



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN



ROUSSET

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

***ROU-OAP01 : Favary***..... 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.

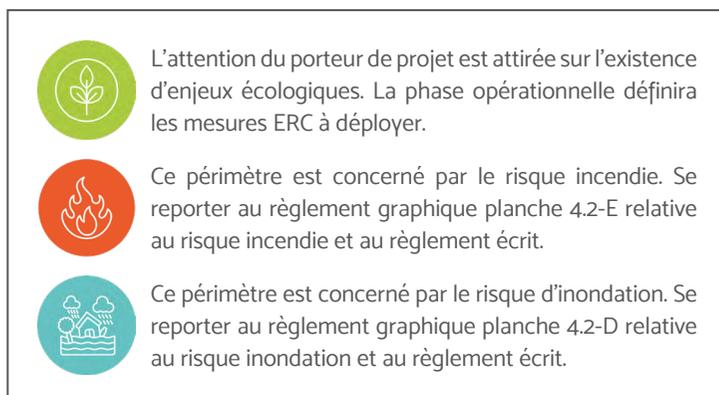
Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- 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



## 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.

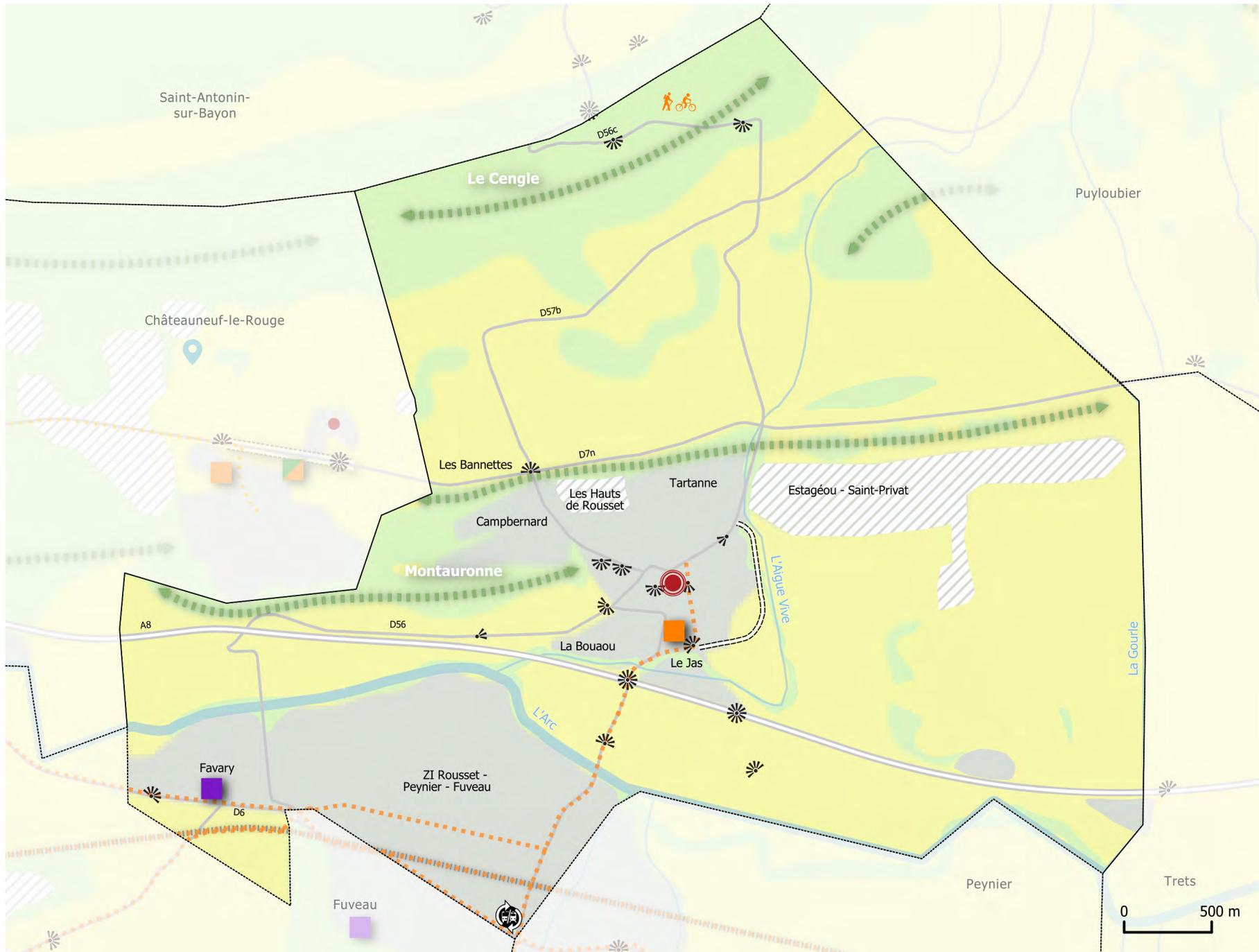
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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
-  à vocation économique

### 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 principaux

Pôle d'échanges multimodal

-  à créer/réouvrir

 Principe de contournement urbain

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

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer
-  Principaux cours d'eau et canaux 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 espaces naturels de garrigues du Cengle et le massif de la Montauronne
- » Préserver et restaurer les corridors écologiques, notamment :
  - le corridor écologique est-ouest au sud la D7n incluant une succession de bosquets, tout en tenant compte des habitations existantes et du lieu-dit Les Bannettes ;
  - les cours d'eau, notamment l'Arc et l'Aigue-Vive et leur ripisylve..

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

- » Préserver les points de vue dominants le long de la D56c vers les paysages alentours.
- » Requalifier le château historique de Rousset, et préserver les caractéristiques bâties des éléments les plus remarquables sur le territoire, notamment : le domaine de Favary, le domaine du Défend, le domaine de la Bégude, la bâtisse de Galinet, la chapelle Saint-Privat... ainsi que les caractéristiques du hameau historique des Bannettes.
- » Préserver le patrimoine végétal de la commune, notamment : les reliefs boisés au sein des espaces agricoles, les doubles alignements de platanes en entrées de ville, le double alignement de platanes et

l'alignement de mûriers du domaine du Défend, le bosquet autour du domaine de Favary, l'alignement de platanes au droit de la Bégude, etc.

- » Sauvegarder le petit patrimoine disséminé sur le territoire tel que : les traces néolithiques au Plantier, l'oratoire sur la D56c, le pigeonnier, les ruines du mur romain au Jas du Cengle, le moulin etc.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

- » Densifier prioritairement l'enveloppe urbaine existante : le centre ancien, Campbernard à l'ouest, Tartanne au nord, la partie déjà urbanisée du Plantier au sud-est, La Bouaou et Le Jas au sud-ouest.
- » Valoriser l'espace public en centre ancien pour promouvoir les déplacements piétons et la fréquentation des commerces, notamment place Paul Borde et ses ruelles adjacentes.
- » Maintenir l'agglomération à l'ouest de l'Aigue Vive, et préserver une coupure verte entre la D7n et l'agglomération.
- » Interdire toute nouvelle construction dans les massifs de la Montauronne et du Cengle.

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

- » Conserver les potentialités d'utilisation de l'emprise ferroviaire Gardanne/Carnoules.
- » Accompagner la création d'un pôle d'échanges dans la zone industrielle, à proximité de la RD6.

## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Optimiser la Zone Industrielle de Rousset

- » Réinvestir le foncier de la zone d'activité et poursuivre la valorisation de la zone industrielle, notamment les espaces publics et les parties visibles depuis les voies circulées.
- » Maintenir la zone industrielle au sud de l'Arc.

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

- » Préserver strictement les espaces agricoles situés au nord de la D7n, à l'est de l'Aigue Vive, et entre l'Arc et l'autoroute.



© AUPA

▲ Rousset



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



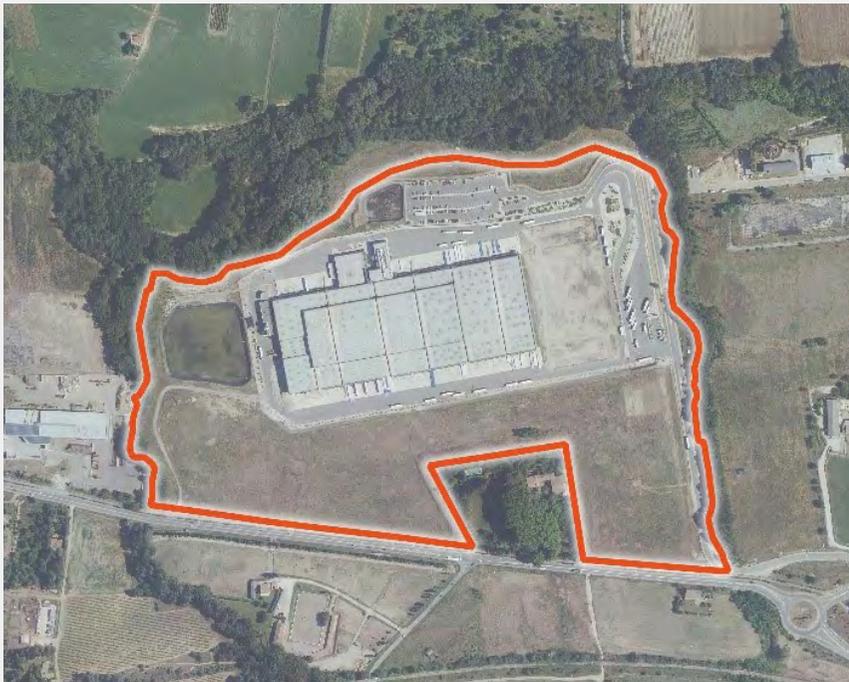
## ROU-OAP01: Favary

Vocation : économique

Zonage : UEp, 1AU-UEp

Programme : zone d'activités économiques

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au Sud-Ouest de la commune de Rousset, le site de projet correspond à la Zone d'Activité de Favary, il représente une surface de 27,6 ha. L'OAP se situe en extension de la Zone Industrielle de Rousset et s'intègre dans un environnement récemment urbanisé et à vocation économique.

Le périmètre d'OAP couvre la plateforme logistique du groupe Lidl avec le bâtiment principal ainsi que les espaces de stationnement et voirie et concernent les terrains jouxtant le bâtiment, au Nord de la RD6. Il s'étend aux terrains non urbanisés du secteur.

Le site est accessible par la RD46b, un axe récemment aménagé pour satisfaire au projet Lidl.

Le périmètre d'OAP est longé sur sa façade Est par le Vallat de Favary, et à l'Ouest, par le Vallat de la Foux des Rouves.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Accueillir prioritairement des entreprises industrielles, notamment en lien avec l'Énergie et le Numérique et la Microélectronique, filières économiques stratégiques du Pays d'Aix et permettre le développement futur de l'entreprise présente sur le site.
- » Permettre le confortement de la zone d'activités économiques de Rousset – Peynier – Fuveau.
- » Maintenir des espaces verts naturels et des aménagements hydrauliques paysagers tout autour de la zone constructible, en limite d'OAP.
- » Garantir la qualité architecturale de cette zone d'activités.

### HAUTE VALLÉE DE L'ARC

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc*



© Google Maps, 2022

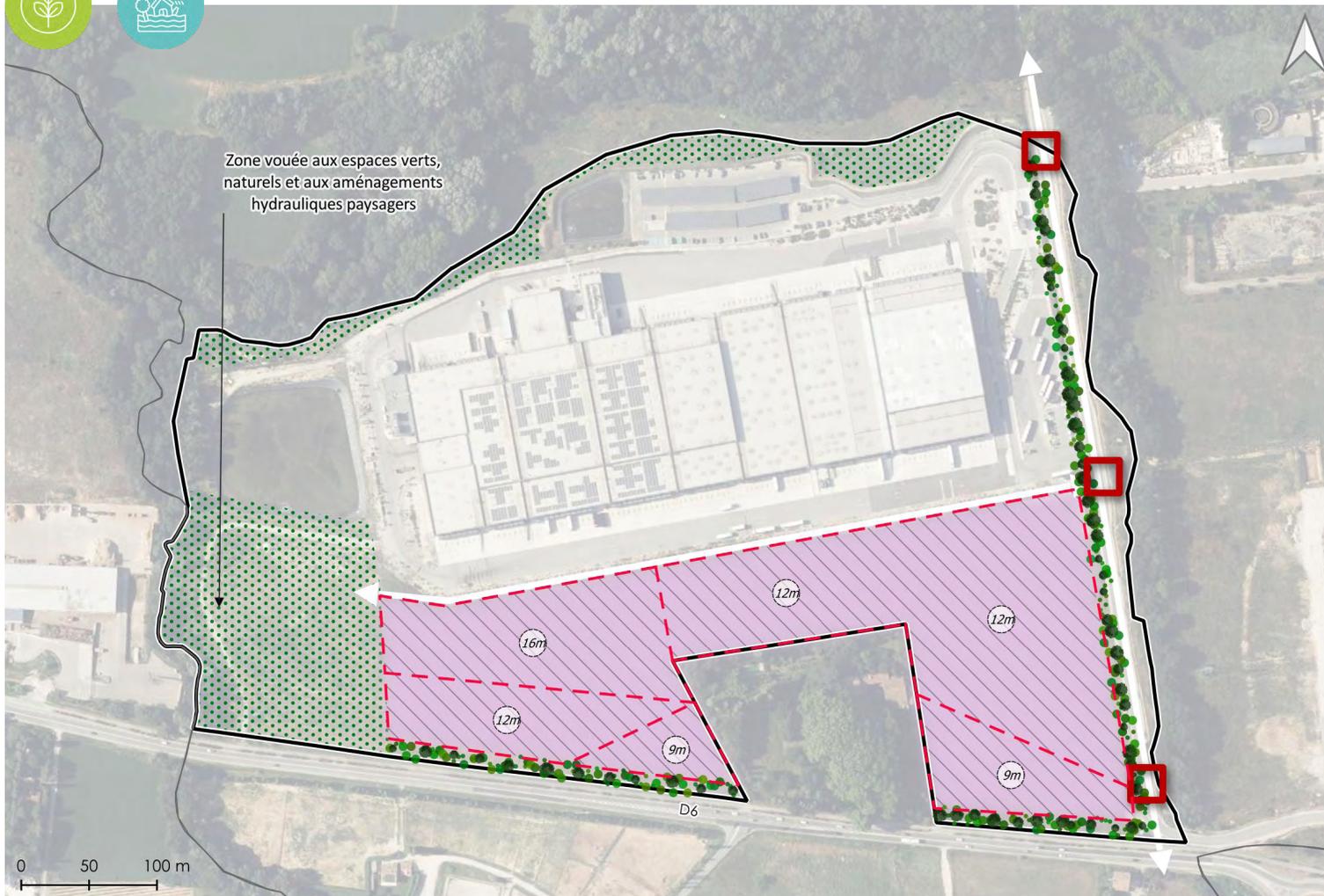


© gomet.net, 2016



© AUPA

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Activités à dominante productive et de logistique
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation économique. Il est dédié à l'accueil de constructions à usage d'industrie, bureaux, artisanat, et entrepôts ne générant pas l'accueil d'une clientèle, notamment, en confortement de l'entreprise présente au nord du site.

Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics y sont admis.

### // Programmation

Au sud de la plateforme logistique Lidl, développement de activités connexes ou nouvelles, préférentiellement de production ou de logistique, en respect avec les contraintes environnementales et paysagères propres au site.

Les aménagements projetés devront garantir le bon fonctionnement de ce secteur en extension de la Zone Industrielle de Rousset, et notamment prendre en compte la présence du site remarquable du Domaine de Favary.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone 1AU-UE est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, s'articulant avec l'aménagement de la plateforme logistique présente au Nord du site.

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

### // Accès

Aucun accès direct n'est admis sur la route départementale RD6.

L'accès au site se fera par trois entrées principales dont deux ont d'ores et déjà été aménagées, le long de la RD46b.

A terme, l'accès existant du domaine de Favary sur la RD6 devra être condamné. Le domaine devra bénéficier de la desserte interne de la zone d'activité pour entrer et sortir sur la RD46b.

### // Principes de desserte

Voirie :

Aucune parcelle ne doit être enclavée dans la zone d'activité. Il est obligatoire de prévoir une desserte interne commune, qui aboutisse a minima sur un des carrefours projetés sur la RD46b (aucun enclavement ne peut justifier la création d'un 4ème carrefour sur la RD46b ou d'une sortie sur la RD6).

Assainissement :

Les eaux résiduelles industrielles doivent selon les normes en vigueur faire l'objet d'un prétraitement par la station de traitement spécifique présente sur la commune avant tout rejet au réseau collectif des eaux usées.

### // Modes actifs

Des liaisons actives devront être intégrées afin de pouvoir se connecter au réseau de bus en complément d'un réseau de cheminements doux à mettre en place à l'intérieur de la zone.

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 14 m de la limite d'emprise publique existante ou projetée de la RD6 ;
- 15 m de l'axe de la RD46b ;
- 5 m de l'axe des autres types de voies.

Les clôtures doivent s'implanter à la limite ou en dehors des emprises des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

En cas de nécessité technique, certaines distances d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront être tolérées.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à construire doivent être composés de volumes et de formes les plus simples possibles. Le développement horizontal des bâtiments, une harmonie et une cohérence d'ensemble doivent être privilégiés.

Les volumes devront respecter des alignements des fronts bâtis et des emprises constructibles parallèles aux voies RD6 au sud et RD46b à l'est.

Les matériaux et les couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils s'harmonisent le mieux possible avec l'environnement paysager et qu'ils conservent leur aspect d'origine dans le temps.

La hauteur maximale des façades des constructions varie de 9 à 16 m en zone 1AU-UEa, comme le précise le schéma de l'OAP. Elle est de 25 m en zone UEa.

### // Principes de traitement paysager

Les surfaces correspondant aux espaces libres non bâtis et non aménagés doivent être traitées en espaces verts, en particulier les marges de recul obligatoires le long des voies. Elles peuvent contenir les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Un accompagnement paysager est imposé le long de la RD6. Cet accompagnement paysager devra être composé d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes issus de la palette naturelle composant les ripisylves des cours d'eau voisins. Il aura la forme d'une haie libre d'épaisseur variable (au maximum 14 mètres depuis la limite d'emprise publique existante ou projetée de la RD6) et intégrera un fossé hydraulique.

La partie Ouest du site est vouée à être paysagée et végétalisée et à recevoir le ou les ouvrages de rétention pluviale de la zone.

Les aires de stationnement à l'air libre, doivent être plantées à raison d'1 sujet de haute tige pour deux emplacements, soit entre les places de stationnement, soit dans une bande paysagée attenante à l'aire de stationnement.

Les aires de stationnement à l'air libre prévues pour les poids lourds, doivent être accompagnées par des haies composées d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes, issus de la palette naturelle composant les ripisylves des cours d'eau voisins. Elles intégreront des aménagements hydrauliques à conforter ou à créer.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Réduction des nuisances

Des mesures seront autant que possible intégrées afin de réduire les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal...) et liées à la pollution de l'air par rapport à la proximité de la RD6.

### // Risque inondation :

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX