



SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS
Porte des Alpilles

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DU GRES

Département des Bouches-du-Rhône

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – COURS DU LOUP

Pièce F – Etudes et informations complémentaires



PREAMBULE



La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, a fait l'objet conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisation, d'une concertation menée du 14 juin au 16 juillet 2021.

Ont notamment été mis en place lors de cette concertation, un registre permettant de recueillir les contributions du public ainsi qu'une réunion publique qui a été organisée le 6 juillet 2021.

La commune a répondu à l'ensemble de ces remarques, lorsqu'elle a tiré le bilan de la concertation, en conseil municipal du 16 juillet 2021.

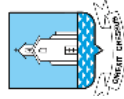
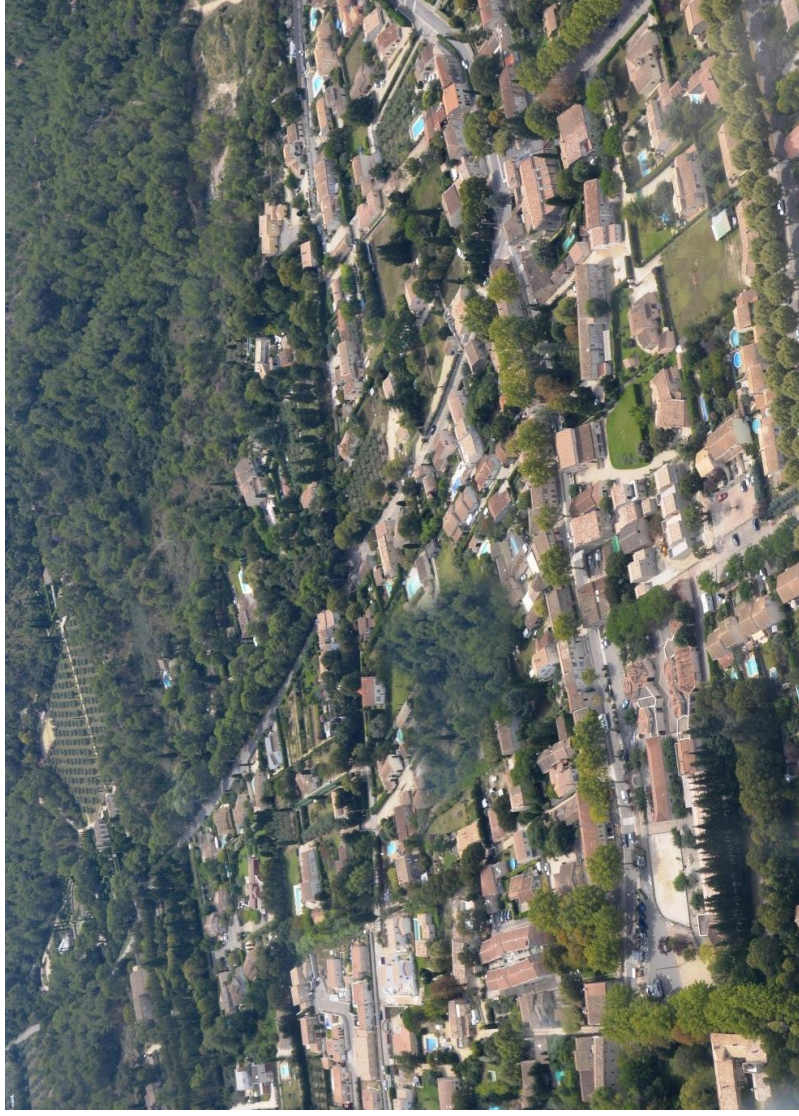
Une grande partie des remarques qui ont été émises, portait sur les thématiques suivantes :

- L'augmentation du nombre de véhicules et des nuisances que le trafic générerait ;
- La sécurisation des accès et voies de circulation ;
- La hauteur des nouveaux bâtiments et leur recul vis-à-vis des bâtiments existants.

Suite à cette concertation, l'aménageur PRIMSUD, a mené des études complémentaires (étude de circulation) et a produit des éléments d'informations supplémentaires (concernant les hauteurs et les implantations des nouvelles constructions par rapport à celles existantes et la sécurisation des accès) qui sont aujourd'hui portés à la connaissance du public via le présent dossier d'enquête public.

Ces éléments concernent le projet et sa réalisation et n'amènent à aucune modification du PLU par rapport au projet de PLU modifié porté à l'enquête publique et ayant reçu l'avis de la MRAe (pièce C).

COURS DU LOUP POMEYROL



SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS
Porte des Alpes

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



map
ARCHITECTURE
& URBANISME



**famille &
provence**
SOLUTIONS D'HABITAT

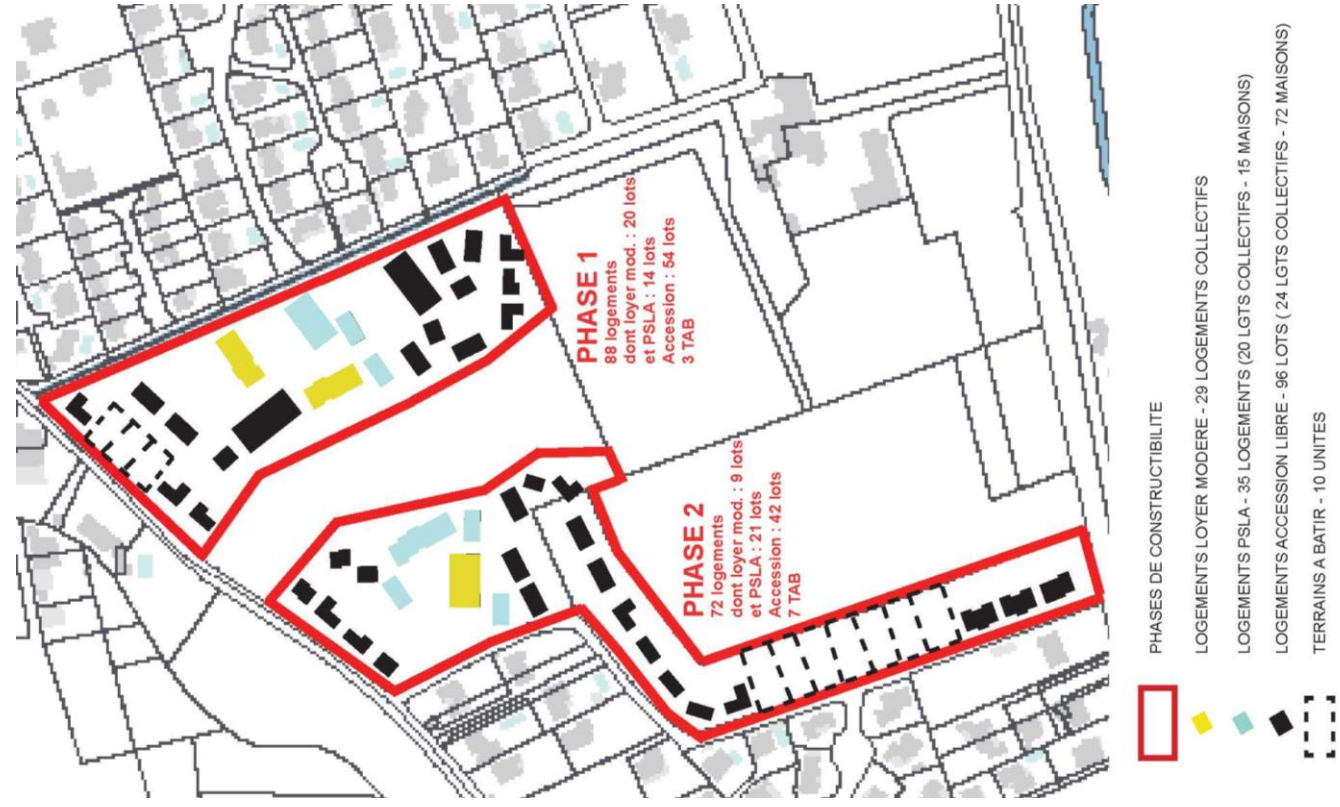
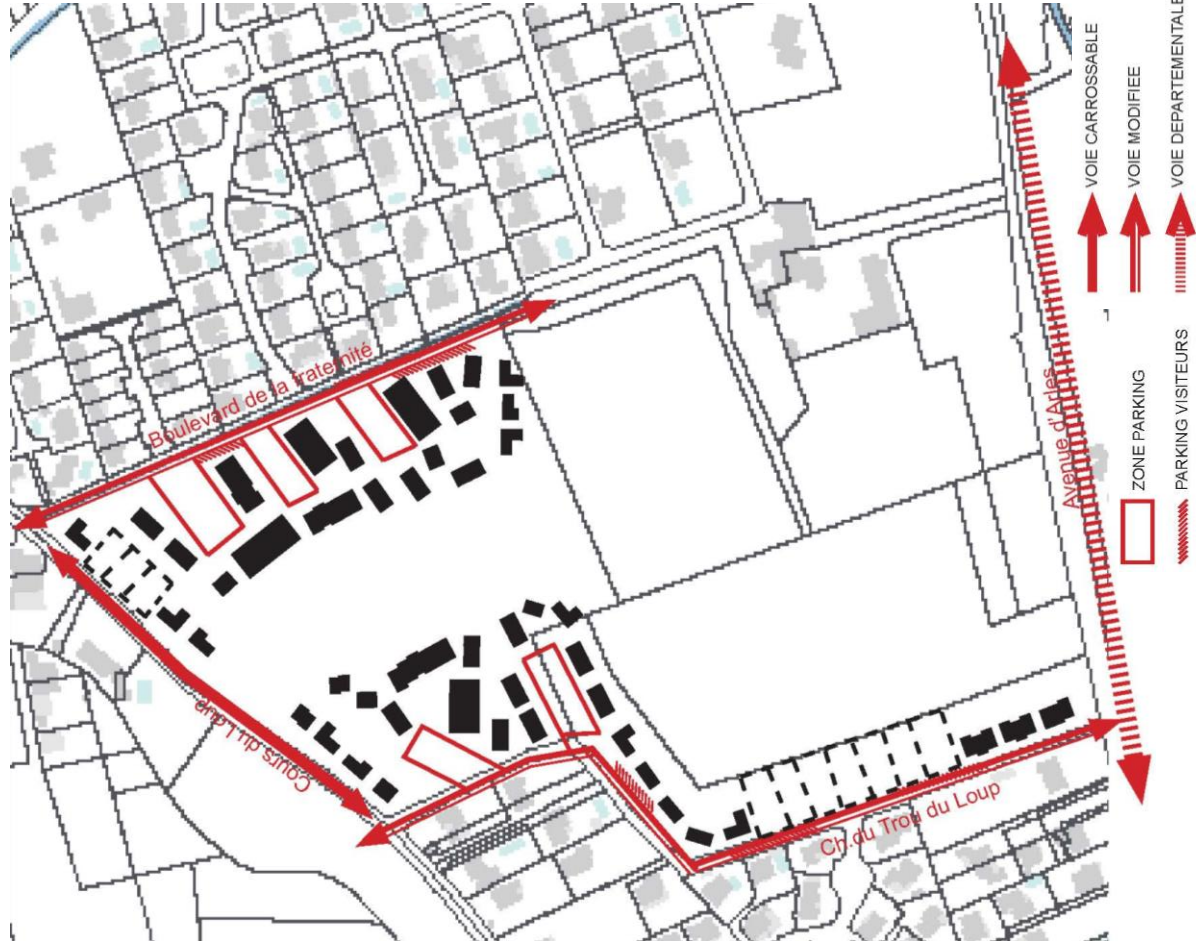
SOMMAIRE

- PRESENTATION DU PROJET
- ETUDE D'IMPACT CIRCULATOIRE
Préconisations de fonctionnement circulaire et d'aménagement
au voisinage du projet

PRESENTATION DU PROJET







ACCESSIBILITÉS ET PHASES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Phase I - 88 logements +
3 terrains à bâtir

130 places de stationnement

- 124 places de parking 1 / 2 / 3
- 6 places privées sur parcelles

34 lgts - Lovers modérés :

- 28 logements collectifs
- 6 maisons individuelles groupées

54 lgts - Accession Libre :

- 24 logements collectifs
- 24 maisons individuelles groupées
- 6 villas

Phase II - 72 logements +

7 terrains à bâtir

108 places de stationnement

- 81 places de parking 3 / 4
- 27 places privées sur parcelles

30 lgts - Lovers modérés :

- 21 logements collectifs
- 9 maisons individuelles groupées

42 lgts - Accession Libre :

- 34 maisons individuelles groupées
- 8 villas individuelles

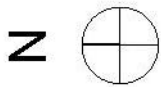
Z



PLAN DE MASSE



Les hauteurs et distances sont approximatives



- Phase I
- Surface 19 243 m²
 - Surface perméable à 85 % (constructions sur pilotis)
- Phase II
- Surface 22 797 m²
 - Surface perméable à 85 % (constructions sur pilotis)

Hauteurs approximatives des constructions

- ≤ H7.50m
- H5.90 - 6.90m
- H4.00 - 5.90m

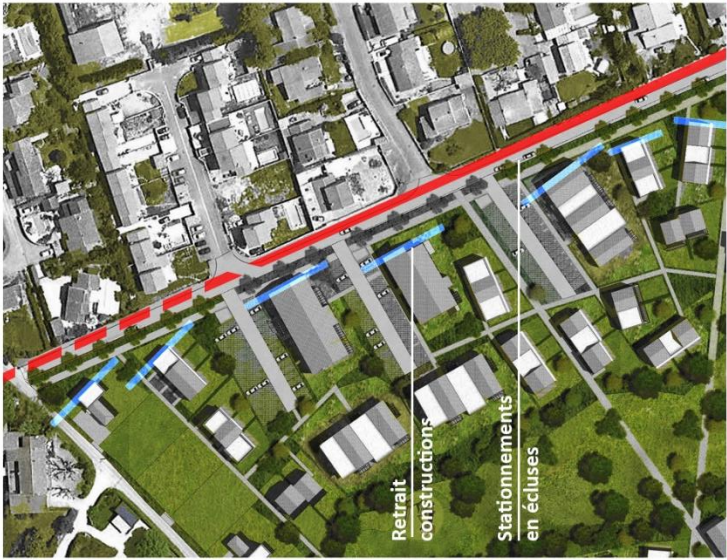
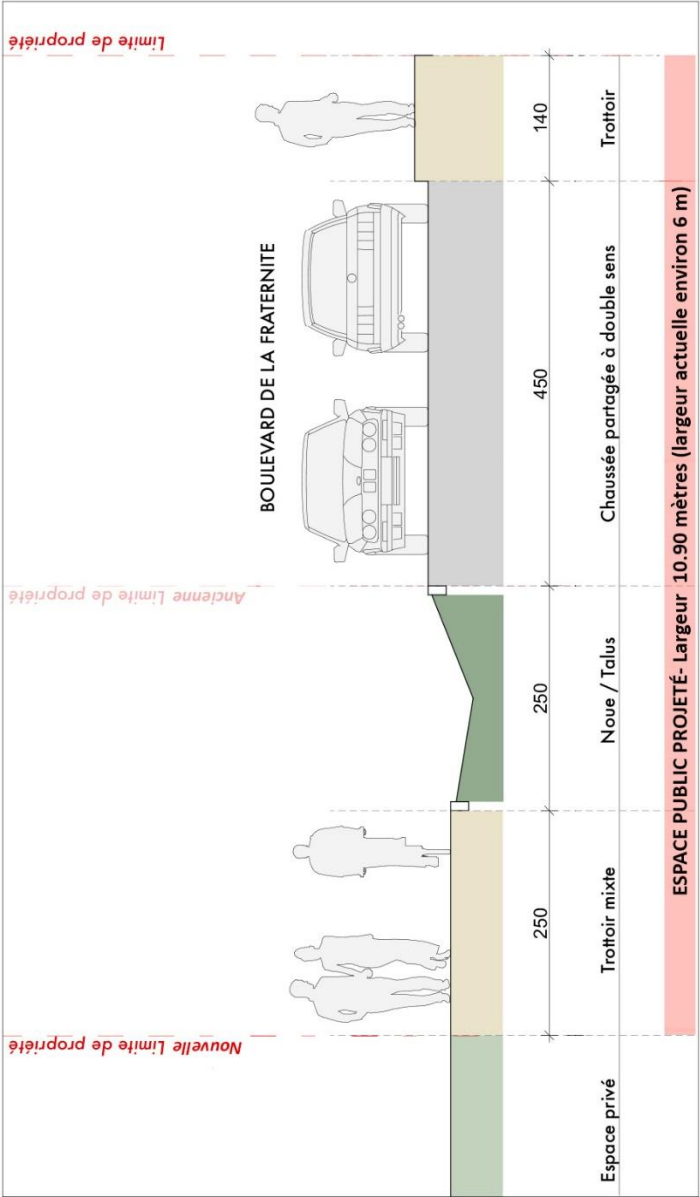
TRAMES VERTES, PERMÉABILITÉ ET FRONTS BATIS

Les hauteurs et distances sont approximatives
DOCUMENT DE TRAVAIL



PHASE I – ANALYSE PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

Les hauteurs et distances sont approximatives
DOCUMENT DE TRAVAIL



- * Élargissement du boulevard Fraternité et prolongation jusqu'au Cours du Loup
- * Restructuration de la chaussée avec délimitation de places de stationnement en écluse
- * Création d'une piste cyclable et cheminements doux végétalisés
- * Élargissement de la noue existante formant un écran végétal supplémentaire et retrait des constructions projetées
- * Réalisation d'une étude d'impact circulaire faisant ressortir des préconisations de fonctionnement circulaire et d'aménagement au voisinage du projet

PHASE I– PROFIL DU BOULEVARD DE LA FRATERNITÉ

Les hauteurs et distances sont approximatives
DOCUMENT DE TRAVAIL



Hauteurs approximatives de constructions

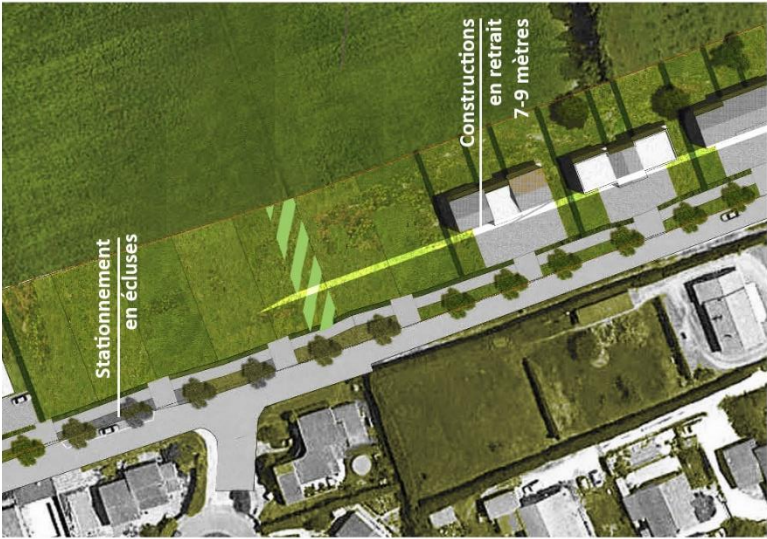
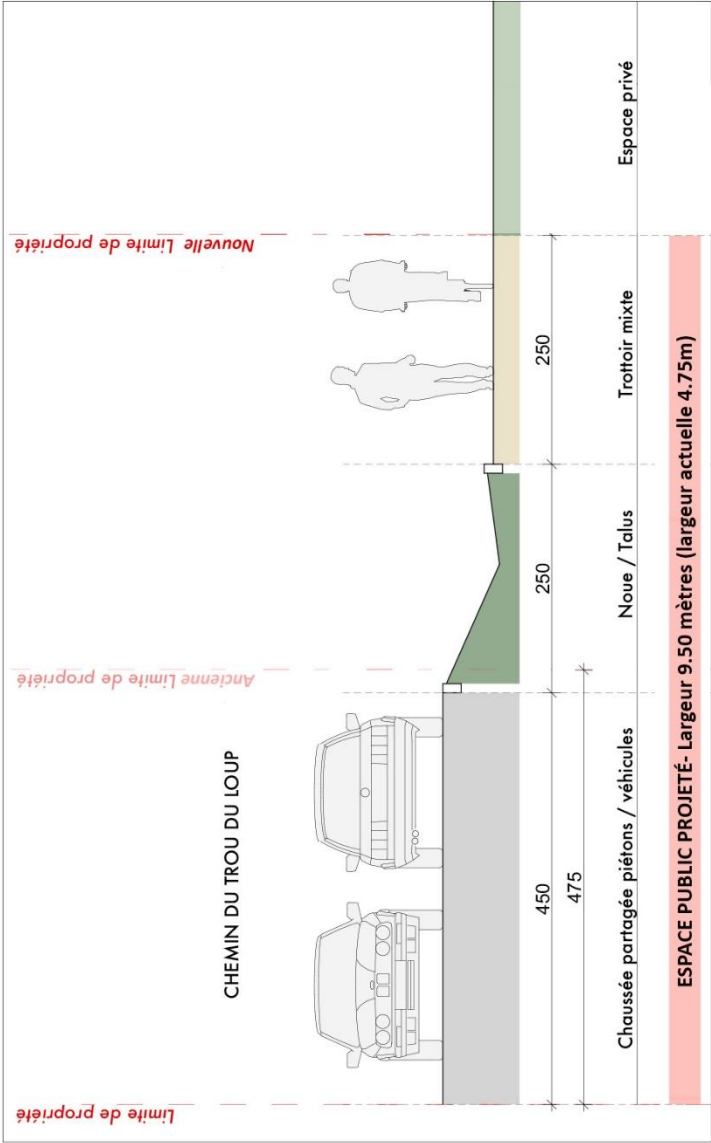
- ≤ H7.50m
- H5.90 - 6.90m
- H4.00 - 5.90m



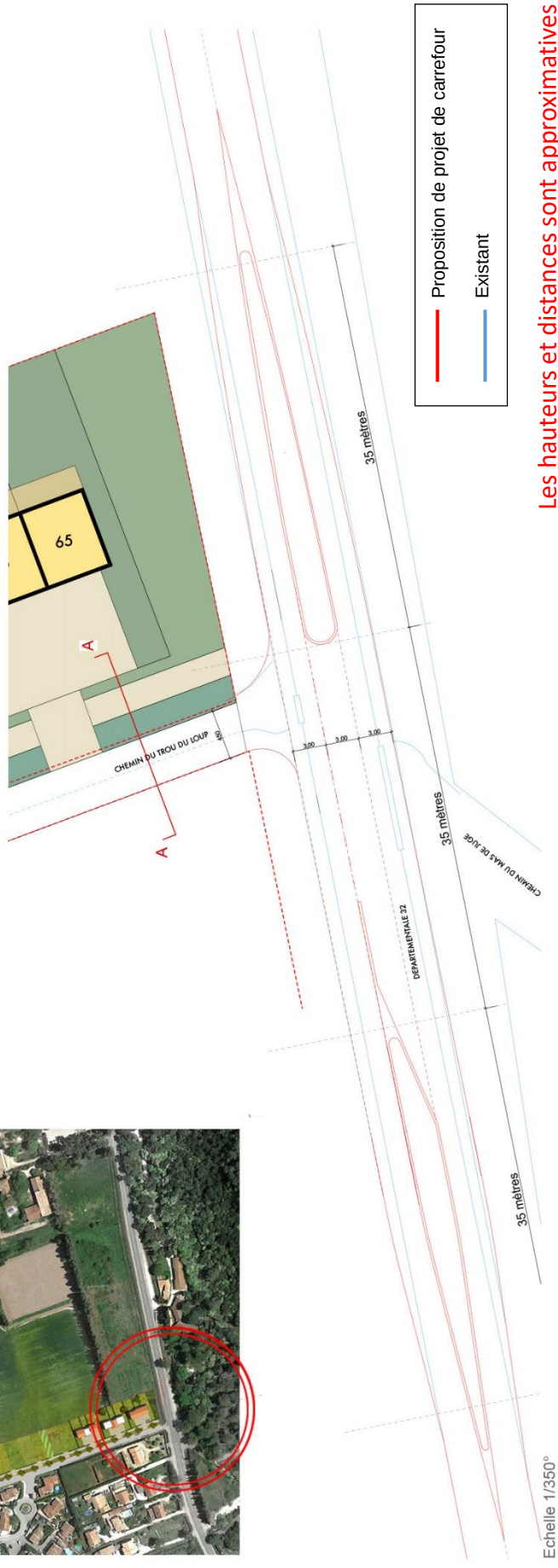
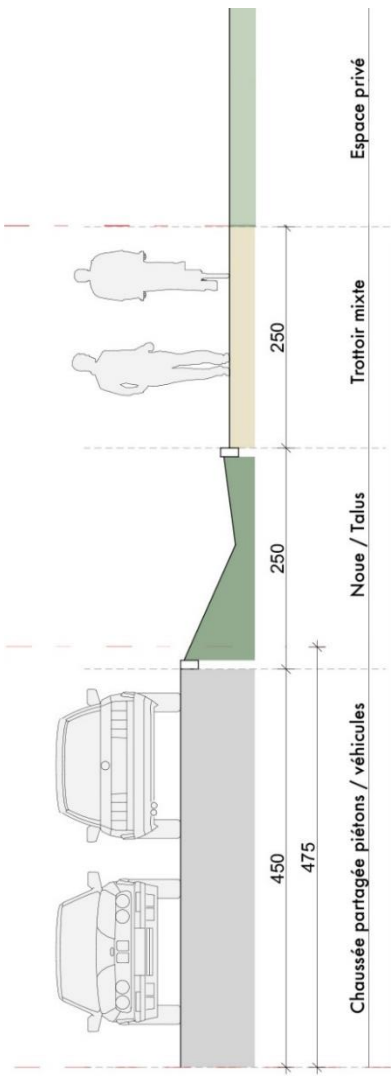
- * Relevé des arbres persistants et haies existants conservés faisant écran naturel
- * Distances importantes entre constructions existantes et projetées
- * Epannelage maîtrisé entre constructions existantes et projetées
- * Pièces principales des futurs logements, orientées transversalement selon axe Nord-Sud pour limiter les vues directes

PHASE II– ANALYSE PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

Les hauteurs et distances sont approximatives
DOCUMENT DE TRAVAIL



- * Restructuration de la chaussée avec délimitation de places de stationnement en écluse
- * Création d'une piste cyclable et cheminements doux végétalisés
- *Création d'un écran végétal supplémentaire et retrait des constructions projetées



Echelle 1/350°

Les hauteurs et distances sont approximatives
DOCUMENT DE TRAVAIL

ACCES SUD SECURISE : REALISATION D'UN TOURNE A GAUCHE DEPUIS LA RD32



VUE DEPUIS LA COULÉE VERTE, LES MAISONS MITOYENNES



PRINCIPE D'ÎLOT DESSERVANT LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE MAISONS



L'ESPRIT, L'ARCHITECTURE DEPUIS LE SUD DU BOULEVARD DE LA FRATERNITÉ



L'ESPRIT, L'ARCHITECTURE DEPUIS LE NORD DU BOULEVARD DE LA FRATERNITÉ

ETUDE D'IMPACT CIRCULATOIRE

PRÉCONISATIONS DE FONCTIONNEMENT CIRCULATOIRE ET D'AMÉNAGEMENT AU VOISINAGE DU PROJET

Etude réalisée par le bureau d'étude :

Ascode

Impasse Opaline – Entrée B – 2090, rte des Milles - 13 510 EGUILLES
Tél : 04 42 90 00 21 – Fax 04 42 90 04 32 - michel@ascode.fr

CONTEXTE ET OBJET DE L'ETUDE



❖ Le projet

- 160 logements et 10 terrains à bâtir, suivant deux phases "2- Ouest" (desservie par le Ch. Trou du Loup) et "1-Est" (Bd Fraternité)
- S'accompagnant de la requalification du ch. Trou du Loup et du prolongement "nord" du Bd Fraternité vers le Cours du Loup.

❖ L'étude d'impact circulatoire (2021)

Une étude d'impact circulatoire sur le réseau viaire structurant (Cours du Loup, RD32) a été réalisée dans le cadre d'une étude environnementale. Cette étude de trafic a conclu favorablement, en situation de projet, quant à la fluidité des principaux carrefours.

❖ La présente étude

La présente étude se concentre sur le voisinage local au projet, notamment en relation avec la phase 1 : état des lieux, préconisations de plan de circulation et d'aménagement en vue d'optimiser l'intégration du projet : sécurité, vitesse, adéquation du plan de circulation, etc....

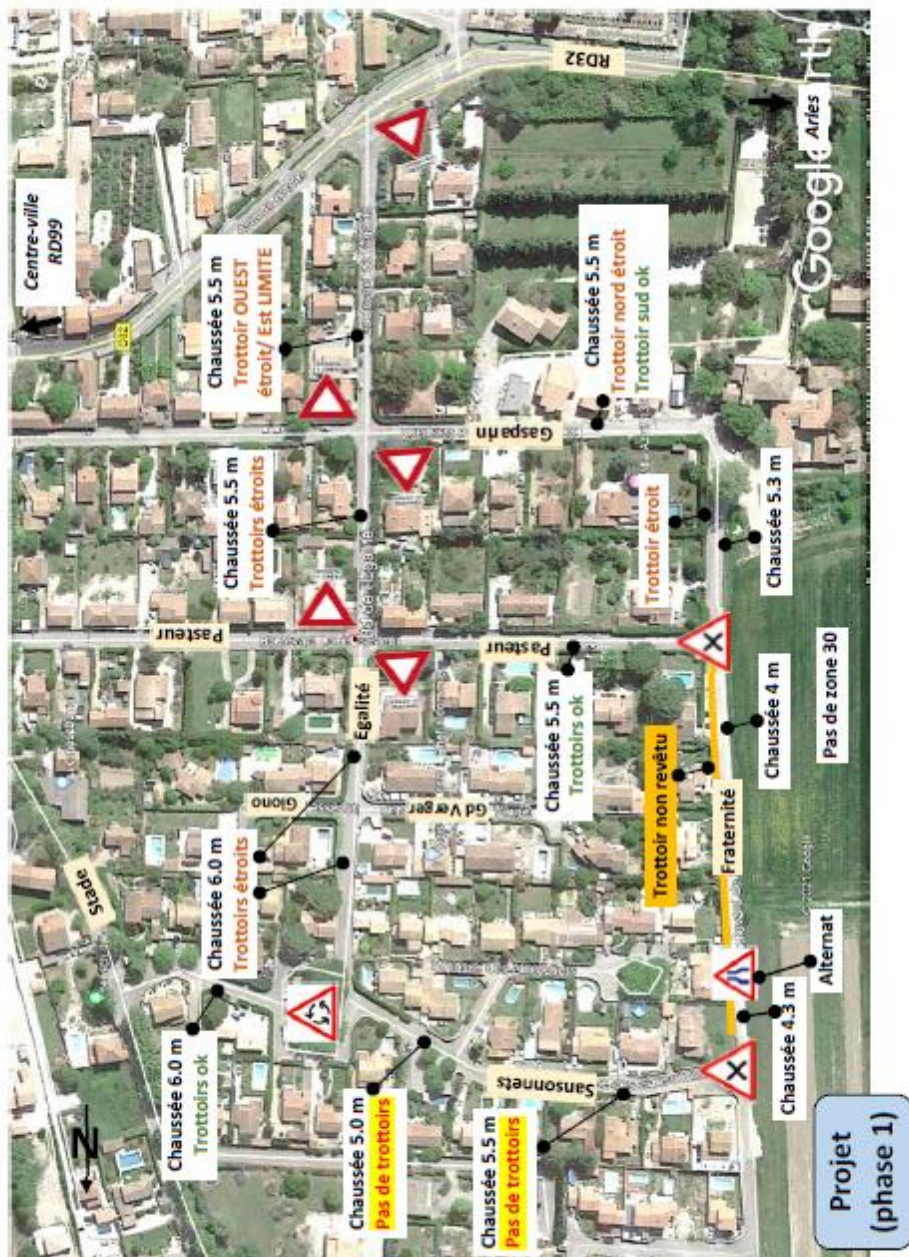
ASCODE

P8MIL 21-314

(Phase 1) : ETAT ACTUEL - RESEAU ET PLAN DE CIRCULATION : PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

- Quartier pavillonnaire, raccordé à la RD32 par le Bd Egalité et au centre-ville/RD32/Cours du Loup par la rue du Stade
- double sens, chaussée de largeur adéquate sauf Fraternité (étroite)
- Fraternité : priorité à droite par défaut aux croisements
- Trottoirs souvent étroits, voire localement non revêtu (Fraternité)
- Rue Sansonnets : pas de trottoirs : accotements piétons au niveau de la chaussée séparés par un caniveau franchissable
- Pas de zone 30, peu d'aménagements de modération des vitesses sauf un alternat (Fraternité) et des pertes de priorité sur Bd Egalité.

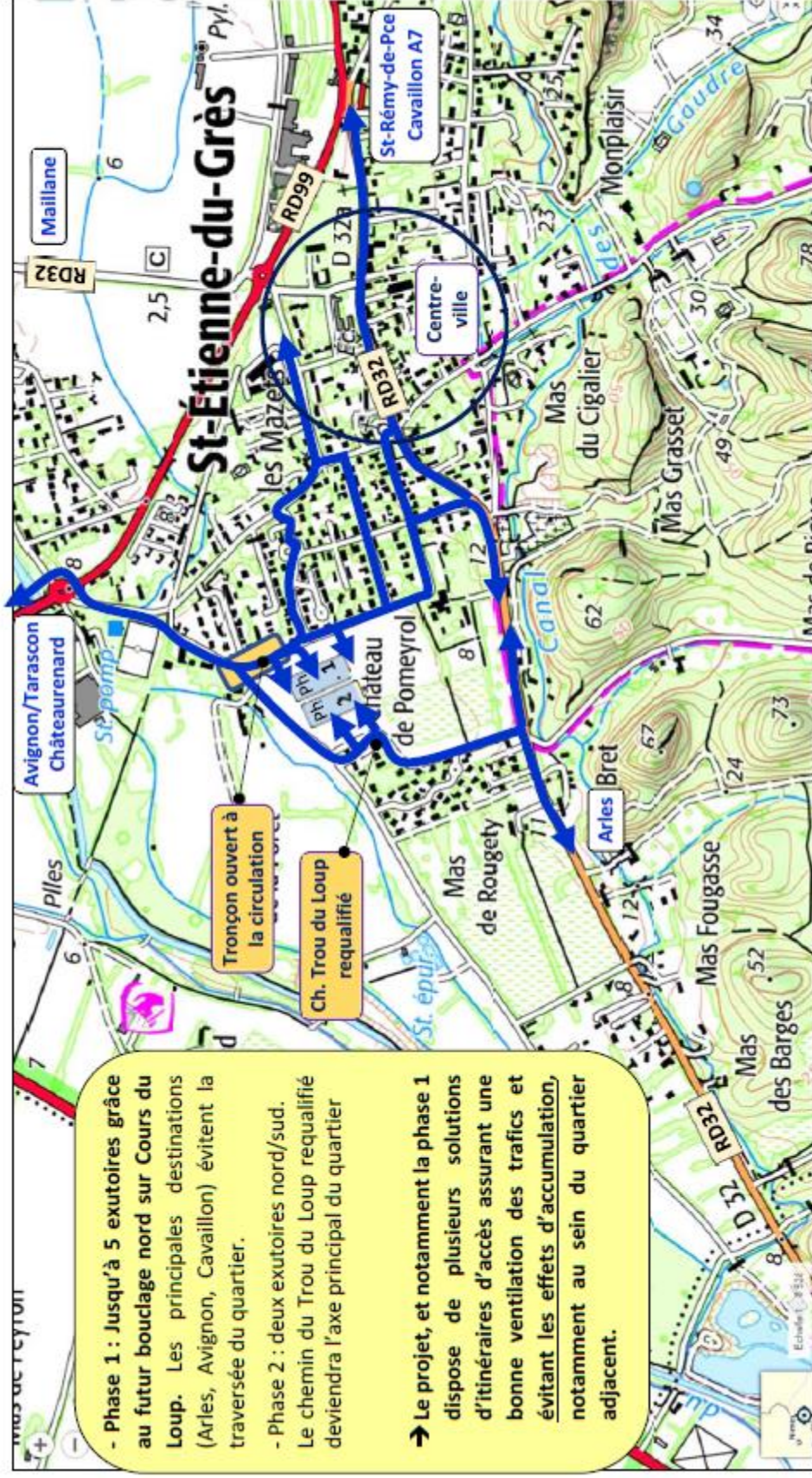
→ **Traitement** actuel à minima, reposant sur le "civisme" des résidents locaux, seuls usagers du secteur.



(Phases 1 et 2) : ITINERAIRES D'ACCES AU PROJET

- Phase 1 : Jusqu'à 5 exutoires grâce au futur bouclage nord sur Cours du Loup. Les principales destinations (Arles, Avignon, Cavaillon) évitent la traversée du quartier.
- Phase 2 : deux exutoires nord/sud. Le chemin du Trou du Loup requalifié deviendra l'axe principal du quartier

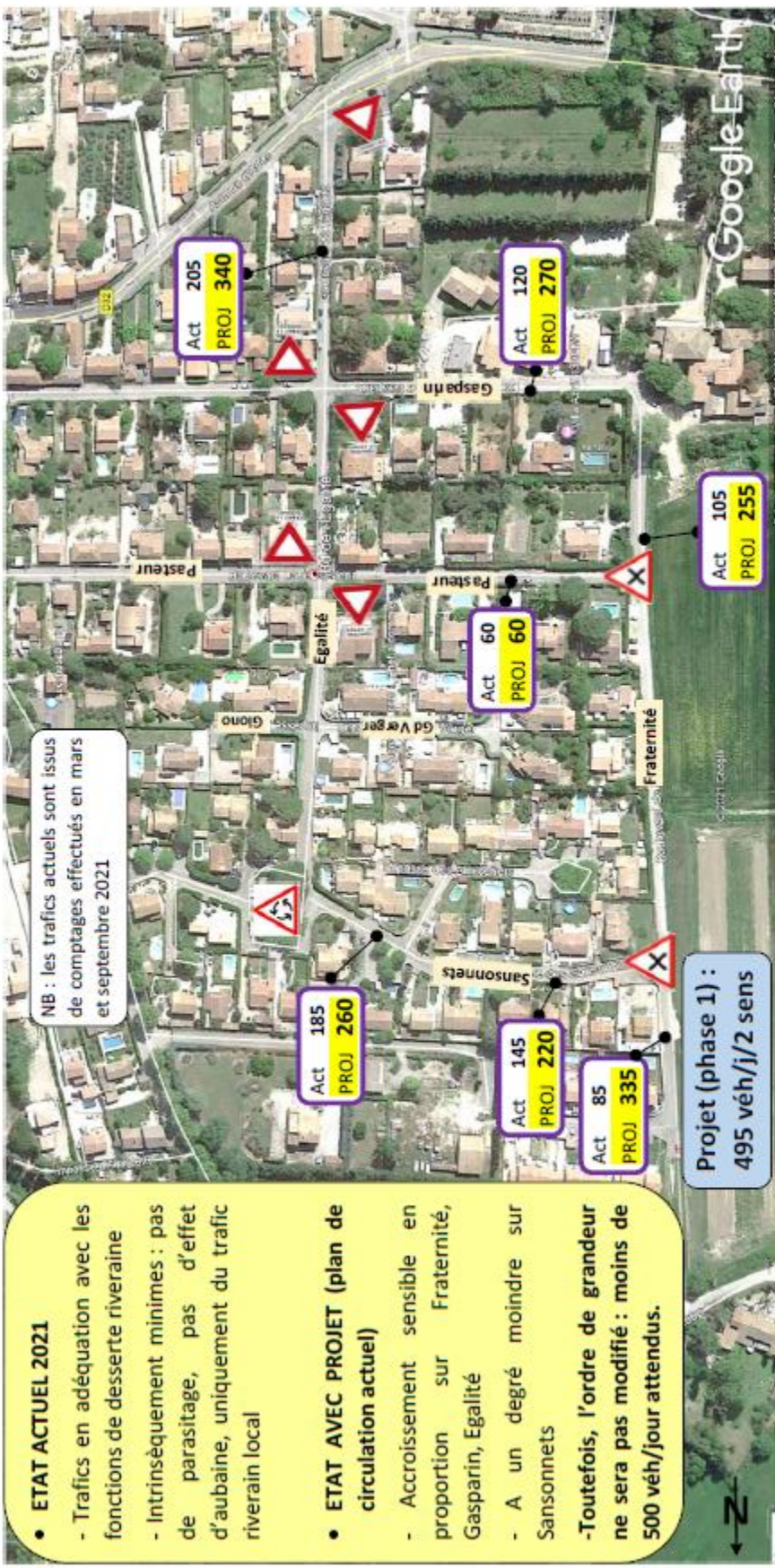
→ Le projet, et notamment la phase 1 dispose de plusieurs solutions d'itinéraires d'accès assurant une bonne ventilation des trafics et évitant les effets d'accumulation, notamment au sein du quartier adjacent.



ASCODE

PBML 21-314

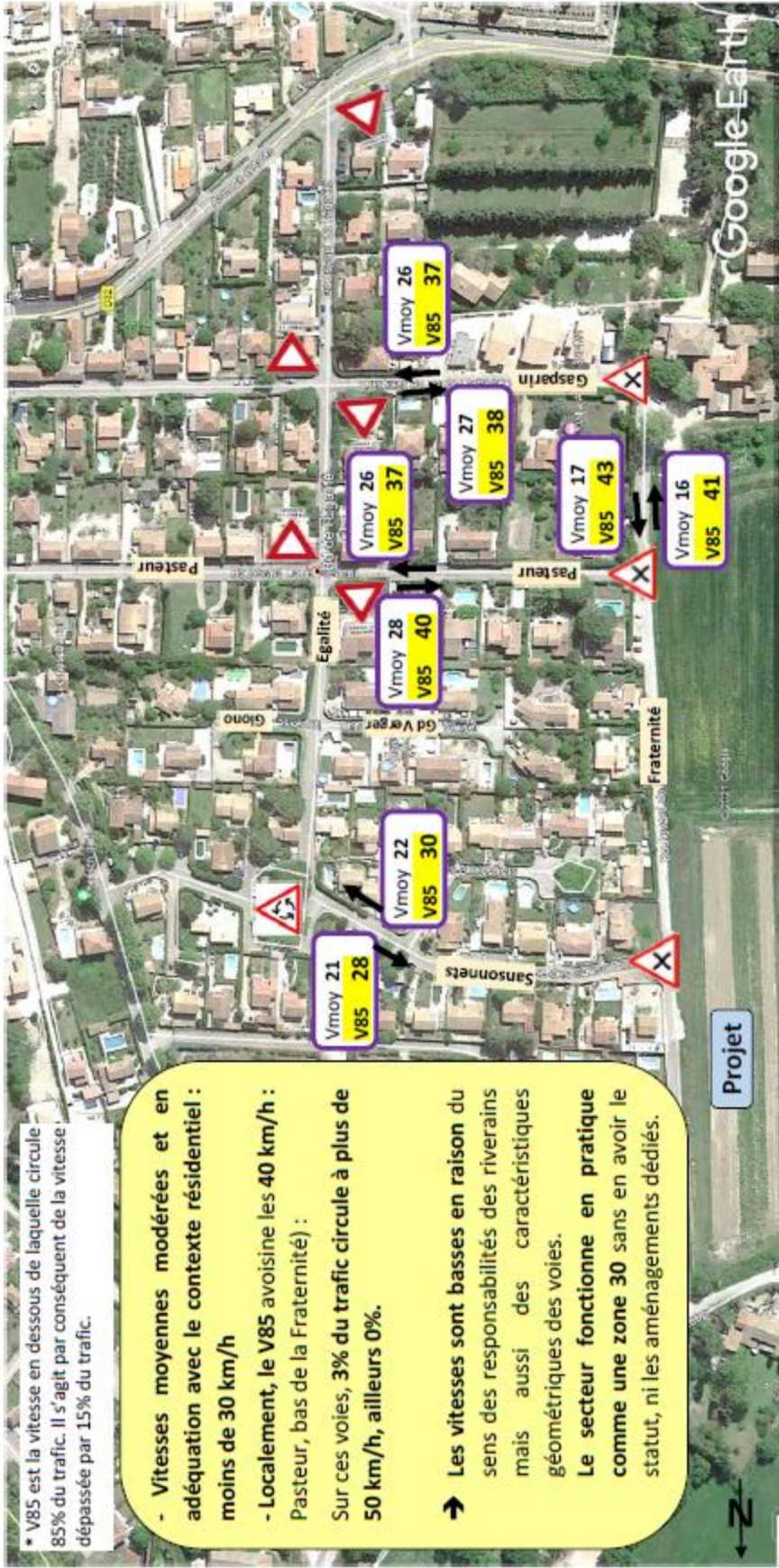
(Phase 1) : TRAFICS JOURNALIERS ACTUELS ET PROJETES (véh/jour/2 sens) – en moyenne annuelle



ASCODE

PBML 21-314

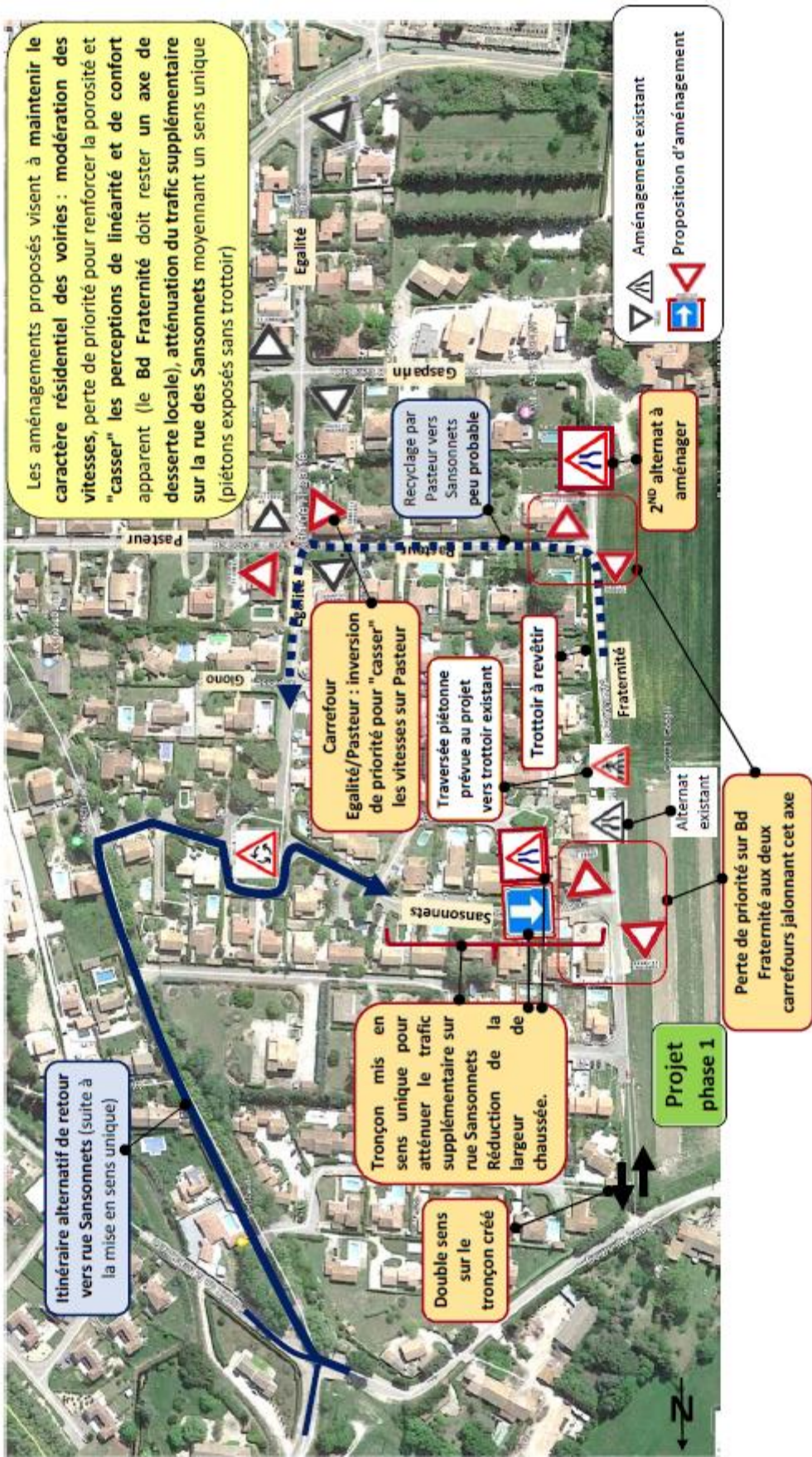
RELEVES DE VITESSES : vitesse moyenne et V85* par sens (km/h)



ASCODE

PBML 21-314

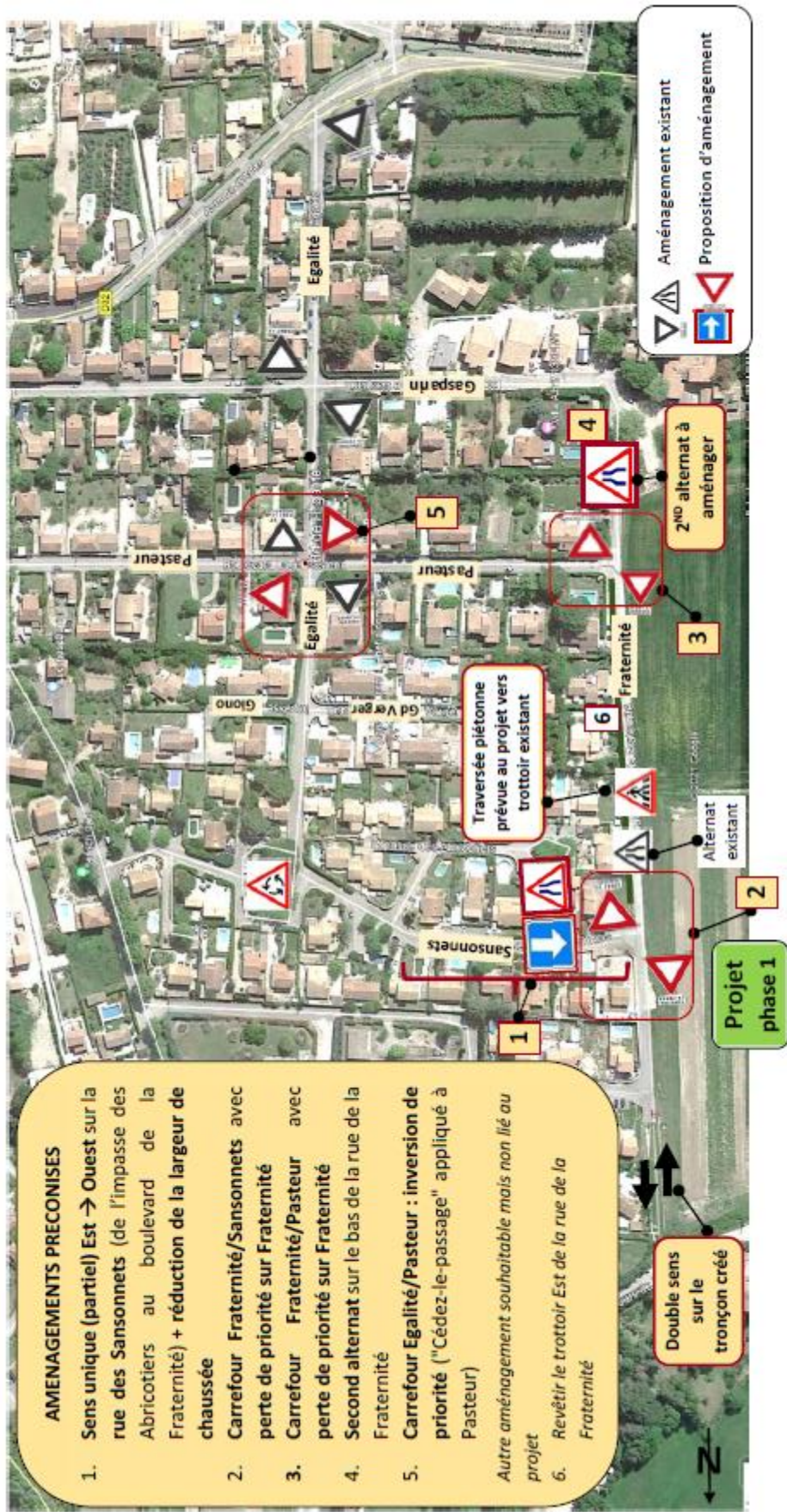
(Phase 1) PROPOSITIONS DE PLAN DE CIRCULATION ET D'AMENAGEMENT (principes circulatoires)



ASCODE

PBML 21-314

(Phase 1) PROPOSITIONS DE PLAN DE CIRCULATION ET D'AMENAGEMENT - SYNTHESE



ASCODE

PBML 21-314

(Phase 2) : SECTEUR CHEMIN DU TROU DU LOUP : ETAT ACTUEL et PRECONISATIONS

