



VERDI

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU approuvé par DCM du 27 juin 2019

Mise à jour n°1 du 13 novembre 2019

Mise à jour n°2 du 2 février 2020

Modification n°1 approuvée le 22 février 2024

## APPROBATION DU DOCUMENT

	Rédigé par	Vérfié par	Validé par
<b>Nom</b>	Baptiste BAZOT Anthinéa ROSSI Laura VITROLLES	Véronique HENOCQ	Véronique HENOCQ
<b>Date :</b>	Février 2024	Février 2024	Février 2024

# SOMMAIRE

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>4</b>
<b>LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>5</b>
<b>OAP 1 : CAPHAN - RUE DES ECOLES.....</b>	<b>9</b>
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	9
Organisation actuelle du site	10
Eléments de diagnostic	12
OAP 1 : Eléments de programmation	16
<b>OAP 2 : CAPHAN - CHEMIN DU MAS DE ROCHE.....</b>	<b>19</b>
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	19
Organisation actuelle du site	20
Eléments de diagnostic	22
OAP 2 : Eléments de programmation	27
<b>OAP 3 : CAMPING DE LA CRAU.....</b>	<b>30</b>
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	30
Organisation actuelle du site	31
OAP 3 : Eléments de programmation	34
<b>OAP 4 : POLE LOGISTIQUE.....</b>	<b>37</b>
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	37
Organisation actuelle du site	38
Eléments de diagnostic	39
Préconisations écologiques	42
OAP 4 : Eléments de programmation	43
<b>OAP 5 : LES MAS AGRICOLES DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES.....</b>	<b>47</b>
Eléments de contexte	47
OAP 5 : Eléments de programmation	51
<b>OAP 6 : ENCADREMENT DU STECAL SUR LE SITE D'EPC FRANCE.....</b>	<b>57</b>
Organisation spatiale du STECAL Naie	57

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

**Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.**

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- ▶ **En ce qui concerne l'aménagement**, peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- ▶ **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.  
Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).
- ▶ **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

**7 Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies dans le cadre du PLU. Elles ont pour but de garantir un développement à la fois économique et résidentiel dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

# LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

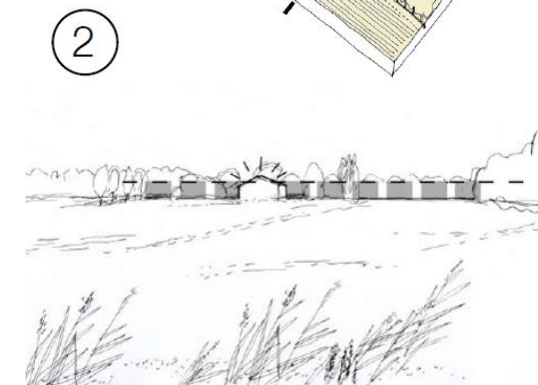
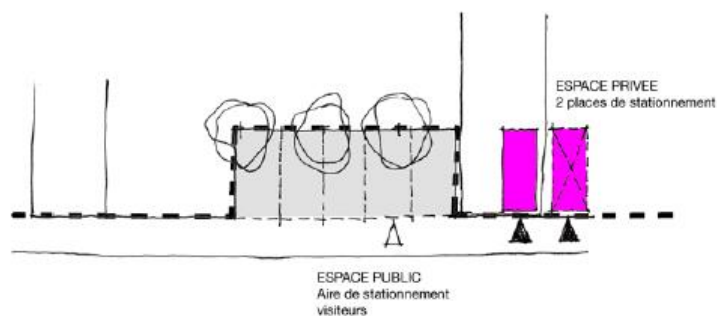
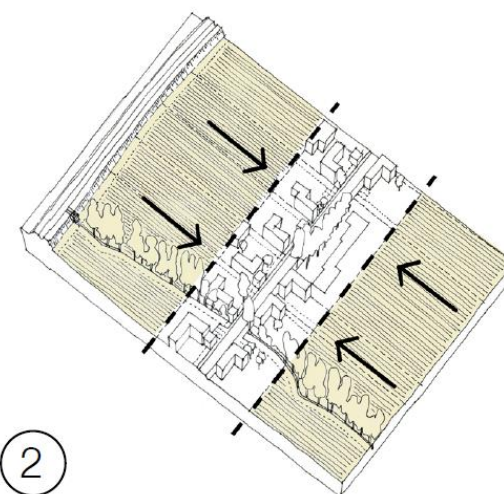
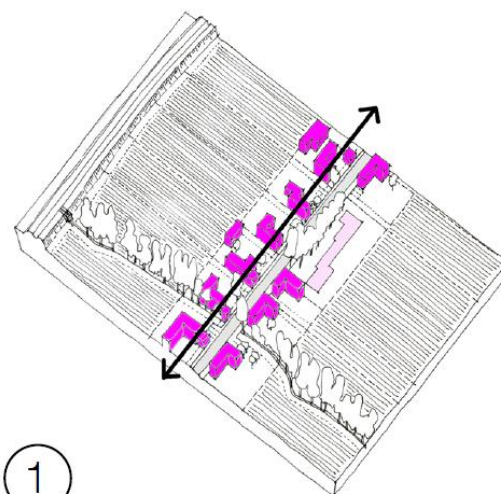
## SECTEURS CONCERNES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### ■ LE SECTEUR DE CAPHAN

Ce secteur est marqué par une urbanisation peu dense s'imbriquant très fortement avec l'agriculture et l'irrigation. En lien avec l'étude réalisée par le CAUE, les grands principes d'aménagement des deux OAP proposées sur le hameau permettent de préserver et renforcer le caractère de « hameau » de Caphan, et de créer de la centralité et de la densité au sein du hameau.

Les objectifs visés par les orientations données sont de :

1. Développer le hameau exclusivement le long des voies publiques existantes et à créer,
2. Restreindre la consommation de foncier agricole en densifiant le long de ces voies,
3. Améliorer le maillage viaire,
4. Créer du stationnement sur les parcelles privées et sur domaine public,
5. Intégrer dans les espaces publics les éléments paysagers et agricoles existants (fossés d'arrosage, alignements d'arbres...),

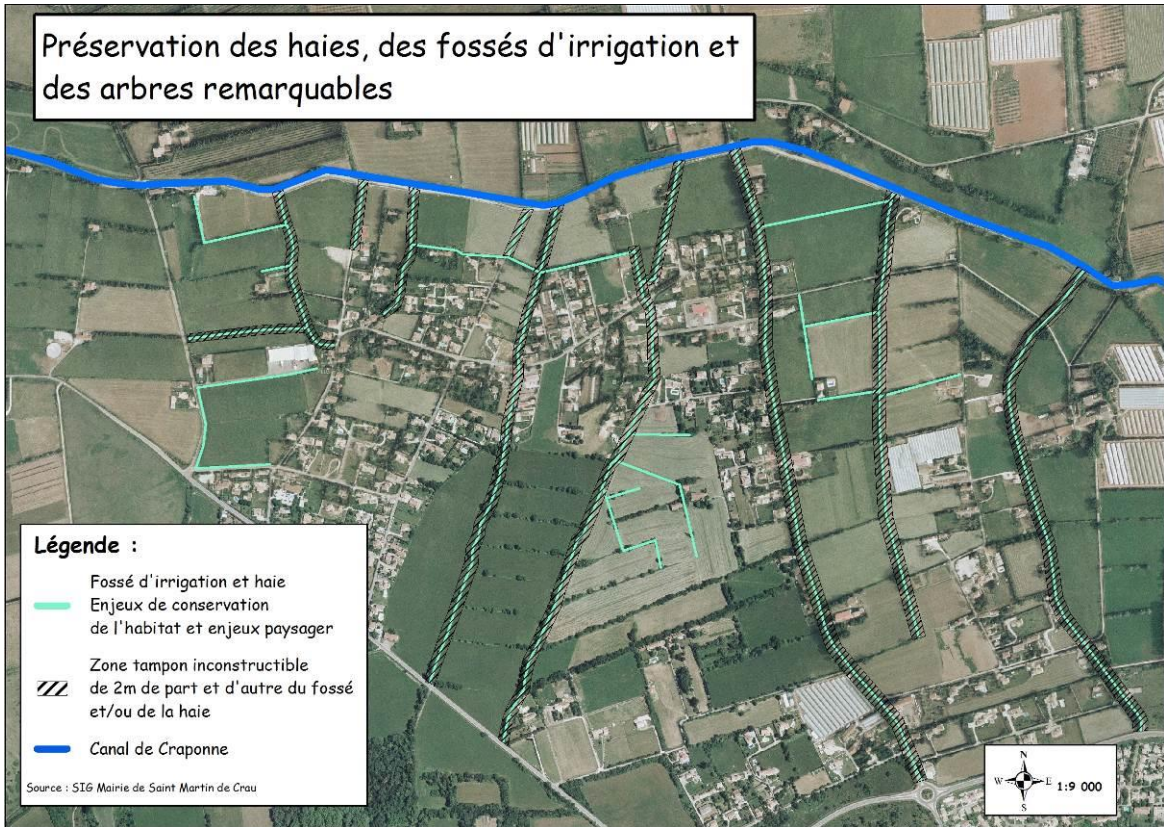


4

5

6

Exemple d'élément paysager et agricole (fossé d'irrigation / haie) à préserver



Exemple d'ambiance urbaine à préserver / reproduire

### ■ LE SITE EN RECONVERSION DU CAMPING DE LA CRAU

Le camping de la Crau se trouve en plein cœur du centre urbain, à l'angle de l'avenue de la République et de l'avenue Saint-Roch. Ce site, à présent non exploité, fait l'objet d'un projet de requalification en logements. Marquant l'entrée de ville et cerné au Nord et à l'Est d'opérations nouvelles de logements collectifs en R+3, les enjeux d'intégration des bâtiments sont forts. Il s'agit d'une opportunité de renouvellement urbain à laquelle doit être apporté un traitement qualitatif.

### ■ LES MAS REMARQUABLES CONCERNES PAR LA DIRECTIVE PAYSAGE DES ALPILLES

Le Nord de la commune de Saint Martin-de-Crau est concerné par la Directive de protection et de mise en valeur des Paysages des Alpilles. Certains mas se trouvant en paysages naturels remarquables, celui de la Taulière, de la Tourbine et de Joyeuse Garde, font l'objet de prescriptions architecturales et paysagères de manière à ce que leurs éventuelles extensions bâties respectent la Directive Paysage des Alpilles (DPA). Leur intégration dans l'environnement existant doit être optimale de manière à ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.

### ■ AU SUD DE LA RN113 : POLE D'ACTIVITES LOGISTIQUE ET SON ENVIRONNEMENT

Au sud de la RN113 s'est développé un pôle d'activités composé de plusieurs entités :

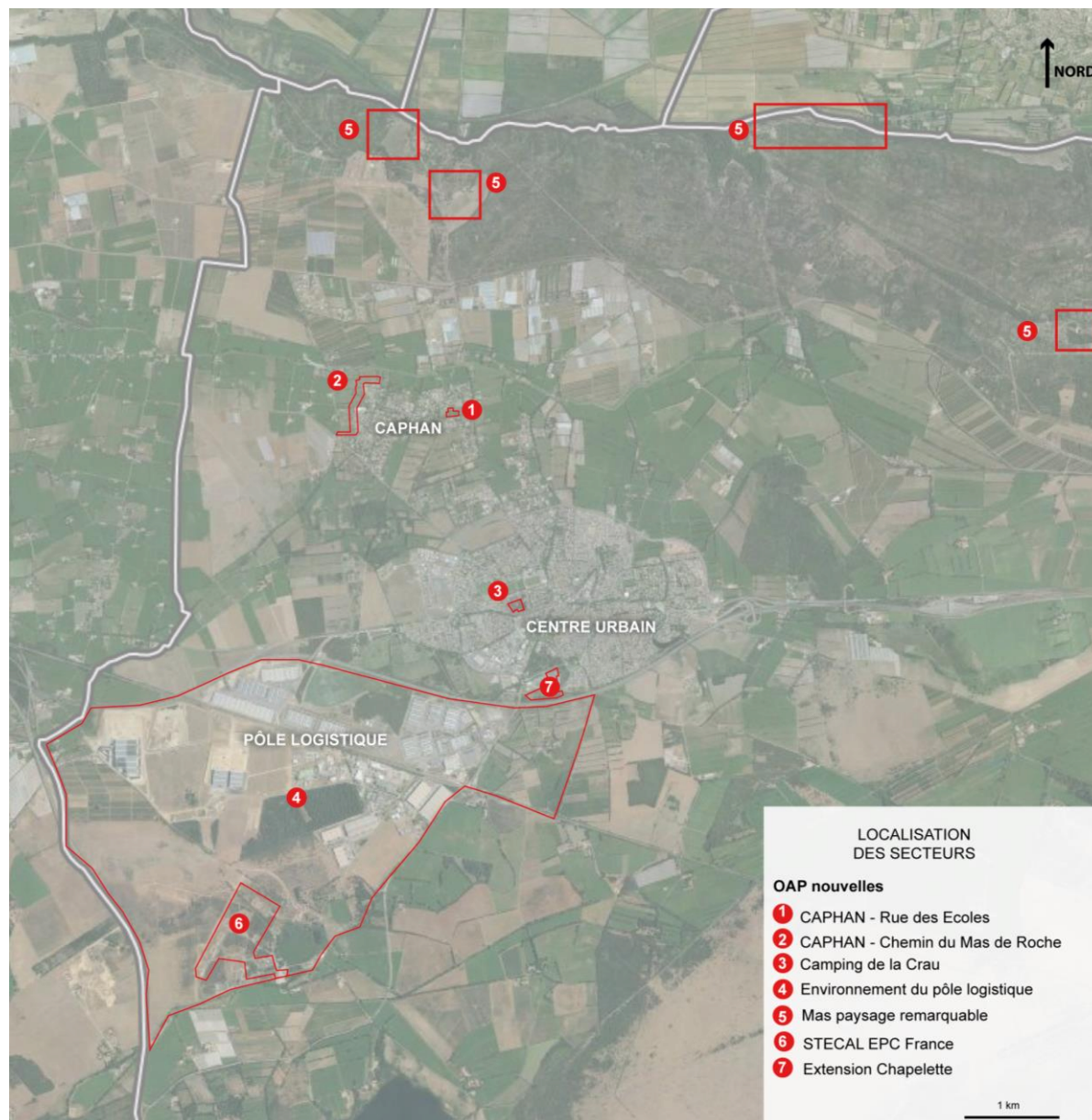
- L'Ecopôle du Mas de Laurant (activités logistiques)
- La zone du Bois de Leuze (activités logistiques)
- Secteur de la Thominières (activités logistiques)
- La dynamite (hameau ouvrier et site de l'usine de fabrication d'explosifs)

Ces activités s'inscrivent dans un contexte élargi porteurs d'enjeux environnementaux importants.

### ■ L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA CHAPELLETTE

La zone d'activité de la Chapellette se situe en entrée de ville sud à proximité des grands axes et en particulier de la RN113. Les principes d'aménagement proposés ont pour objectif de permettre l'extension de la zone à proximité de la RN113 en prenant en considération les nuisances que peut entraîner cet axe.

## CARTOGRAPHIE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# OAP 1 : CAPHAN - RUE DES ECOLES

## DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET PATRIMOINE FONCIER

Le site de projet s'étend sur **8392m<sup>2</sup>** au total. Il est constitué de terrains non bâtis. Le périmètre de projet intègre au total trois parcelles (0034, 0035, 0036 et 0037).

En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que le règlement associé.

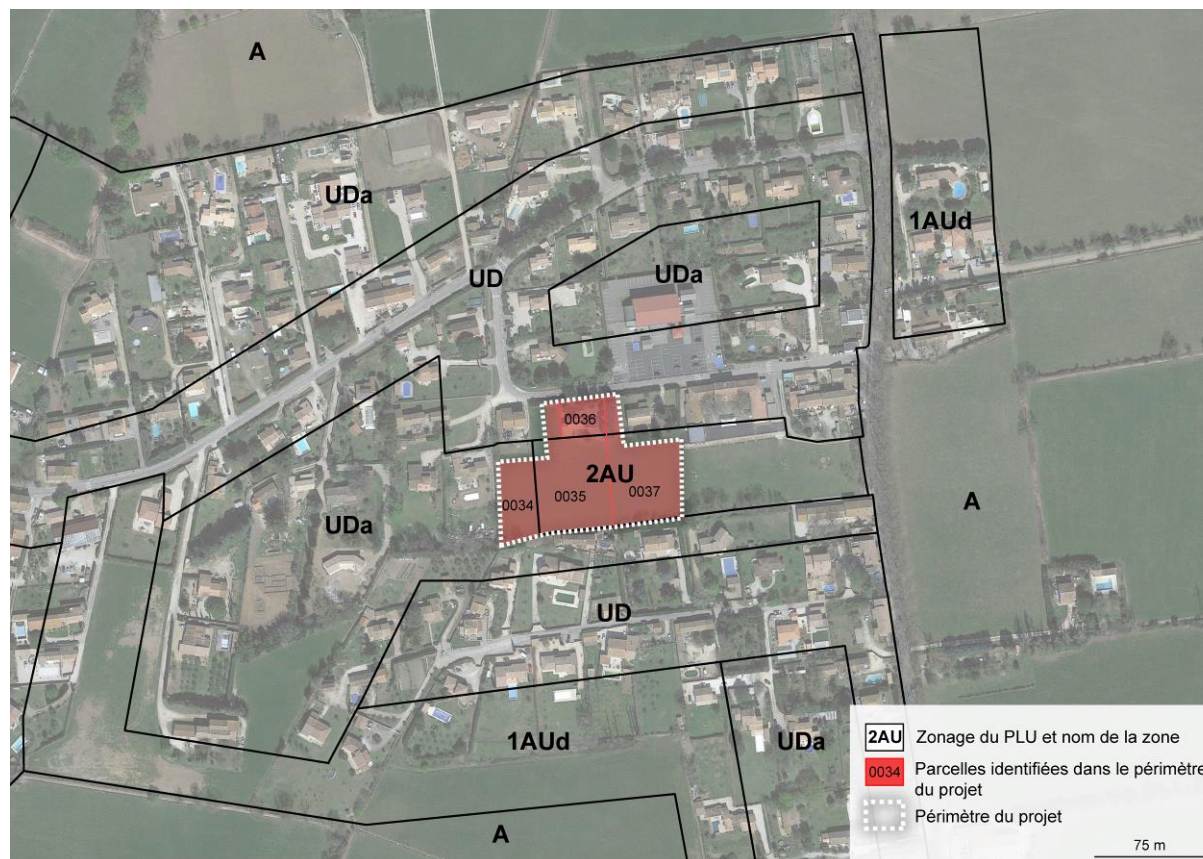
Dans PLU en vigueur, le site de projet est divisé en trois zones.

La partie Est (parcelles n°0035 et 0037) est classée en **zone 2AU**. Il s'agit d'une zone insuffisamment desservie ou non desservie par les équipements publics, et constituant une réserve foncière. Le PLU y prévoyait l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification/révision du PLU.

La partie Nord (parcelle n°0036) est en **zone UD** et la partie Ouest (parcelle n°0034) est quant à elle classée en **zone UDa**. La zone UD couvre le hameau de Caphan, des Angelets et du Mas de Moussier. Elle comprend un secteur UDa dans lequel seules les extensions, les changements de destinations des constructions existantes et la construction d'annexes (garage, atelier, local technique et piscine) sont autorisées.

Dans le projet de PLU, l'ensemble du périmètre de projet passe en **1AU**. C'est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat, sous condition de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble et d'un raccordement aux réseaux publics.

Il est à noter que la parcelle n° 0048, qui jouxte la parcelle n°0037 n'a pas été intégrée dans le périmètre de l'Orientations et d'Aménagement et de Programmation (OAP) car elle accueille le stade de l'école de Caphan.



## ORGANISATION ACTUELLE DU SITE



Le terrain d'études est enclavé au sein d'un secteur d'habitations, en plein cœur du **hameau de Caphan**, situé au Nord du centre-ville de Saint Martin de Crau. Le hameau est bordé par des **espaces à vocation agricole**.

Caphan présente un **tissu urbain peu dense actuellement** (8 logements/hectare), mais qui tend à se renforcer. Secteur résidentiel, la typologie d'habitat majoritairement représentée est la maison individuelle.

Le secteur étudié est à l'heure actuelle **majoritairement enherbé** (il s'agit d'une prairie de foin de Crau) et inclut **une habitation vacante destinée à être détruite**. Aux alentours, on recense des **équipements publics** : la mairie annexe, l'école (maternelle / élémentaire) et le stade de Caphan.



Mairie annexe de Caphan

l'aperçoit que depuis la rue des Ecoles, au niveau d'une entrée privée.



École maternelle / élémentaire

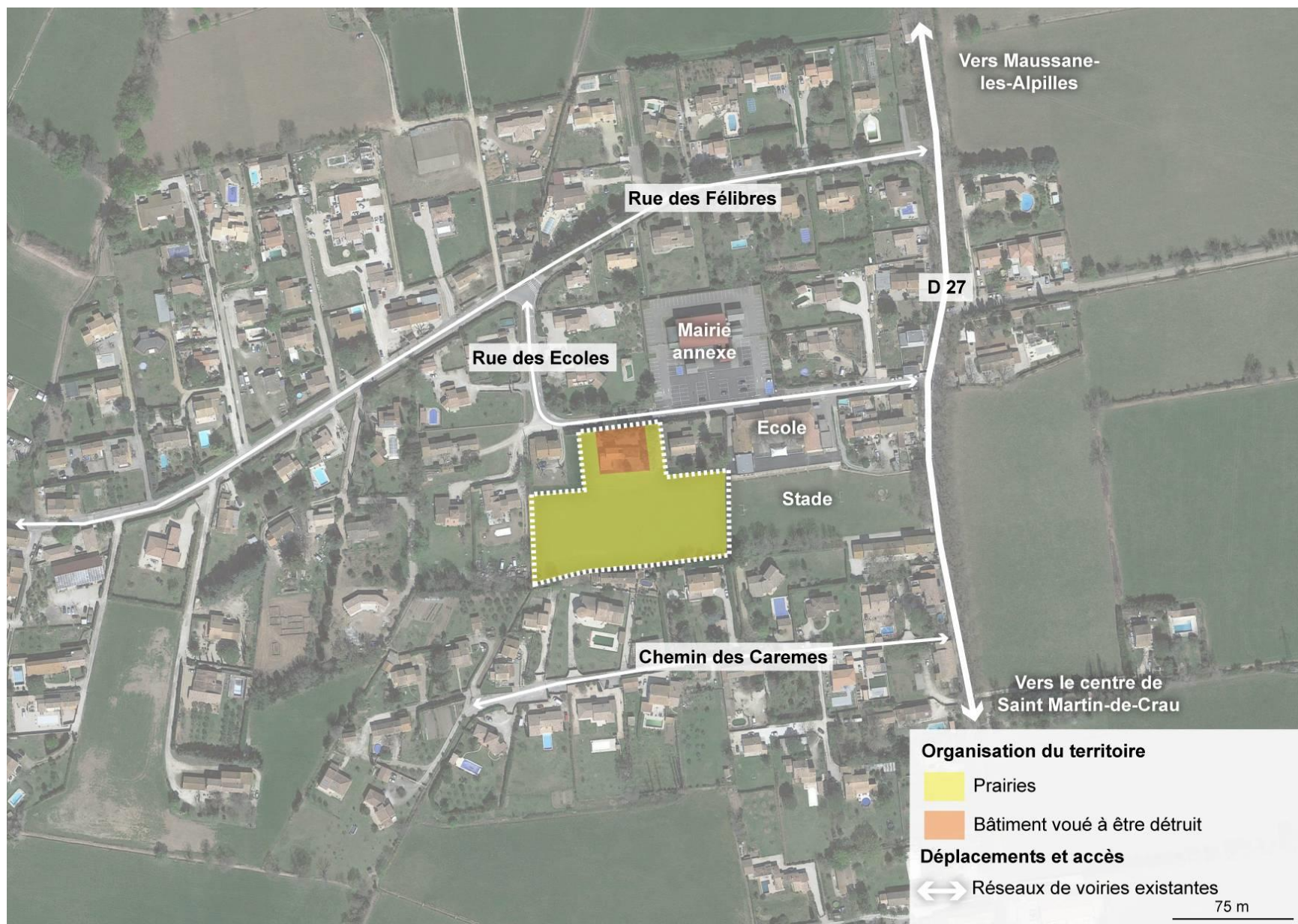


Stade qui jouxte la cour de l'école



Vue du site depuis l'ouverture visuelle à partir de la rue des écoles au Nord

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



## ■ ORGANISATION DU TERRITOIRE

Le site est composé d'une prairie de foin de Crau (8 392m<sup>2</sup>). Un **logement vacant** est présent sur le secteur de projet, il est voué à être détruit. La prairie est **entourée de maisons individuelles** qui la dissimulent.

## ■ DEPLACEMENTS ET ACCES

Le site est voisin d'un réseau de voiries structurant.

**A l'est**, se trouve la **route départementale (RD) 27** reliant Saint Martin-de-Crau à Maussane-les-Alpilles. Cette dernière constitue le principal axe de desserte de ce hameau résidentiel.

**Au Nord**, la **Rue des Ecoles** et la **Rue des Félibres** assurent la desserte interne des habitations du hameau et sont raccordées à cette voirie majeure. Ces voies de desserte locale disposent d'un calibrage adapté pour l'accueil d'un trafic supplémentaire inhérent au projet.

En revanche, le site de projet ne possède à ce jour **aucun accès direct aménagé**. Il pourrait cependant être **facilement desservi depuis la Rue des Ecoles**, au niveau d'une encoche libre entre deux constructions au Nord-Ouest.

Côté Ouest, l'école et le stade qui lui est rattaché sont clôturés et ne permettent pas d'accéder au secteur d'étude.

Plus au Sud, le **chemin des Caremes** dessert sur toute sa longueur et de part et d'autres des maisons individuelles, dont certaines jouxtent le site de projet. Cette voie n'est toutefois pas calibrée pour supporter un trafic double sens et une fréquentation plus importante résultant du projet d'urbanisation. A proximité immédiate du site, un chemin privé dessert quelques habitations en limite du stade.

**Les accès au site ainsi que les voies de desserte interne devront donc être entièrement créés.**



Logement vacant voué à la destruction



Rue des Ecoles au Nord du secteur



Terrain enherbé et habitations en limite



Accès envisageable au site à partir de la rue des Ecoles



Accès privé aux habitations au Sud du stade



Ecole et stade de Caphan clôturés

En termes de desserte par **les transports en commun**, la navette urbaine **Navia S** assure les déplacements des usagers de la commune vers les centres commerciaux, le centre-ville et la gare. Le hameau de Caphan bénéficie de ce moyen de locomotion et dispose de 3 arrêts au niveau de l'axe principal dont le plus proche du site de projet est « **Caphan Ecole** ». Il s'agit d'un **atout pour le développement de l'habitat** sur cette zone. En effet, cela permet de proposer une mobilité autre que la voiture individuelle vers et à partir du secteur, et notamment pour rejoindre les commodités du centre-ville. Par ailleurs, une ligne de transport scolaire dessert le hameau.

### ■ COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le site de projet se compose uniquement d'une **strate herbacée dont l'intérêt paysager est faible**. Cet espace ouvert au cœur d'une urbanisation pavillonnaire offre toutefois **un écrin de verdure aux riverains**. Mais il reste perceptible uniquement pour les habitations à proximité immédiate. Les haies privatives entourant le site sont à préserver afin de faciliter l'insertion des nouvelles habitations et de garantir une intimité entre l'existant et les nouvelles constructions.

**Au niveau écologique**, le site n'est pas directement concerné par le réseau Natura 2000. Mais **proche des ZPS « Crau » et ZSC « Crau centrale - Crau sèche »**, les caractéristiques floristiques et faunistiques du secteur de projet sont à considérer.

Il est à noter que l'enclavement de la zone par l'urbanisation tend à limiter la présence d'espèces protégées et les fonctionnalités écologiques. Néanmoins, sa connexion par l'Est avec les zones agricoles du site de la Crau ne permet pas de déterminer de façon définitive l'absence d'enjeu.



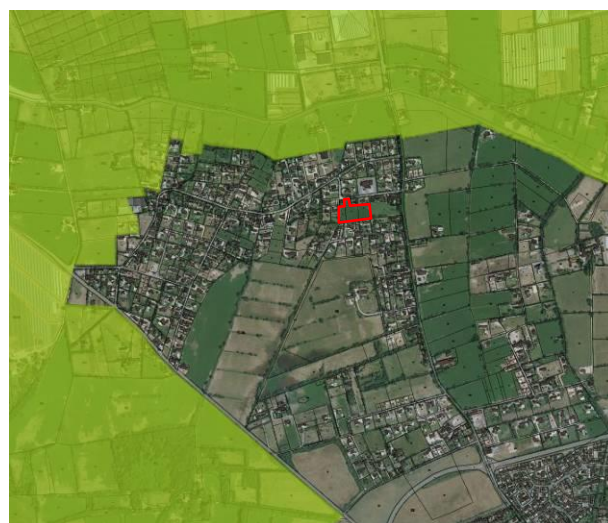
La zone peut notamment servir de **zone d'alimentation** pour certaines espèces de chauves-souris non lucifuges et pour certaines espèces d'oiseaux sans pour autant jouer un **rôle déterminant du point de vue fonctionnel et d'habitats d'espèces**. L'évaluation environnementale du PLU analysera les incidences du projet envisagé sur ces espaces protégés situés aux abords du hameau de Caphan.



ZSC « Crau centrale-Crau sèche »



Site de projet



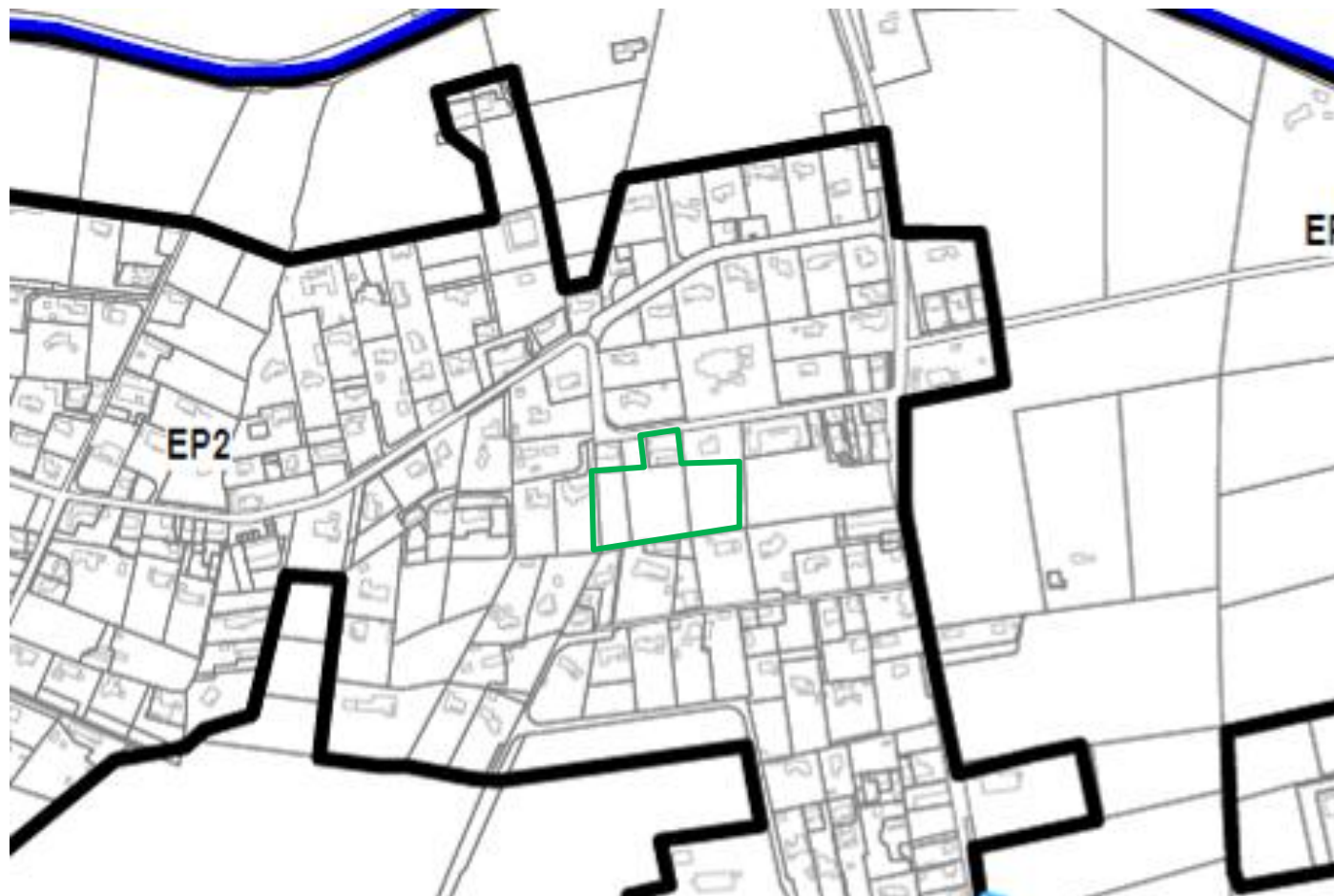
ZPS « Crau »









Strate herbacée couvrant le site de projet

## ■ RISQUES NATURELS

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales mené récemment sur le territoire de Saint Martin de Crau démontre que la partie Nord du secteur d'aménagement est sujet au **risque inondation par ruissellement** (voir carte ci-dessous). Le secteur est associé à la partie EP2 du règlement pluvial (zones économiques Sud). Elle est **urbanisable sous certaines conditions** au regard de l'imperméabilisation du sol.



### Légende :

-  EP1 à 6 : Règlement pluvial sectorisé
-  ZE 2 : Zones d'Expansion avec constructions possibles sous conditions
-  ZE 1 : Zones d'Expansion à urbanisation et remblais interdits
-  18,2 Cotes de référence centennales
-  Zones urbanisables
-  Périmètre de l'OAP n°2 Rue des écoles

# OAP 1 : ELEMENTS DE PROGRAMMATION


**Superficie de la zone**  
8392 m<sup>2</sup>

**Vocation actuelle du site**  
Espace agricole  
Prairies


**Vocation projetée du site**  
Habitat  
(environ 12 logements)




**Eléments de programme**


 Accueil de logements mixtes incluant des parkings collectifs (véhicules + cycles) et des espaces verts communs à hauteur de 15% minimum


**Aménagements paysagers**

 Création ou maintien de franges végétales

 Maintien du fossé d'irrigation existant

**Déplacements et accès**

 Création d'un accès unique (entrée/sortie)

 Réseaux de voiries existantes

## PRESCRIPTIONS

### ■ PRESCRIPTIONS GENERALES

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat. L'urbanisation est soumise à condition d'un raccordement aux réseaux publics communaux. Les aménagements pourront se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### ■ ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet communal consiste à valoriser cette « dent creuse » en cœur de hameau en créant de **nouveaux logements**. L'objectif est de diversifier la typologie d'habitat dans ce secteur pavillonnaire de la ville. Le parti pris de cet aménagement est ainsi de **mixer les formes urbaines** (habitat intermédiaire, mitoyen, individuel par exemple). Des logements de petite taille permettront d'accueillir des jeunes notamment ou personnes âgées, allant dans le sens d'une **mixité sociale et générationnelle**. Idéalement situé à proximité immédiate des équipements de Caphan, il est possible de projeter sur ce site une densité plus importante que l'existant, à hauteur de **14 logements/ha**.

#### Au sein de cette zone seront autorisés :

##### Environ 12 logements

- De type mixtes (intermédiaires, mitoyen, individuel), maximum en étage R+1
- Respect d'une densité de 14 logements par hectare

### ■ DEPLACEMENTS ET ACCES

Le site pourra être organisé avec la **création d'un accès unique** sur la partie Nord (rue des Ecoles). Il permettra **une entrée/sortie** directe sur le nouveau quartier d'habitation et se poursuivra avec une **voie double sens en impasse**.

La création des voies et accès doit permettre des **déplacements fluides et sécurisés pour l'ensemble des usagers** (véhicules, cycles et piétons). Aussi, les voiries seront accompagnées de **cheminements piétons et cycles**. La vitesse de circulation au sein du nouveau secteur d'habitation pourra être limitée et certains tronçons de voirie pourront être **partagés entre les modes** (plateaux traversants par exemple...).

En plus des accès véhicules, ce site sera desservi par les transports en commun grâce à la navette urbaine Navia S.

**Un ou des espaces de stationnement collectif** sont à prévoir, dont le dimensionnement sera cohérent avec les logements projetés. Leur localisation visera à limiter la traversée du quartier par les véhicules, et par conséquent de réduire les nuisances pour proposer un secteur apaisé et sécurisé. Ces zones de parking seront plantées et aménagées de telle sorte que le ruissellement des eaux pluviales générées par ces espaces imperméabilisés soit géré localement.

### ■ AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les **franges végétales existantes** autour du site de projet seront conservées, et d'autres créées, dans l'objectif de faciliter l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments et limiter le vis-à-vis. De plus, des écrans végétaux (haies mixtes d'arbres et arbustes locaux) permettront de séparer les habitations du stade côté Est.

Un **espace vert commun**, représentant 15% minimum de l'unité foncière, devra être proposé, dont le rôle sera mixte. Il servira à la **rétenion/infiltration des eaux pluviales** résultant des zones imperméabilisées du secteur. Il constituera également un **espace de détente et de jeu** pour les habitants du quartier, et sera donc facteur de lien social. Enfin, ce parc aménagé apportera un **couloir de respiration** entre les habitations.

En dehors de cet espace vert, la gestion des eaux pluviales sera gérée au maximum à la parcelle par infiltration grâce aux **espaces maintenus en pleine terre** aux abords des constructions, et par des **ouvrages adaptés** de type noues plantées par exemple aux abords des voiries, tranchées drainantes, puits d'infiltration...

## OAP 2 : CAPHAN - CHEMIN DU MAS DE ROCHE

### DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET PATRIMOINE FONCIER

Le site de projet s'étend sur **5,53 hectares** au total. Il est essentiellement constitué de terrains non bâtis, à l'exception des parcelles qui accueillent quelques habitations (n°0146, 0144 et 0164), la coopérative agricole des Primeurs de la Crau (n°0093) et un stade de tennis privé (n°0186).

Le périmètre de projet intègre au total trente et une parcelles (0147, 0140, 0003, 0002, 0139, 0146, 0144, 0164, 0166, 0165, 0184, 0210, 0207, 0093, 0232, 0094, 0212, 0267, 0217, 0230, 0211, 0229, 0227, 0228, 0139, 0246, 0245, 0244, 0243, 0187, 0186).

En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que le règlement associé.

Dans le PLU en vigueur, le site de projet est divisé en deux zones.

La partie Sud-Ouest (parcelles n°0147) est classée en **zone 2AU**, correspondant à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et constituant une réserve foncière sur laquelle était envisagé l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification/révision du PLU.

Le reste du secteur est quant à lui classé en **zone 1AUd**. La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect des orientations d'aménagement définies pour chaque zone.

La zone 1AUd renvoie au règlement de la zone UD couvrant les quartiers d'habitat en frange de la zone agglomérée au quartier de Caphan.

Dans le projet de PLU, il s'agit de repenser ces deux zones en une seule, classée en **1AU**.



# ORGANISATION ACTUELLE DU SITE



Le terrain d'études se situe en continuité d'un secteur d'habitation au Nord-Ouest de Caphan, **le Mas de Roche**. Aux abords de ce tissu pavillonnaire peu dense, l'espace est agricole, comprenant quelques habitations isolées (mas, bergeries, exploitations agricoles...).

Le secteur étudié est majoritairement **non bâti**. On recense tout de même l'existence de **quelques habitations** qui ont été construites dans la continuité de l'existant ainsi que la présence de la **coopérative agricole**, empiétant en partie sur le site d'étude. Une **serre-tunnel** est également localisée sur le secteur d'étude. Enfin, à l'extrémité Nord, un espace est également artificialisé, comportant un **terrain de tennis privé**.



Vastes prairies représentatives de la majorité du site



Coopérative agricole des Primeurs de la Crau



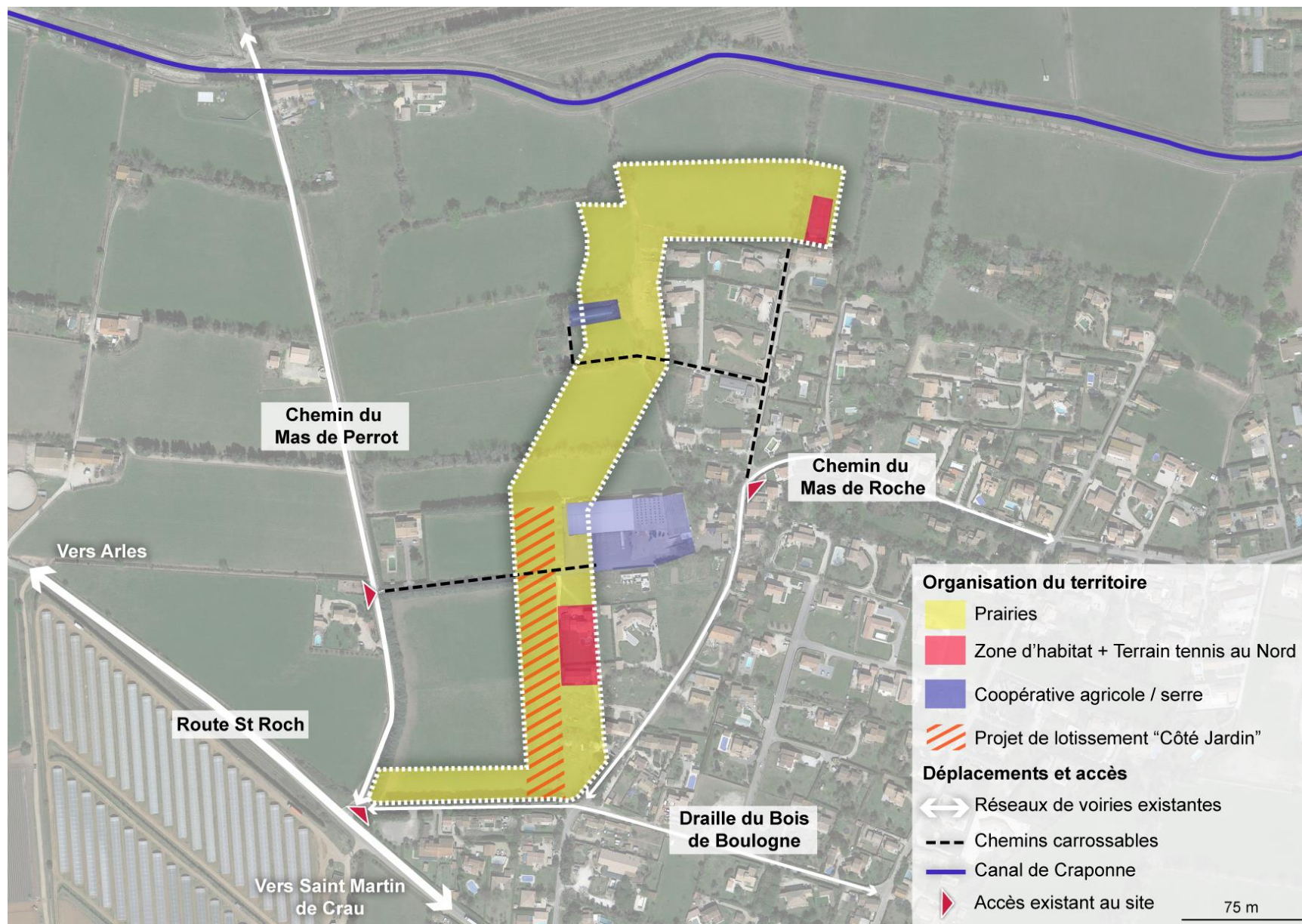
Habitations du Mas de Roche empiétant sur le site



Serre-tunnel et bâtiment associé sur le secteur de projet

Le site est **peu perceptible depuis les voies principales** car soit situé à l'arrière de constructions, soit masqué par des haies brise-vent. On ne l'aperçoit que ponctuellement depuis les chemins secondaires (accès à la coopérative agricole, dessertes des habitations du Mas de Roche).

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



## ■ ORGANISATION DU TERRITOIRE

Le site de projet se compose essentiellement de **prairies**, représentant une surface d'environ 4,5 ha. Une partie de cet espace fait d'ores et déjà l'objet d'un **projet de lotissements** (« Côté Jardin ») sur près de 0,8 ha.

La **coopérative agricole** est majoritairement implantée en dehors du périmètre d'étude, le bâtiment empiète légèrement sur le secteur de projet. Enfin, les **quelques habitations** présentes au sein du site se trouvent en limite Est.



Vue du site depuis l'angle du chemin du Mas de Perrot et de la Draille du Bois de Boulogne



Vue du secteur Nord du site, entre l'habitat existant et le terrain de tennis

## ■ DEPLACEMENTS ET ACCES

L'ensemble du site est desservi par un **réseau de voiries secondaires** qu'il sera nécessaire de recalibrer en vue de l'accueil d'une population supplémentaire et par conséquent d'une hausse du trafic routier. **A l'Ouest**, le **chemin du Mas de Perrot**, reliant la Route Saint Roch (RD 83B) à la RD83 menant à Arles, est d'ailleurs concerné par un projet de requalification en route départementale. L'objectif principal étant de dévier les poids lourds empruntant à ce jour la RD27. **A l'Est**, le **chemin du Mas de Roche** et la **Draille du Bois de Boulogne** assurent la desserte interne du hameau de Caphan.

Concernant les accès au site, il en existe aujourd'hui qu'un seul direct depuis une voirie principale, au Sud-Ouest, depuis la Draille du Bois de Boulogne. Il s'agit d'une entrée utilisée pour l'exploitation du terrain. D'autres accès sont possibles mais depuis des chemins privés ou secondaires tels que la route d'accès à la coopérative agricole ou encore les chemins de desserte des habitations et de la serre au Nord.



Chemin du Mas de Perrot



Route d'accès à la coopérative agricole



Accès au secteur depuis la Draille du Bois de Boulogne



Accès à proximité de la serre

En termes de desserte par **les transports en commun**, la navette urbaine **Navia S** assure les déplacements des usagers de la commune vers les centres commerciaux, le centre-ville et la gare. Le hameau de Caphan bénéficie de ce moyen de locomotion et dispose de 3 arrêts au niveau de l'axe principal dont le plus proche du site de projet est « **Caphan Bois de Boulogne** ». Il s'agit d'un **atout pour le développement de l'habitat** sur cette zone. En effet, cela permet de proposer une mobilité autre que la voiture individuelle vers et à partir du secteur, et notamment pour rejoindre les commodités du centre-ville. Par ailleurs, une ligne de transport scolaire dessert le hameau.



## ■ COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Prairie et haie brise-vent monospécifique



Prairie et cordons boisés

Le site de projet se compose principalement d'une **strate herbacée ponctuée de linéaires de haies brise-vent**. Les vues sont uniquement proches car ces cordons boisés limitent les perspectives lointaines. Ces linéaires arborés pourront être maintenus dans le projet d'aménagement, dans un objectif de préservation des **supports de biodiversité** qu'ils constituent et dans un **intérêt paysager** également puisque cela facilitera l'insertion des constructions dans l'environnement existant.

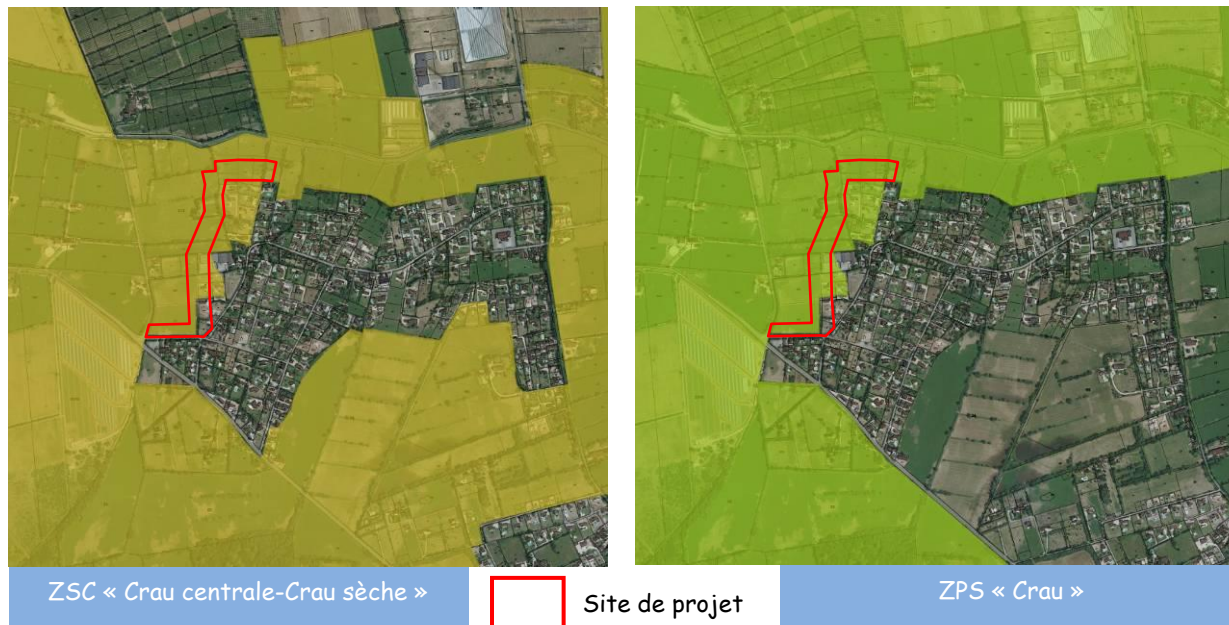
**Au niveau écologique**, le site de projet est presque entièrement concerné par le réseau Natura 2000. A l'exception des habitations au Sud, le secteur fait partie de la **Zone Spéciale de Conservation « Crau Centrale -Crau Sèche »** au titre de la Directive Habitats et de la **Zone de Protection Spéciale « Crau »** identifiée au titre de la Directive Oiseaux.

Les caractéristiques floristiques et faunistiques du secteur de projet sont donc à considérer.

La zone se situe en limite d'urbanisation. Elle est reliée à l'ouest aux zones agricoles et présente des haies et sans doute des fossés pouvant avoir un intérêt écologique potentiel. Ce contexte agricole imbriqué de **fossés et de haies** contribue, en effet, à la diversification du paysage (diversité structurale, d'habitats et d'espèces) et à sa fonctionnalité car ces petits linéaires sont autant de **corridors pour la faune sauvage**.

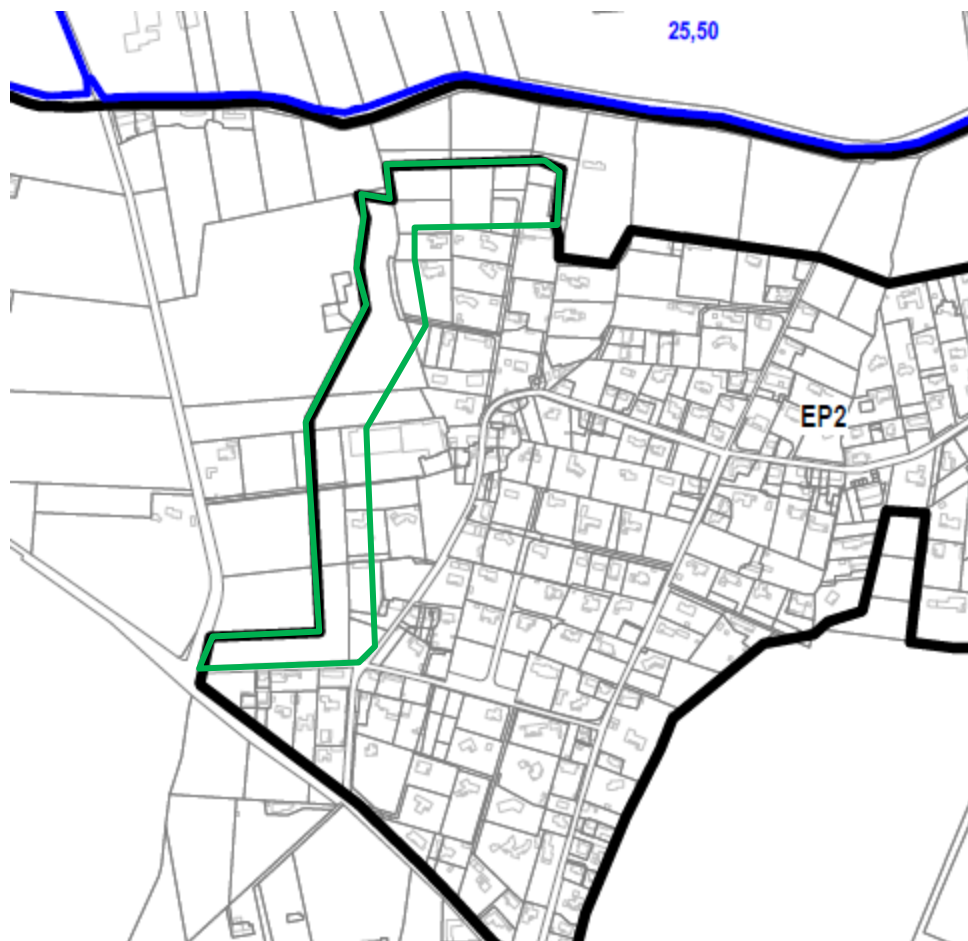
L'ensemble de la zone peut servir de **zone d'alimentation** pour certaines espèces de chauves-souris et pour certaines espèces d'oiseaux. Les éventuels arbres à cavités peuvent quant à eux représenter des **gîtes** pour certaines de ces espèces (chauves-souris arboricoles, Rollier d'Europe, Petit-duc scops...) ou pour des invertébrés saproxyliques (Grand Capricorne, Lucane cerf-volant). Les éventuels fossés ou canaux, en fonction de leur naturalité, peuvent quant à eux représenter des **habitats** potentiels pour certaines espèces d'amphibiens, de reptiles (notamment la Cistude d'Europe) ou encore d'insectes (Odonates).

L'évaluation environnementale du PLU analysera les incidences du projet envisagé sur ces espaces protégés situés aux abords du hameau de Caphan. Des mesures seront si nécessaire préconisées pour compenser l'urbanisation de ce secteur communal.









## ■ RISQUES NATURELS

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales mené récemment sur le territoire de Saint Martin de Crau démontre que la partie Nord du secteur d'aménagement est sujet au **risque inondation par ruissellement** (voir carte ci-dessous). Le secteur est associé à la partie EP2 du règlement pluvial (zones économiques Sud). Elle est **urbanisable sous certaines conditions** au regard de l'imperméabilisation du sol.



### Légende :

-  EP1 à 6 : Règlement pluvial sectorisé
-  ZE 2 : Zones d'Expansion avec constructions possibles sous conditions
-  ZE 1 : Zones d'Expansion à urbanisation et remblais interdits
-  18,2 Cotes de référence centennales
-  Zones urbanisables
-  Périmètre de l'OAP n°2  
Chemin du Mas de Roche

## OAP 2 : ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### Superficie totale de la zone

5,53 hectares

### Superficie de la zone à bâtir (hors constructions et jardins existants)

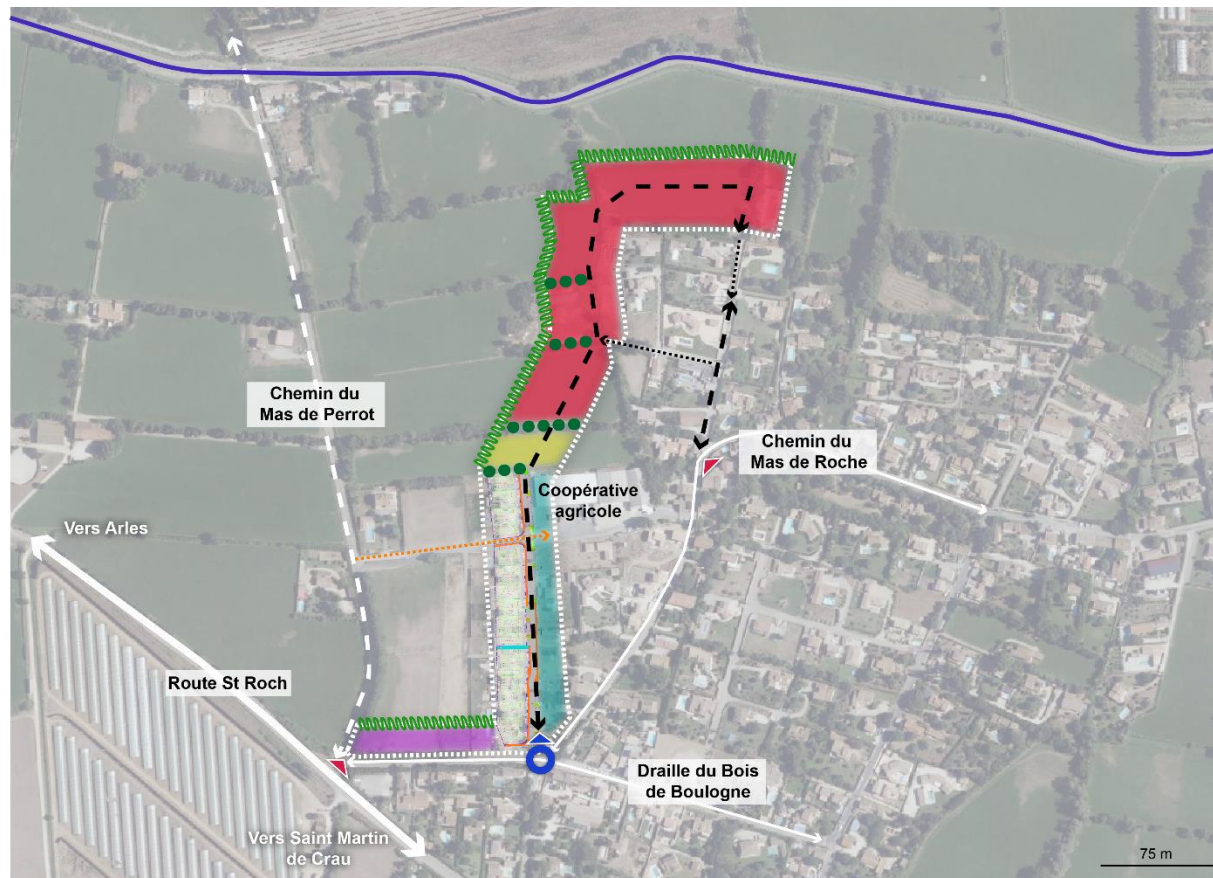
4,53 hectares (zone à bâtir)

### Vocation actuelle du site

Espace agricole  
Prairies  
Habitat ponctuel

### Vocation projetée du site

Habitat  
(Environ 50 logements)



Eléments de programme	Aménagements paysagers	Réseaux de voiries existantes
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Logements individuels/mitoyens	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:2px dashed green; border-bottom:2px dashed green;"></span> Maintien des cordons boisés existants	<span style="display:inline-block; width:20px; border-top:1px dashed gray;"></span> Réseau de voiries existantes
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Logements locatifs sociaux	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px dashed green; border-right:2px dashed green;"></span> Création de franges végétales en limite d'OAP pour compenser la suppression d'une portion de fossé et de haie au centre	<span style="display:inline-block; width:20px; border-top:1px dashed gray; border-bottom:1px dashed gray;"></span> Projet d'élargissement du chemin de Mas de Perrot
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Espace public commun et parking collectif		<span style="display:inline-block; width:20px; border-top:1px dotted orange;"></span> Droit de passage pour la coopérative
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:cyan; border:1px solid black;"></span> Constructions et jardins existants (pas de nouveaux logements projetés)		<span style="display:inline-block; width:20px; border-top:1px dotted black;"></span> Principe de maillage viaire à sens unique incluant des circulations sécurisées pour piétons et cycles
	Déplacements et accès	
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px dashed black;"></span> Maintien des accès existants	<span style="display:inline-block; width:20px; border-top:1px dashed gray; border-bottom:1px dashed gray;"></span> Principe de maillage viaire primaire à double sens incluant des circulations sécurisées pour piétons et cycles
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px dashed blue;"></span> Création d'un nouvel accès	
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid blue; border-radius:50%;"></span> Réaménagement du carrefour existant	

## PRESCRIPTIONS

### ■ PRESCRIPTIONS GENERALES

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat. L'urbanisation est soumise à condition d'un raccordement aux réseaux publics communaux. Les aménagements pourront se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### ■ ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet communal consiste à créer de **nouveaux logements** en continuité du tissu urbain existant, et en cohérence avec le **projet « Côté Jardin »** prévu au Sud-Ouest du site, comportant **16 lots à bâtir** (densité de 20 logements/ha). L'objectif est de proposer une typologie d'habitat adaptée au secteur résidentiel et pavillonnaire du hameau de Caphan mais également variée dans ses formes et superficies. L'aménagement mixe donc **l'habitat individuel et mitoyen**, avec une densité moyenne de **14 logements/hectare**. L'objectif est de proposer un gradient de densité depuis l'accès principal (giratoire) vers les extrémités de la zone. La densité de logements proposée est donc plus faible que celle du lotissement « Côté Jardin » à proximité immédiate de la desserte. Une part des nouvelles habitations entrera dans le parc de **logements sociaux** de la commune pour assurer une diversité de population. Ces logements sociaux seront positionnés **en partie Sud**, directement accessibles depuis la Draille du Bois de Boulogne, et pourront prendre des **formes urbaines plus denses** (habitat mitoyen notamment).

#### Au sein de cette zone seront autorisés :

Environ **50 nouveaux logements** (hors projet « côté jardin »)

- **De type mixtes (mitoyen, individuel), maximum en étage R+1**
- **Respect d'une densité de 14 logements par hectare à l'échelle du site**
- **20% de logements locatifs sociaux au sein des programmes de logements**

En additionnant les logements du projet « côté jardin », le site accueillera un total de **64 logements**.

Le site pourra être organisé avec un minimum d'un **nouvel accès** à créer au niveau du carrefour du chemin du Mas de Roche et de la Draille du Bois de Boulogne. En lien avec le projet « Côté Jardin », **le carrefour sera réaménagé** pour améliorer les conditions de sécurité. A partir de ce carrefour, une voie sera créée pour desservir le lotissement « Côté Jardin » et sera prolongée sur tout le linéaire du site de projet en position centrale, avec les logements s'inscrivant de part et d'autre. Cet axe principal aboutira au niveau de l'actuel terrain de tennis privé et se raccordera au chemin d'accès existant débouchant sur le chemin du Mas de Roche.

Les **accès existants seront maintenus et renforcés** si nécessaires, au Sud-Ouest depuis la Draille du Bois de Boulogne, et au Nord à partir du chemin du Mas de Roche en empruntant les voies de desserte des habitations existantes. La partie la plus au Nord du projet sera traitée en sens unique car le chemin actuel ne pourra pas être élargi.



Création d'un giratoire au niveau du carrefour de la Draille du Bois de Boulogne

L'**accès à la coopérative agricole** sera **conservé** en l'état, pour les besoins de fonctionnement de l'organisme uniquement. Les riverains du projet « Côté Jardin » n'auront pas vocation à emprunter cette voie mais l'axe Nord-Sud nouvellement créé.

La création des voies et accès doit permettre des **déplacements fluides et sécurisés pour l'ensemble des usagers** (véhicules, cycles et piétons). Aussi, les voiries nouvelles seront accompagnées de **cheminements piétons et cycles**. La vitesse de circulation au sein du nouveau secteur d'habitation pourra être limitée et certains tronçons de voirie pourront être **partagés entre les modes** (chicanes intégrant du stationnement, plateaux traversants par exemple...).

En plus des accès véhicules, ce site sera desservi par les transports en commun grâce à la **navette urbaine Navia S** au niveau du chemin du Mas de Roche.

## ■ AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les **cordons boisés existants** sur le site de projet seront tant que possible conservés, pouvant faciliter l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments. De plus, des écrans végétaux (haies mixtes d'arbres et arbustes locaux) en limite extérieure du site permettront de séparer les habitations nouvelles de l'espace agricole attenant. Ces franges serviront de **barrière visuelle** mais également d'**espace tampon/antidérive** évitant tout conflit de voisinage lié aux éventuelles nuisances de l'activité agricole (poussière, bruit, traitements...). La création de ces franges végétales viendra également compenser la potentielle suppression des haies existantes Nord-Sud, en bordure des fossés d'irrigation, qui avaient été identifiées au PLU.

Un **espace vert commun** est proposé, au Nord de la coopérative agricole. Son rôle est mixte, constituant un **espace de détente et de jeu** pour les habitants du quartier, et pouvant donc être fédérateur, facteur de lien social. Il pourra servir, en partie, à la **rétenion/infiltration des eaux pluviales** résultant des zones imperméabilisées du secteur Nord. Sa localisation assurera un recul des nouvelles constructions par rapport à la coopérative pouvant être source de nuisances. Cet espace public sera accompagné d'une **zone de stationnement collectif** répondant aux besoins des nouvelles habitations.

En dehors de cet espace vert, la gestion des eaux pluviales sera gérée au maximum à la parcelle par infiltration grâce aux **espaces maintenus en pleine terre** aux abords des constructions, et par des **ouvrages adaptés** de type noues plantées par exemple aux abords des voiries, tranchées drainantes, puits d'infiltration...

Les **fossés d'irrigation** présents sur le périmètre de l'OAP n°2 seront maintenus dans le projet d'aménagement afin de garantir le **maintien de l'irrigation** pour les terrains en aval. Le règlement du PLU contient par ailleurs un article relatif à l'obligation de recul des clôtures et des constructions par rapports aux fossés d'irrigation, garantissant l'**accès à l'eau pour les prairies irriguées**.

## OAP 3 : CAMPING DE LA CRAU

### DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET PATRIMOINE FONCIER

Le site de projet s'étend sur **1,4 hectare** au total.

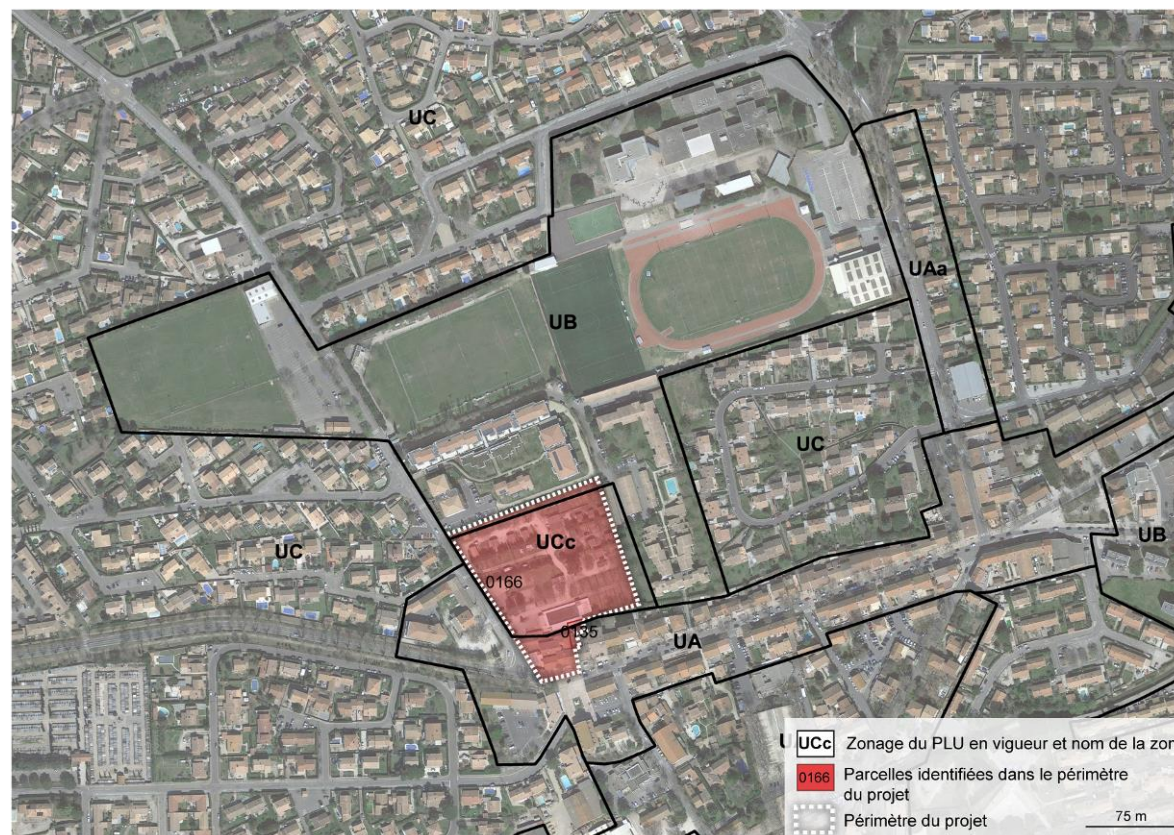
Il est constitué de l'ancien terrain du camping de la Crau.

Le périmètre de projet comprend deux parcelles : BI 0166 et BI 0135.

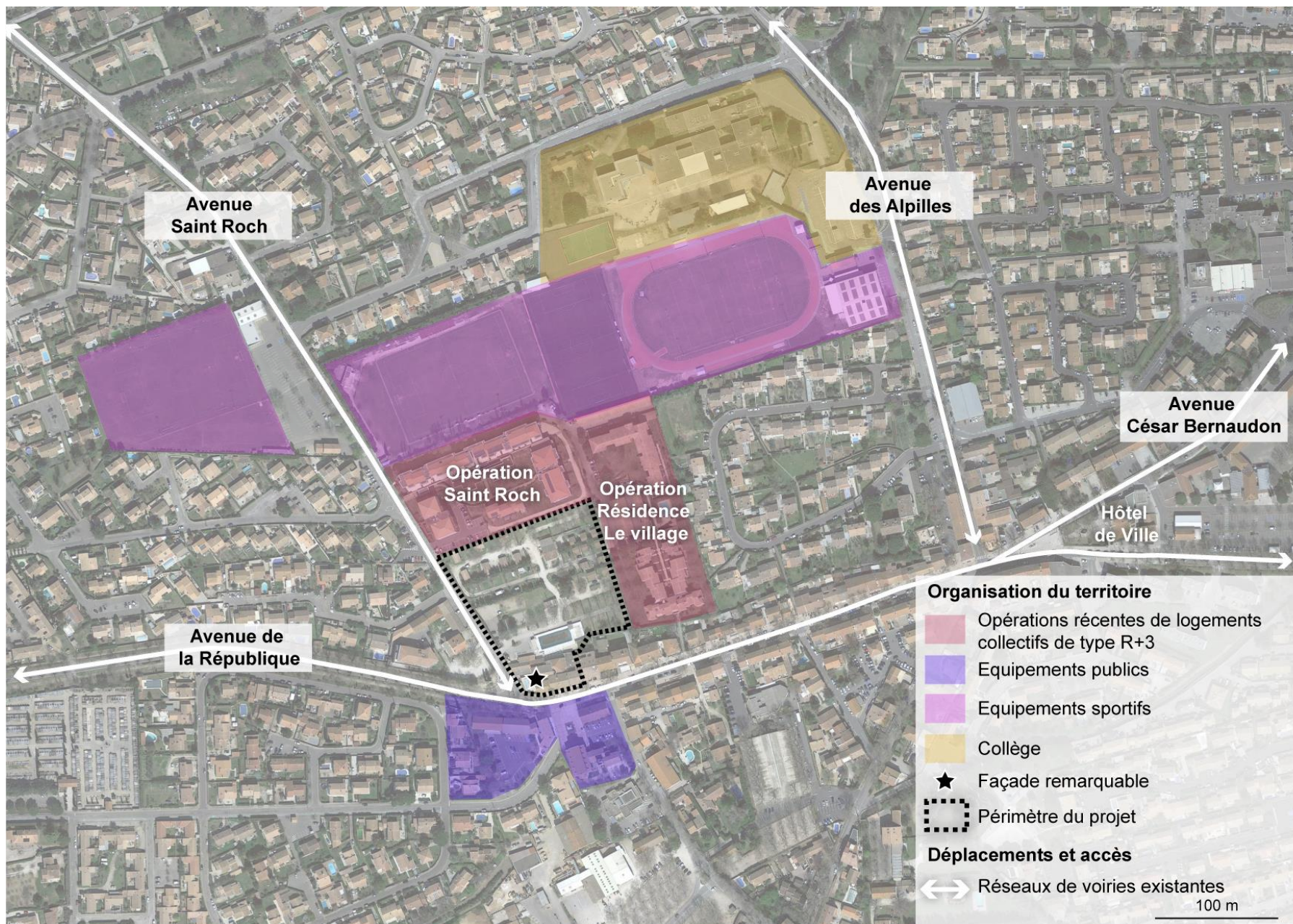
En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que le règlement associé.

Dans le PLU en vigueur (2011), le site de projet est classé **UCc**. La zone UC correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire caractérisée par une densité moyenne. Le **secteur UCc** intègre spécifiquement le camping de la Crau.

Dans le projet de PLU, le secteur sera zoné en UA pour la partie constituant l'angle de rue et en UB pour le reste du terrain, en cohérence avec le zonage existant au Nord et à l'Est qui accueille des opérations similaires à celle projetée sur le secteur. La zone UB est une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.



# ORGANISATION ACTUELLE DU SITE



Le site du Camping de la Crau se trouve en plein cœur du centre-urbain de Saint Martin-de-Crau, à 500 mètres de l'hôtel de ville.

Il est desservi par deux voies structurantes du centre-ville : **l'avenue de la République au Sud**, et **l'Avenue Saint Roch à l'Ouest**.



Vue sur le site du Camping de la Crau à l'angle des avenues Saint Roch et de la République



Site du Camping de la Crau depuis l'avenue Saint Roch

Au Nord et à l'Est, le site d'étude est longé de **deux opérations de logements**, réalisées récemment, dont l'habitat est de type **collectif en R+3**. Au-delà toujours côté Nord, entre les avenues Saint Roch et des Alpilles, on trouve des **équipements sportifs** (stades...) et **scolaire** avec le collège Charles Rieu.

Au Sud, du côté opposé de l'avenue de la République, un secteur d'**équipements publics** (Maison de la Crau, maison des Associations...) fait face à l'**Hôtel-Restaurant de la Crau**, intégré au périmètre de projet, dont une des façades est identifiée au PLU approuvé en 2011 comme élément bâti remarquable à préserver.

Aux abords plus éloignés du camping de la Crau, le tissu urbain se compose d'un **habitat de densité moyenne**, sous forme de pavillons individuels ou mitoyens principalement.



Opération nouvelle Saint Roch en bordure Nord du camping de la Crau



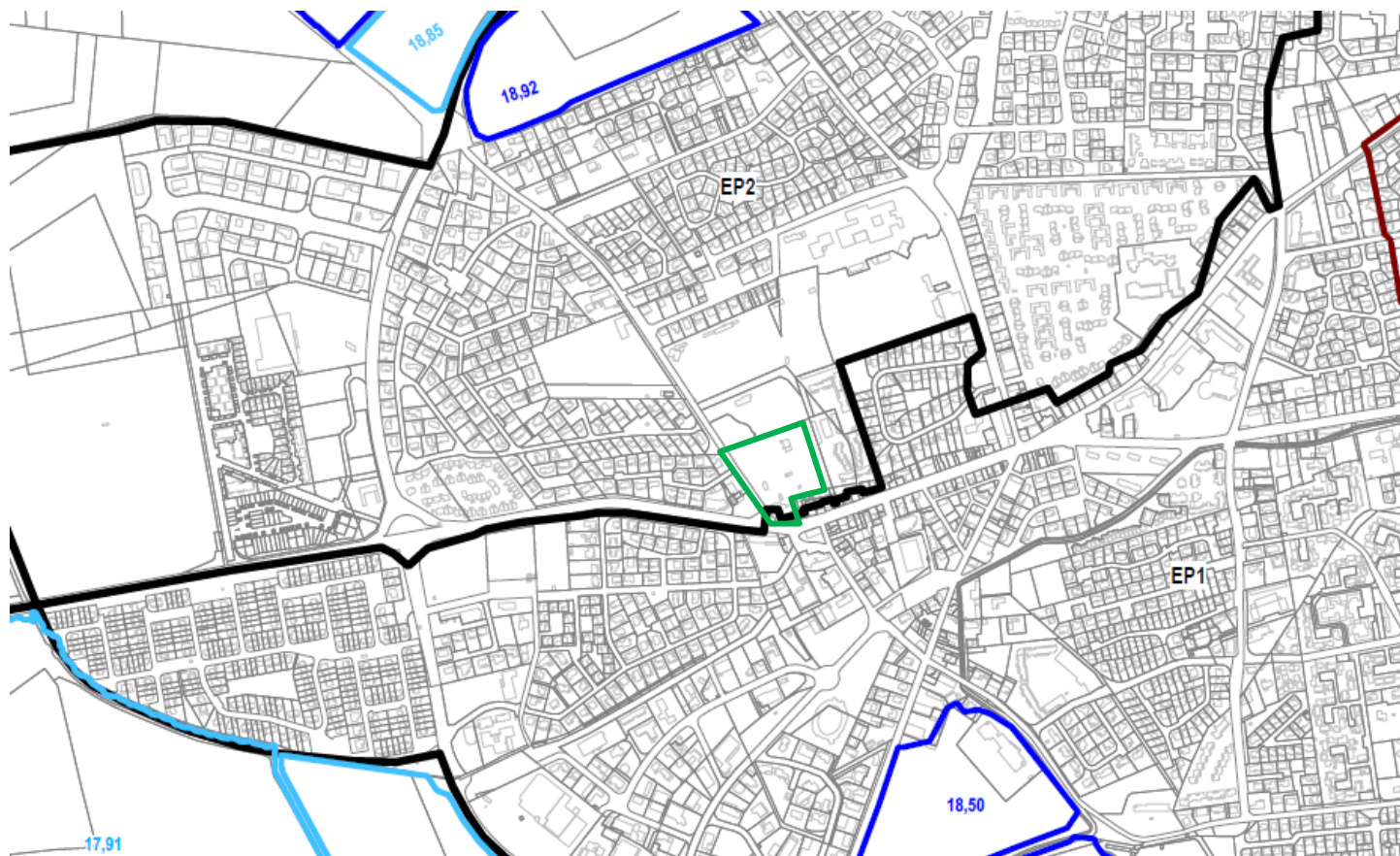
Entrée du camping et bâtiments en reconversion

L'accès actuel au camping de la Crau s'effectue par une **entrée/sortie mutualisée sur l'avenue Saint Roch**.







#### ■ RISQUES NATURELS

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales mené récemment sur le territoire de Saint Martin de Crau démontre que la partie Nord du secteur d'aménagement est sujet au **risque inondation par ruissellement** (voir

carte ci-dessous). Le secteur est associé à la partie EP2 du règlement pluvial (zones économiques Sud). Elle est **urbanisable sous certaines conditions** au regard de l'imperméabilisation du sol.



Légende :

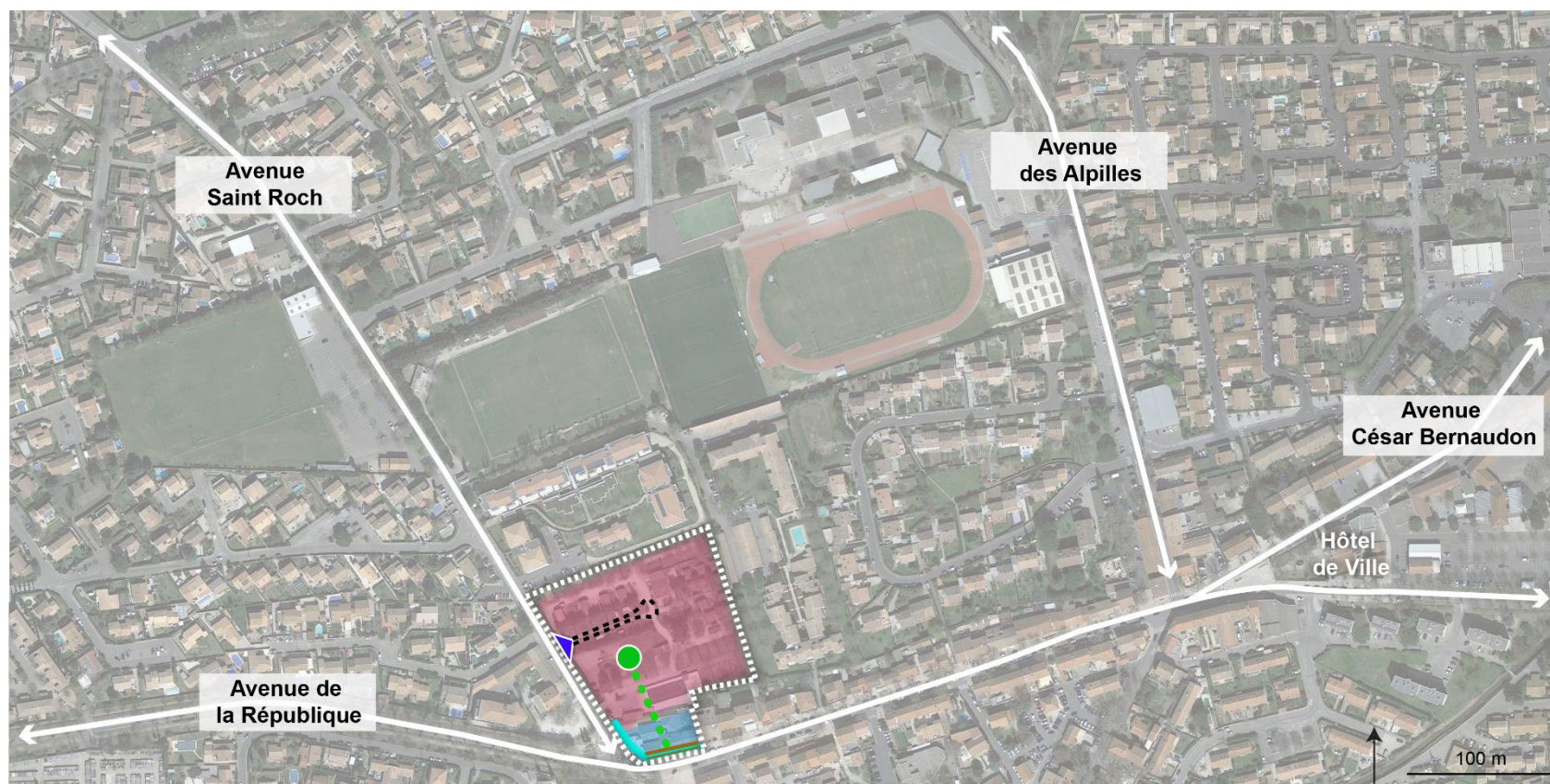
-  EP1 à 6 : Règlement pluvial sectorisé
-  ZE 2 : Zones d'Expansion avec constructions possibles sous conditions
-  ZE 1 : Zones d'Expansion à urbanisation et remblais interdits
-  18,2 Cotes de référence centennales
-  Zones urbanisables
-  Périmètre de l'OAP n°2 Camping

## OAP 3 : ELEMENTS DE PROGRAMMATION

**Superficie de la zone**  
1,4 hectare

**Vocation actuelle du site**  
Camping, un hôtel et une habitation le long de l'avenue de la République

**Vocation projetée du site**  
Habitat  
(Environ 200 habitations)

**Éléments de programme**

- Logements de type R+3 incluant des parkings collectifs et des espaces verts communs
- Logements de type R+2 maximum sur l'angle de vue depuis l'avenue de la République
- Maintien de l'alignement aux immeubles voisins sur l'avenue de la République
- Commerces en RDC des immeubles ayant une façade sur l'avenue de la République

Espace vert central assurant une continuité piétonne avec la place Léon Michaud

**Déplacements et accès**

- Accès depuis l'avenue Saint Roch
- Réseaux de voiries existantes
- Voie à double sens incluant des circulations sécurisées pour piétons et cycles et une aire de retournement

## PRESCRIPTIONS

### ■ PRESCRIPTIONS GENERALES

Le site de l'OAP est une zone urbaine, à vocation principale d'habitat.

Les aménagements se réaliseront en une seule opération d'ensemble. Cette opération devra pouvoir développer un label relatif aux performances énergétiques allant au-delà de la RT 2012.

### ■ ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Le projet communal consiste à créer de **nouveaux logements** sur cette dent creuse. La typologie d'habitat proposée sera adaptée au contexte de centre urbain. Une densité moyenne de **145 habitations/hectare** est projetée sur la zone (hors bâtiments existants à réhabiliter au Sud). Une part des nouvelles habitations entrera dans le parc de logements sociaux de la commune, à hauteur de 40% de la surface de plancher créée, soit environ 70 logements.

En cohérence avec les opérations récentes au Nord, les immeubles en R+3 seront autorisés sur une partie de l'avenue Saint Roch et dans le cœur d'îlot. Les bâtiments donnant sur l'avenue de la République et à l'angle de l'avenue Saint Roch devront quant à eux être limités à R+2 et disposer d'une hauteur sensiblement équivalente aux immeubles de l'avenue de la République contigus afin d'assurer une meilleure intégration architecturale du nouveau programme avec les immeubles existants (avenue de la République, Maison des Associations, Maison de la Crau). Cette intégration passera également par un alignement des façades du nouveau programme avec celles des immeubles contigus de l'avenue de la République. Enfin, il **conviendra que la façade en galets de Crau soit reconstituée sur les immeubles constituant l'angle de rue et que les encadrements et les angles soient réalisés en pierre.**

#### **Au sein de cette zone seront autorisés :**

**L'équivalent d'environ 200 habitations répartis comme suit :**

- **De type mixtes (collectif, intermédiaire, mitoyen), maximum en étage R+3 sur une partie de l'avenue Saint Roch et en cœur d'îlot et en R+2 sur l'avenue de la République et à l'angle**
- **Respect d'une densité de 145 habitations par hectare**
- **Environ 110 unités d'hébergements seniors**
- **Environ 70 logements sociaux**
- **Environ 20 logements en accession**

Un **accès unique** serait à privilégier pour la desserte de ce secteur d'habitation, avec une **voie interne en sens unique en forme de U**. L'entrée et la sortie sur l'avenue Saint Roch seraient donc distinctes. L'opération intégrera des **places de parking en nombre suffisant à l'intérieur du périmètre de l'OAP** afin que le stationnement inhérent aux nouveaux logements créés ne se reporte pas sur la voie publique à l'extérieur du secteur d'aménagement. Ces stationnements seront de préférence réalisés en sous-terrain ou en RDC des immeubles afin de privilégier les espaces verts extérieurs et non le stationnement aérien.

## ■ AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Un **espace vert commun** devra être proposé dans l'aménagement, utile également à la **rétenion des eaux pluviales** résultant des zones imperméabilisées du secteur urbanisé. L'espace vert commun devra en outre permettre d'assurer **une continuité piétonne avec la place Léon Michaud**.

En dehors de cet espace vert, la gestion des eaux pluviales sera gérée au maximum à la parcelle par infiltration grâce aux **espaces maintenus en pleine terre** aux abords des constructions, et par des **ouvrages adaptés** de type noues plantées par exemple aux abords des voiries.

Des **zones de stationnement collectif** répondant aux besoins des nouvelles habitations seront également à intégrer au projet, dont la localisation sera judicieuse par rapport aux flux de circulation, et au moindre impact visuel.

## OAP 4 : POLE LOGISTIQUE

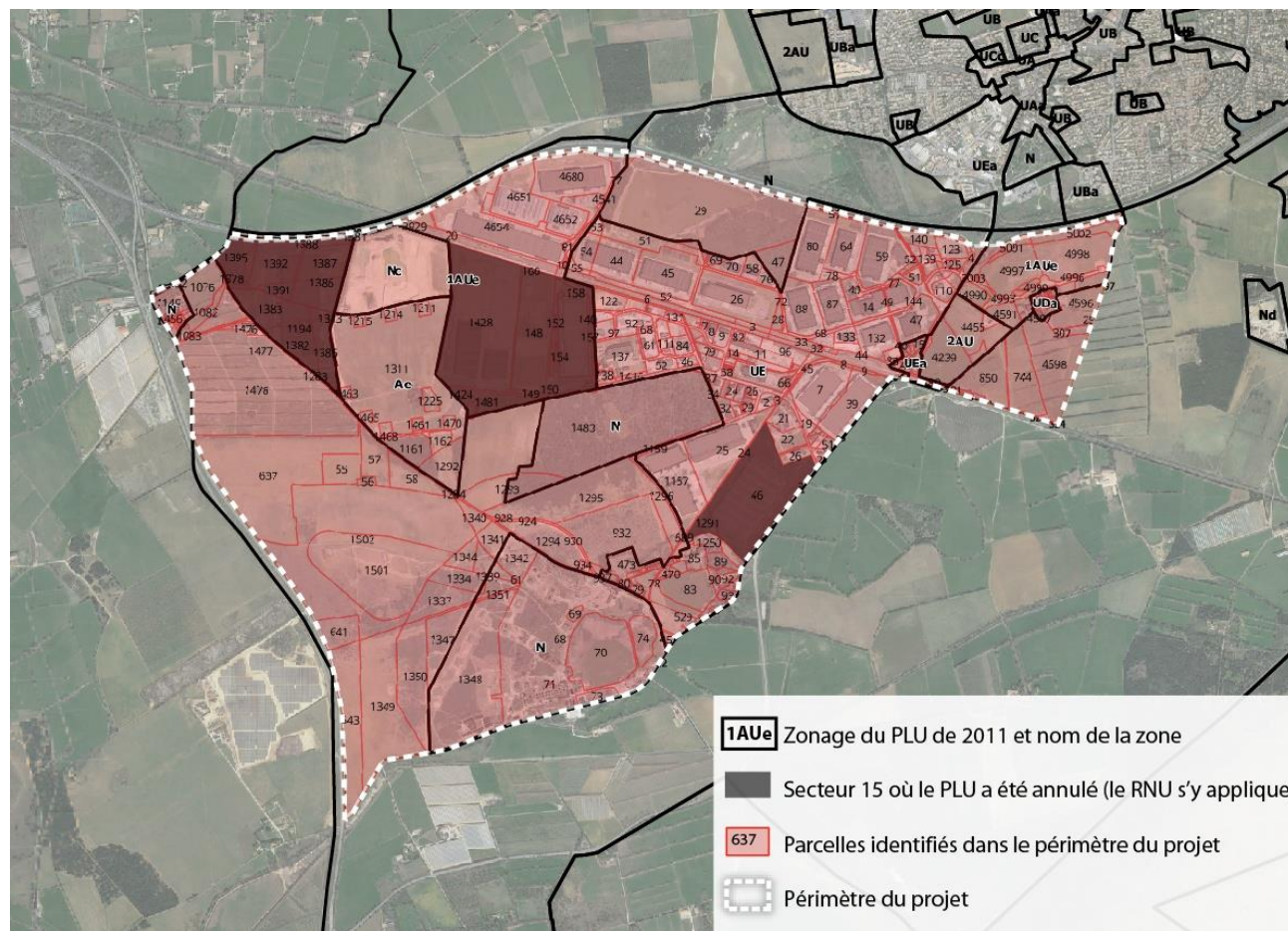
### DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET PATRIMOINE FONCIER

Le périmètre de l'OAP 4 est particulièrement large : il s'étend sur plus de 1000 hectares et comprend notamment l'OAP 6 pour le STECAL du site de la dynamite.

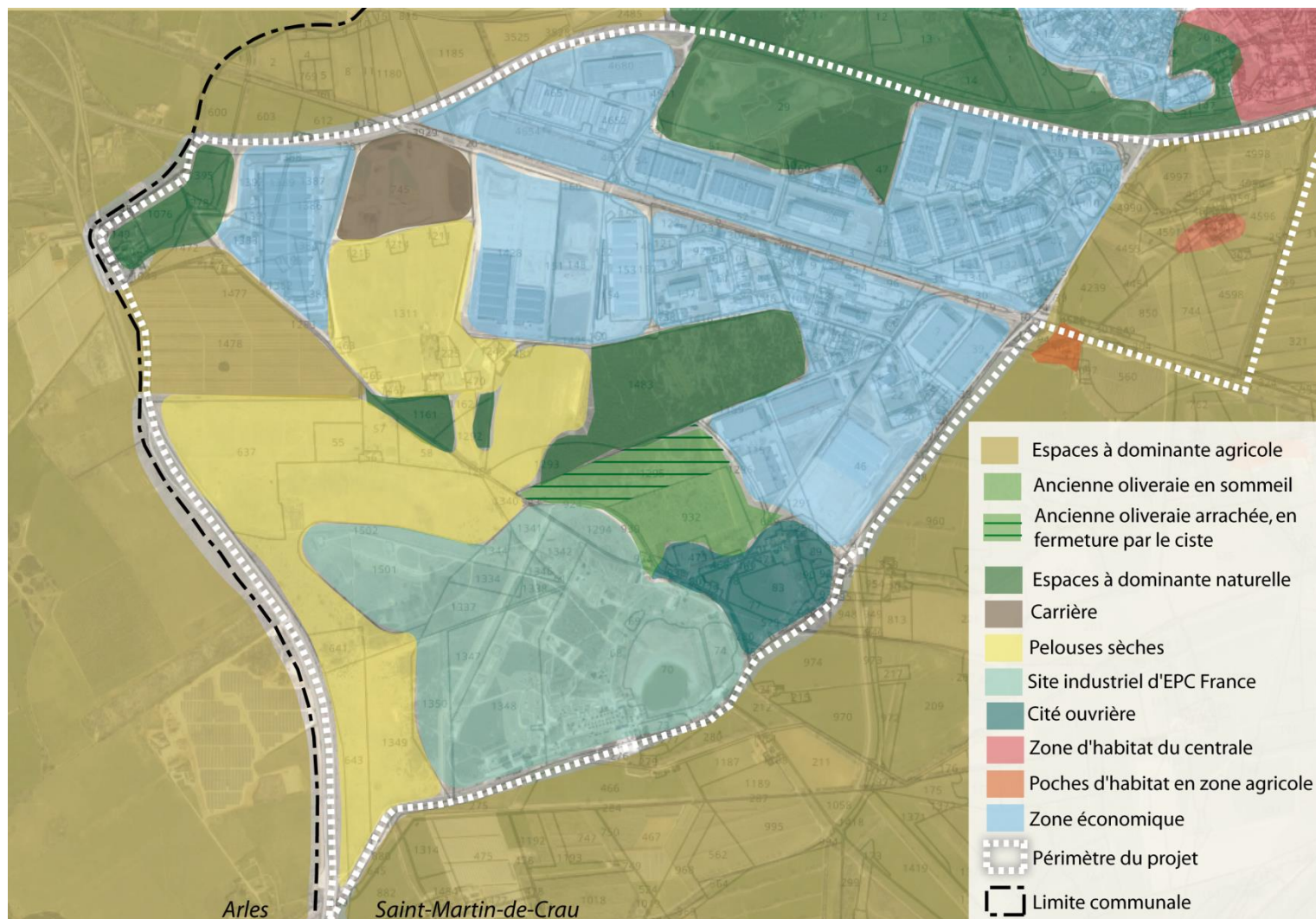
Ce périmètre permet de prendre en compte les enjeux liés à la réintégration du secteur 15 dans le PLU et plus globalement à l'aménagement de la zone économique communautaire en lien avec son environnement naturel. En effet, le PLU a été annulé sur ce secteur avec pour motif l'insuffisance de l'évaluation environnementale. L'OAP 4 participe à définir une stratégie de réintégration du secteur en prenant en compte l'impact que l'urbanisation de ce secteur a eu sur la biodiversité et en proposant un rééquilibrage.

Dans le PLU en vigueur, le périmètre de projet s'étend sur les zones N, Nc, A, Ae, UE, UEa ; UDa, 1AUe et 2AU. Sur le secteur 15, le Règlement National d'Urbanisme s'applique.

Dans le projet de PLU, la zone Ae et une partie des zones A et Nc sont reclassées en zone N. Les pelouses sèches présentes sur le secteur bénéficieront d'un classement en zone agropastorale protégée Ab. Par ailleurs, la zone 1AUe évolue en zone U et la zone 2AU est reclassée en zone agricole.



## ORGANISATION ACTUELLE DU SITE



Le secteur d'étude se situe au sud ouest du centre urbain, il comprend le pôle logistique dans son ensemble ainsi que des espaces agricoles et naturels au sud ouest, à l'est et au nord. La limite est correspond à la limite communale. Au sud-ouest le secteur est délimité par la route départementale 24 et au nord-ouest par le fossé de Pilier. La limite nord est matérialisée par la route nationale 113.

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

## ■ ORGANISATION DU TERRITOIRE

La partie nord du périmètre correspond au **pôle logistique**, caractérisé par la présence de **grands entrepôts** organisés sous forme de parcs. Ces parcs logistiques, privés, constituent des **espaces clos sécurisés** et surveillés par gardiennage. Ces parcs comportent un seul accès sur la voie publique géré par le propriétaire du parc grâce à un poste de gardiennage.

Au sud est du périmètre se trouve le **site de la société EPC France** dit « de la dynamite » et la  **cité ouvrière historique** qui y est rattachée.

Le centre et le sud du périmètre sont fortement marqués par la présence de **pelouses sèches** utilisées pour les activités pastorales. Le reste des terrains agricoles se partagent entre des espaces en **friches** et des espaces de vergers **intensifs** aux extrémités est et ouest du secteur.

## ■ DEPLACEMENTS ET ACCES

Le pôle logistique s'est développé sur un nœud stratégique vis-à-vis des axes de déplacements :

- La voie ferrée qui passe en son centre le connecte au réseau de fret national.
- La gare de voyageur se positionne à la limite est du pôle.
- La RD24 relie directement le pôle logistique au centre ville
- La RN 113, au sud du périmètre de projet, relie Saint Martin de Crau à Salon (28 km) et à Arles (17km).
- La RN 568 à l'ouest du secteur favorise quant à elle les déplacements vers Martigues (70km) et Marseille (75 km).

## ■ COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le périmètre de projet inclus des éléments paysagers et environnementaux importants.

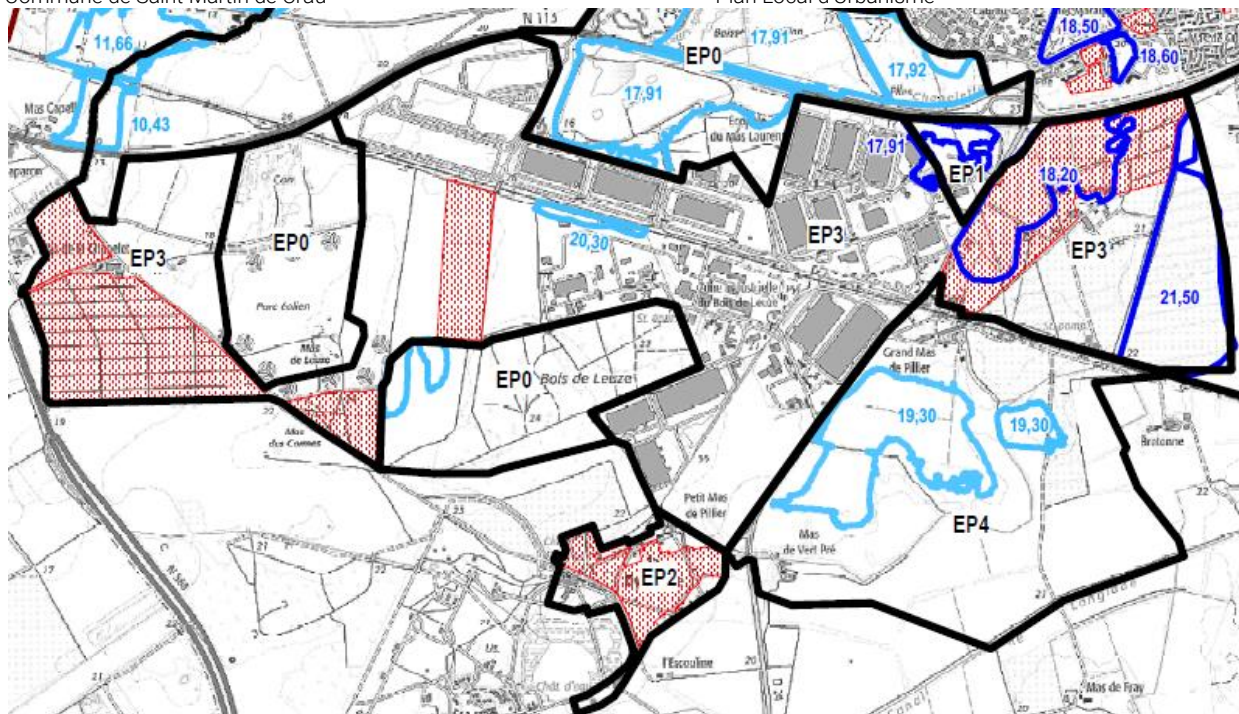
Une large partie sud et centrale est composée de **pelouses sèches d'intérêt**, classées en zone Ab dans le projet de PLU. Une partie importante de ces pelouses est également concernée par la zone Natura 2000 **Zone de Protection Spéciale « Crau »** identifiée au titre de la Directive Oiseaux.






En dehors de ces zones agricoles protégées, le périmètre comprend des **espaces naturels boisés** et des **alignements d'arbres** intéressants à la fois sur le plan paysager et écologique. Le projet permet de protéger cette trame végétale et de recréer certaines continuités écologiques reliant le nord et le sud de la zone d'activités.

## ■ RISQUES NATURELS

Le **Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales** mené simultanément à la révision du PLU sur le territoire de Saint Martin de Crau démontre que le périmètre est concerné par plusieurs zonages différents : EP3, EP0, EP2, EP1 (voir carte ci-dessous). Le zonage EP0 correspond à des zones naturelles qui ne sont pas vouées à être imperméabilisées. Le zonage EP1, au niveau du pôle services de la zone d'activité, engendre des contraintes fortes de limitation de l'imperméabilisation. Le secteur de la cité ouvrière de la dynamite est classé EP2 et le reste de la zone d'activité EP3.

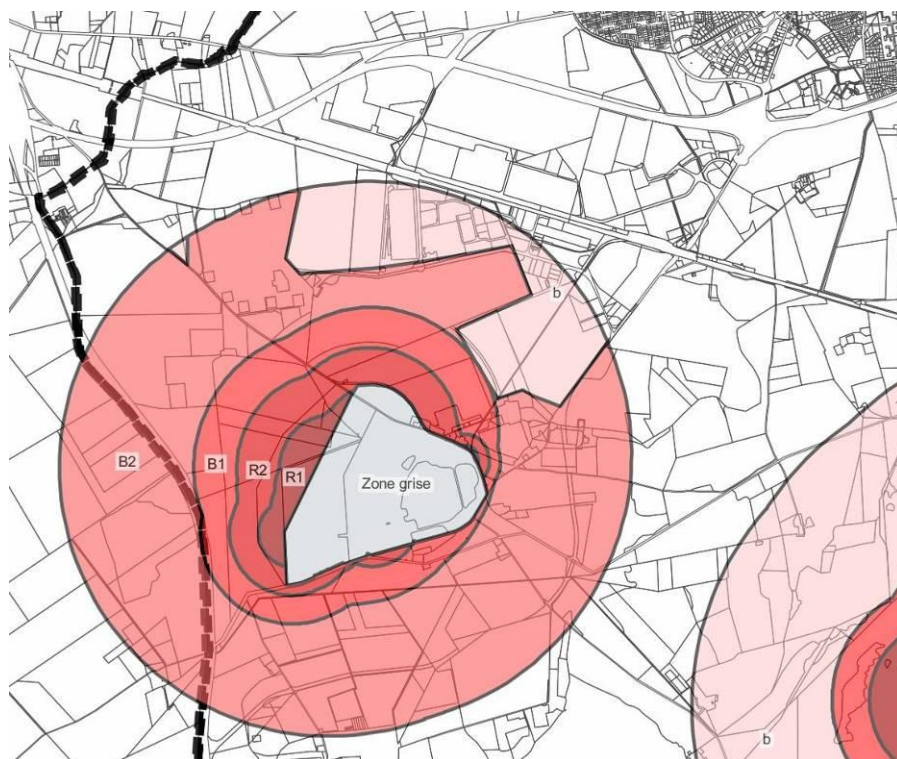




-  EP1 à 5 : Réglement pluvial sectorisé
-  ZE 2 : Zones d'Expansion avec constructions possibles sous conditions
-  ZE 1 : Zones d'Expansion à urbanisation et remblais interdits
-  18,2 Cotes de référence centennales
-  Zones urbanisables

## ■ RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le secteur de projet est également concerné par des risques technologiques. Ceux-ci sont induits par la présence du site de production d'explosifs d'EPC France. Le PPRT définit le zonage suivant :



La zone grise correspond à l'emprise de l'entreprise à l'origine du risque, seuls les constructions et aménagements liés à l'activité sont autorisés. Les zones R1 et R2 correspondent à un aléa fort ou très fort : le principe applicable à ces zones est l'interdiction stricte de construire et d'aménager sauf pour les besoins de l'entreprise. Les zones grises et R1 correspondent par ailleurs à la partie clôturée du site industriel. Les zones B1 et B2 et b correspondent à un aléa moyen ou faible et induisent des contraintes fortes. Les extensions limitées des habitations existantes, sans création de nouveaux logements, sont cependant autorisées. Dans le projet de PLU, un sous-secteur No a été créé pour la zone de la cité ouvrière, soumise au PPRT.

## PRECONISATIONS ECOLOGIQUES

## PRÉCONISATIONS LIÉES AU PÔLE LOGISTIQUE



## OAP 4 : ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### ■ PROGRAMME

#### **Superficie de la zone**

1011 hectares

#### **Vocation actuelle du site**

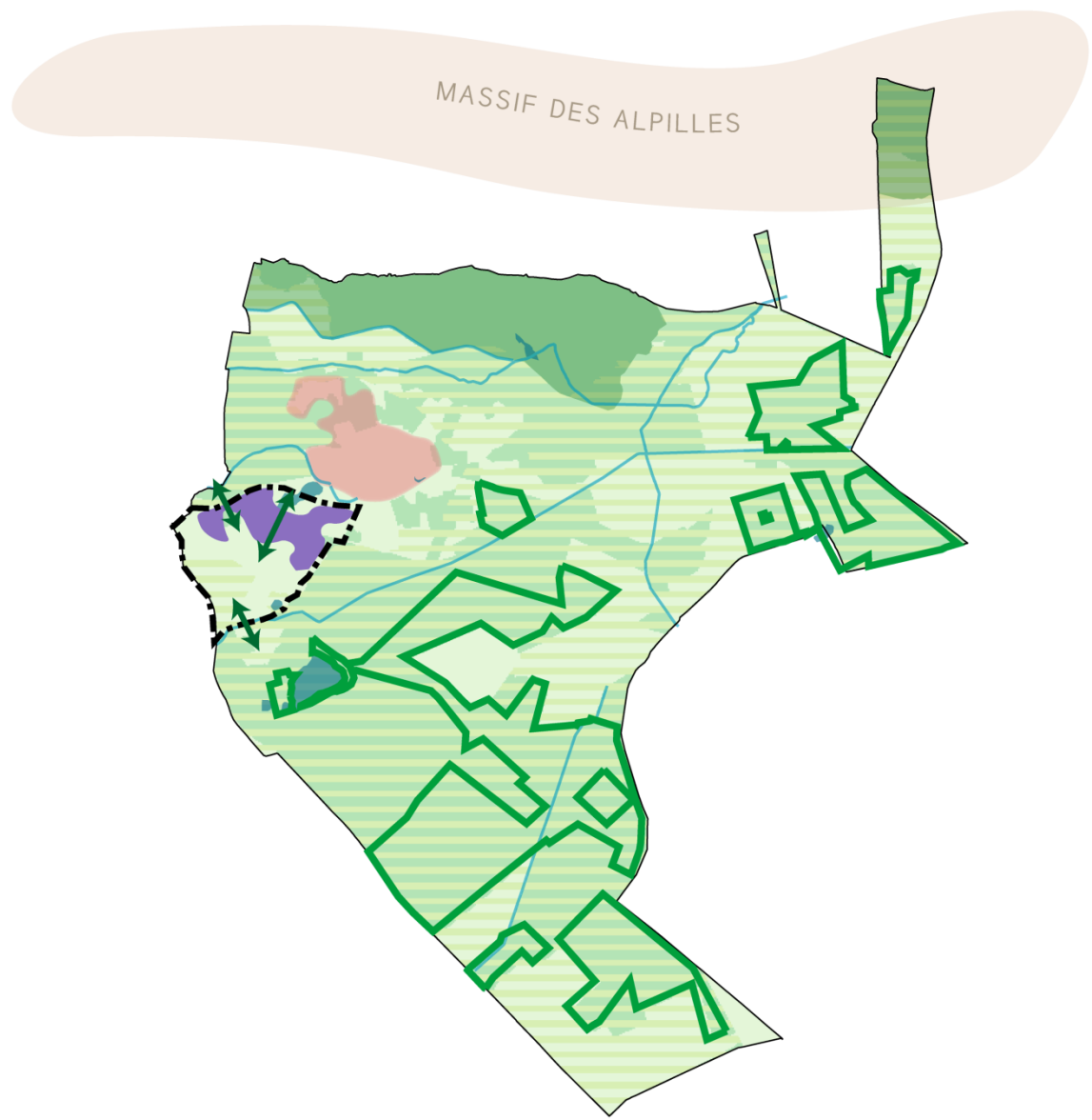
Activités, habitat, espaces agricoles et naturels

#### **Objectifs :**

Préservation et remise en état de la trame naturelle et agricole

Diversification et développement des activités dans l'enveloppe existante

■ INSERTION A L'ECHELLE COMMUNALE



**OAP n°8**

Périmètre

Total des surfaces artificialisées existantes et futures  
**1,9% de la surface communale**

Continuités écologiques préservées

**Éléments environnementaux protégés**

Zones agricoles et naturelles

PNR des Alpilles

Zone natura 2000 ZSC (Habitat)  
 Zone natura 2000 ZPS (Oiseaux)

Réserve Natruelle Nationale des Coussouls de Crau

**Éléments de contexte**

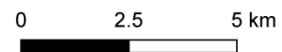
Ville de Saint-Martin-de-Crau

Cours d'eau/canal important

Étendue d'eau

Réseau routier

Voie ferrée



## PRESCRIPTIONS

L'OAP du pôle logistique est une OAP à grande échelle définissant les grandes orientations spatiales sur un large périmètre autour du secteur 15. Des prescriptions spatiales plus précises ont été définies sur le STECAL Naie (OAP 9).

### ■ PRESCRIPTIONS GENERALES

Le secteur de projet est partagé entre :

- Une zone à vocation économique et d'équipement
- Des zones à vocation agricole et naturelle avec différents niveaux d'enjeux de préservation

### ■ EVOLUTION ENCADREE DE L'URBANISATION

Le pôle logistique est une zone urbaine économique et d'équipement. Le secteur Mas de Leuze (au centre) et celui de la Thominière (à l'est) correspondent respectivement à des projets en cours.

Le développement du site d'EPC France, qui s'inscrit dans un espace à dominante naturelle, est permis par la mise en place d'un STECAL et encadré par les prescriptions de l'OAP 9.

### ■ DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le pôle logistique est un espace privilégié pour le développement des énergies renouvelables :

- Une part significative des hangars existants et en projet sont dotés de toitures photovoltaïques.
- Des ombrières photovoltaïques au dessus des places de stationnement sont développées en plusieurs points de la zone économique.
- Huit éoliennes sont présentes au nord de la carrière

De plus, les projets d'entrepôts à venir devront prévoir d'équiper les toitures avec des panneaux solaires.

### ■ ACCES ET MOBILITE

Une plateforme multimodale sera créée sur la voie ferrée au centre de la zone afin d'améliorer le fonctionnement des activités logistiques.

Le pôle de la gare de voyageur sera renforcé et un maillage viaire favorable aux circulations douces sera mis en place pour améliorer la connexion au centre ville.

### ■ PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES D'INTERET

Les espaces naturels et boisés au nord, à l'ouest et au centre seront préservés comme espaces naturels à fort enjeux écologiques.

Les pelouses sèches situées au sud ouest du périmètre seront préservées comme des espaces agricoles à vocation pastorale uniquement.

Le site de la dynamite est un site industriel en zone naturelle : les constructions sont espacées et s'inscrivent dans un contexte majoritairement végétal.

Le site de la carrière devra être remis en état progressivement. La partie ouest du terrain, classée en zone N retrouvera une vocation naturelle et ses qualités écologiques grâce aux travaux de remise en état initiés dès l'approbation du PLU. Cela permettra notamment d'assurer une continuité entre les espaces au nord du secteur 15 et les espaces au sud. À ce titre, une attention particulière sera portée sur la perméabilité écologique en limite nord du site ainsi que sur la route des Carmes. La partie est du terrain pourra continuer à être exploitée pour une durée d'environ 5 ans avant sa remise en état écologique.

Le réseau de haie doit être conservé et renforcé sur un axe nord-sud. En particulier, les haies identifiées sur la carte de programmation devront être préservées, remise en état ou créée. Leur rôle est d'assurer des continuités écologiques au sein du pôle et de matérialiser des limites paysagères entre la zone économique et les espaces agricoles et naturels.

La petite zone humide (ripisylve) au nord ouest du périmètre devra être conservée.

Un travail concerté avec les acteurs des grandes infrastructures ferroviaires et routières sera mené pour améliorer la perméabilité nord-sud.

## OAP 5 : LES MAS AGRICOLES DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

### ELEMENTS DE CONTEXTE

L'OAP 5 concerne 4 Mas agricoles situés dans le territoire du Parc Naturel Régional des Alpilles et de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles (DPA). Cette protection concerne la partie nord du territoire de Saint-Martin-de-Crau (massif boisé).

**La charte du Parc** présente le projet de territoire en fixant les axes de développement, les objectifs à atteindre et les actions à conduire. Elle a été adoptée en 2007 pour une période de 12ans.

Elle décline 11 axes d'orientations stratégiques regroupés en 4 parties :

« Choyer notre *pichot* trésor des Alpilles ! »

« Sur ces solides fondations, renforcer la dynamique de développement durable du parc »

« Fonder le développement durable des Alpilles sur la qualité de la vie et l'éco-citoyenneté »

« Le PNR des Alpilles : une chance pour un aménagement du territoire porteur de cohésion et d'ouverture, qui fonde sa réussite future sur l'implication et la responsabilisation de chacun »

La charte est directement opposable au PLU qui doit ainsi être en conformité avec ses objectifs.

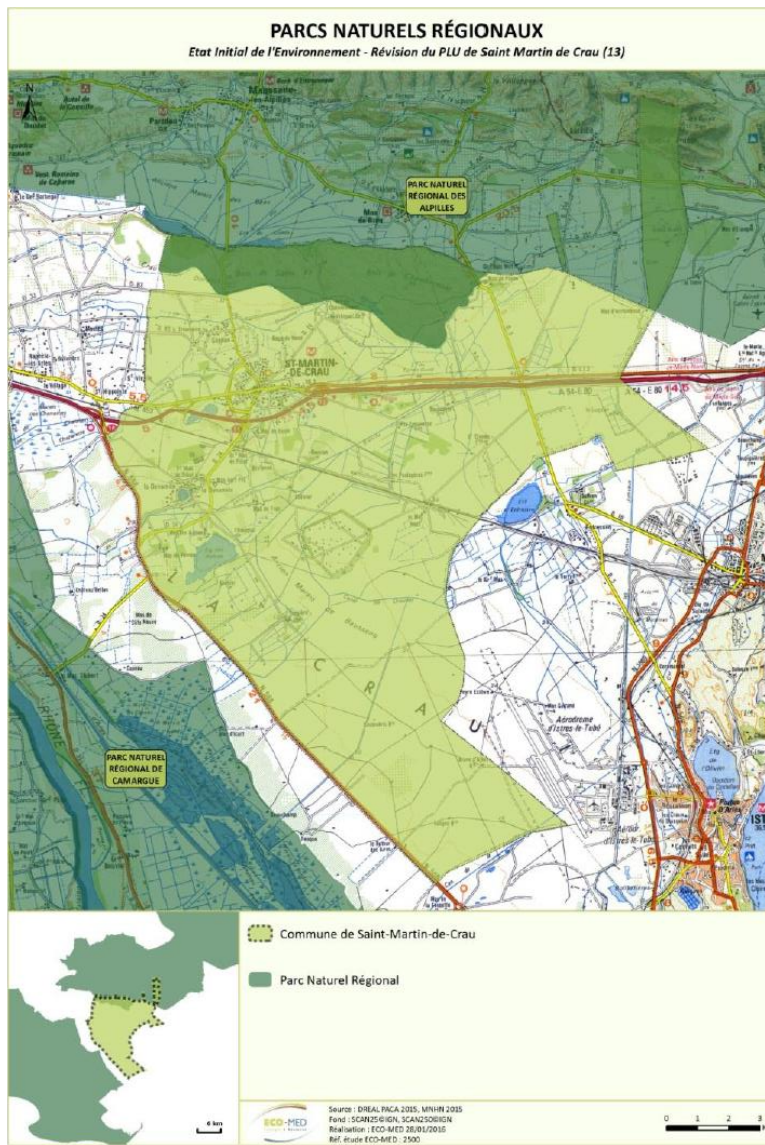
La Directive paysagère des Alpilles est quant à elle un outil de protection et de gestion des paysages. Elle a été adoptée la même année que la Charte et intégrée à celle-ci.

La DPA répond à trois objectifs majeurs :

- Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif
- Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts
- Préserver la qualité des espaces bâtis

Elle identifie le secteur de la commune de Saint Martin de Crau concerné par le parc comme un espace « paysage naturel remarquable ».

### PNR Intersectant la commune de Saint-Martin-de-Crau

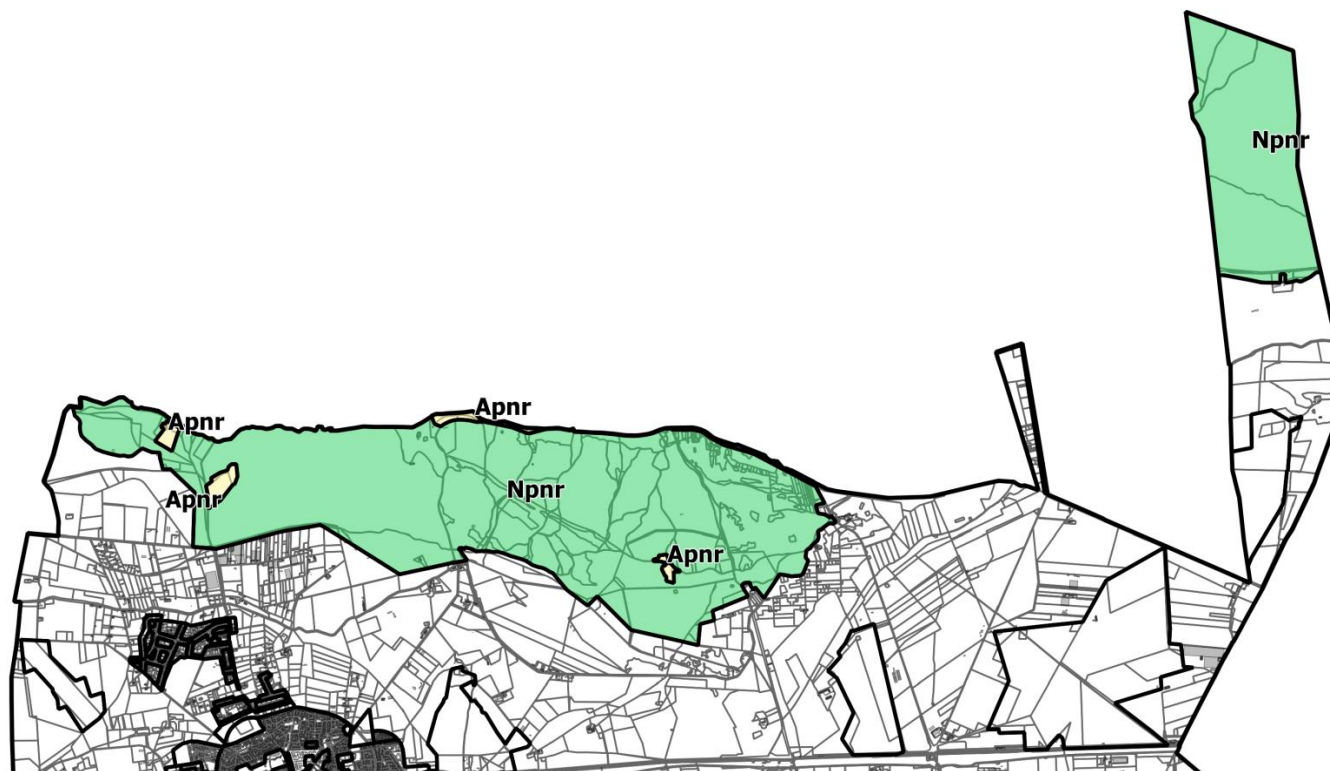


### Périmètre du Parc Naturel Régional des Alpilles



Le périmètre concerné par la DPA est donc classé en zone Npnr et 4 mas agricoles à l'intérieur de ce périmètre sont classés en zone Apnr autorisant uniquement les constructions à usage agricoles sous conditions de respect des prescriptions de l'OAP pour faciliter l'intégration paysagère.


### Cartographie des zones Npnr et Apnr dans le projet de révision du PLU

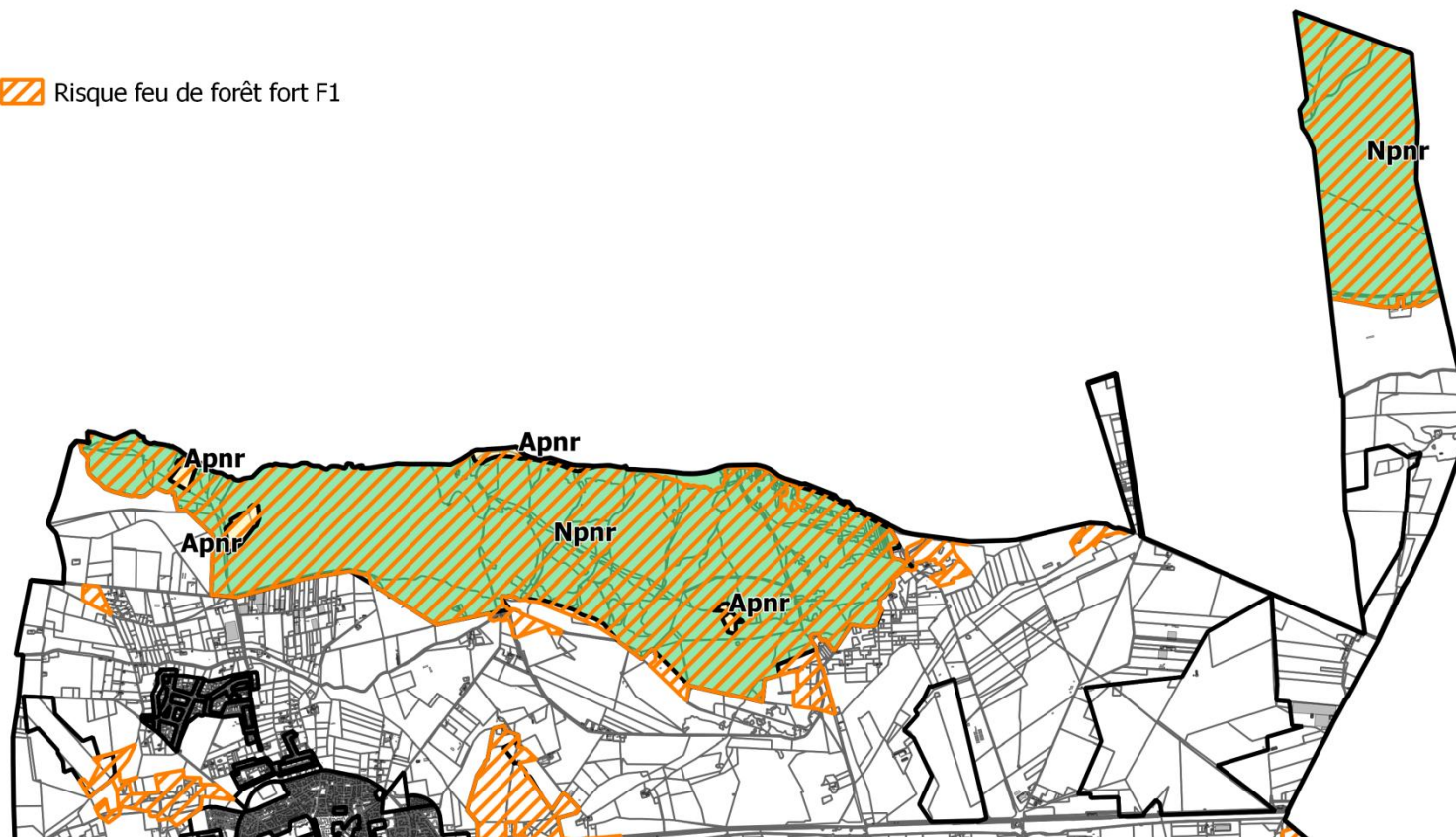


Le périmètre de la DPA concerne une partie du territoire densément boisée. Il s'agit d'une zone concernée par un aléa feu de forêt. Afin de prendre en compte cet aléa, la commune a mis en place une zone de risque feu de forêt fort « F1 » (dispositions détaillées en annexe 5 du règlement).

Dans la zone F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque (détail à l'article 13 des dispositions générales).

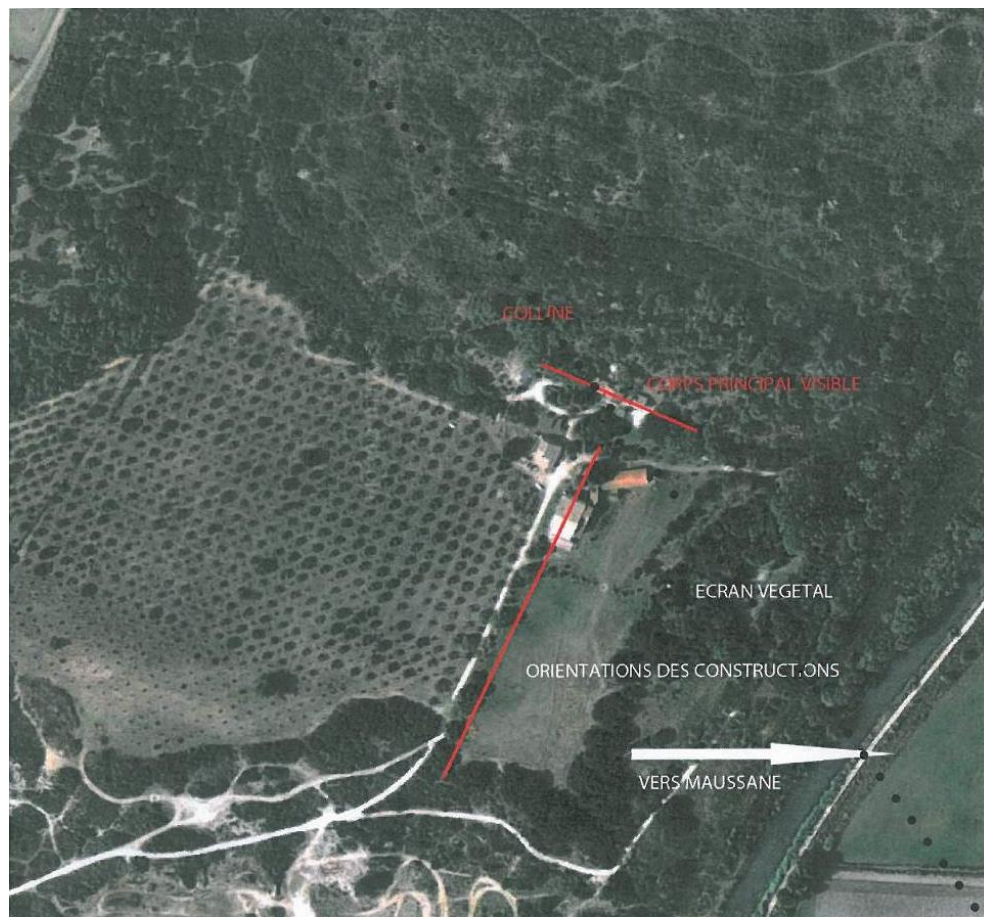
Les prescriptions pour réduire l'exposition au risque feu de forêt applicables dans ces secteurs F1 sont détaillées en annexe 5 du règlement. L'ensemble des éléments relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU sont joints dans les annexes informatives du PLU.

 Risque feu de forêt fort F1



## OAP 5 : ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### ■ MAS DE L'ESCALADE (LIEU-DIT LA TAULIERE)



L'émergence du corps principal encastré dans la colline doit demeurer l'unique construction visible en arrivant de Maussane



#### L'enjeu du paysage :

Toutes les constructions existantes constituent un ensemble architectural «absorbé et masqué» par la végétation qui constitue une zone arborée entourant les constructions.

Les corps des bâtiments principaux sont adossés ou encastrés dans la pente et les soubassements sont prolongés par de vastes terrasses limitées par des murs de soutènement : ces principes garantissent la bonne adaptation des constructions à la topographie.

Toute nouvelle construction devra conserver ce type de rapport au sol ( Voir coupe ci dessus)

#### Les prescriptions architecturales:

- La forme sera simple - les toitures seront de préférence à deux pentes ou à une pente adossée à la construction .
- Le volume construit sera obligatoirement réalisé dans un gabarit en continuité de l'existant
- Conservation du sens des faîtages dominants
- Reproduction stricte des pentes de toiture

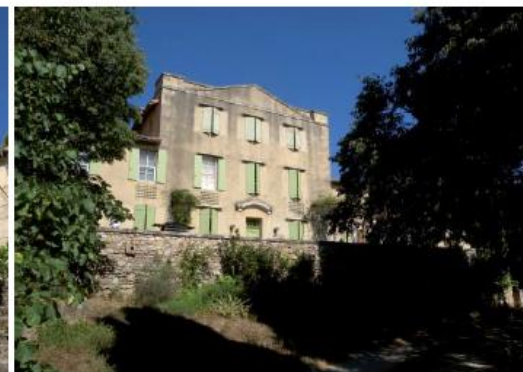
#### Les matériaux recommandés :

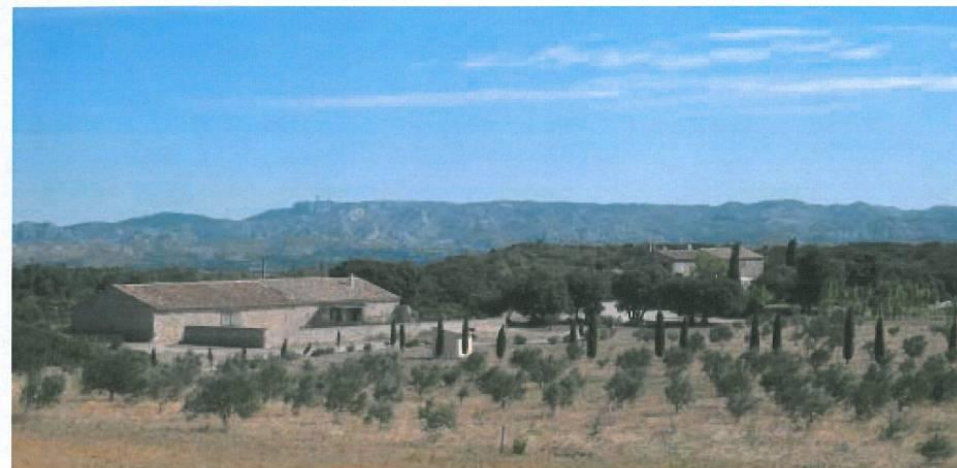
- Les toitures seront réalisées en tuiles vieilles ou de récupération
- Si menuiseries en acier ou en aluminium: teinte sombre imposée ( Brun foncé Noir/ acier Corten)
- Murs enduit frottassé à grain fin ; encadrements des ouvertures en pierre .
- Murs de soutènement ou de séparation de cours à réaliser en pierres sèches avec couronnement en pierres massives

#### L'enjeu du paysage :

Cet ensemble architectural ( mas et dépendances) est absorbé par la végétation.

Le corps du bâtiment principal est adossé et encastré dans la pente de la colline . Le paysage se découvre en venant de MAUSSANE ( Pointillés du plan) au franchissement du Canal de la Vallée des Baux . Les premiers reliefs prolongent la plaine et l'abondante végétation ne laisse entrevoir uniquement que le ceps principal du mas . On évitera de rajouter des constructions visibles depuis la D27 en venant de Maussane.





ligne horizontale de l'arrière-plan des alpilles



**Les prescriptions architecturales:**

- Ne pas construire au delà d'une ligne réunissant les deux constructions (mas et bergerie) et passant au Nord de celles-ci ( voir plan ci dessous)
- Ne pas construire entre la route et la bergerie pour préserver la vue du premier plan sur le volume bas de la bergerie
- Les formes seront simples sans multiplication de toitures
- Conservation du sens des faîtages dominants ( Voir photo aérienne)
- Reproduction stricte des pentes de toiture

**L'enjeu du paysage :**

- Deux lignes fortes du paysage sont à préserver
- horizontalité du panorama des Alpilles au Nord
  - horizontalité du deuxième plan végétal au Nord des constructions

**Qualités à préserver:**

Les volumes sont d'une grande simplicité. Les espaces sont naturels au Nord et domestiqués ( Champs et oliviers) au Sud.

**L'ensemble architectural concerné:**

Mas ( Volume principal) et Bergerie réaménagée en logements détachée du volume principal d'une cinquantaine de mètres ;

**Les matériaux recommandés :**

- Toitures en tuiles vieilles ou de récupération
- Si menuiseries en acier ou en aluminium: teinte sombre imposée ( Brun foncé/ Noir/ acier Corten)
- Murs en pierres rejointoyées
- Pergolas en ferronnerie
- Terrasses en pierre ou en bois .

**L'enjeu du paysage :**

Le mas de la fourbine se découvre depuis la D27 en venant de Saint Martin de Crau et en allant vers Maussane dans un cône de vue matérialisé par l'axe du pointillé .

Les champs qui se développent au Sud des constructions positionnent celles-ci en premier plan du paysage

Deux lignes fortes du paysage sont à préserver :

- horizontalité du panorama des Alpilles au Nord
- horizontalité du deuxième plan végétal au Nord des constructions ( Voir Fiche annexe 2)



Vue de la façade Sud du corps principal et vue de détails de l'arrière du bâtiment principal. Ces photos montrent les matériaux existants

Eviter de construire au Nord de cette ligne



**MAS DE JOYEUSE GARDE**

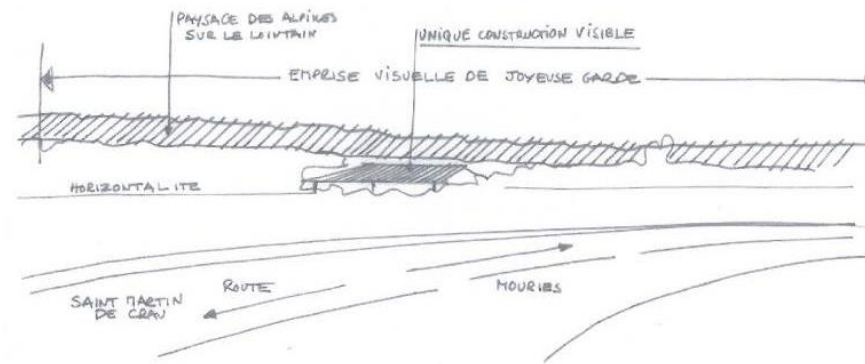


**L'enjeu du paysage :**

La vue sur les Alpilles depuis la D24 (de Saint Martin de Crau à Mouries), sans « rajout » de nouvelles constructions est à préserver. L'horizontalité du panorama des Alpilles au Nord qui se découvre au dessus du premier plan végétal ne doit pas être interrompu par des constructions émergentes. On évitera de nouvelles implantations de constructions dans le périmètre situé en contrebas du premier plan -zone boisée- longeant la D24. Les éventuelles constructions se concentreront autour des constructions principales du mas.

**L'ensemble architectural concerné :**

Bâtiment principal contre la route, dépendances récentes sous une toiture à deux pentes et hangar



ligne horizontale et paysage de l'arrière-plan des alpilles à préserver

**Les prescriptions architecturales :**

- Eviter de construire entre le corps principal et le hangar
  - Forme simple - toiture unique
  - Conservation du sens des faîtages dominants
  - Reproduction stricte des pentes de toiture
- Implantation:

Les bâtiments à construire ne devront pas être visibles depuis la route D24 entre Saint Martin et Mouries de façon à préserver l'intégrité de la vue sur les Alpilles en venant de Saint Martin de Crau.

**Les matériaux recommandés :**

- Toitures en tuiles vieilles ou de récupération
- Si menuiseries en acier ou en aluminium: teinte sombre imposée (Brun foncé/ Noir/ acier Corten)
- Murs enduit frotté à grain fin ou pierre rejointoyée

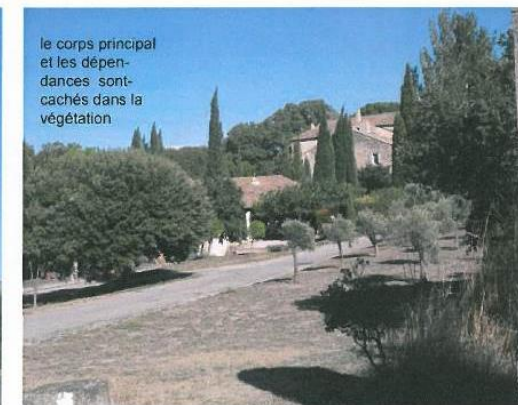
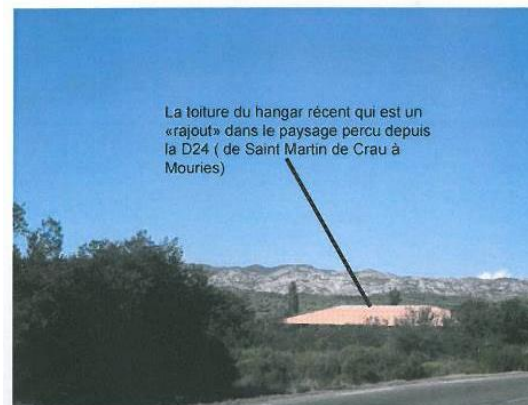
**L'enjeu du paysage :**

La vue sur les Alpilles, sans « rajout » de nouvelles constructions est à préserver

- L'horizontalité du panorama des Alpilles au Nord ne doit pas être interrompu

**L'ensemble architectural concerné :**

Bâtiment principal contre la route, dépendances récentes sous une toiture à deux pentes et hangar



le corps principal et les dépendances sont cachés dans la végétation

## DOMAINE DU MAS DE L'ANELIER



### Contexte

Le site faisant l'objet de cette OAP est situé sur le domaine dit « mas de l'Anelier » (le mas de l'Anelier ne fait pas partie intégrante de la propriété). Il se développe dans une zone naturelle, vallonnée, plus ou moins arborée ou recouverte de garrigues et sillonnée de chemin de terre.

Du fait de son implantation topographique (en cœur de collines boisées et dans une zone non plate), les deux zones retenues pour l'implantation de nouveaux bâtiments sont susceptibles d'être concernées par des perceptions lointaines.

L'OAP porte sur deux ensembles architecturaux :

### 1. Premier ensemble architectural

Un ensemble architectural d'environ 600 m<sup>2</sup>, destiné à abriter strictement les activités agricoles liées à l'élevage et au stockage est envisageable dans une typologie de bâtiments agricoles (2 corps de construction) reconstituant dans une « emprise ramassée » une cour de ferme (cf croquis explicatif), les corps de bâtiments doivent impérativement être reliés par des murs et leur implantation doit demeurer orthogonale.

Dans l'esprit de la directive paysage des Alpilles, le choix précis de l'implantation des deux corps de bâtiments doit se faire au plus près des arbres existants de façon à éviter l'effet de mitage du paysage naturel.

Un relevé topographique faisant figurer les arbres importants servira obligatoirement de base à l'implantation.

#### Implantation / Nivellement

Dans le cas d'une implantation des corps de bâtiment sur un terrain naturel non plat : les niveaux d'implantation privilégieront des calages altimétriques permettant de limiter les terrassements à un strict équilibre de déblais-remblais

#### Volumétrie et toiture :

Les volumes à construire seront obligatoirement à deux pentes identiques

Les faitages ne dépasseront pas 6,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

Les toitures seront obligatoirement traitées en tuiles romanes d'aspect vieilli ou de récupération.

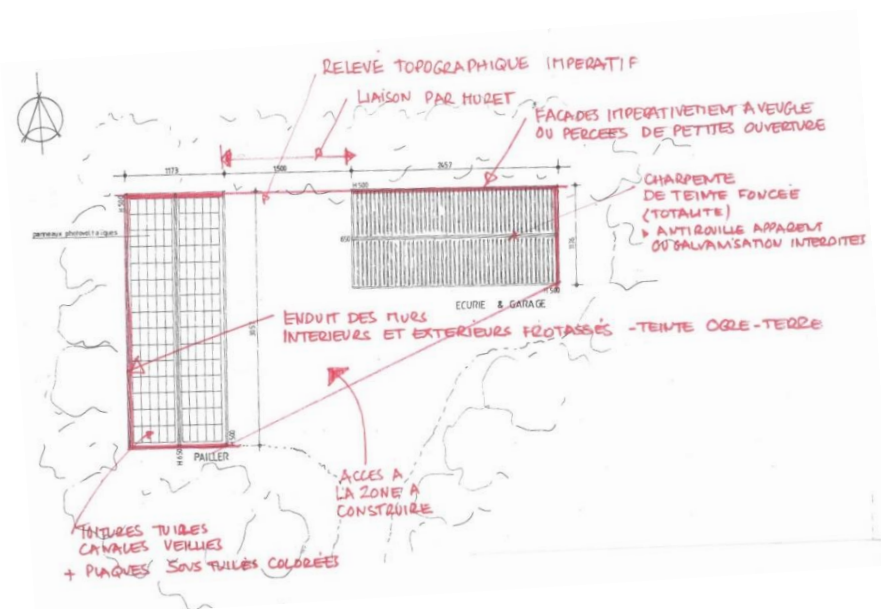
Les deux bâtiments seront traités avec des toitures identiques.

En cas de toiture photovoltaïque : celle-ci devra être justifiée par une utilisation de l'énergie produite par une utilisation limitée aux équipements du site. Toute autre utilisation à des fins lucratives sera interdite.

Seul le versant Sud pourra être utilisé.

Les supports de tuiles seront obligatoirement teintés dans la couleur dominante de la toiture (plaques sous-tuiles).

Aucune construction annexe (abri technique, cuves, groupe électrogène etc.) ne sera autorisée : toutes les fonctions nécessitant une « couverture » seront obligatoirement installées dans le volume principal.



#### Façade et charpente

Les façades des deux corps de bâtiment ne seront ouvertes que sur les orientations Sud et Est : les façades Nord et Ouest seront traitées par des murs pleins ou percées de petites ouvertures.

Les charpentes visibles et « non visibles » directement mais sous toiture, si elles sont en métal devront obligatoirement être peintes dans une teinte foncée.

Les aspects anti-rouille (rouge) ou les finitions galvanisées sont interdites.

#### Menuiseries

Conformément à la charte architecturale de la directive paysage des Alpilles : toutes les menuiseries créées qu'elles soient en bois, en acier ou dans un autre matériau seront obligatoirement dans une teinte verte conforme à la palette de la Directive Paysage

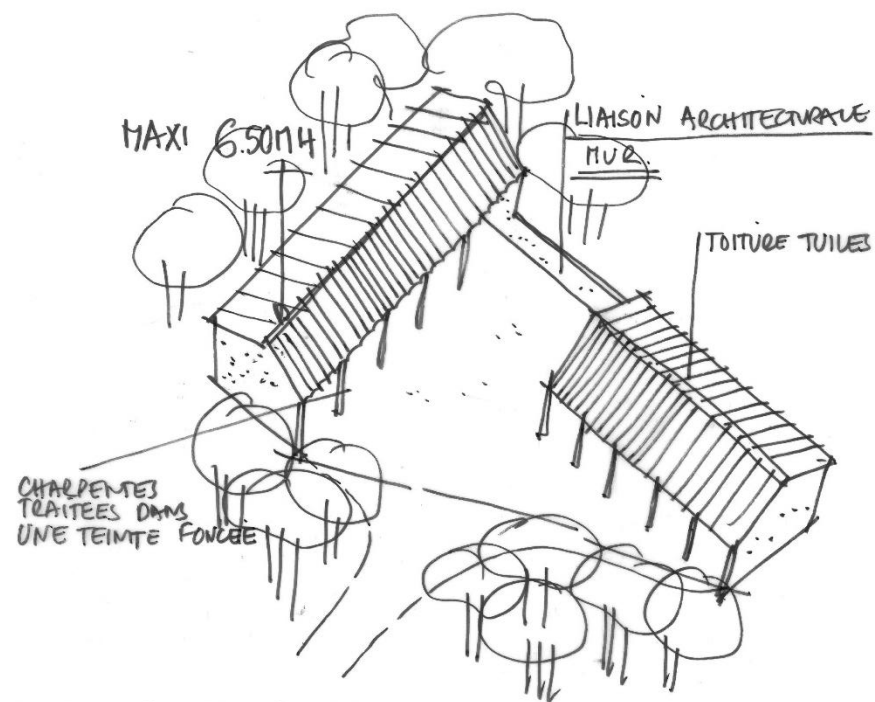
#### Les clôtures

Toutes les clôtures créées privilégieront les matériaux naturels (bois), dans le cas de grillage seules les teintes vertes seront autorisées.

Les grilles types « treillis soudés » sont interdites.

Les portails, portillons seront traités dans le même esprit.

#### Principe d'organisation des deux constructions



**2. Deuxième ensemble architectural**

Un deuxième ensemble architectural dont l'emprise au sol n'excédera pas 600 m<sup>2</sup>, destiné à abriter strictement la partie logement ainsi qu'une extension des activités agricoles liées à l'élevage et au stockage est envisageable en remplacement d'un ensemble existant d'environ 600 m<sup>2</sup> d'emprise dont l'état actuel de construction justifie la reconstruction (état de délabrement et utilisation de matériaux non adaptés).

Une zone privilégiée de reconstruction est envisagée de 30X20m (30m de façade en orientation Sud), la construction ne pourra être envisagée que simultanément à la démolition de l'ensemble existant.

La « reconstruction » pourra se faire dans une typologie de bâtiments agricoles dans une « emprise compacte » autour d'une éventuelle cour de ferme, les corps de bâtiments devront impérativement être reliés par des murs et leurs implantations respectives doit demeurer orthogonales.

Le projet ne développera pas plus de 3 corps de bâtiment.

La partie logements sera limitée à une surface de 100 m<sup>2</sup>

Dans l'esprit de la directive paysage du parc des Alpilles, le choix précis de l'implantation des deux corps de bâtiments doit se faire au plus près des arbres existants de façon à éviter l'effet de mitage du paysage naturel.

Implantation / Nivellement

Dans le cas d'une implantation des corps de bâtiment sur un terrain naturel non plat : les niveaux d'implantation privilégieront des calages altimétriques permettant de limiter les terrassements à un strict équilibre de déblais-remblais

Volumétrie et toiture

Les volumes à construire seront obligatoirement à deux pentes identiques

Les faitages ne dépasseront pas 6,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

Les toitures seront obligatoirement traitées en tuiles romanes d'aspect vieilli ou de récupération.

Les bâtiments seront traités avec des toitures identiques.

En cas de toiture photovoltaïque : celle-ci devra être justifiée par une utilisation de l'énergie produite par une utilisation limitée aux équipements du site. Toute autre utilisation à des fins lucratives sera interdite

Seul le versant Sud pourra être utilisé.

Les supports de tuiles seront obligatoirement teintés dans la couleur dominante de la toiture (plaques sous-tuiles).

Aucune construction annexe (abri technique, cuves, groupe électrogène etc.) ne sera autorisée : toutes les fonctions nécessitant une « couverture » seront obligatoirement installées dans le volume principal.

Façade et charpente

Les façades bâtiments ne seront ouvertes que sur les orientations Sud et Est : les façades Nord et Ouest seront traitées par des murs pleins ou percées de petites ouvertures.

Les façades seront traitées en murs pleins percés d'ouverture de proportions plus verticales qu'horizontales.

Les terrasses couvertes éventuelles ne pourront être traitées en saillie.

Les charpentes visibles et « non visibles » directement mais sous toiture, si elles sont en métal devront obligatoirement être peintes dans une teinte foncée.

Les aspects anti-rouille (rouge) ou les finitions galvanisées sont interdites.

Menuiseries

Conformément à la charte architecturale de la directive paysage des Alpilles : toutes les menuiseries créées qu'elles soient en bois, en acier ou dans un autre matériau seront obligatoirement dans une teinte verte conforme à la palette de la Directive Paysage

Les clôtures

Toutes les clôtures créées privilégieront les matériaux naturels (bois, pierre), dans le cas de grillage seules les teintes vertes seront autorisées.

Les grilles types « treillis soudés » sont interdites.

Les portails, portillons seront traités dans le même esprit.

## OAP 6 : ENCADREMENT DU STECAL SUR LE SITE D'EPC FRANCE

Dans le projet de PLU, le site d'EPC France bénéficie d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans le sous-secteur Naie afin de répondre aux besoins d'extension de l'activité industrielle.

Le règlement autorise les constructions nouvelles et les extensions nécessaires au fonctionnement de l'activité industrielle à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère à de la zone Nai : constructions industrielles espacées s'inscrivant dans un contexte naturel. Il limite par ailleurs leur taille et leur capacité en instaurant une emprise au sol maximum et des règles de hauteur.

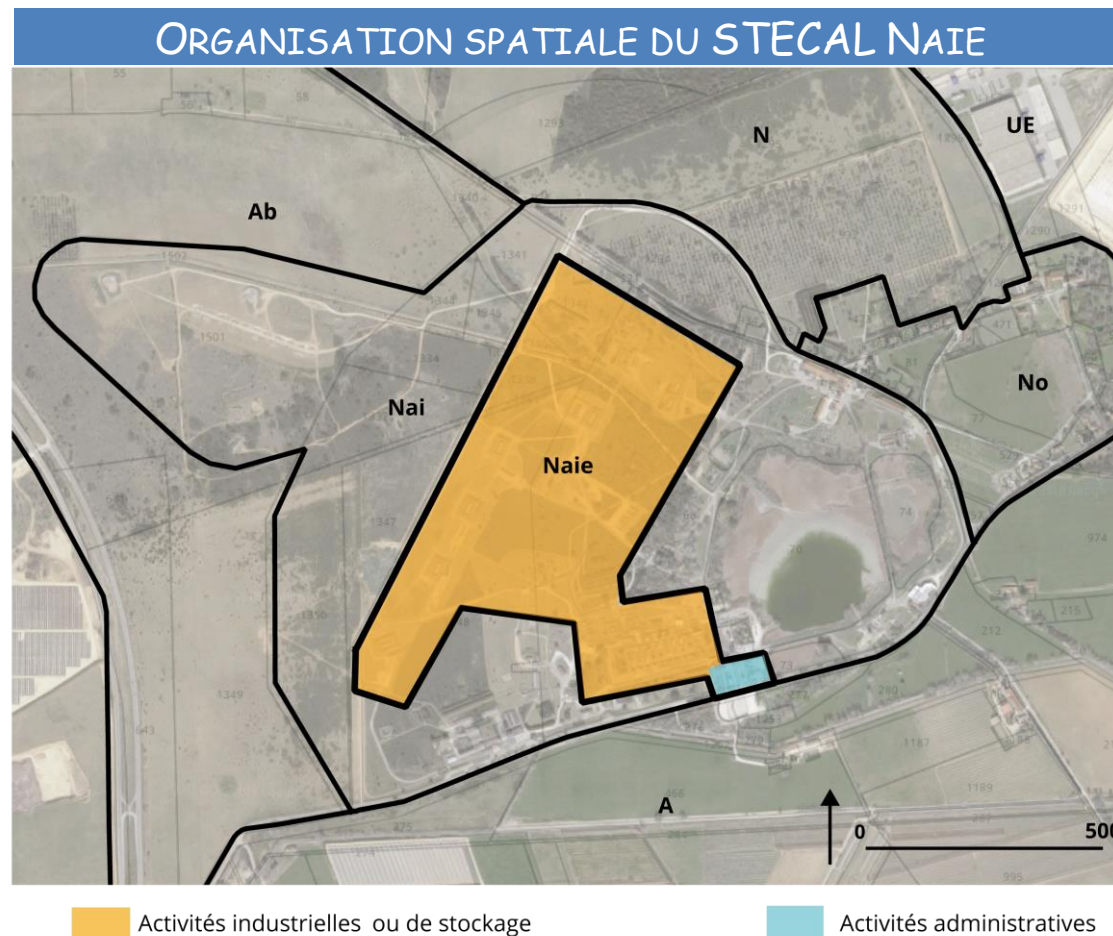
L'OAP 6 a pour vocation d'encadrer spatialement les occupations et les utilisations autorisées dans ce STECAL.

Le périmètre de l'OAP englobe la totalité du sous-secteur Naie soit 41 hectares.

### PRESCRIPTIONS:

L'extension des bâtiments administratifs (bureaux) se fera dans la zone d'activités administratives définie ci-contre.

Les constructions nouvelles et les extensions à usage industriel ou de stockage se localiseront dans zone d'activités industrielles ou de stockage définie ci-contre.



## OAP 7: EXTENSION DE LA ZONE DE LA CHAPELETTE

→ Voir le dossier annexe « Etude Amendement Dupont »