



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

PUYLOUBIER

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024





# SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 5

LES OAP D'INTENTION 11

***PLB-OAP01 : Passe le temps 1 et 2 - Ferrages***..... 12

## ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

## ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

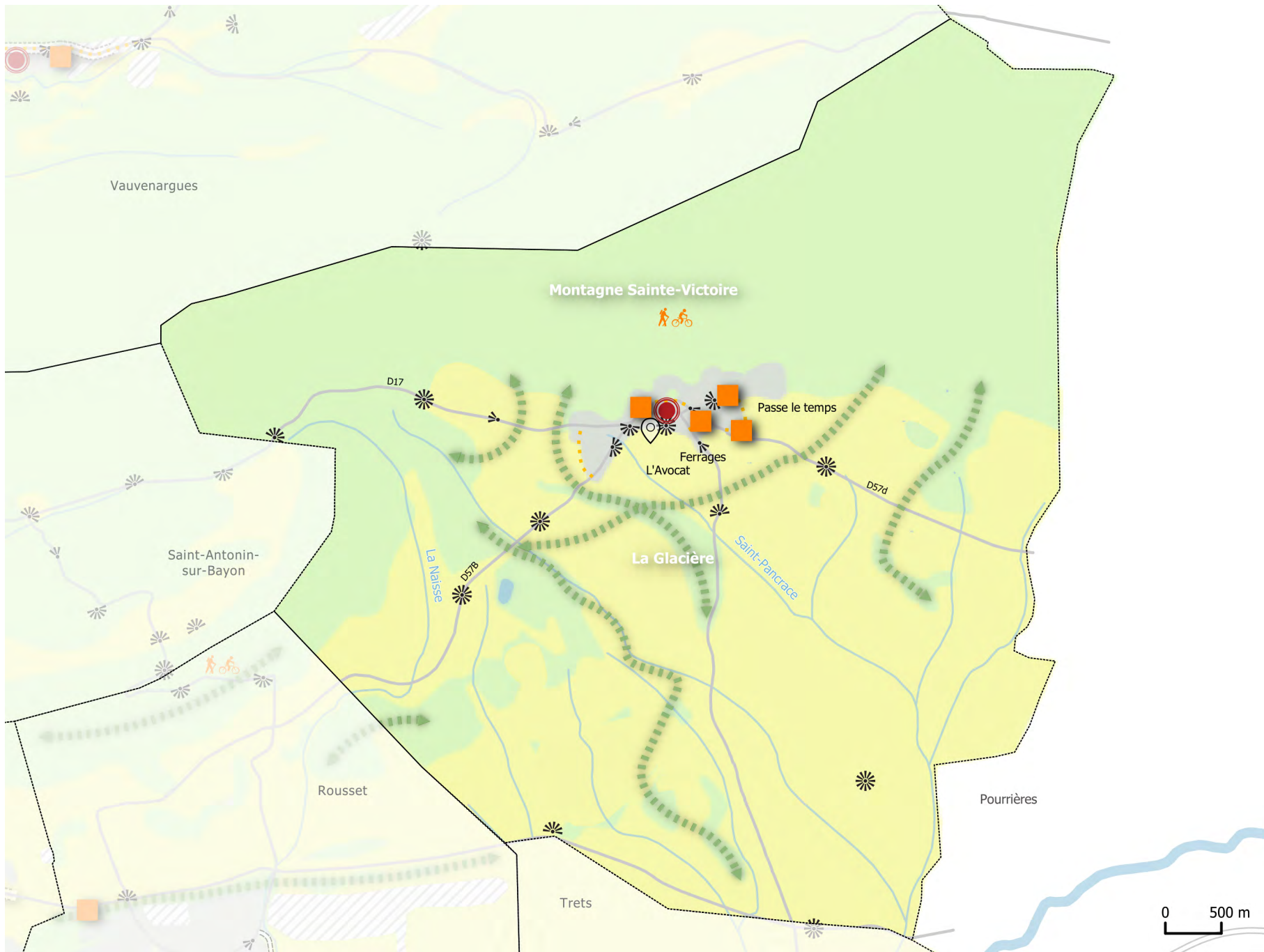
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Synthèse des orientations d'aménagement





## >> Structurer le territoire communal et organiser son développement

-  Enveloppe urbaine à optimiser
-  Habitat diffus à maîtriser
-  Espaces à dominante agricole
-  Espaces à dominante naturelle

### Principaux secteurs de projets



-  à dominante résidentielle

### Pole de vie à conforter




-  principal

## >> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

### Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer





-  Itinéraires locaux
-  Equipements à créer

## >> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer
-  Cône de vue à préserver et valoriser
-  Accès aux espaces naturels à créer/conforter

---

## >> Eléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



## LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

### // Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

- » Préserver les réservoirs de biodiversité représentés par les versants et les crêtes de la montagne Sainte-Victoire et les versants du Plateau du Cengle.
- » Maintenir une mosaïque d'habitats naturels (milieux forestiers, ouverts et semi-ouverts) et renforcer et/ou préserver la trame agricole qui participe à créer une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité.
- » Préserver les corridors écologiques, notamment :
  - entre la montagne Sainte-Victoire et les massifs voisins (Sainte-Baume, Étoile, Garlaban) en protégeant le piémont agricole de la Vallée de l'Arc;
  - les cours d'eau, en veillant notamment à restaurer la qualité écologique des ruisseaux de Saint-Pancrace et de la Naisse.

### // Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local

- » Préserver le caractère pittoresque du noyau ancien et la silhouette villageoise en préservant le tissu urbain, la trame viaire et la qualité du panorama depuis le village.

» Valoriser le patrimoine historique et architectural d'intérêt local - notamment, les remparts, le vieux château, la vieille église, le hameau de l'Avocat ainsi que le patrimoine vernaculaire (restanques, lavoirs).

» Préserver les vues et les perspectives remarquables, notamment : depuis la D17 sur les paysages alentours, depuis le village (notamment la rue du Portalet) sur la Sainte-Victoire et sur la Vallée de l'Arc, depuis le sommet du Pic des Mouches sur le village.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Conforter le noyau villageois et maintenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

- » Contrôler le bâti autour du village en affirmant des limites franches à l'urbanisation tout en permettant l'évolution des constructions existantes.
- » Favoriser une densification du centre-village en optimisant le foncier disponible tout en respectant le front bâti et la forme urbaine.
- » Renforcer l'attractivité du centre-village par : l'amélioration des espaces publics, la redynamisation des commerces de proximité, l'amélioration des conditions de stationnement, et le maintien d'une mixité fonctionnelle.
- » Maintenir la réserve foncière des Ferrages pour anticiper le développement urbain à long terme.
- » Prévenir la densification urbaine dans les secteurs non organisés et difficilement accessibles.

» Préserver l'esprit de « parc habité » des tissus pavillonnaires en frange avec les espaces naturels.

### // Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique

» Renforcer et structurer l'Esplanade des Vertus pour en faire un lieu de vie majeur de la commune, ouvert sur le paysage de la vallée de l'Arc.

### // Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture

- » S'appuyer sur les nouvelles opérations urbaines pour améliorer les connexions inter-quartiers au centre-village.
- » Apaiser la Grand Rue des conflits d'usages piétons/automobilistes, la rendre plus propice aux mobilités douces.
- » Améliorer le maillage piéton et cyclable : sécuriser la liaison piétonne sur la partie basse de l'avenue du Chemin Neuf en réorganisant le stationnement, renforcer les connexions piétonnes entre les équipements (notamment scolaire et sportifs).
- » Sécuriser les carrefours desservant les futurs équipements publics.



## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Assurer le maintien de l'agriculture

» Préserver les zones agricoles cultivées de toute urbanisation, pérenniser les exploitations agricoles présentes sur la commune.

### // Développer et diversifier le tissu économique local

» Accompagner le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-village. Maintenir et renforcer les deux axes commerciaux : l'avenue du Chemin Neuf et l'avenue Pierre Jacquemet.

» Développer le tourisme culturel à travers la découverte du patrimoine urbain via des circuits touristiques patrimoniaux, des panneaux d'information culturels, etc.

» Développer l'agro-tourisme et le tourisme vert en valorisant la richesse viticole de la commune et en s'appuyant sur le potentiel touristique de la Sainte-Victoire et des activités de plein air.



© Matthieu COLIN

▲ Vue aérienne sur le village avec Sainte-Victoire en arrière-plan



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



## PLB-OAP01 : Passe le temps 1 et 2 - Ferrages

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 35 logements prévus

Échéancier prévisionnel de réalisation :  
moyen à long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur, localisé à l'est du centre villageois de Puylobier, concerne trois espaces non bâtis : Passe le temps 1, Passe le temps 2 et les Ferrages.

L'accès au site de Passe le temps 1 se fait aujourd'hui par une voie privée (chemin des Vignes) connectée à l'avenue Antonin Mallet puis l'avenue du 8 mai 1945 (RD57d). Le secteur marque l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole et est aujourd'hui planté de vignes. La topographie du site est fortement marquée.

Le site de Passe le temps 2 est desservi uniquement par le sud via l'avenue Antonin Mallet. Cette voie dessert des habitations existantes et se termine en impasse. Le site est aujourd'hui en friche et bordé au nord et à l'est par des boisements indigènes. Le terrain est situé en contrebas de la RD57. La topographie du site est marquée.

Le site des Ferrages se trouve dans un espace non bâti au sein du tissu urbain. Le foncier appartient à la commune. En entrée de village, il constitue une interface entre le centre villageois et la plaine cultivée. Au nord, à l'ouest et à l'est du terrain se trouve une zone résidentielle d'habitat individuel. Au sud, le secteur jouxte la parcelle de la Maison Familiale et Rurale de Puylobier. Le site est aujourd'hui en grande partie en friche, avec la présence de deux habitations récentes à l'extrémité sud-est.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre villageois de Puyloubier en aménageant :
  - le quartier des Ferrages en quartier durable respectant la trame urbaine existante et les axes de composition.
  - les sites de Passe le temps 1 et de Passe le temps 2 en cohérence avec l'environnement urbain alentour et la typologie d'habitat existant dans ce secteur.
- » Définir une trame viaire cohérente afin de pallier les lacunes des sites Passe le temps 1 et Passe le temps 2 en termes de desserte.
- » Lier les sites aux voies douces existantes et notamment le chemin de la Pallière (RD 57) et connecter le site des Ferrages au centre village.
- » Connecter le site de Passe le temps 2 aux équipements sportifs situés au nord.



### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

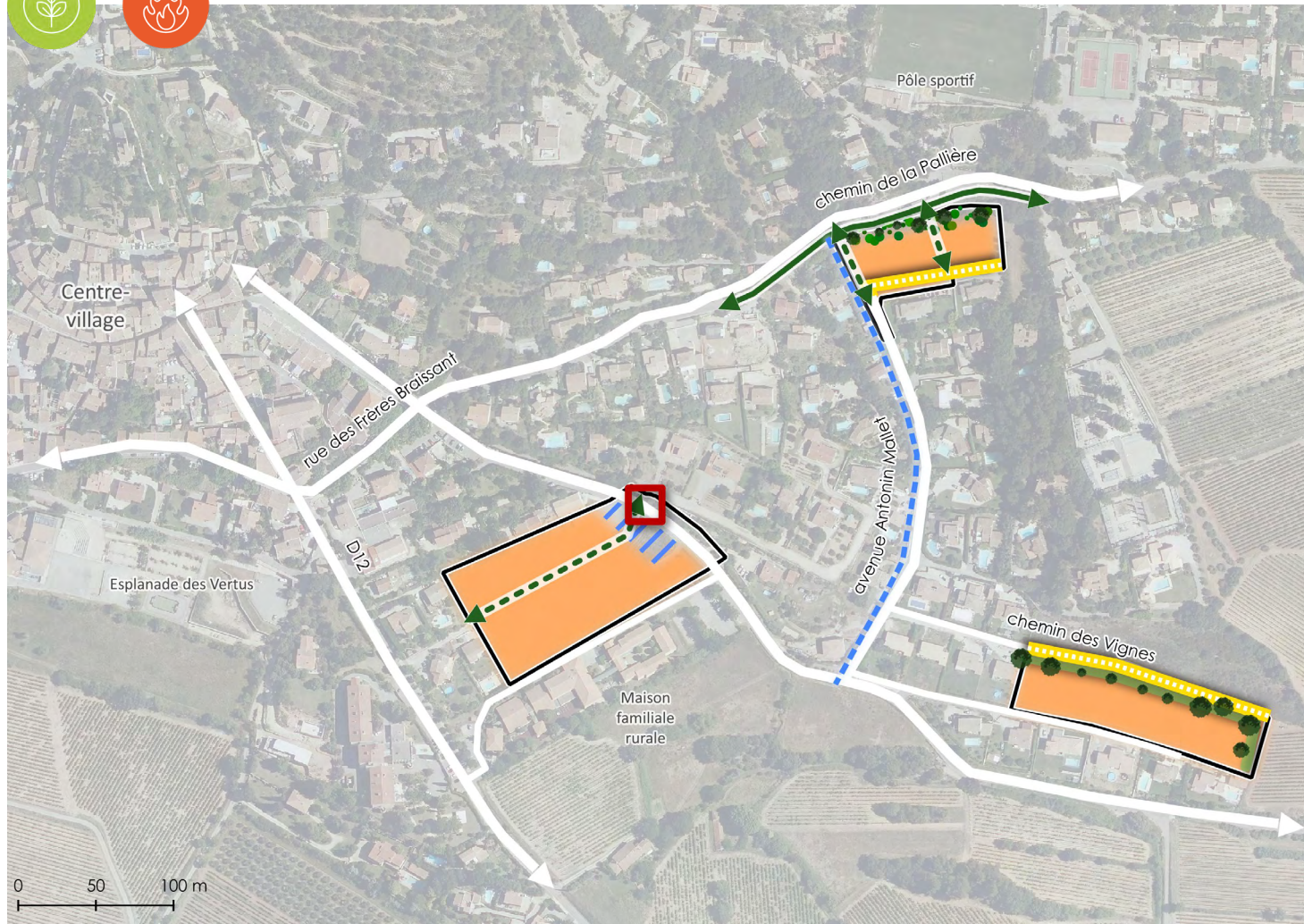
*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*















© AUPA - Coralie Tache

^ Une vue sur la Montagne Sainte-Victoire depuis les abords du site actuellement en vigne - quartier Passe le Temps

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs existant
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Aire de stationnement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Chemin de l'eau

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Les constructions nouvelles sont à destination de l'habitat.

### // Programmation

Les sites de Passe le temps 1 et de Passe le temps 2 devront respecter la typologie des constructions existantes, de l'habitat individuel de moyenne densité. Le quartier des Ferrages, quant à lui, comprendra du petit collectif et des logements individuels groupés.

Le projet prévoit environ 35 logements dont environ 25 logements en individuels et collectifs au Quartier des Ferrages avec une densité de 25 logements à l'hectare sur ce quartier.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble pour le quartier des Ferrages.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

L'arrêt de bus le plus proche se situe au chemin de la Pallière. Il est desservi par une ligne de transport collectif allant à Aix-en-Provence en passant par Saint-Antonin-sur-Bayon, Beaucueil et Le Tholonet.

### // Principes de desserte

Les constructions projetées devront être desservies au regard du trafic futur et des caractéristiques des voies nécessaires pour répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la sécurité et de la protection civile.

La forte déclivité du secteur Passe le temps 1 rend impossible toute connexion nord-sud. Un accès est-ouest, en continuité de l'avenue Antonin Mallet, devra être aménagé.

Pour Passe le temps 2, aucun accès direct à la RD57 (chemin de la Pallière) n'est possible en raison de la topographie accidentée et des risques liés à la sécurité de l'accès sur la RD57. Un accès devra donc être aménagé dans le prolongement du chemin des Vignes.

### // Modes actifs

Des maillages en voies douces sont à prévoir afin de permettre une connexion aux quartiers environnant. La création de voies piétonnes permettrait de relier directement les sites de Passe le temps 1 et de Passe le temps 2 avec les équipements sportifs communaux situés plus au nord.

Dans le quartier des Ferrages, le projet devra offrir une nouvelle liaison piétonne et cyclable pour connecter le site à la trame viaire existante, en s'appuyant sur la forme de la trame viaire rayonnante du village. Elle permettra de relier les cheminements piétons qui longent la RD57d et de structurer le projet. Sur ce site, des aires de stationnement sont à envisager, elles devront être localisées en majorité ou en totalité à l'est du site, en bordure de la RD57d, afin de limiter l'usage de la voiture au sein du quartier.

### // Gestion du stationnement

Le nombre de places de stationnement ou la surface affectée au stationnement ne doit pas être inférieur à un minimum de deux emplacements par logement sauf pour les logements à loyer modéré et les logements en accession aidée à la propriété.

Sur le site des Ferrages des espaces ou locaux réservés aux deux roues devront être prévus.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAIN ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Qualité architecturale et formes urbaines

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. La forme d'urbanisation des Ferrages devra s'inspirer du contexte environnant et de certaines rues du centre ancien.

Les constructions nouvelles des sites de Passe le temps 1 et de Passe le temps 2 ne devront pas dépasser le R+1. Concernant le quartier des Ferrages, la partie nord du site respectera une typologie en R+1 alors qu'en contrebas du site, du R+2 sera aménageable en raison de la déclivité du terrain et des constructions de la MFR.

### // Principes de traitement paysager

Les espaces libres représentent au moins 60% de la superficie du site. La surface des espaces de pleine terre représentera quant à elle au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette sur les sites de Passe le temps 1 et Passe le temps 2. Sur le site des Ferrages, la surface des espaces de pleine terre représentera 20% de la superficie du terrain d'assiette.

Pour le site de Passe le temps 2, le bâti devra s'implanter en retrait du boisement au nord afin de protéger la biodiversité environnante.

Le long du chemin de la Pallière, les bosquets et fourrés existants devront être préservés afin de maintenir une biodiversité locale et de mieux intégrer le projet dans le paysage.

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et bâti.

Des perspectives sont à préserver sur les sites :

- Passe le temps 2, les perspectives depuis la RD57 sur la plaine agricole de l'Arc et le mont Aurélien afin de valoriser les paysages d'entrées de village.
- Quartier des Ferrages, la marge de recul d'implantation des bâtiments (par rapport à la RD57d) permettra la conservation des vues sur Sainte- Victoire depuis la départementale.

Un traitement qualitatif de la frange urbaine/rurale devra être fait pour le site de Passe le temps 1 afin de garantir l'insertion de la future limite urbaine et de ne pas impacter le paysage rural environnant.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Afin de permettre la gestion et l'entretien du système d'eaux pluviales, une marge de 2,50 mètres à l'est du ruisseau devra être préservée dans tout futur projet chemin de la Pallière.

En outre, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.)

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public..

### // Risque inondation

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain.

### // Risque feu de forêt

La secteur Passe le temps 2 est concerné par le risque feu de forêt, le projet devra donc répondre aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé Bien être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.



Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenu en état débroussaillé afin de constituer une interface en isolant les espaces bâtis des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement...



© AUPA - Coralie Tache

^ Quartier Passe le Temps, un site qui s'inscrit dans un quartier en terrasse et représente la limite urbaine de demain



© AUPA - Coralie Tache

^ Quartier des Ferrages, un site avec une déclivité importante permettant une insertion du projet dans le tissu urbain existant



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX