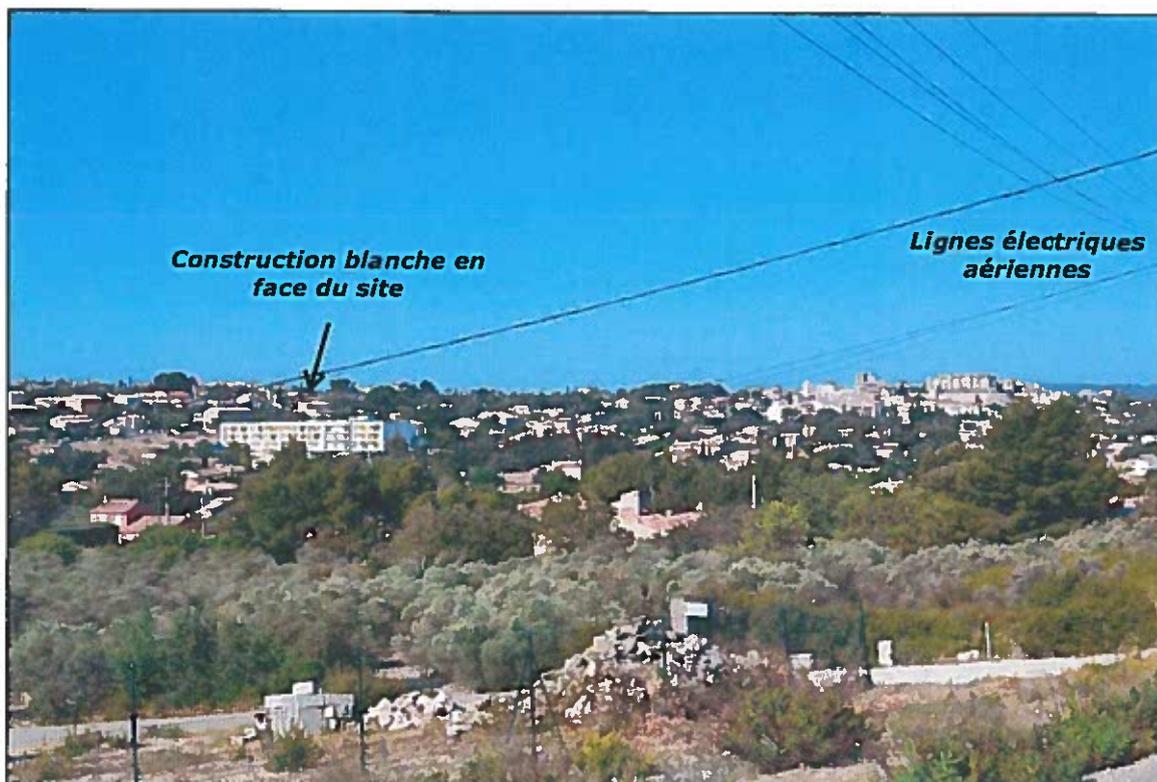




*Vue du site vers l'Est*

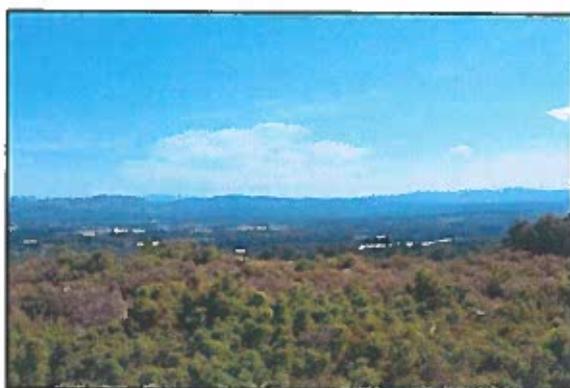
Le paysage local est également marqué par quelques points noirs tels que :

- les lignes électriques aériennes,
- la construction blanche en face du site,
- ...



Le site est bordé par :

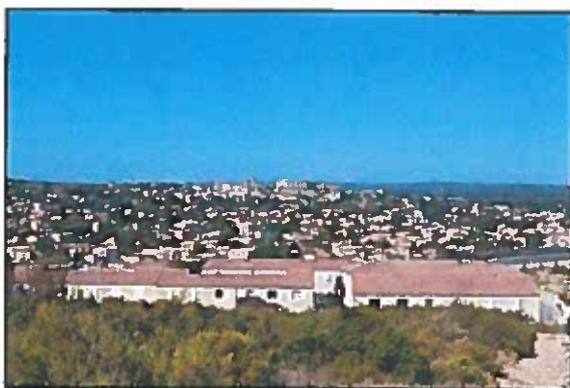
- la zone naturelle et boisée au Nord,
- la zone agricole à l'Est,
- les constructions de la gendarmerie à l'Ouest,
- une zone naturelle au Sud, de l'autre côté du Chemin des Pinèdes.



***Zone naturelle au Nord***



***Zone agricole à l'Est***

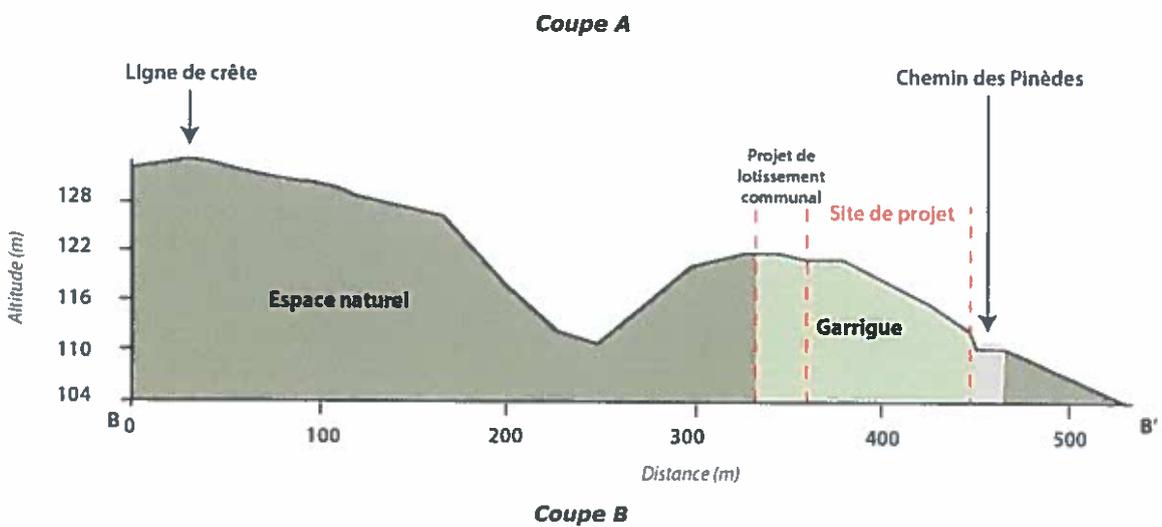
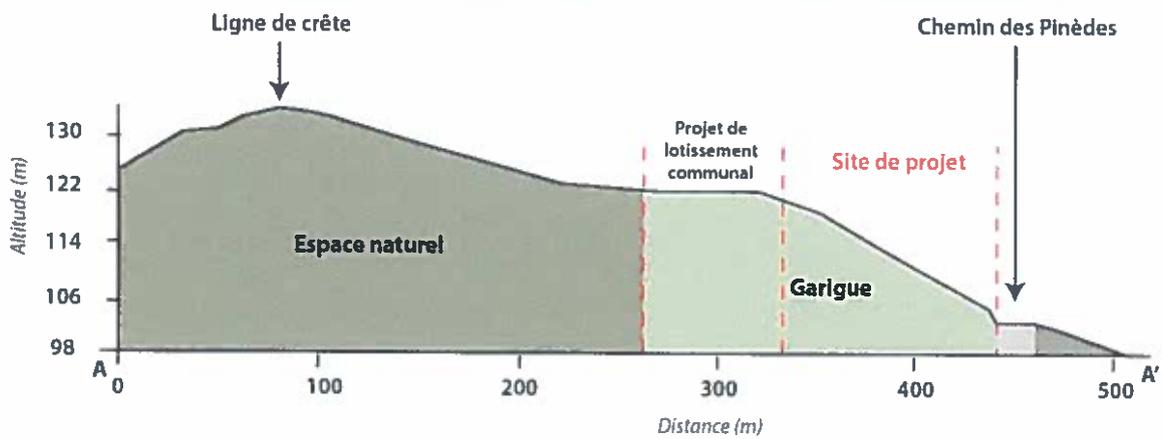


***Constructions de la Gendarmerie à l'Ouest***



***Zone naturelle au Sud***

**2.3.2. Relief**



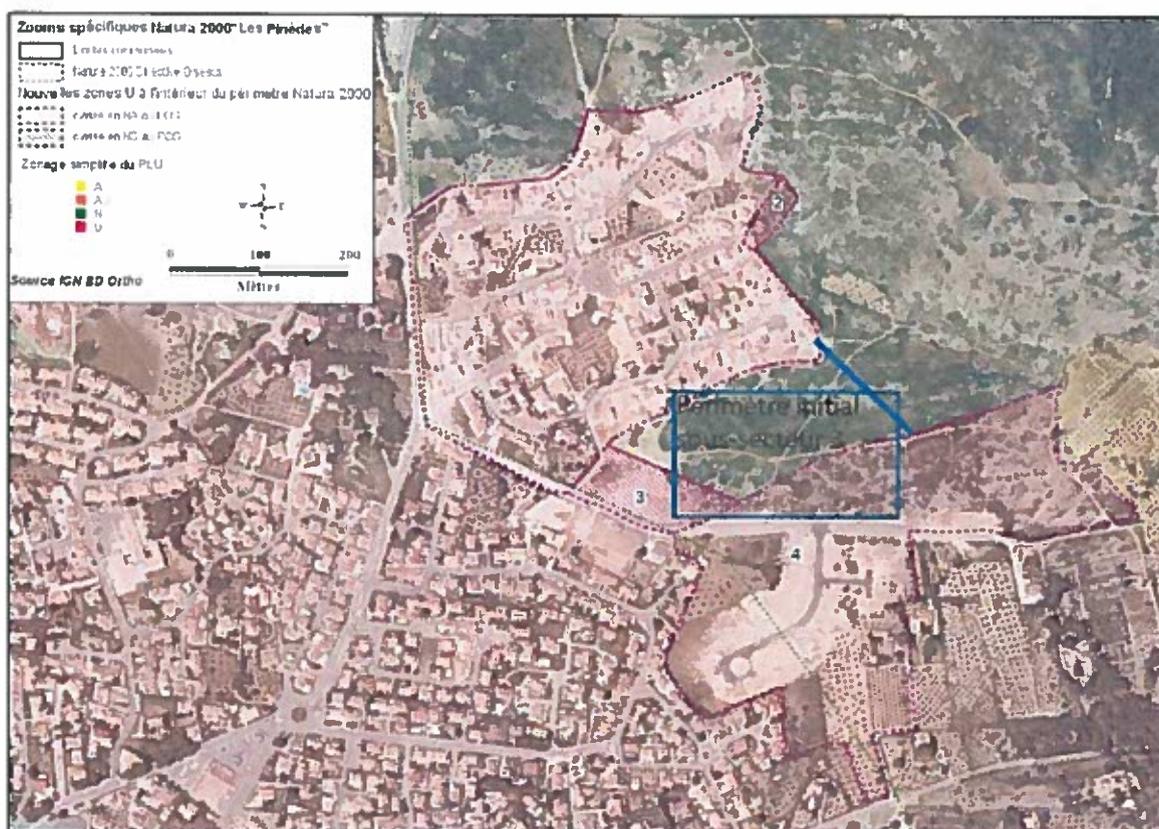
### 2.3.3. Evaluation du secteur spécifique Natura 2000 « Les Pinèdes »

Le PLU de Lançon-Provence a fait l'objet d'une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, avec une évaluation spécifiques des secteurs situés dans ou à proximité du site Natura 2000.

Dans ces conditions, le secteur des Pinèdes, d'une superficie de 24,56 hectares dont 21,84 hectares en zone Natura 2000 « Garrigues de Lançon et chaînes alentours » a fait l'objet d'une évaluation spécifique.

« Ce secteur constituait également une des réserves foncières prévues par le POS en vigueur pour la commune lançonnaise. Cependant, pour donner une certaine homogénéité et également prendre en compte la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales au-dessus duquel est implanté un parking en lien avec le groupe scolaire des Pinèdes, cette réserve foncière, qui devient une zone U (urbanisable) au PLU, est étendue à partir de zones anciennement zonées en naturelles. Les incidences attendues sont donc potentiellement plus impactantes sur la zone Natura 2000. »

Source : Rapport de présentation du PLU



« Ainsi, les sous-secteurs 1 et 4, d'une superficie respective de 12,91 hectares et de 7,85 hectares, sont zonés au POS en NA. Ils présentent aujourd'hui un caractère très urbanisé et dispose de l'ensemble des réseaux (eau, assainissement et voirie). En continuité avec l'existant, ils représentent moins de 0,5 % du territoire communal, ce qui peut donc être qualifié de croissance maîtrisée. A priori, la poursuite de leur urbanisation ne présente donc que des impacts peu significatifs sur la zone Natura 2000. (...) »

Le projet de PLU tend à changer leur vocation et à les définir en zones urbaines : (...)

Au niveau du sous-secteur 4, le classement en zone U a pour objectif de permettre la réalisation d'un parc de logement social, mais aussi d'inclure en zone urbaine la nouvelle gendarmerie et logements de fonctions déjà construits, ainsi que le groupe scolaire et les lotissements également déjà construits, au Sud du chemin des Pinèdes. »

Source : Rapport de présentation du PLU

## **2.4. Un projet intégré au site**

Le site d'étude se situe à l'Est de la gendarmerie, sur un terrain en pente douce et régulière. L'architecture du projet reprend ce dénivelé.

A noter que la révision allégée du PLU avait notamment pour objet de permettre la réalisation du collège. 4 sites d'implantation avaient été pressentis lorsque les premiers contacts ont été pris, avec le Département pour la construction du collège, entre l'arrêt du projet de PLU (octobre 2011) et son approbation (juin 2013), dont celui de la zone d'étude :

### **« Site 4 – Derrière la Gendarmerie. »**

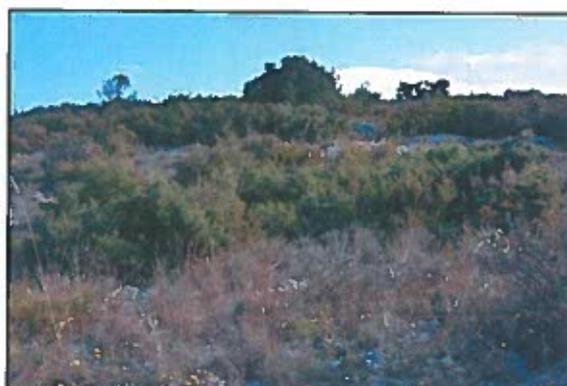
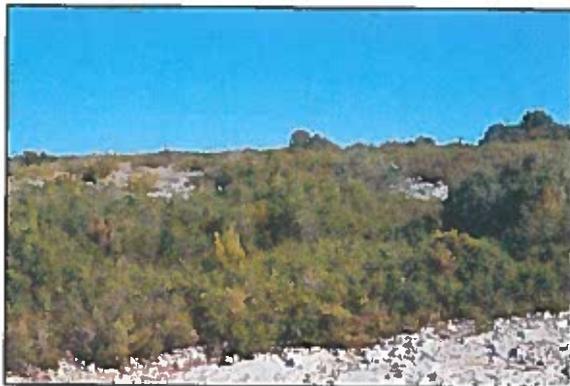
*Le zonage prévu dans le PLU arrêté (UC) permettait l'implantation du collège. La topographie, très contraignante sur ce site également, aurait posé le problème de l'intégration de l'établissement dans son environnement, et les problèmes de circulation auraient été à peine amoindris par rapport au site 3, compte tenu du faible éloignement avec le groupe scolaire. Enfin, l'implantation du collège sur ce site aurait privé la Commune d'un foncier intéressant dans la perspective du respect de ses obligations en matière de construction de logements sociaux. »*

*Source : Rapport de présentation de la révision allégée n°1 du PLU*

La topographie avait exclu la réalisation du collègue afin de favoriser l'implantation de logements (dont des logements sociaux) qui s'intégreraient au mieux dans le paysage.

### **2.4.1. Parti pris architectural**

L'environnement du site est aride et caractérisé par affleurements rocheux de calcaire blanc et une végétation basse éparse de type garrigue. L'aménagement du secteur va reprendre cette « architecture aride » avec des toits terrasses, mais qui, ponctués de toits en tuile ronde régionale rappelleront l'ambiance provençale du village.



*Site d'étude*

Les bâtiments s'adaptent à la déclivité du terrain de sorte que le niveau inférieur, qu'il soit à usage de stationnement ou d'habitation, est toujours enterré au Nord ; ce niveau sera donc réalisé en structure béton banché.

Aux étages supérieurs, la structure est mixte : béton/bois ; le bois étant utilisé essentiellement pour ses performances thermiques, on le trouvera donc en composant des façades alors que les éléments séparatifs des logements réclamant de bonnes performances acoustiques seront en béton ; ainsi des voiles séparatifs et planchers intermédiaires.

L'association de ces 2 matériaux, utilisés au meilleur de leurs propriétés physiques, est le gage d'excellentes performances thermiques, acoustiques et économiques.



*La polychromie se veut volontairement sobre et proche des couleurs du site avec l'emploi de gris et de teintes terre naturelle ; des touches ponctuelles de blanc sur des éléments de modénature tels que bandeaux et rives de plancher apportent une connotation contemporaine (voir façades PC5b). Les menuiseries sont en PVC blanc et les serrureries en acier galvanisé.*

#### Toitures

*Les toitures sont traitées en toits-terrasses pour contenir la volumétrie dans le gabarit de 7,00 m par rapport au terrain naturel et pour ne pas constituer de masque aux vues lointaines. L'épannelage général s'en trouvera surbaissé et son intégration au site améliorée. »*

Source : Extrait de la notice du PC



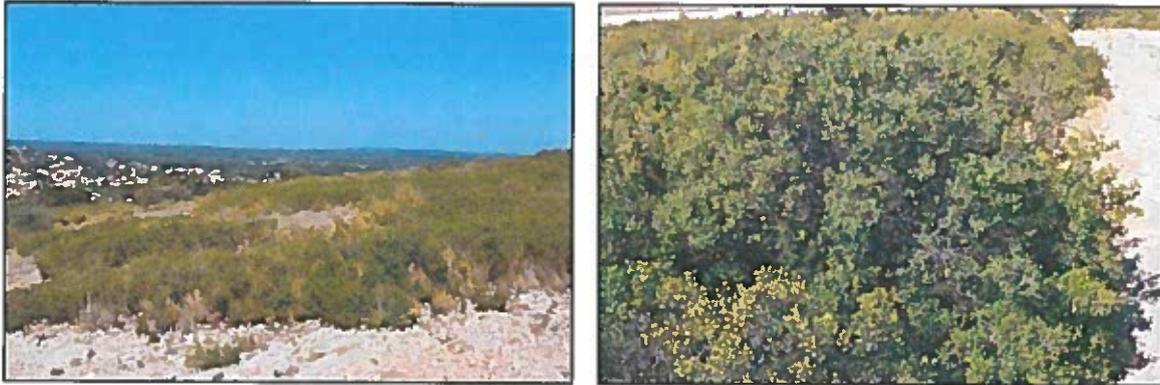
**Vue depuis la rue : Façades Nord des villas et façades Sud des collectifs**



**Vue sur les villas façades Sud**

### 2.4.2. Aménagements extérieurs

Le site d'étude se situe à l'Est de la gendarmerie, sur un terrain en pente, recouvert d'une végétation basse de type garrigue, sur un sol rocailleux et calcaire.



*Le site*



**Aménagement des espaces extérieurs : Plan Masse**  
Source : Agence du Paysage, Eric GIROUD

De plus, l'ambiance de garrigue sera retranscrite par les aménagements paysagers au travers des matériaux mais également des végétaux.



**Aménagement des espaces extérieurs : Présentation du site et du projet**

Source : Agence du Paysage, Eric GIROUD

- ① > **Plantation de pins et d'oliviers.** Un alignement de pins viendra mettre en valeur l'entrée de la résidence. Un système de barrière anti-rhizome sera mis en place afin de contenir les racines. Les oliviers disposés de manière aléatoire dans les espaces communs viendront donner un rythme à l'ensemble de l'aménagement.
- ② > **Grimpantes sur mur.** La ligne de bâtiments centrale sera habillée ponctuellement par de la vigne vierge qui recouvrira les murs et pergolas. Cette grimpanche a la particularité de prendre une belle couleur rouge orangé à l'automne avant de perdre ses feuilles.
- ③ > **Habillage des parkings et pergolas centrale.** Des grimpanches viendront couvrir sur des grillages afin d'habiller les parkings derrière des écrans de verdure ainsi que la pergola centrale qui sera composée de 3 pannes végétalisées.
- ④ > **Les jardins privatifs.** Ils seront prêts à être plantés. Ainsi on laissera libre cours aux propriétaires de créer et d'imaginer leur propre jardin. Une couche de terre végétale d'un minimum de 40cm sera nécessaire à la plantation.
- ⑤ > **Limiter les vis-à-vis.** Les clôtures en gabionnes mises en place entre les jardins seront complétées d'une haie mixte d'essences de garrigue ou de grimpanches lorsque les surfaces de jardin sont trop étroites.
- ⑥ > **Végétalisation en pied de bâtiments.** Le pied des bâtiments sera planté d'un mélange de graminées venant apporter de la légèreté et du mouvement aux entrées.
- ⑦ > **Rampe PMR.** Des pavés enherbés viendront accompagner la rampe PMR.
- ⑧ > **Les murs en gabions** seront remplis de pierres calcaires (du site tant que possible) et recouverts d'un platelage en bois de façon ponctuelle. Ils serviront de petits murs de soutènement et permettront de s'y assoier.



Pavés enherbés



Plantations dévot



Clôture gabionne



Grimpante sur mur



Gabion avec platée bois



Grimpante sur grille



Vue sur l'espace « square »

Le projet vise à imperméabiliser le moins possible le terrain. Dans ces conditions, les espaces libres représentent 6 902 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante :

- Espaces verts libres en jardin commun : 3 960 m<sup>2</sup>,
- Espaces verts libres en jardin privatif : 765 m<sup>2</sup>,
- Espace libre en circulation piétonne : 2 177 m<sup>2</sup>.

Ce qui permet d'atteindre les réglementations du PLU quant aux espaces aménagés (10m<sup>2</sup> par logement) soit 1 320 m<sup>2</sup> à aménager au minimum. Le projet prévoit deux espaces aménagés correspondant à 1530 m<sup>2</sup> au total :

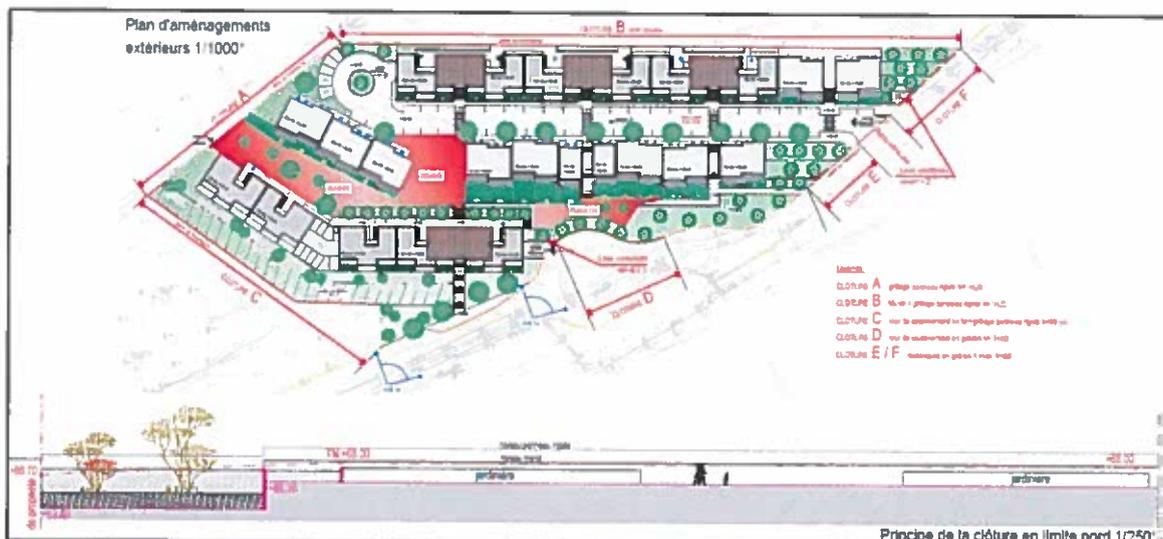
- Placette jeux de boules de 250 m<sup>2</sup>
- Square aire de jeux / pergolas végétalisée de 1280 m<sup>2</sup>

Trois types de clôtures entourent le projet :

- Clôture A : grillage en panneau rigide h=1m20
- Clôture B : mur de soutènement + grillage panneau rigide 1m20 (voir coupe)
- Clôture C : h=1m60, mur de soutènement 1m + grillage panneau rigide 60cm

La limite sur voirie n'est volontairement pas clôturée afin de libérer la vue sur les jardins arborés renforçant ainsi l'insertion du projet dans le site paysager. Les jardins suivent naturellement la topographie du terrain, seules deux parties sont traitées au niveau des deux entrées :

- Clôture D : mur de soutènement h=1m60 formant une restanque paysagère sur l'entrée
- Clôture E et F : restanques suivant la topographie du terrain avec un maximum de h=1m60 côté local containers



### 2.4.3. Bassin de Rétention

Le projet nécessite la réalisation de bassins de rétention. Ces derniers créeront de la surface non imperméabilisée comme l'indique les coupes ci-dessus. En effet, le mur de séparation avec les constructions sera réalisé en gabion, pour reprendre l'ambiance aride du site. Ce matériau n'est pas imperméabilisant, seul le mur de soutènement, au niveau de la voirie sera en béton. Le bassin, quant à lui restera naturel.

« La totalité de la surface imperméabilisée représente une superficie de 12 100 m<sup>2</sup>.

Le PLU de la commune impose un système de rétention de 850 m<sup>3</sup>/hectare, avec un débit de fuite de de 15 l/s/hectare.

#### Les aménagements prévus :

Dans le cadre de l'aménagement de l'opération, le réseau pluvial collectera l'ensemble des eaux des toitures, de la voirie, et des cheminements piétons.

Afin de respecter les prescriptions du PLU, un bassin de rétention sera créé en partie basse de l'opération.

En tenant compte du débit de fuite autorisé, Ce bassin de rétention aura un volume utile de 973 m<sup>3</sup>.

Le bassin sera constitué en limite de propriété, d'un mur servant de paroi étanche bassin.

Ce mur viendra se retourner de chaque côté du bassin pour venir mourir au niveau du terrain naturel.

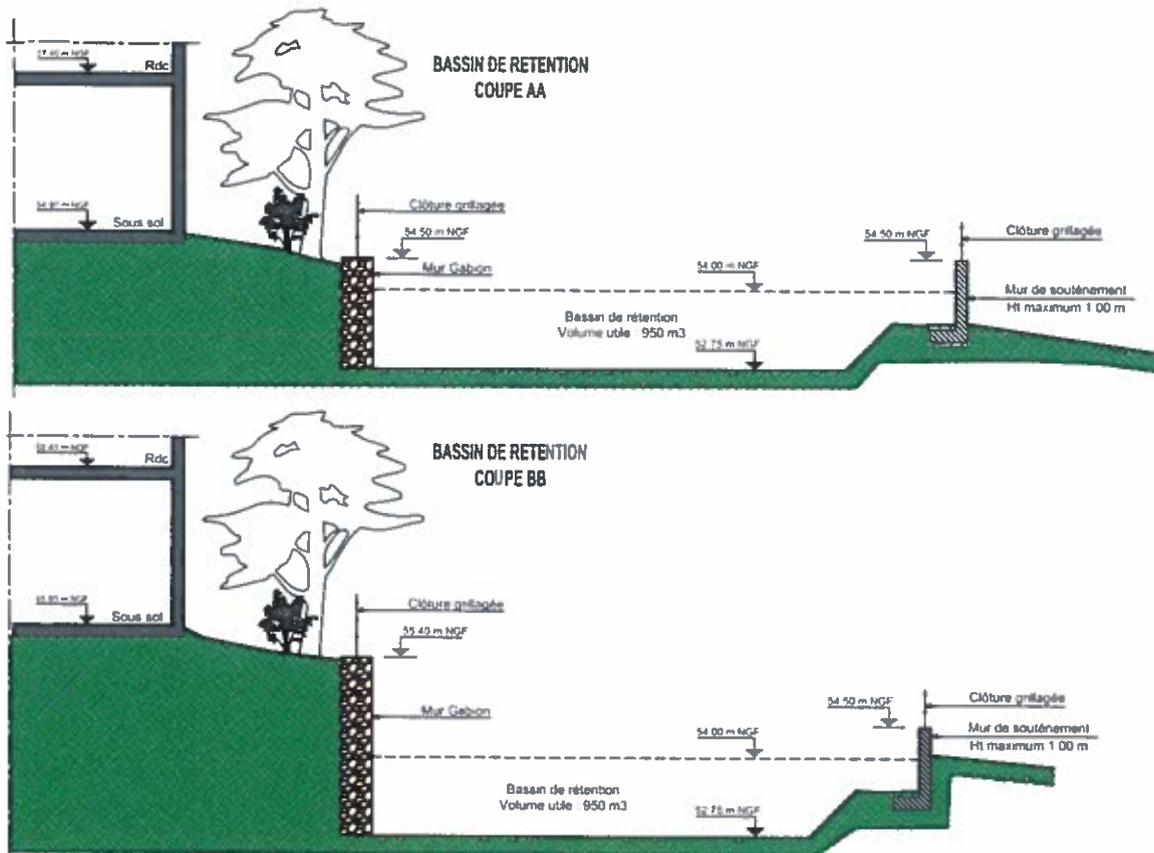
La hauteur maximale du bassin ne dépassera pas 1 m. De ce fait le bassin ne sera pas vu depuis le domaine public.

Un exutoire constitué d'un tube de diamètre Ø 200 sera équipé en point bas d'un orifice calibré permettant le débit de fuite autorisé. La partie haute du tube servira de surverse.

L'aménagement depuis l'espace public devant le bassin sera paysagé afin de s'intégrer à l'environnement paysager de l'opération.

Le débit de fuite du bassin sera raccordé au réseau pluvial existant sur la voie d'accès, chemin des Pinèdes. »

Source : Extrait de la notice du PC



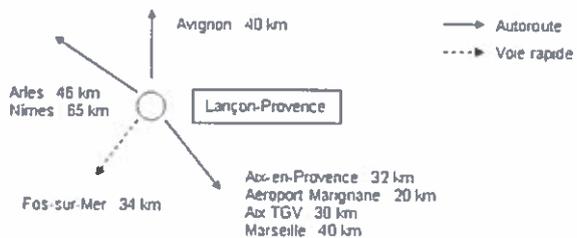
### 3. Impacts sur les déplacements ...

#### 3.1. A grande échelle

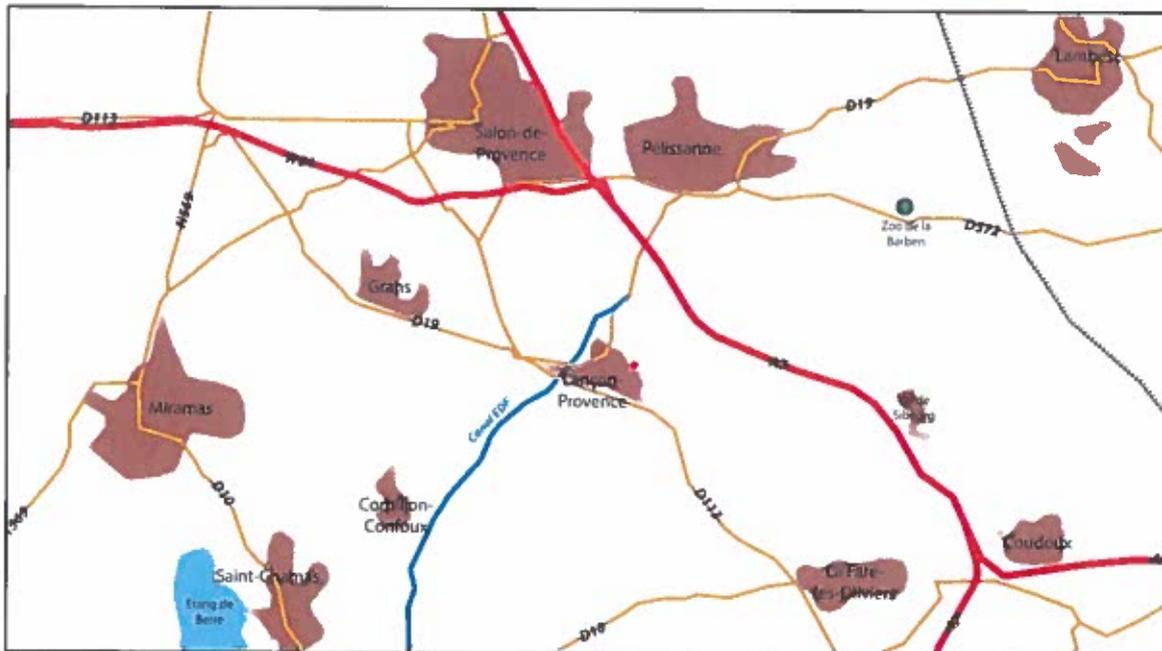
##### 3.1.1. Localisation

Située au centre du département des Bouches-du-Rhône, la commune de Lançon bénéficie d'une situation géographique privilégiée puisqu'elle se trouve à moins de 5 km de la croisée des axes autoroutiers A7 et A51 (sortie Salon-de-Provence).

Ainsi, le village se trouve à 7 kilomètres de Salon-de-Provence et à 15 kilomètres de Miramas.



Source : <http://www.lancon-provence.fr>



Cette centralité départementale permet à la commune d'être accessible par des transports collectifs tels que le bus (cf. partie 3.2.2.), le train (grâce aux gares Aix TGV et Avignon TGV) ou encore l'avion (avec l'aéroport de Marseille Provence à Marignane).

### 3.1.2. Près d'un axe structurant

Lançon-Provence se trouve au cœur de l'ancienne Communauté d'Agglomération « Agglopoles Provence » et permet la connexion de la Provence Salonnaise avec le Val de Durance (au Nord) et la Chaîne de la Fare et les Rives de l'Étang de Berre (au Sud) par la RD 113 qui constitue l'axe structurant du territoire.

#### « La RDn 113- l'Axe Structurant d'Agglopoles Provence »

Pour lier ces deux points forts de la centralité, le SCoT fait naître un Axe Structurant, lui aussi moteur de renouvellement urbain, avec la montée du cadencement de la desserte bus entre la gare de Salon-de-Provence et Rognac. L'objectif est ici d'irriguer par une offre TC soutenue les sites de renouvellement urbain et d'intensification urbaine à mobiliser à l'échéance du SCoT :

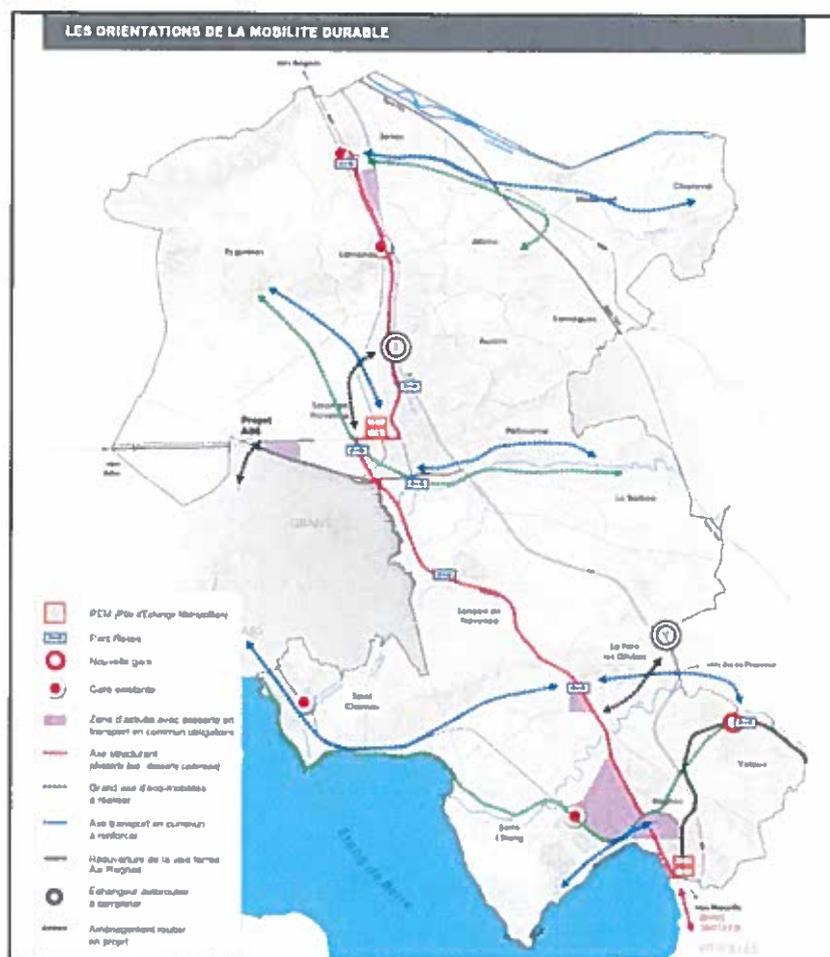
- le Pôle d'Activités de la Provence Salonnaise ;
- le Pôle d'Activités des Rives de l'Étang de Berre, y compris la Fare-les-Oliviers.

Cet Axe Structurant doit à terme être prolongé jusqu'à la gare de Sénas pour assurer la desserte du Pôle d'Activités de Durance.

L'Axe Structurant de la RDn 113 dessert à terme plusieurs secteurs de projets urbains du SCoT orientés vers de la production d'habitat, d'activités économiques et d'aménagement commercial :

- l'entrée Ouest de Salon-de-Provence et l'actuel secteur commercial des Gabins ;
- le triangle des Broquetiers ;
- les Sardenas à Lançon-en-Provence ;
- la Crau - les Bons Enfants à la Fare les Oliviers ;
- l'Anneau de Rognac. »

Source : Extrait du DOG du SCoT d'Agglopoles Provence



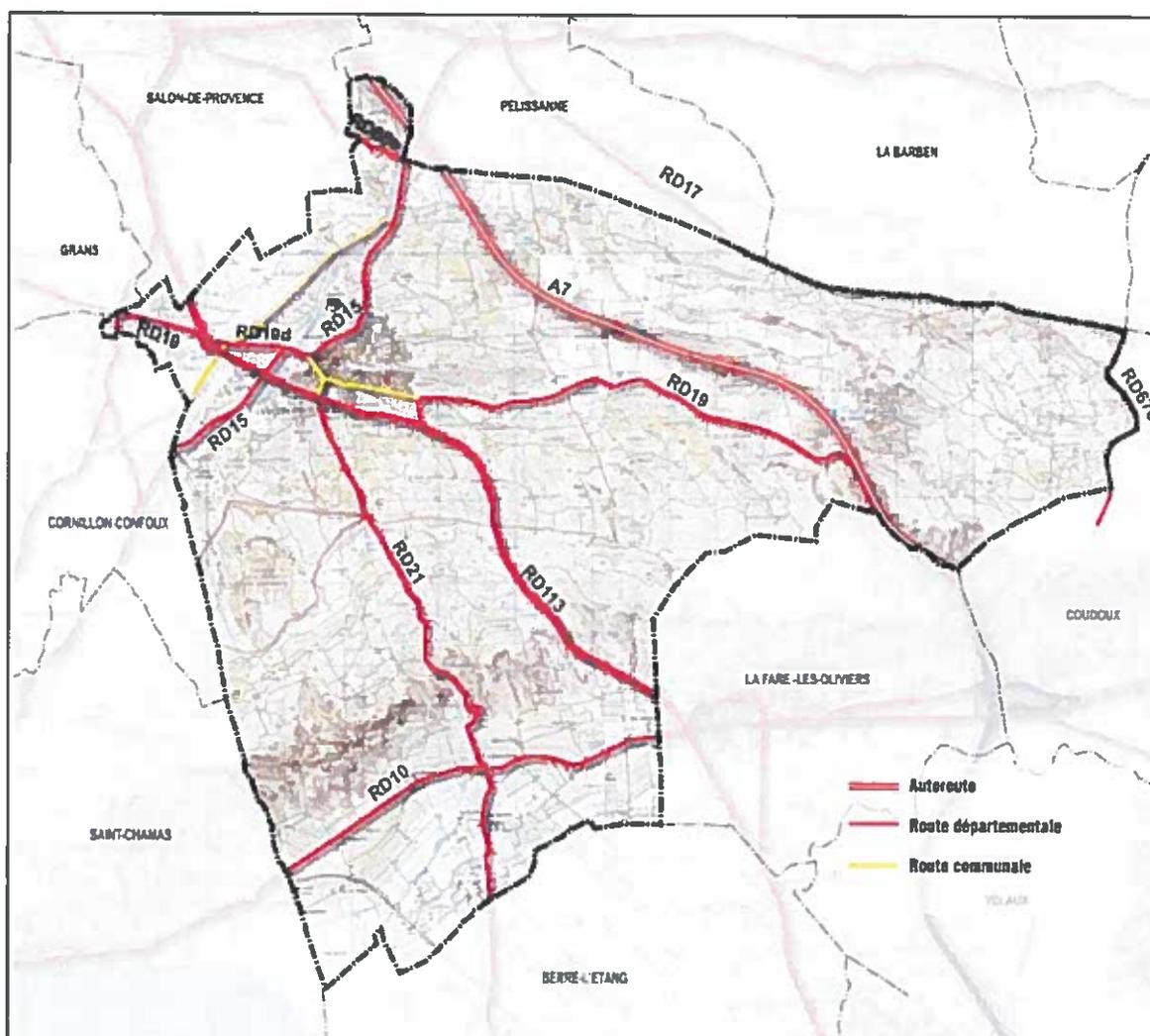
### **3.2. A l'échelle communale**

#### **3.2.1. Infrastructures routières**

« De par sa situation géographique, Lançon-Provence bénéficie des conditions de dessertes routières favorables. Bien que non directement desservie par l'A7 traversant son territoire, la commune y est clairement identifiée, grâce à l'aire de péage de Lançon-Provence, également nommée «porte du soleil». Les entrées/sorties de l'autoroute se font sur les communes de Salon de Provence et La Fare les Oliviers, communes limitrophes. L'A7 permet de rejoindre Marseille en 40 minutes, et en rejoignant l'A8, Aix en 25 minutes. L'axe routier le plus utilisé reste toutefois la RD 113 qui traverse l'ensemble du territoire communal, permettant vers le Nord de relier la commune à Salon de Provence, et vers le Sud le bassin d'emploi de l'Est de l'Etang de Berre (Rognac-Berre-Vitrolles) en 15 minutes.

Les RD15, 19 et 21 constituent un maillage viaire également bien complémentaire, permettant notamment de relier directement au centre bourg les deux quartiers excentrés de Sibourg et des Baïsses. Elles permettent également de relier la commune au bassin d'emploi à l'Ouest de l'Etang de Berre en 30 min, mais aussi à Pélassane, commune limitrophe. »

Source : Rapport de présentation du PLU



### 3.2.2. Transports en communs

#### « Se déplacer dans l'agglomération ... »

La compétence des transports en commun relève d'Agglopol-Provence. La commune est ainsi desservie par la ligne 11 du réseau intercommunal Libébus, à raison d'un passage régulier toutes les heures, sur une plage horaire allant de 7h à 20h. Le quartier Val de Sibourg est également desservi par le réseau, contrairement au quartier des Baisses. Le cadencage est un peu faible, mais la desserte de la commune s'est toutefois nettement améliorée au fil des années.

La commune ne disposant pas de collège ni de lycée, les élèves sont acheminés par un réseau de bus. Les liaisons sont donc assurées ainsi:

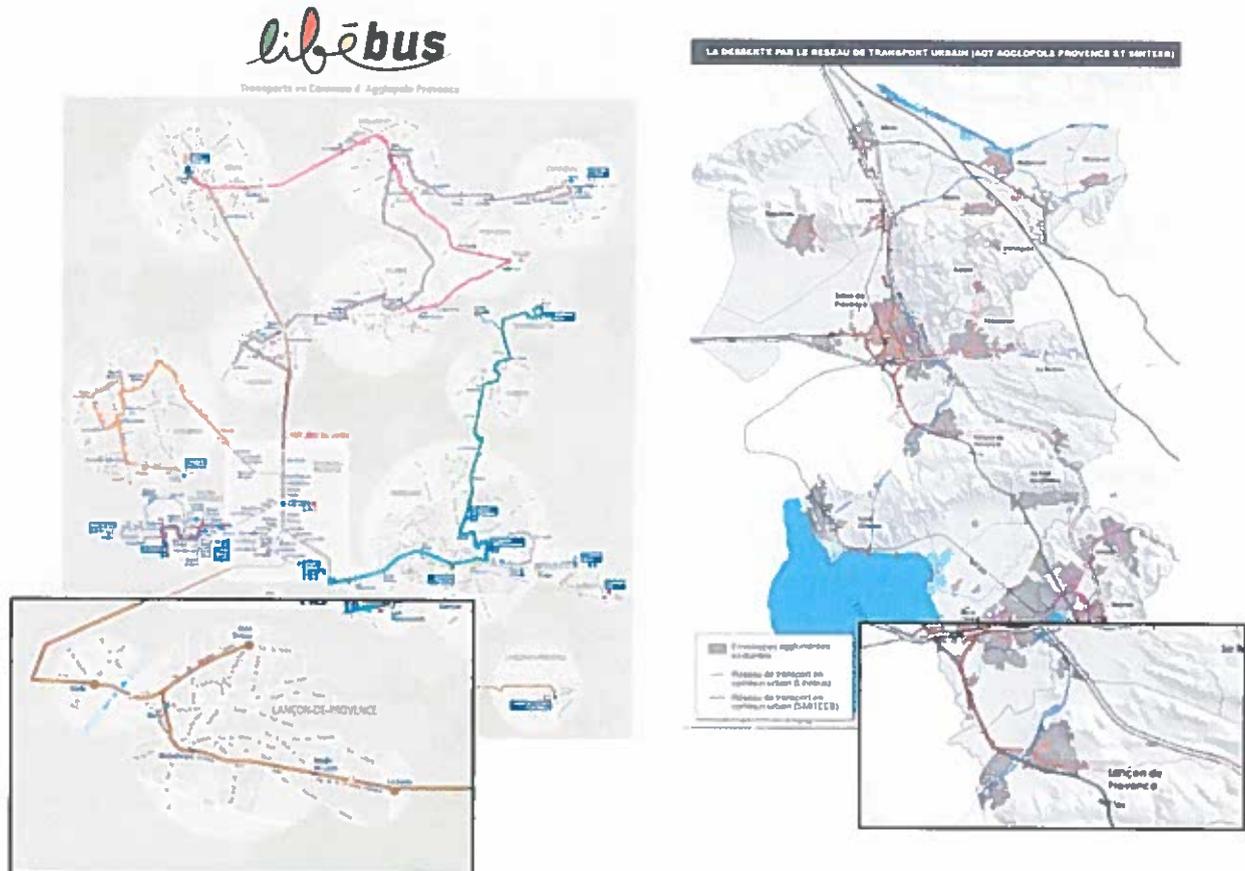
- Collèges pour La Fare les Oliviers effectué par TRANS AZUR pour les Baisses et Val de Sibourg,
- Collèges pour Salon de Provence effectué par TRANS AZUR,
- Conseil Général 13 pour les autres destinations du Département,
- Lycées effectués par la Région.

#### ... Et au-delà

Grâce au réseau Libébus, il est possible de rejoindre la gare SNCF de Salon de Provence pour ensuite emprunter la ligne Marseille - Avignon.

La ligne 17 du réseau Carreize (CG13) desservant les communes de Salon/Lançon-Provence /La Fareles Oliviers/ Rognac/ Vitrolles permet de rejoindre l'aéroport de Marignane. Depuis Septembre 2009 un bus passe toutes les heures. Pour se rendre vers Aix TGV et Aix Gare routière une correspondance à l'arrêt Hall 3/4 de l'aéroport est prévue avec la ligne 40 toutes les 30 minutes. »

Source : Rapport de présentation du PLU

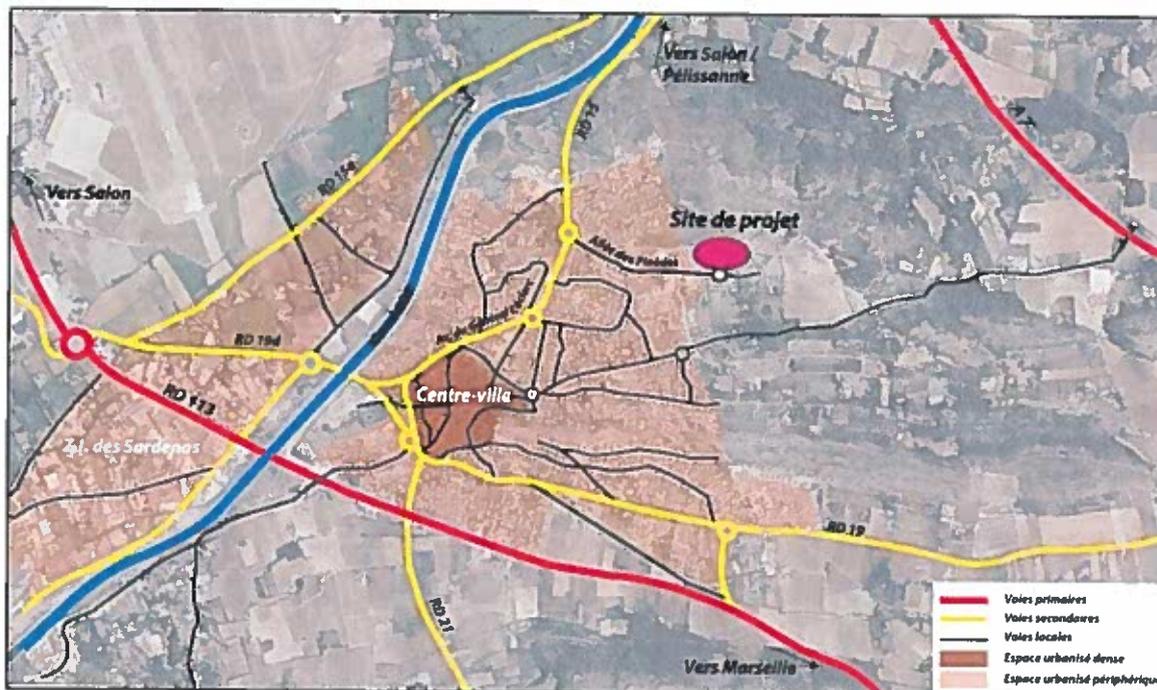


Etant entendu que le SCoT considère « l'offre TC comme marqueur de l'organisation territoriale » et préconise que « cette offre de transports en commun optimisée doit cibler prioritairement (...) l'étoile de desserte de l'agglomération Salonaise (Eyguières, Grans, Lançon-en-Provence et Pelissanne - la Barben) vers le futur PEM de Salon-de-Provence (...). »

### **3.3. A l'échelle du site**

Le site de projet est localisé à l'extrémité Est du tissu aggloméré de la Commune de Lançon Provence, en continuité de la gendarmerie.

Il est relié par l'Allée des Pinèdes, voie communale, au réseau de voies secondaires (routes départementales) qui distribuent les flux circulatoires vers Salon de Provence (RD15), Marseille (RD113), Aix en Provence (RD19, A7). Ainsi l'accès aux pôles d'emplois depuis le site de projet est optimal.



L'accès se fait par le chemin des Pinèdes circulaire jusqu'au rond-point en pied d'opération et qu'il y aura lieu de prolonger, dans un 1er temps, jusqu'à la voie de desserte interne de l'opération.



**Chemin des Pinèdes**



**Rond-point du chemin des Pinèdes**

« La déclivité du terrain et les contraintes réglementaires de hauteur nous ont conduit à adopter le principe original d'adaptation au sol suivant :

- en amont de la voie, des zones de parkings couverts sont accessibles de plain-pied depuis la chaussée ; ces parkings servent de socles pour les bâtiments de logements sociaux,
- en aval de la voie, les entrées en RdC des logements duplex en accession, ceux-ci reposant sur un socle absorbant le dénivelé et comprenant des logements exposés puisqu'enterrés sur l'arrière. »

Source : Extrait du Permis de Construire



Plan masse

En effet, deux dessertes sont prévues dans le projet d'aménagement :

- Entrée n°1 : depuis le rond-point existant, il s'agit d'une voie souterraine menant au stationnement réalisé en souterrain.
- Entrée n°2 : il s'agit d'une chaussée à double sens de 6,00 m de large doublée, de part et d'autre, de stationnements latéraux et de trottoirs ; l'ensemble se termine par une aire de retournement.

L'entrée n°2 passera par une voie centrale de 14,00 m d'emprise, dans la continuité du chemin des Pinèdes, qui distribue l'essentiel de l'opération, strate supérieure et strate intermédiaire ; la strate inférieure est quant à elle directement accessible en automobiles depuis le rond-point existant.



La capacité de l'Allée des Pinèdes pour absorber le trafic supplémentaire induit par la réalisation des 132 logements prévus au projet paraît suffisante jusqu'au rond-point. La voie est à double sens et est aménagée de trottoirs de chaque côté de la voie et d'éclairage public.



L'Allée des Pinède se continue après le rond-point, la voie est rétrécie et ne possède ni trottoir ni éclairage public. Il est prévu que la Commune requalifie cette partie de la voie afin de réaliser des aménagements publics suffisants (trottoirs, éclairage, élargissement de la voie, ...).

Enfin, le site bénéficie d'un accès facilité vers les équipements principaux de la commune puisqu'il se situe à :

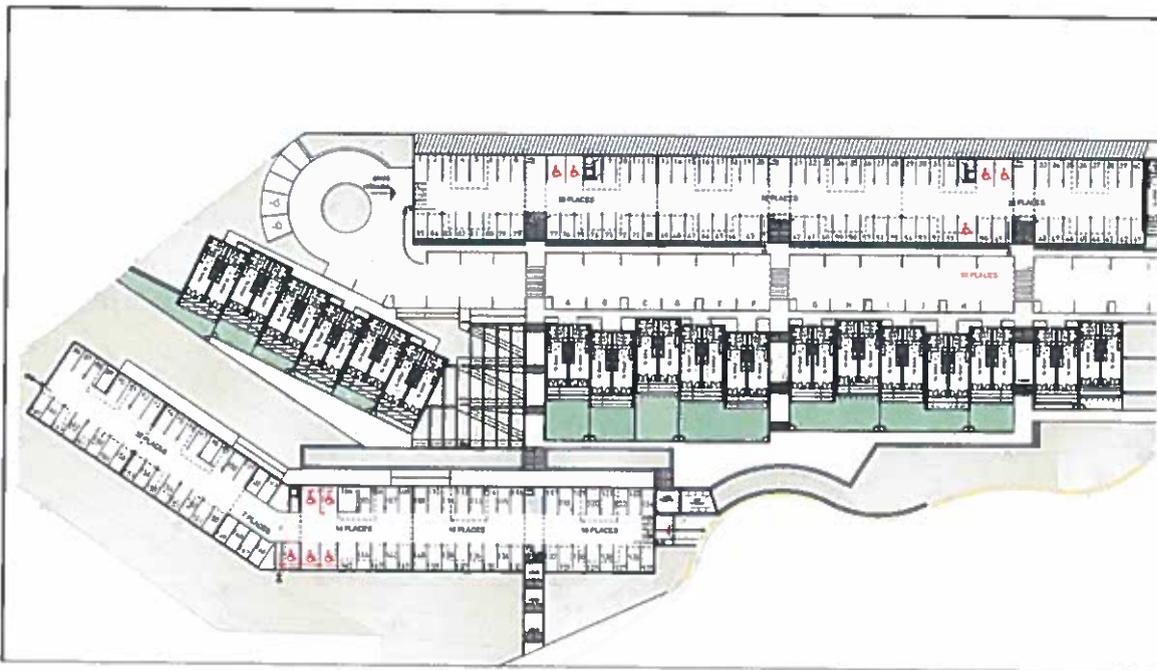
- 450 mètres du groupement scolaire des Pinèdes et du parking,
- 800 mètres du centre commercial
- 1,1 kilomètre de la mairie.



#### 4. ... et les stationnements

Le projet « Le Panoramique » prévoit la réalisation de 132 logements collectifs (dont 66 logements sociaux) et de 255 places de stationnements :

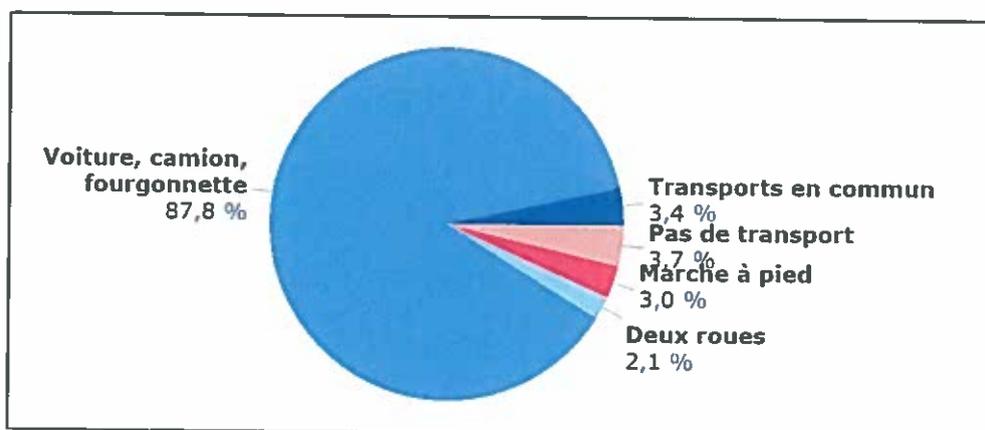
- 50 stationnements aériens en bordure de la voie de desserte des logements Nord,
- 175 stationnements souterrains, sous les logements.



La Commune de Lançon compte 8 473 habitants (INSEE 2012), et 3 920 lançonnois actifs de plus de 15 ans. Parmi ces actifs :

- 21 % travaillent à Lançon-Provence,
- 79 % travaillent en dehors de leur commune de résidence.

Selon les données de l'INSEE 2012, 3 440 actifs lançonnois (87,8 %) utilise une voiture, un camion ou une fourgonnette pour leur déplacement pendulaire domicile / travail.



*Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012*

Sur les 3 165 ménages de la commune de Lançon, 3 037 d'entre eux (96%) possèdent au moins une voiture, 1 843 en ont deux ou plus (58%).

A partir de ces données, on peut estimer le nombre de ménages véhiculés sur le site de projet « Le Panoramique » :

	Accession libre		Logements sociaux			Autres	Total
	T2	T3	T2	T3	T4		
<b>Nombre de logements</b>	22	44	22	39	5	-	<b>132</b>
<b>Nombre de stationnements obligatoires (Cf. PLU)</b>	44	88	22	39	5	52	<b>206</b>
<b>Nombre de voitures estimées</b>	33	88	22	59	10	-	<b>212</b>

**Obligations liées au Plan Local d'Urbanisme (PLU)<sup>3</sup> :**

« (...) Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat  
- 1 place de stationnement par logement (...)

Autres catégories de logements

- 2 places de stationnement par logement.

- 2 places visiteur pour 5 logements, en plus du nombre de places correspondant aux nombre de logements, dans les opérations d'ensemble à caractère d'habitation.

En cas de réalisation de logements sous forme de collectifs comprenant 5 logements ou plus, une des deux places exigées par logement sera nécessairement aménagée dans le même volume que le bâtiment principal. Cette disposition ne s'applique pas aux stationnements visiteurs.

**Estimation des véhicules par logement :**

En accession libre :

- pour les T2, on peut estimer à 1,5 voiture / logement,
- pour les T3, on peut estimer à 2 voitures / logement

Dans les logements sociaux :

- pour les T2, on peut estimer à 1 voiture / logement,
- pour les T3, on peut estimer à 1,5 voitures / logement
- pour les T4, on peut estimer à 2 voitures / logement

A partir de ces données, le projet « Le Panoramique » amènera 212 nouveaux véhicules dans la zone des Pinèdes, soit une augmentation du parc automobile de 6,5%. Cette augmentation représente une part non significative de véhicules dans la Ville.

A noter également que le parking situé plus à l'Ouest sur le chemin des Pinèdes, permettra également de réduire considérablement le nombre de voitures dans la zone.

<sup>3</sup> « Article UC 12 – Stationnement » issu de révision à procédure allégée n°1 du PLU de Lançon-Provence, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2016

---

**Groupe Terlat**  
181, Boulevard de la République  
13 300 Salon-de-Provence

---

Projet immobilier « **Le Panoramique** »



---

**Document réalisé par**

**sdp.conseils**  
62, carraire des rougières basse  
13 122 Ventabren