

**DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE**

**COMMUNE DE MEYRARGUES**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **PIECE N°3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **ARRET DU PROJET**

PLU arrêté par DCM du ...  
PLU approuvé par DCM du ...



**Cabinet Luyton**

Le Concorde

280, Avenue Foch

83000 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48

Télécopie : 04 94 89 97 44

cl@luyton.fr



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEYRARGUES

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	4
Un contenu encadré par des textes législatifs .....	4
Localisation des OAP .....	5
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	6
OAP n°1 : SECTEUR DU CENTRE-VILLE .....	6
OAP n°2 : SECTEUR DE LA COUDOUROUSSE-GARE .....	10
OAP n°3 : SECTEUR DU PLATEAU DE LA PLAINE .....	14
OAP n°4 : SECTEUR DU MOULIN .....	18
OAP n°5 : SECTEUR DE RECLAVIER .....	22
OAP n°6 : SECTEUR DU PONT DE PERTUIS .....	26
OAP n°7 : SECTEUR DE CAMPINAUD .....	29
OAP n°8 : SECTEUR DE LA GRANGE .....	33
2. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....	37
Les zone AU à dominante d'habitat ou mixte .....	37
Les zones AU à dominante d'activités .....	37

# INTRODUCTION

## Un contenu encadré par des textes législatifs

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositions pour aménager et programmer le devenir de quartiers ou de secteurs à enjeux.

Les articles L151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme (ancien article L123-1-4 du code de l'urbanisme) précisent :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

*« 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 ;*

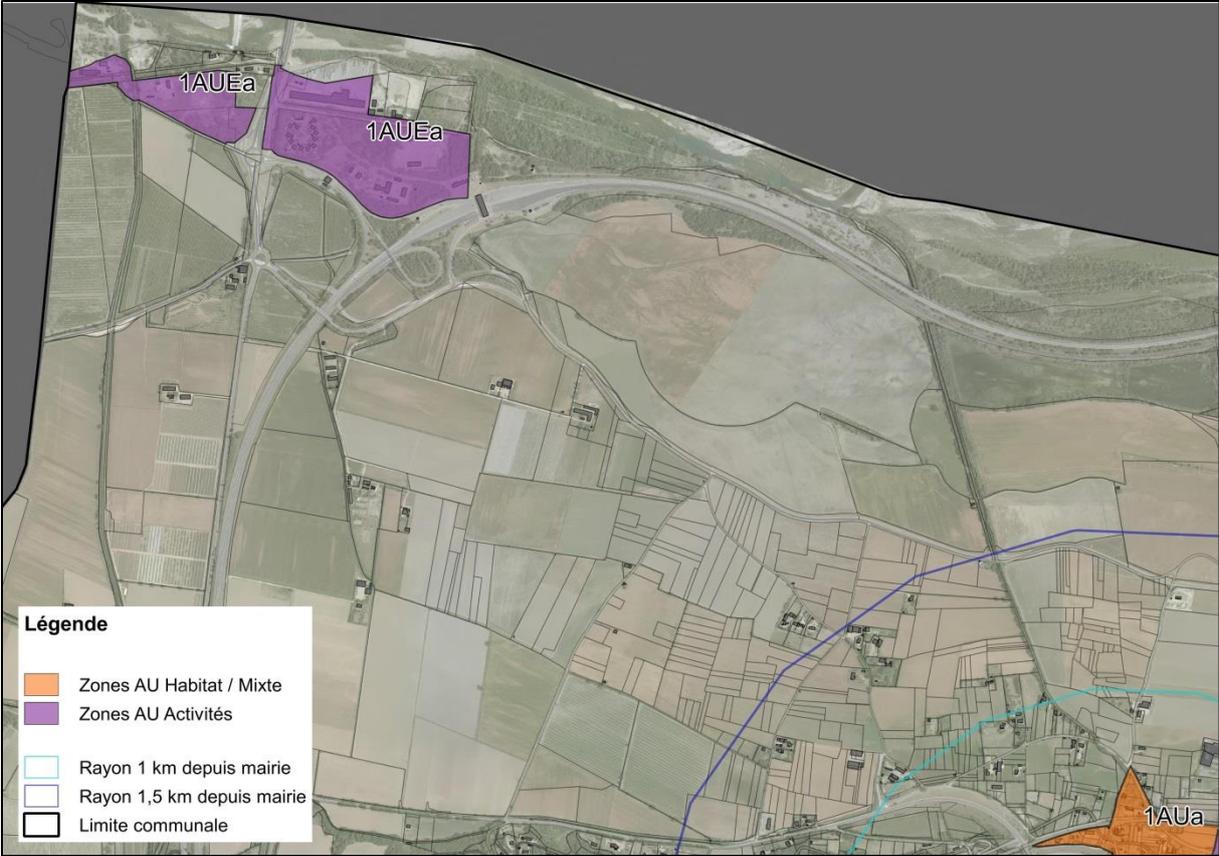
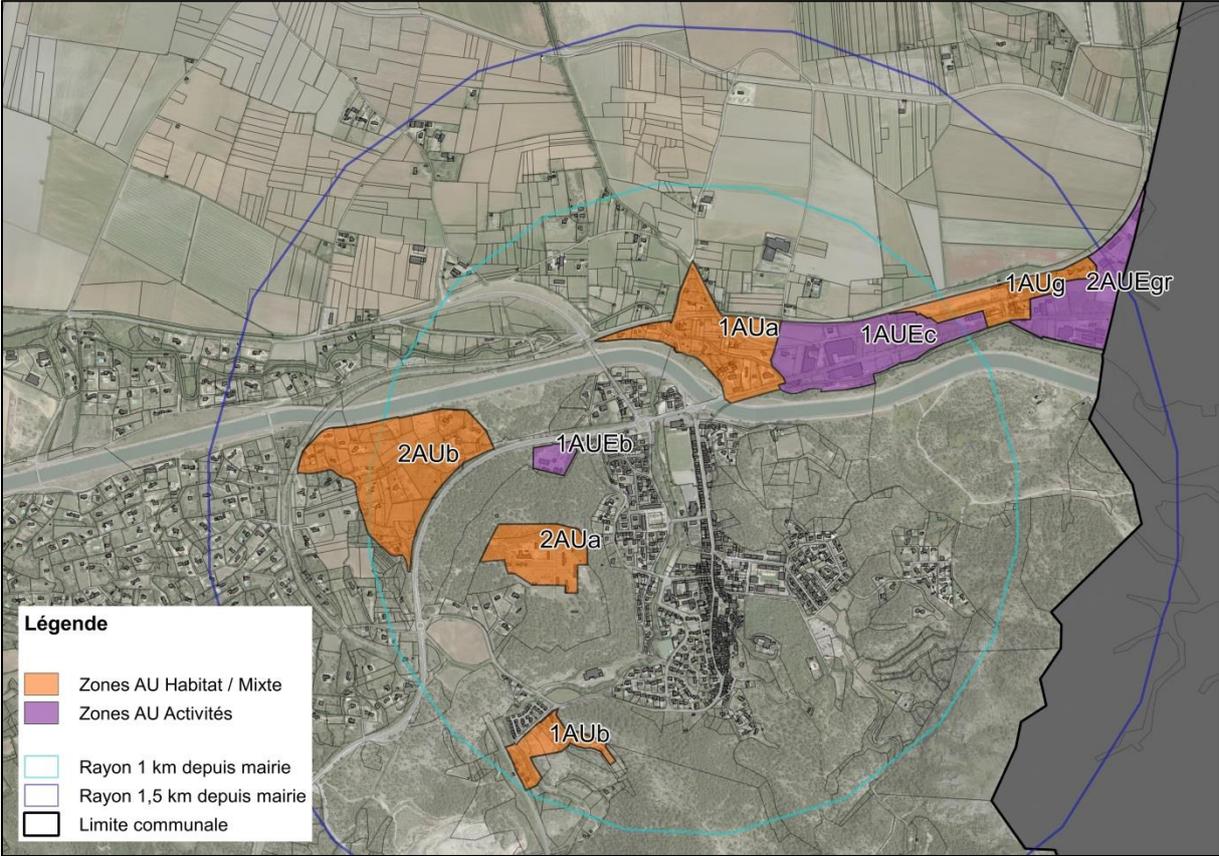
*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*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. »*

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme et aux opérations d'ensemble.

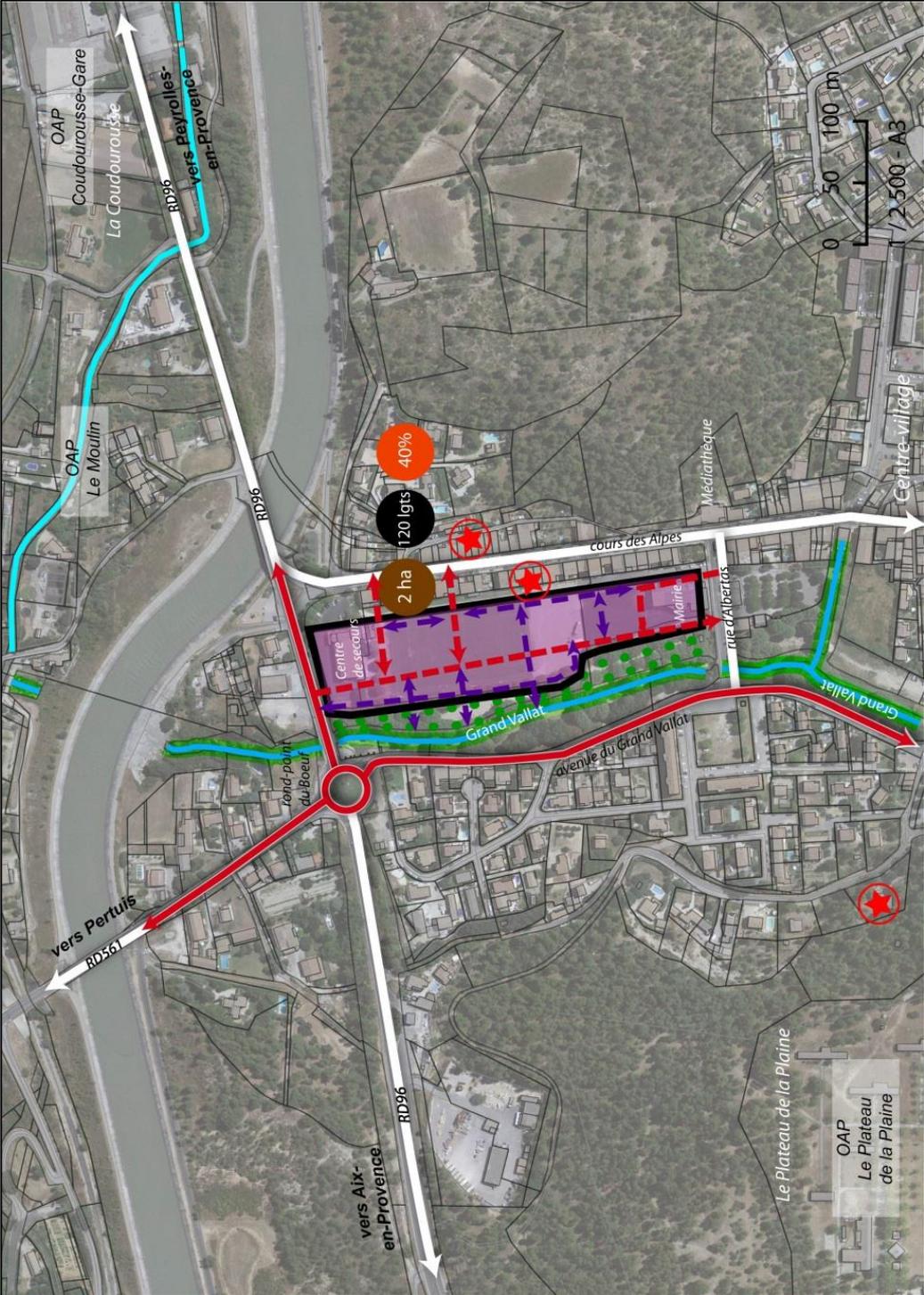
# Localisation des OAP



# 1. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## OAP n°1 : SECTEUR DU CENTRE-VILLE

### Schéma d'aménagement



## Orientation d'aménagement et de programmation SECTEUR CENTRE-VILLE PLU de Meyrargues



périmètre de l'OAP

### Etat initial



voie existante



cours d'eau et sa ripisylve à protéger et valoriser



double alignement d'arbres à préserver



patrimoine local à protéger

### Aménagement



voies existantes à aménager



voies à créer pour développer des connexions  
entre le quartier, le centre-ville et la Coudourousse



aménagement pour modes actifs (marche à pied,  
vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

### Programmation



zone à vocation mixte Habitat, services,  
commerces (opération d'ensemble)



superficie du secteur



nombre potentiel de logements



part minimale de logements locatifs sociaux

## Etat des lieux

Le secteur est situé en cœur de ville. Il est délimité au Nord par la RD96, à l'Ouest par le Grand Vallat, au Sud par la rue d'Albertas et à l'Est par le cours des Alpes. Le périmètre de l'OAP est de 2 hectares et correspond aux parcelles du stade, du centre de secours et d'un parking. Le secteur est destiné à accueillir une opération d'ensemble.

Il s'agit d'un espace composé en grande partie du stade Noel Véran qui fait actuellement l'objet d'un déplacement sur le Plateau de la Plaine. Le Grand Vallat longe le secteur du Nord au Sud permettant de bénéficier d'un cadre paysager et naturel à quelques minutes du village.

Par sa localisation en cœur de ville et sa proximité aux équipements, commerces et services, ce secteur est stratégique. A ce titre, l'OAP du centre-ville permet de structurer ce futur quartier mixte.

Il est à noter que le centre de secours a été intégré dans la réflexion globale même si son déplacement est prévu à plus ou moyen long terme.

## Enjeux d'aménagement

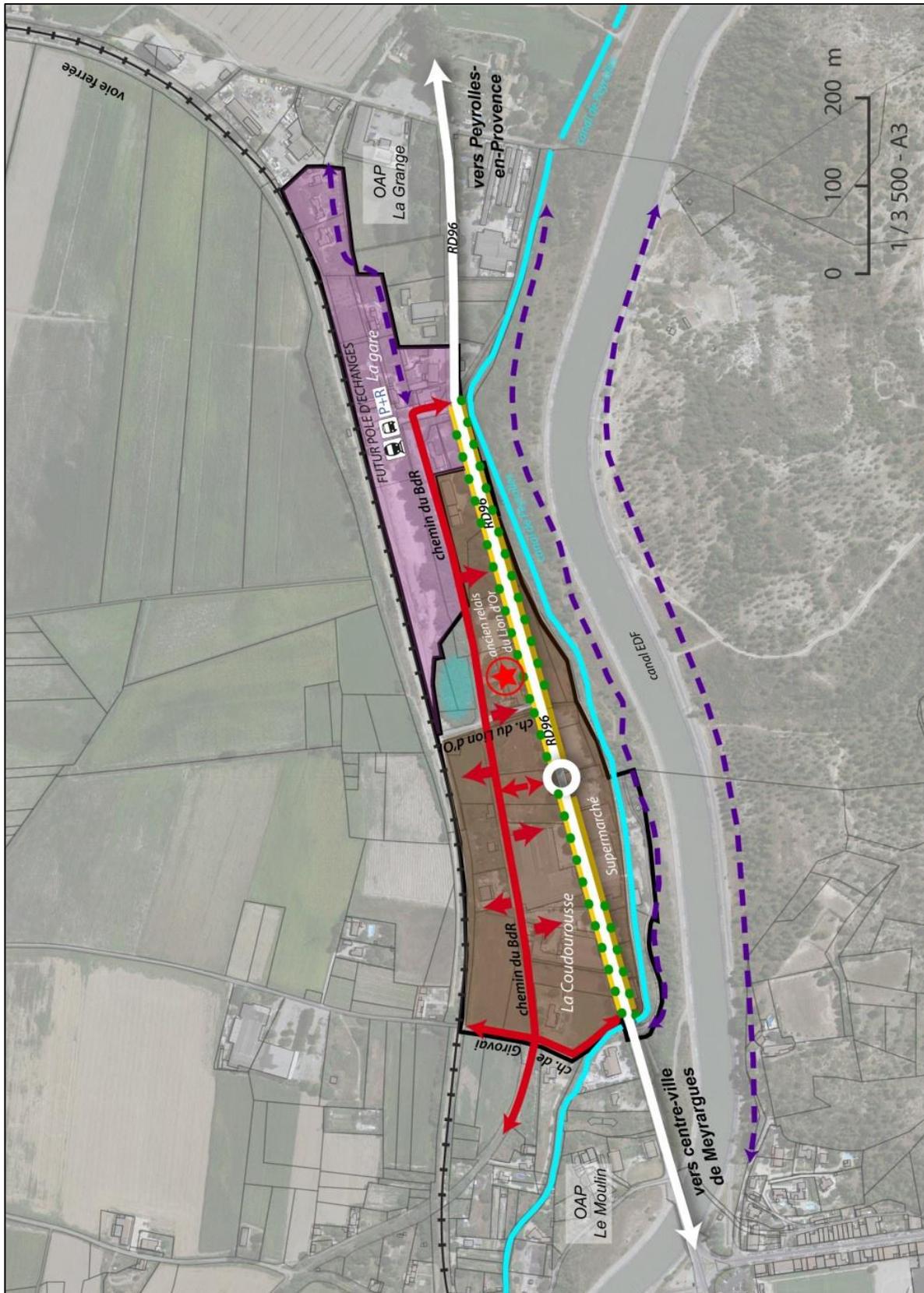
- Ouvrir le futur quartier à son environnement proche :
  - en requalifiant l'entrée de ville Nord pour améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes (voitures, piétons, cyclistes),
  - en créant de nouvelles connexions sur la RD96 et le cours des Alpes pour ouvrir le quartier au centre-ville, la Coudourousse et la gare. L'accès RD96 se fera préférentiellement à sens unique, dans le sens RD96 - rue d'Albertas pour sécuriser les déplacements,
  - en développant les modes actifs (vélo, marche à pied),
  - en mettant en valeur le Grand Vallat et le cadre paysager associé.
  
- Renforcer la centralité du village :
  - en proposant un habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux, attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais,
  - en offrant des espaces publics ouverts à tous,
  - en ayant une opération d'ensemble avec une mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces).
  
- Avoir une approche environnementale de l'urbanisme.

## Principes d'aménagement

1. Préserver le double alignement d'arbres le long du Grand Vallat et protéger le patrimoine local identifié sur le schéma d'aménagement,
2. Requalifier les axes proches (notamment la portion de la RD96 entre le « rond-point du bœuf » et le pont du canal EDF, l'avenue du Grand Vallat),
3. Créer de nouvelles voies internes pour rendre accessible le quartier mais aussi créer de nouvelles rues donnant sur la RD96 et le cours des Alpes. Une grande place sera donnée aux piétons et cyclistes,
4. Aménager des liaisons douces dans le quartier d'une part le long des voies mais aussi par des cheminements piétons dans le quartier et autour du Grand Vallat,
5. Développer un habitat de type petit collectif / collectifs en R+2-R+3,
6. Pour le secteur, respecter un pourcentage de logements sociaux : 40% de logements locatifs sociaux.

# OAP n°2 : SECTEUR DE LA COUDOUROUSSE-GARE

## Schéma d'aménagement



# Orientation d'aménagement et de programmation SECTEUR COUDOUROUSSE-GARE PLU de Meyrargues

 périmètre de l'OAP (zones 1AU)

## Etat initial

 voie existante à sécuriser (RD96)

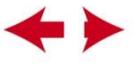
 canal de Peyrolles à prendre en compte

 principe d'alignement d'arbres à conserver

 patrimoine local à protéger

## Aménagement

 voie existante à aménager

 voie à créer

 accès de principe à privilégier par le chemin du BdR

 aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo)  
à créer ou valoriser (tracé de principe)

 alignement de façade à respecter

## Programmation

 zone à vocation principale Activités

 zone à vocation mixte

 zone de rétention des eaux (positionnement de principe)

## Etat des lieux

Le secteur de la Coudourousse et de la Gare est situé au Nord-Est du centre-ville de Meyrargues. Les zones à urbaniser correspondantes ont une superficie cumulée de 14,6 hectares (10,2 et 4,4 hectares). Les zones sont délimitées au Nord par la voie ferrée, à l'Ouest par le chemin de Girovai, au Sud par le canal EDF et à l'Est par le quartier de la Grange. La RD96 et le chemin des Bouches-du-Rhône traversent d'Ouest en Est les deux zones.

Il s'agit d'un vaste espace composé d'activités industrielles et commerciales, d'équipements tel que la gare ferroviaire, d'habitations et de friches. Cette urbanisation est plus ou moins ordonnée le long de la RD96 et autour de la gare.

Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, ce secteur est identifié comme stratégique. A ce titre, l'OAP du secteur Coudourousse-Gare permet de structurer ce futur quartier à vocation mixte. Deux OAP viennent compléter le développement de ce secteur avec, à l'Ouest, le quartier du Moulin à vocation principale d'habitations (zone 1AUa) et, à l'Est, le quartier de la Grange à vocation économique (zone 2AUE).

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans la logique de création d'un 2ème pôle de vie autour de la gare et du pôle d'activités de la Coudourousse. L'historique du secteur (présence de la gare, usine Barbier-Dauphin, zone NA au POS), l'implantation récente d'une moyenne surface, la requalification d'une portion de la RD96 (création d'un giratoire, de trottoirs), la création d'une nouvelle station d'épuration sont autant de facteurs ayant conduit à choisir ce secteur comme espace de développement stratégique pour Meyrargues.

## Enjeux d'aménagement

- ➔ Accueillir des activités commerciales le long de la RD96 sécurisée et du chemin des Bouches du Rhône requalifié, en complémentarité avec le centre-ville. Afin d'éviter une banalisation de la vue depuis la RD96, une réflexion devra être menée sur l'aspect extérieur des constructions et sur les parcs de stationnement (mutualisation si possible),
- ➔ S'appuyer sur le réseau viaire actuel pour développer le quartier et améliorer les déplacements des piétons et cyclistes,
- ➔ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) et connecter les principaux pôles de la Meyrargues entre eux : centre-ville, le pôle d'activités et la gare. Le but est de créer de l'urbanité et un pôle accessible à tous les modes de déplacement (voiture, piétons, cyclistes),
- ➔ Développer le quartier de gare de Meyrargues, futur pôle d'échanges multimodal, pour augmenter l'attractivité de la commune,
- ➔ Prendre en compte le réseau de l'ASA du Canal de Peyrolles

## Principes d'aménagement

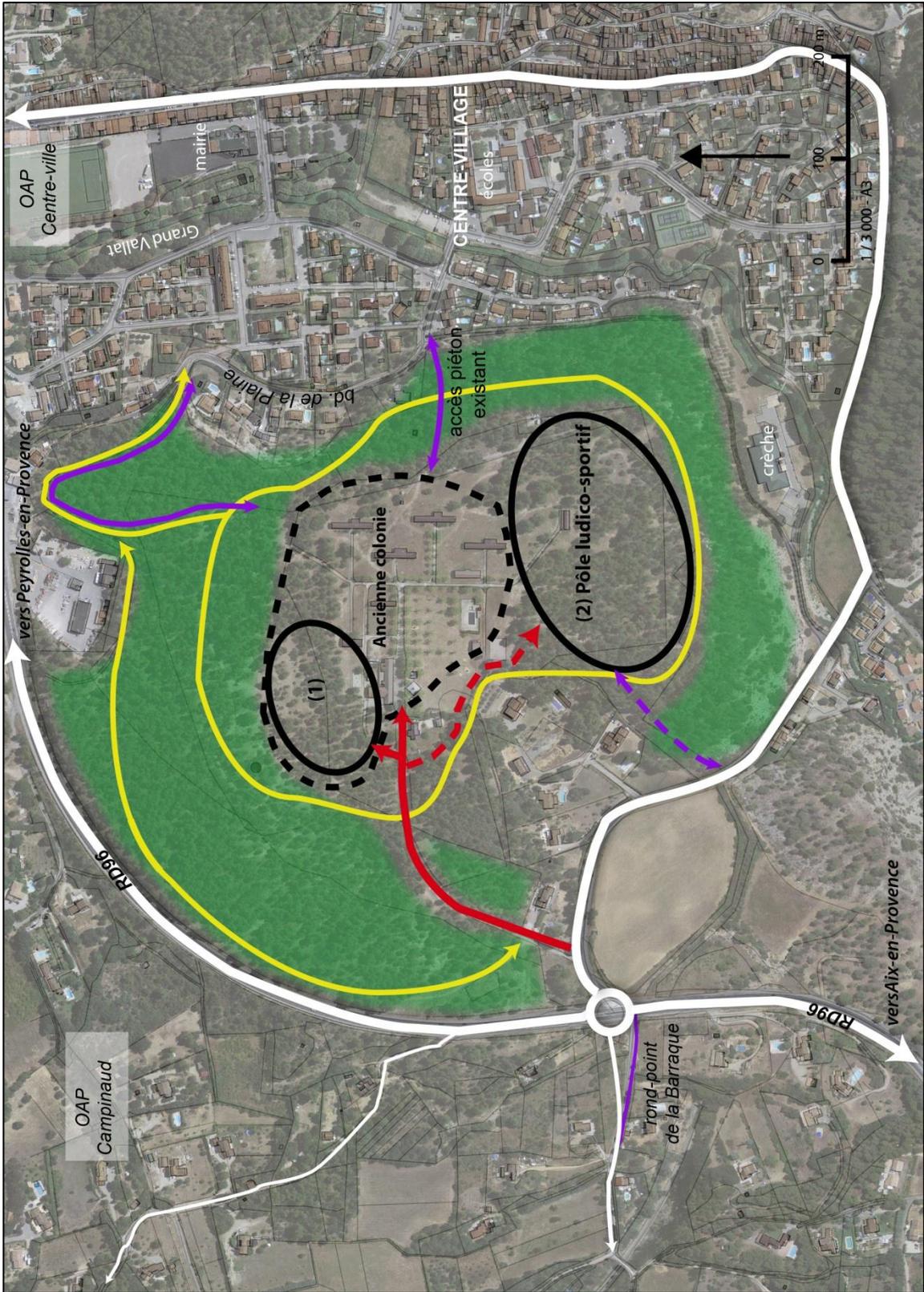
1. Conserver l'alignement de platanes le long de la RD96 et protéger le patrimoine local identifié sur le schéma d'aménagement,
2. Requalifier les voies actuelles en cohérence avec la vocation Activités de la Coudourousse et la vocation Mixte du quartier de gare. Le chemin des Bouches-du-Rhône (chemin des BdR) est notamment à aménager pour les véhicules, piétons et cyclistes pour devenir l'axe structurant entre la gare, le pôle d'activités et le centre-ville.
3. Créer un barreau entre le rond-point de Leclerc et le chemin des Bouches-du-Rhône (BdR) et en faire la portée d'entrée du pôle d'activités Coudourousse-Gare,
4. Aménager les voies, chemins et pistes nécessaires aux modes actifs (marche à pied, vélo) le long du Canal de Peyrolles et du Canal EDF ainsi qu'entre la gare et le quartier de la Grange.
5. Respecter un alignement des façades sur la RD96 (alignement prévu de la RD96, voir les emplacements réservés du PLU),
6. Développer un quartier de gare mixte (équipements, habitat, services) et accompagner la création du pôle d'échanges multimodal (PEM) autour de la gare ferroviaire (gare routière, parking relais, stationnement vélo, etc) conformément au Plan de Déplacements Urbains de la Communauté du Pays d'Aix.

## Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone.

# OAP n°3 : SECTEUR DU PLATEAU DE LA PLAINE

## Schéma d'aménagement



# Orientation d'aménagement et de programmation

## SECTEUR DU PLATEAU DE LA PLAINE

### PLU de Meyrargues

#### Etat initial



voie existante



espace à caractère naturel à préserver avec débroussaillage pour les espaces les plus proches des équipements, des bâtiments et le long du chemin du Plateau

#### Aménagement



voie existante à aménager



voie à créer pour accéder aux équipements (tracé de principe)



piste réservée pour engins de secours à aménager ou à créer (tracé de principe)



aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe) pour désenclaver le Plateau de la Plaine



#### Programmation



Equipements, services publics :  
(1) Equipements, services publics  
(2) Pôle ludico-sportif



Ancienne colonie, vocation future à définir

## Etat des lieux

Le secteur du Plateau de la Plaine est localisé à l'Est du centre-ville de Meyrargues. L'accès se fait actuellement par le rond-point de la Barraque sur la RD96 puis par un unique chemin, accessible au public. Un autre accès, accessible uniquement aux véhicules de secours, est disponible via le boulevard de la Plaine. Des cheminements piétons, notamment un parcours sportif, sont disponibles. Par son caractère naturel, le Plateau de la Plaine est soumis à un risque feu de forêt qui a été intégré en amont, notamment la création d'accès aux services de secours.

Malgré son enclavement, le Plateau de la Plaine est situé à proximité immédiate du centre-ville de Meyrargues et offre des surfaces importantes pour la réalisation d'un projet d'équipements - notamment ludico-sportif - pour la commune. De plus, le transfert du stade du centre-ville sur le Plateau de la Plaine permettra de réaliser une opération d'aménagement en cœur de ville. Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ce secteur est identifié comme stratégique. A ce titre, l'OAP du Plateau de la Plaine permet de structurer ce secteur et de prendre en compte l'ensemble des enjeux d'aménagement.

## Enjeux d'aménagement

- ➔ Intégrer le risque feu de forêt et l'accessibilité du site en amont pour sécuriser les personnes et les équipements notamment l'élargissement des voies, le débroussaillage et des accès pour les services de lutte contre l'incendie,
- ➔ Désenclaver le Plateau de la Plaine et l'ouvrir aux quartiers proches dont le centre-ville par l'aménagement de l'accès principal et des cheminements piétons,
- ➔ Développer un pôle dédié à des équipements sportifs (pôle ludico-sportif) et des équipements et services d'intérêt public.

## Principes d'aménagement

1. Aménager l'entrée principale en une véritable voie multimodale ayant une largeur suffisante pour les services de secours. Un débroussaillage sur 20 mètres de part et d'autre de la voie permettra d'assurer la sécurité de l'accès vers le Plateau de la Plaine,
2. Renforcer les pistes réservées aux engins de secours pour sécuriser le site. Elles seront uniquement accessibles aux engins de secours,
3. Développer de nouvelles liaisons douces (piétons) avec les quartiers proches dont le centre-ville,
4. Accueillir des équipements sportifs sur le Plateau de la Plaine pour créer un pôle ludico-sportif. Un débroussaillage de 50 mètres autour des équipements et bâtiments permettra d'assurer la sécurité des biens et des personnes contre le risque incendie.

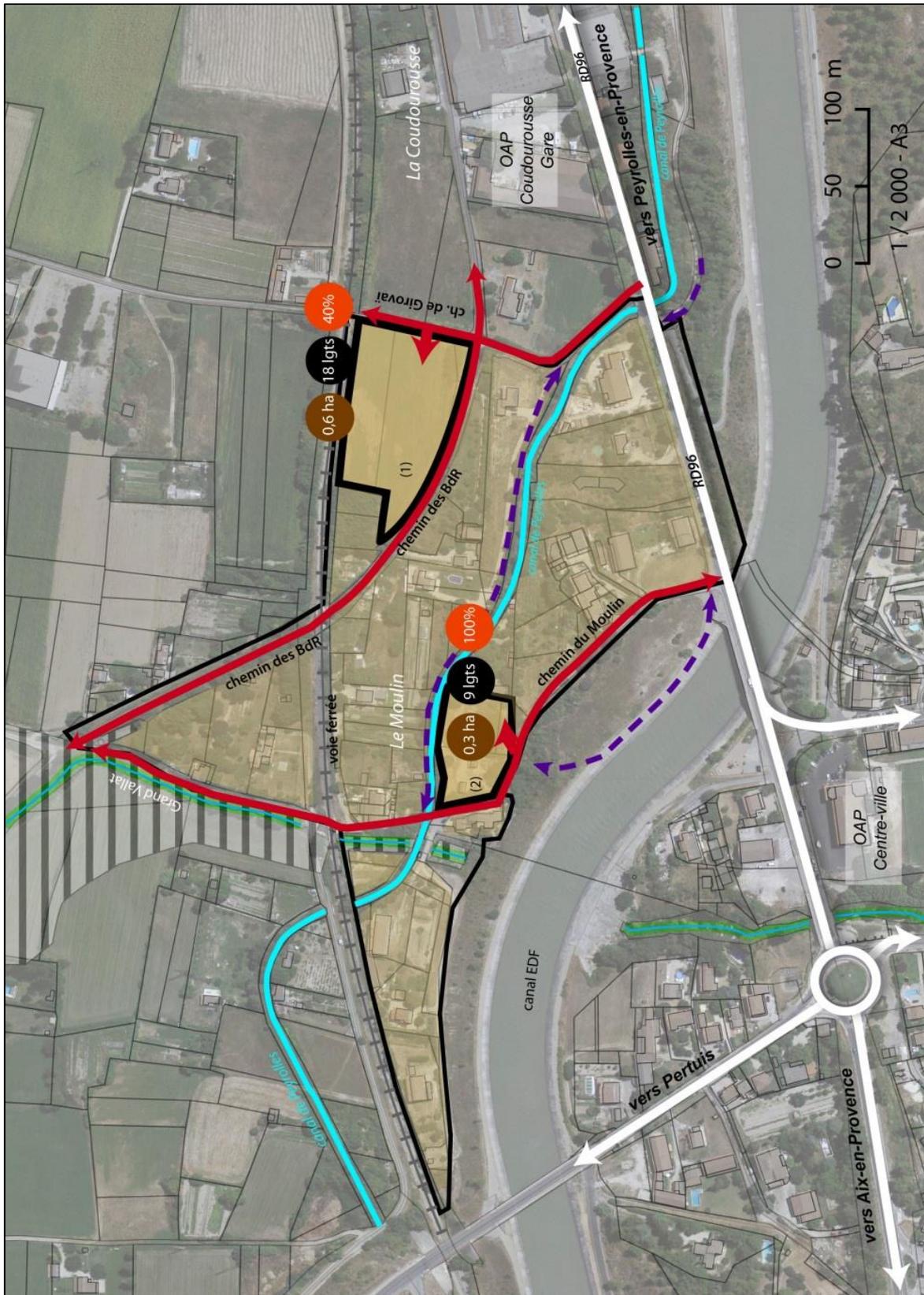
## Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par :

- la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les futures constructions à implanter dans la zone,
- la mise en place de mesures pour la lutte contre le risque incendie :
  - o débroussaillage de 20 mètres autour de la voie d'accès du Plateau de la Plaine,
  - o débroussaillage de 50 mètres autour des équipements et bâtiments,
  - o renforcement de la ressource hydrique pour l'alimentation des poteaux d'incendie.

# OAP n°4 : SECTEUR DU MOULIN

## Schéma d'aménagement



## Orientation d'aménagement et de programmation SECTEUR DU MOULIN PLU de Meyrargues

 périmètre de l'OAP (zone 1AU)

### Etat initial

 voie existante

 problématique inondation / ruissellement des eaux

 canal de Peyrolles à prendre en compte

### Aménagement

 voie existante à aménager

 accès de principe

 aménagement pour modes actifs (marche à pied, vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

### Programmation

 zone à vocation principale Habitat

 secteur privilégié pour une opération d'ensemble

 ha  
superficie du secteur

 logts  
nombre potentiel de logements

 %  
part minimale de logements locatifs sociaux

## Etat des lieux

Le secteur du Moulin est situé au Nord-Est du centre-ville de Meyrargues. La zone 1AU du Moulin correspondante a une superficie de 8,7 hectares. Elle accueille déjà une urbanisation (habitations, des activités à proximité de la RD96) non structurée. La zone est accessible par la RD96 par deux accès : le chemin du Moulin et le chemin de Girovai. A ce titre, l'OAP du Moulin permet de structurer ce quartier pour accueillir de nouvelles habitations dans les dents creuses en lien avec le quartier de la Coudourousse et de la gare. Des habitations déjà existantes, l'éloignement de parcelles au réseau d'assainissement collectif et la présence conséquente de parcelles fragmentées ne permettront pas de restructurer complètement le quartier du Moulin. L'OAP vise ainsi à repérer les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble. Pour les autres secteurs de la zone, les formes urbaines encouragées sont de type individuel groupé.

## Enjeux d'aménagement

- ➔ Aménager les terrains disponibles en prenant en compte toutes les spécificités de la zone (tissu en partie urbanisée, voie ferrée à proximité)
- ➔ Assurer la continuité des liaisons douces entre la Coudourousse-Gare, le quartier du Moulin et le centre-ville,
- ➔ Prendre en compte le réseau de l'ASA du Canal de Peyrolles.

## Principes d'aménagement

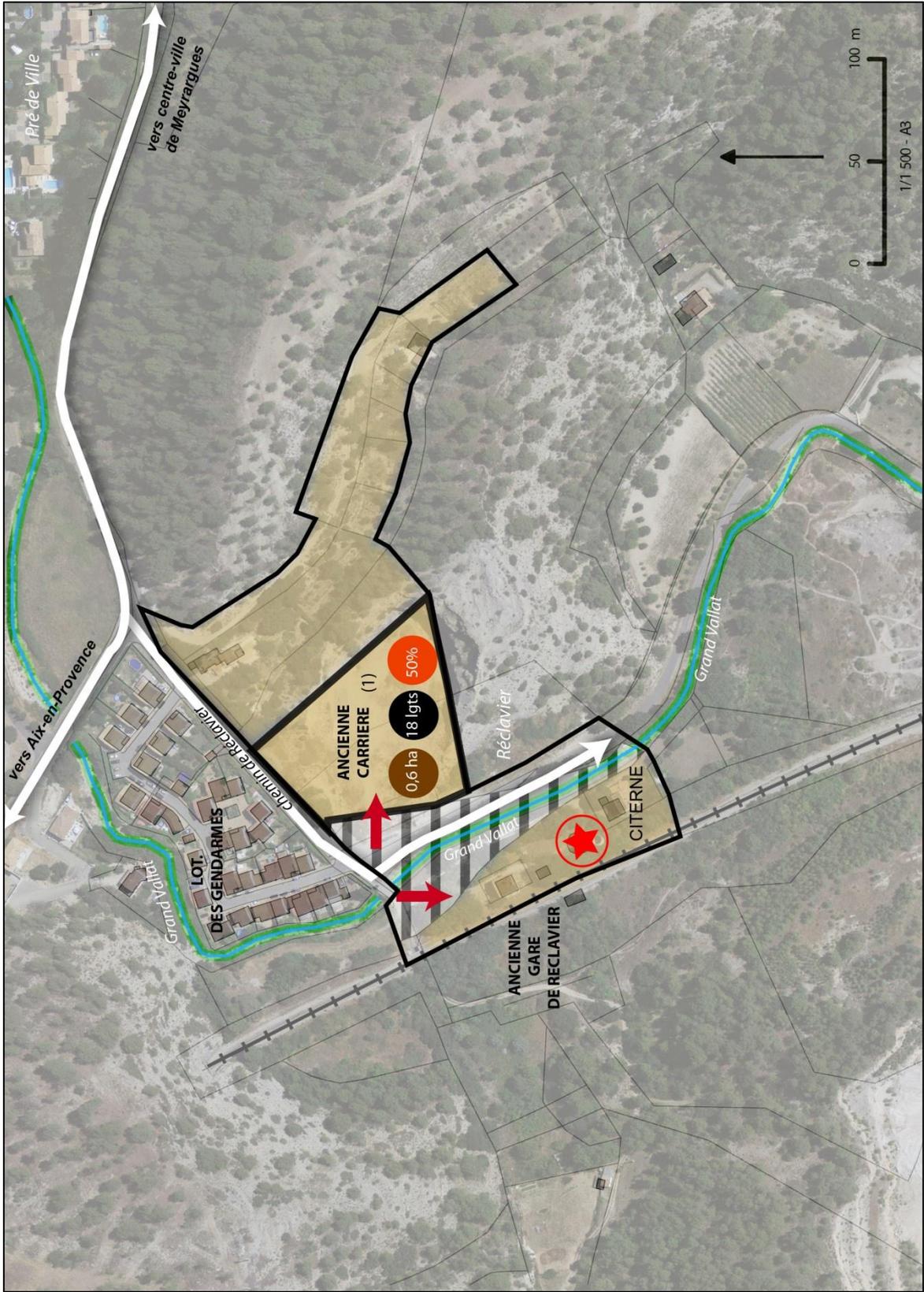
1. Conserver l'alignement de platanes le long de la RD96,
2. Calibrer les voies actuelles pour permettre l'accueil de nouvelles habitations et la pratique des modes actifs (marche à pied, vélo, etc.) en lien avec le développement du pôle d'activités de la Coudourousse, de la gare et le centre-ville,
3. Développer un habitat de type individuel groupé / petit collectif en R+1 dans les secteurs repérés en encadré noir,
4. Pour les secteurs en encadré noir, respecter un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble :
  - (1) : 40% de logements locatifs sociaux
  - (2) : 100% de logements locatifs sociaux.

## **Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des voies (suffisamment calibrées pour accueillir les nouvelles habitations) et par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les constructions à implanter dans la zone.

# OAP n°5 : SECTEUR DE RECLAVIER

## Schéma d'aménagement



## Orientation d'aménagement et de programmation SECTEUR RECLAVIER PLU de Meyrargues



périmètre de l'OAP  
(zone 1AU)

### Etat initial



voie existante



problématique inondation / ruissellement des eaux



cours d'eau et sa ripisylve



patrimoine local à protéger

### Aménagement



voie existante à aménager



accès de principe

### Programmation



zone à vocation principale  
Habitat



secteur privilégié pour une opération d'ensemble



superficie du secteur



nombre potentiel de logements



part minimale de logements locatifs sociaux

## Etat des lieux

Le secteur Réclavier est situé au Sud-Ouest du centre-ville de Meyrargues. La zone 1AU correspondante a une superficie de 2,7 hectares.

L'urbanisation de ce secteur, en continuité du lotissement dit « des Gendarmes » et à proximité du village, s'inscrit dans la logique du développement cohérent et maîtrisé de Meyrargues. De plus, le site est facilement accessible par la RD96 par le rond-point de la Barrique puis par l'ancienne RD62e / avenue de la République. L'ancienne RD62e a été récemment réaménagée en voie multimodale (2x1 voies, trottoirs, bande cyclable). Enfin, un ensemble d'équipements (scolaires, ludico-sportifs, administratifs), commerces et services sont disponibles dans un rayon de 1,2 kilomètres.

## Enjeux d'aménagement

- ➔ Développer une opération de logements sur la rive droite du Grand Vallat (ancienne carrière) peu exposée aux risques,
- ➔ Valoriser le site de l'ancienne gare de Réclavier.

## Principes d'aménagement

1. Développer un habitat de type individuel groupé / petit collectif en R+1/R+2 dans le secteur repéré en encadré noir,
2. Pour le secteur en encadré noir, respecter un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble :
  - (1) : 50% de logements locatifs sociaux.

## Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des voies (suffisamment calibrée pour accueillir les nouvelles habitations) et par la capacité suffisante des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement collectif à desservir les constructions à implanter dans la zone.



# OAP n°6 : SECTEUR DU PONT DE PERTUIS

## Schéma d'aménagement



## Orientation d'aménagement et de programmation SECTEUR DU PONT DE PERTUIS PLU de Meyrargues



périmètre de l'OAP (zones 1AUEa)

### Etat initial



cours d'eau et sa ripisylve  
à préserver



voie existante



patrimoine local à protéger



écran végétal à maintenir

### Aménagement

### Programmation



emprise pour la création ou l'extension  
d'activités en accord avec le PPRi



zones rouges du PPRi Basse Durance  
(extension limitée des constructions  
uniquement)

## **Etat des lieux et enjeux d'aménagement**

Le secteur du Pont de Pertuis est situé au Nord de Meyrargues, en limite communale avec Pertuis. Les principaux accès à la zone se font par la RD556 ou par l'A51.

Il accueille sur une grande superficie (environ 24 hectares) un mélange d'industries et d'activités liées à l'autoroute notamment la société ESCOTA, la gendarmerie et le lotissement des gendarmes. La zone industrielle et de services du Pont de Pertuis (ou de la Prise) compte 183 emplois en 2011 dont 125 salariés d'Escota. Malgré sa bonne accessibilité, la présence de la Durance a entraîné l'élaboration et l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Basse Durance en 2014. Il interdit en grande partie de nouvelles constructions sauf dans des zones repérées en marron (zones bleues du PPRI) sur la carte de l'OAP.

A ce titre, les principaux enjeux pour l'OAP du secteur Pont de Pertuis sont de:

- Gérer l'existant dans la zone 1AU à l'Ouest,
- Gérer l'existant et permettre de la création de nouvelles constructions dans la zone 1AU Est tout en prenant en compte l'environnement présent,
- Veiller à la prise en compte de l'environnement et le paysage dans le secteur.

## **Principes d'aménagement**

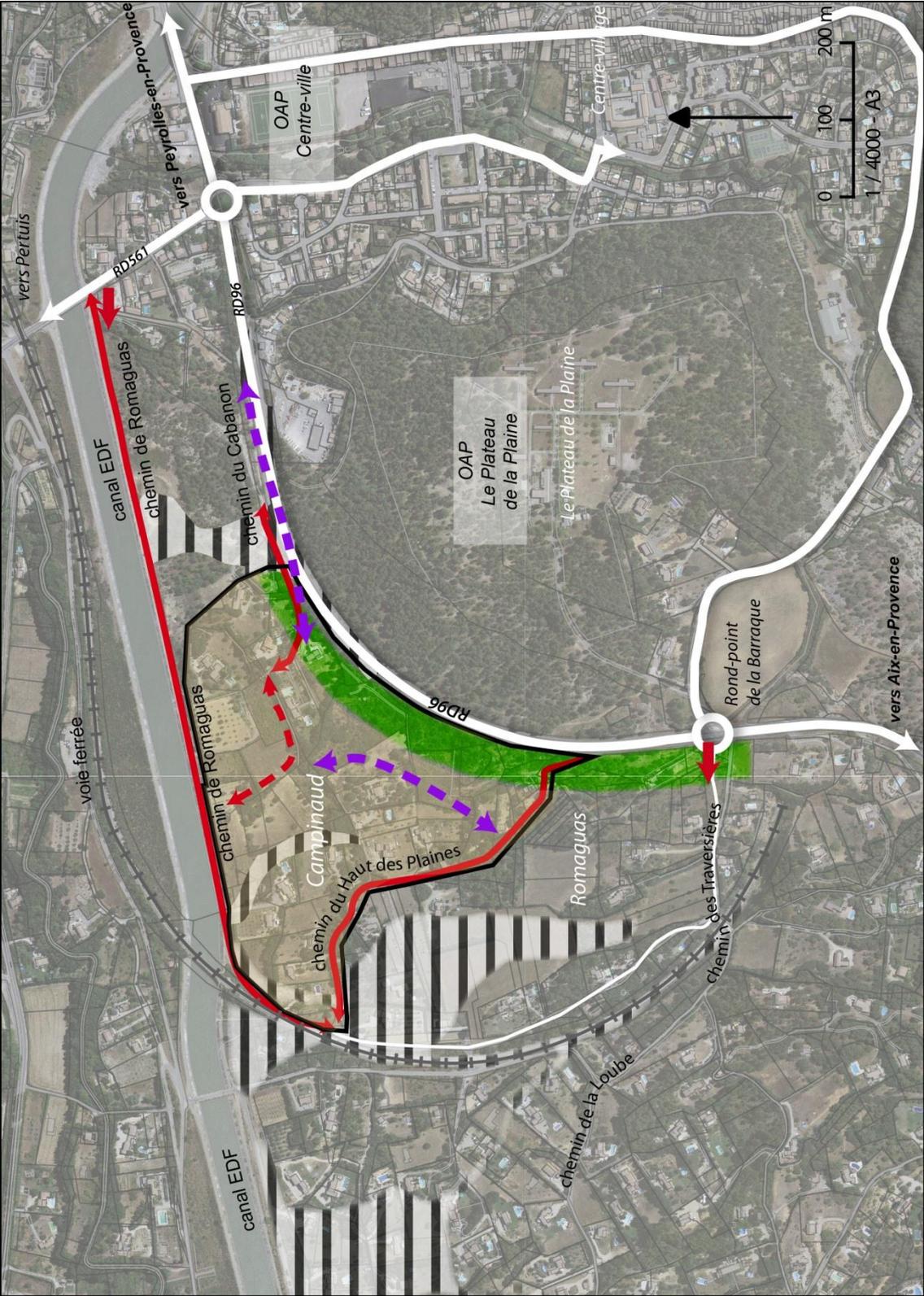
1. Préserver les cours d'eau et leur ripisylve notamment l'ancien Canal de Marseille ou le torrent de Vauclaire,
2. Maintenir un écran végétal depuis la RD556,
3. Permettre des nouvelles constructions, principalement en lien avec l'autoroute, tout en respectant le règlement associé au PPRI Basse Durance.

## **Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

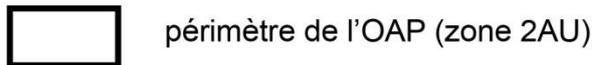
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone.

# OAP n°7 : SECTEUR DE CAMPINAUD

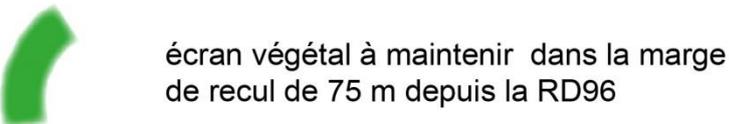
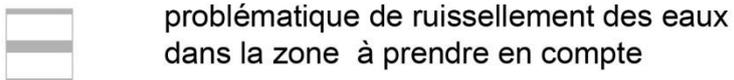
## Schéma d'aménagement



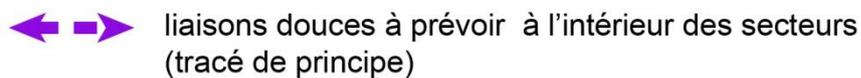
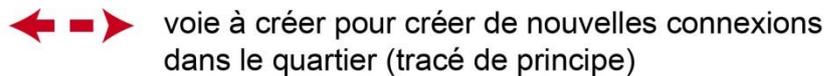
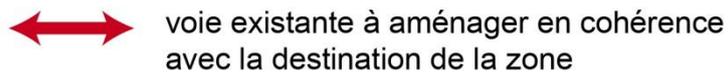
**Orientation d'aménagement et de programmation**  
**SECTEUR CAMPINAUD**  
**PLU de Meyrargues**



**Etat initial**



**Aménagement**



**Programmation**



## Etat des lieux

Le secteur Campinaud est positionné à l'Est du centre-ville de Meyrargues. La zone 2AU correspondante a une superficie de 14 hectares. Il s'agit d'une réserve foncière au cas où certaines opérations d'envergure (projet d'aménagement à l'emplacement du stade) ne peuvent sortir de terre à court terme. De plus, elle est délimitée en cohérence avec les possibilités de raccordement aux réseaux collectifs de Meyrargues ainsi que les possibilités d'extensions urbaines identifiées dans le SCOT du Pays d'Aix pour le quartier Campinaud. Il est à noter que le secteur de Romaguas au Sud est caractérisé par un éloignement aux réseaux collectifs ainsi que l'impossibilité, par endroit, de connecter les habitations aux réseaux (pente, etc.). De plus, les espaces agricoles disponibles sont identifiés à la fois dans le SCOT du Pays d'Aix et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme « espace de perméabilité agricole » et « réservoir de biodiversité. »

Le secteur est délimité à l'Ouest par la voie ferrée, au Sud par le secteur Romaguas, au nord par le Canal EDF et à l'Est par la RD96. Il s'agit d'un vaste espace accueillant une urbanisation de faible densité et composé de reliquats agricoles avec de nombreuses parcelles disponibles. Malgré la superficie importante de la zone, la marge de recul de 75 mètres liée à la RD96 (loi Barnier) et les parcelles déjà construites sont à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

Les principaux accès du secteur Campinaud se font par la RD96 via le rond-point de la Baraque ou par la RD561 (quartier Saint-Jean). Deux axes secondaires – un axe de contournement (chemin de Romaguas) et un axe transversal (chemin du Haut des Plaines) – viennent compléter le réseau viaire de la zone 2AU.

## Enjeux d'aménagement

- ➔ Prendre en compte le risque ruissellement dans le développement futur du quartier,
- ➔ S'appuyer sur le réseau viaire actuel pour développer le quartier,
- ➔ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) grâce un maillage complémentaire au réseau viaire,

## **Principes d'aménagement**

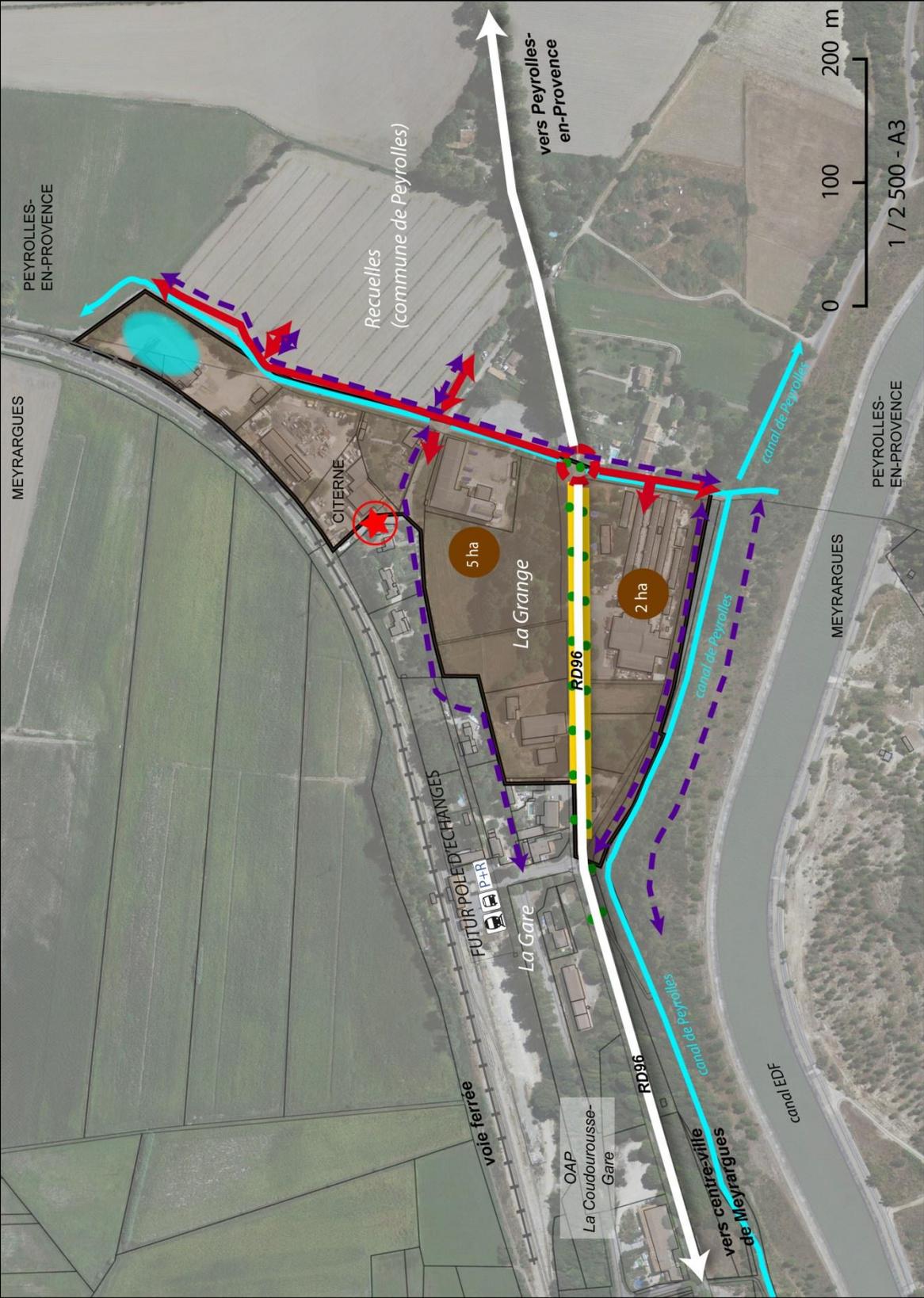
1. Aménager les voies actuelles non calibrées actuellement pour une desserte de quartier et créer des connexions pour compléter le maillage viaire,
2. Prévoir des liaisons douces entre secteurs du quartier pour favoriser la marche à pied,
3. Développer un habitat de type individuel groupé / petit collectif en R+1.

## **Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme en vigueur. Enfin, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Dans l'attente des réseaux, l'assainissement individuel y est autorisé sous réserve d'être en accord avec les principes du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

# OAP n°8 : SECTEUR DE LA GRANGE

## Schéma d'aménagement



# Orientation d'aménagement et de programmation

## SECTEUR LA GRANGE

### PLU de Meyrargues

 périmètre de l'OAP (zone 2AUE)

#### Etat initial

 voie existante

 patrimoine local à protéger

 principe d'alignement d'arbres à conserver

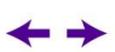
 canaux dont canal de Peyrolles à prendre en compte

#### Aménagement

 voie existante à aménager

 accès de desserte des lots d'activités à créer  
(tracé de principe)

 giratoire à créer

 aménagement pour modes actifs (marche à pied,  
vélo) à créer ou valoriser (tracé de principe)

 alignement de façade à respecter

#### Programmation

 zone à vocation principale Activités

 superficie de la zone

 zone de rétention des eaux (positionnement de principe)

## Etat des lieux

Le secteur la Grange se situe à l'Est de Meyrargues, en limite communale avec Peyrolles-en-Provence. Il accueille déjà une urbanisation (activités, habitations) non structurée. La zone 2AU correspondante a une superficie de 7 hectares. A ce titre, l'OAP de la Grange permet de structurer ce quartier pour accueillir de nouvelles activités en lien avec le quartier de la Coudourousse-Gare et le quartier de Recuelles, à Peyrolles-en-Provence.

L'urbanisation de ce secteur, en continuité du quartier de la Coudourousse-Gare et en limite avec Peyrolles-en-Provence, s'inscrit dans la logique de création d'un ensemble cohérent et structuré. De plus, le site est facilement accessible par la RD96 par un futur giratoire en limite de Peyrolles.

## Enjeux d'aménagement

- ➔ Accueillir des activités commerciales / et ou artisanales en complémentarité avec le pôle de la Coudourousse-Gare et le long de la RD96,
- ➔ Prendre en compte la zone 2AU de Recuelles de Peyrolles en Provence pour s'assurer de la continuité et de la cohérence des deux projets,
- ➔ Développer un maillage viaire secondaire pour la partie haute du quartier de la Grange et le connecter à la zone 2AU de Recuelles. La connexion à la Route Départementale 15 devra faire l'objet d'une réflexion entre Meyrargues et Peyrolles pour gérer les nouveaux flux de circulation,
- ➔ Favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) grâce un maillage complémentaire au réseau viaire, notamment entre la gare et le quartier de la Grange,
- ➔ Afin d'éviter une banalisation de la vue depuis la RD96, une réflexion devra être menée sur l'aspect extérieur des constructions et sur les parcs de stationnement (mutualisation).

## **Principes d'aménagement**

1. Accueillir des activités le long de la RD96 sans créer de nouveaux accès sur cette voie. Une marge de recul entre la RD96 et les lots pourra être créée pour sécuriser la RD96. La hauteur des bâtiments est fixée à 9 mètres (R+2) pour permettre la création de bureaux à l'étage des activités ou de l'hébergement hôtelier,
2. Requalifier le chemin de Recuelles pour réceptionner le trafic voiture, piétons et cyclistes lié au développement de l'activité. Des liaisons pourront être réalisées avec les chemins proches ainsi qu'avec la route départementale 15 située sur la commune de Peyrolles,
3. Respecter un alignement des façades sur la RD96 (alignement prévu de la RD96, cf emplacement réservé),
4. Créer de nouvelles voies pour rendre accessible les futurs lots d'activités.

## **Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme en vigueur. Enfin, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## 2. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

### Les zone AU à dominante d'habitat ou mixte

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'habitat (ou mixte) sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

ZONE AU A DOMINANTE D'HABITAT OU MIXTE			
NOM	QUARTIER	STATUT	PREVISIONNEL
1AUa	Le Moulin	réglementé	Extension des réseaux + chemin des Bouches-du-Rhône aménagé fin 2018
1AUb	Réclavier	réglementé	2017 / 2019 : en attente d'un projet d'ensemble carrière Davoli - projet gare
1AUg	Gare	réglementé	Pôle multimodal de Meyrargues prévu fin 2018 (début travaux 2017) / chemin des Bouches-du-Rhône fin 2018
2AUa	Plateau de la Plaine	stricte	En attente d'un projet d'ensemble + sur Nep (plateau sportif début travaux 2017/2018)
2AUb	Campinaud	stricte	Réserve foncière habitat

### Les zones AU à dominante d'activités

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'activités sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

NOM	QUARTIER	STATUT	PREVISIONNEL
1AUEa	Pont de Pertuis	réglementé	
1AUEb	RD96 entrée de ville nord	réglementé	
1AUEc	La Coudourousse	réglementé	Réseaux 2017 / chemin des Bouches-du-Rhône en 2017 / premiers lots 2018
2AUEgr	La Grange	stricte	Réserve foncière économique / pôle d'activités phase 2

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir.