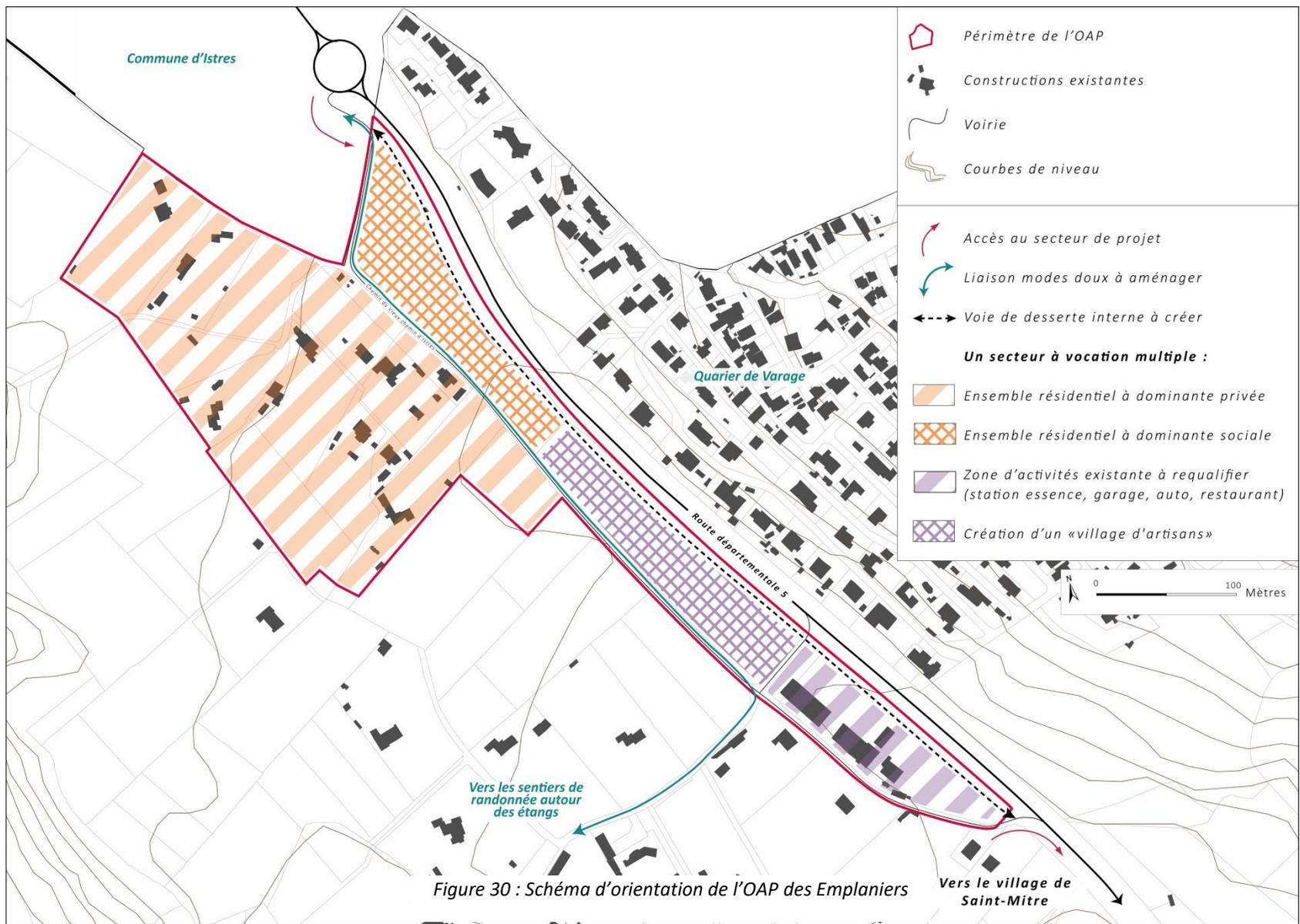
Dans un objectif de mixité fonctionnelle de l'entrée de ville nord de la commune, le secteur accueillera des activités économiques principalement artisanales pouvant s'installer sur de petites surfaces, compte tenu de la faible profondeur du secteur (45 à 55m). L'intégration de la zone économique préexistante et actuellement isolée dans une opération d'ensemble sera recherchée.

Le zonage réglementaire

Le secteur est compris dans plusieurs zones :

- 1AUc pour l'ensemble de maisons individuelles,
- UD pour l'opération de logements sociaux,
- 1AUE pour la zone d'activité existante et future, avec opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire.

Le schéma d'orientation



Les éléments programmatiques

Le secteur économique 1AUE accueillera :

- De nouvelles activités économiques artisanales du type « village d'artisans » avec des logements de fonction autorisés sous certaines conditions.
- L'implantation d'activités commerciales générant un trafic important sera évitée.

Le secteur résidentiel 1AUc :

- Du logement (privé, la part de logements locatifs sociaux étant déjà comptabilisée dans le quartier).

Les principes de composition urbaine

Pour le secteur 1AUE économique :

- La création de linéaires bâtis continus supérieurs à 30ml est proscrite. Des « trouées » ou « percées visuelles » devront être maintenues entre les constructions ou groupes de constructions afin d'aérer visuellement l'opération depuis la RD5.
- Le traitement des façades et des enseignes devra être particulièrement soigné, afin de garantir la qualité architecturale et urbaine de l'entrée de ville.
- L'opération d'ensemble devra intégrer la requalification de la zone économique préexistante au sud (station service, etc.).
- L'homogénéité du bâti sera recherchée. Les logements de fonctions ne pourront être autorisés uniquement dans le volume de la construction à usage d'activité.

Pour le secteur résidentiel 1AUc :

- Les volumes bâtis des logements préexistants seront respectés (R+1).
- Le caractère boisé du secteur sera conservé.

La desserte et les accès

- Le secteur sera desservi depuis le rond-point du Ranquet par la rue Lou Calen

La qualité environnementale

- En matière de défense incendie, compte tenu du caractère boisé du secteur et de ses environs, le projet d'aménagement devra garantir une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa. Le futur quartier devra bénéficier d'équipements publics (voirie, alimentation en eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique.
- Pour le secteur 1AUE, les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les ouvrages seront dimensionnés conformément au

schéma d'assainissement pluvial pour une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de fuite (Qf) de 20l/s/ha.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Plan de localisation des OAP du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts</i>	<u>5</u>
<i>Figure 2 : Les principes de cheminements modes doux de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts</i>	<u>8</u>
<i>Figure 3 : Localisation du secteur de projet de l'Anglon et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>9</u>
<i>Figure 4 : Schéma d'orientation de l'OAP de l'Anglon</i>	<u>10</u>
<i>Figure 5 : Localisation du secteur de projet des Hauts de Varage et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>14</u>
<i>Figure 6 : Schéma d'orientation de l'OAP des Hauts de Varage</i>	<u>15</u>
<i>Figure 7 : Localisation du secteur de projet du Balcon de Calieu et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>18</u>
<i>Figure 8 : Schéma d'orientation de l'OAP du Balcon de Calieu</i>	<u>19</u>
<i>Figure 9 : Localisation du secteur de projet du Plateau de Calieu et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>22</u>
<i>Figure 10 : Schéma d'orientation de l'OAP du Plateau de Calieu</i>	<u>23</u>
<i>Figure 11 : Localisation du secteur de projet de Sainte-Victoire et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>26</u>
<i>Figure 12 : Schéma d'orientation de l'OAP Sainte-Victoire</i>	<u>27</u>
<i>Figure 13 : Localisation du secteur de projet de l'espace environnemental de loisirs « Cousteau » et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>30</u>
<i>Figure 14 : Schéma d'orientation de l'OAP de l'espace environnemental de loisirs « Cousteau »</i>	<u>31</u>
<i>Figure 15 : Localisation du secteur de projet du Parc des Garrigues et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>33</u>
<i>Figure 16 : Schéma d'orientation de l'OAP du Parc des Garrigues</i>	<u>35</u>
<i>Figure 17 : Localisation du secteur de projet des Emplaniers et vues sur le site (Source : géoportail)</i>	<u>38</u>
<i>Figure 18 : Schéma d'orientation de l'OAP des Emplaniers</i>	<u>39</u>