



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

VAUVENARGUES

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
---------------------	----

VAU-OAP01 : Village Est	12
--------------------------------------	-----------

VAU-OAP02: Centre Village	16
--	-----------

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.

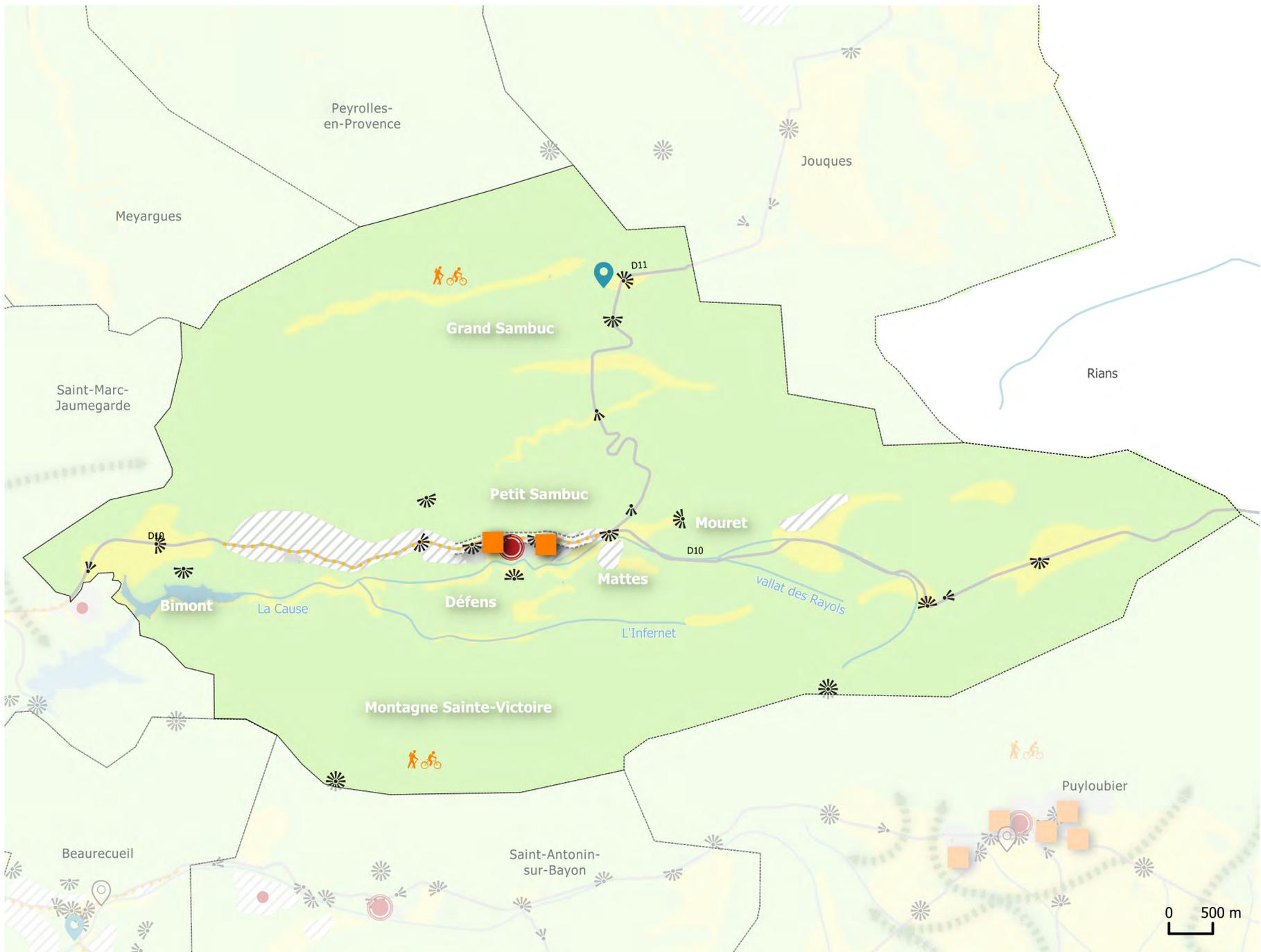
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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

 Axe routier ou entrée de ville à requalifier

Equipements structurants à conforter

 sportifs / culturels / loisirs / touristiques

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

 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 sensibles au fort intérêt paysager et/ou écologique, notamment :

- les reliefs boisés entre le village et Sainte-Victoire (buttes de Bimont, du Défens, des Mattes, de Mouret, et les versants sous la barre) ;

- la mosaïque de milieux naturels (ouverts, semi-ouverts et forestiers), notamment les Petit et Grand Sambuc, ainsi que les coupures agricoles dans les vallons.

» Préserver les corridors aquatiques et leur ripisylve, notamment la rivière La Cause, le ruisseau l'Infernet, le vallon des Rayols et les vallons humides Fignon et de l'Orge.

// Mettre en valeur l'héritage patrimonial du village et l'identité paysagère de Sainte-Victoire qui offrent un cadre de vie exceptionnel aux habitants

» Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable tel que le site du château, les murs de soutènement et ses abords, le site du vieux moulin au lit-dit Les Mégeans, l'oratoire Saint-Pierre, l'église, le lavoir et la bergerie.

» Veiller au maintien des qualités paysagères des sites sensibles en covisibilité avec le château : les ouvertures visuelles depuis les espaces publics, les entrées du village, le vallon de la Cause, et les "anciens jardins" entre le château et le village.

» Préserver et mettre en valeur les vues remarquables, notamment depuis le village sur la montagne Sainte-Victoire.

» Tirer parti des atouts patrimoniaux du village pour en conforter l'animation et la qualité de vie.

» Pour préserver et mettre en valeur les espaces naturels, la composition des clôtures en zone N et A devra valoriser l'intégration paysagère en évitant les murs pleins et en favorisant les haies et/ou grillage simple.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Conforter le noyau villageois

» Diversifier l'offre de logements en mobilisant en priorité les potentialités foncières (dents creuses, greffes villageoises...).

» Organiser l'extension villageoise vers l'est en continuité du village.

// Maintenir la vitalité du village et la pérennité de ses équipements, services et commerces en favorisant la mixité générationnelle et fonctionnelle

» Permettre l'accueil de jeunes ménages en proposant une offre de logements accessibles, notamment aux primo-accédants, et répondant aux besoins des familles.

» Façonner des aménités villageoises, notamment celles favorables aux jeunes ménages.

» Permettre l'accueil d'actifs en recherche d'un cadre de travail plus proche de la nature et/ou souhaitant travailler à distance grâce aux possibilités des technologies numériques.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter une économie locale répondant à la fois aux besoins des habitants et à ceux des visiteurs

» Soutenir le tissu commercial, les services de proximité et l'artisanat qui participent tous à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du village.

» Assurer les conditions favorables à l'animation du village.

// Conforter la tradition rurale du village

» Préserver les capacités productives des terres arables de proximité et favoriser les productions agricoles locales pour tirer parti de l'intérêt environnemental des circuits-courts.

» Encourager les activités agricoles et pastorales traditionnelles emblématiques de l'identité du village.

» Reconquérir les anciennes friches agricoles favorables à la gestion du risque feu de forêt.



© AUPA

▲ Vauvenargues



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



VAU-OAP01 : Village Est

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 20 à 25 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à la sortie du centre du village de la commune de Vauvenargues, le site « Village Est » représente une surface d'1 ha. Il se situe dans le prolongement du parking communal et en contrebas de l'Avenue des Maquisards.

Le périmètre d'OAP couvre un espace de prairie et intègre une maison privée. Il est délimité par des prairies et un petit cours d'eau au sud.

Le site est desservi par l'Avenue des Maquisards.

La proximité avec le centre du village offre tous les équipements, commerces et services tout proches (école, mairie, supérette, restaurant...).

L'hôtel Sainte-Victoire se situe à quelques mètres de l'autre côté de la route. De nombreux départs de sentiers de randonnée existent depuis ce secteur.

ENJEUX ET OBJECTIFS

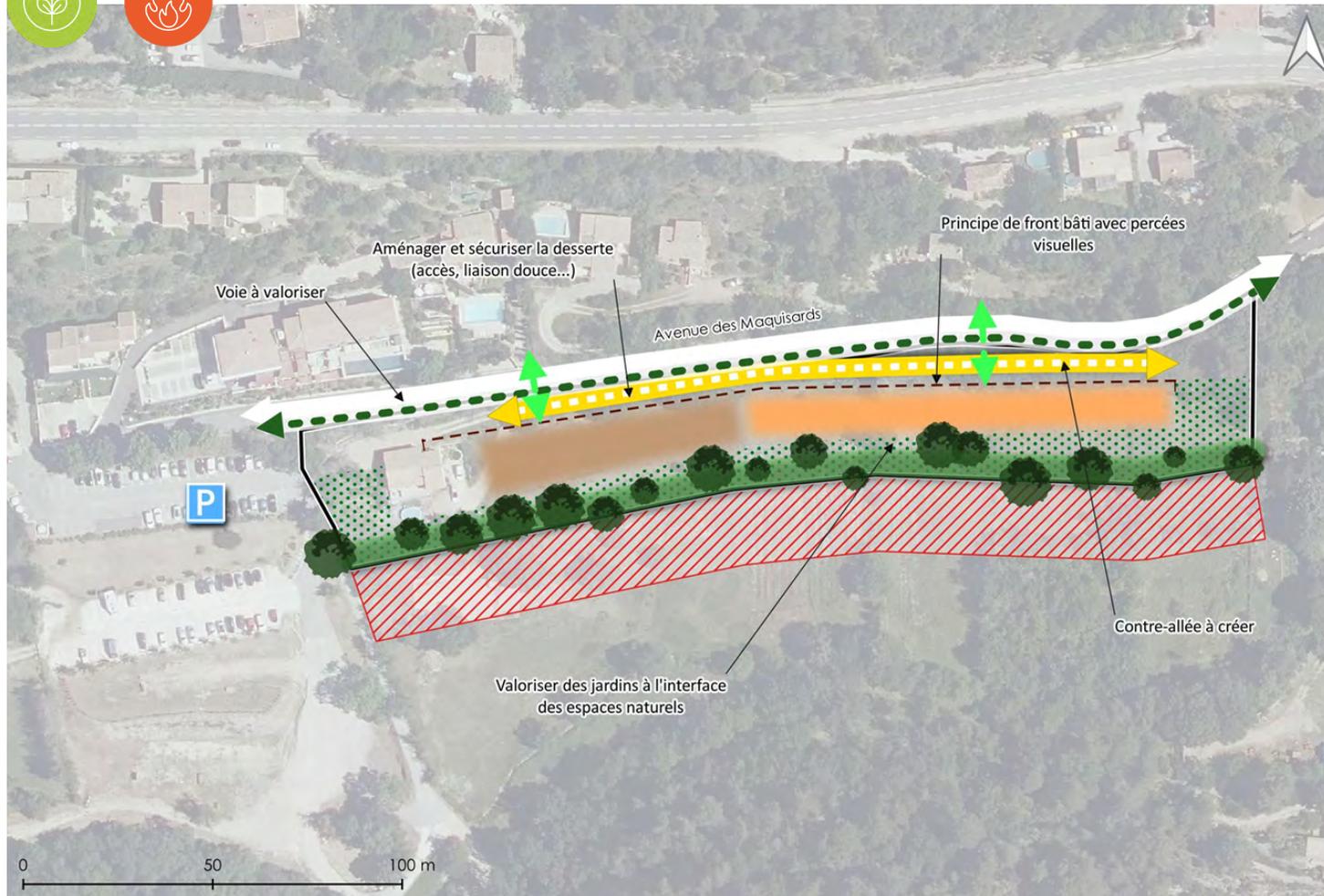
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Valoriser l'avenue des Maquisards.
- » Aménager et sécuriser la desserte (accès, liaison douce).
- » Proposer une continuité urbaine cohérente avec le centre ancien et de transition vers le quartier d'habitat pavillonnaire situé à l'Est.
- » Garantir un linéaire bâti ménageant des percées visuelles depuis l'avenue des Maquisards.
- » Valoriser des jardins au sud, à l'interface des espaces naturels.
- » Participer au Maintien de la vitalité du village et de la pérennité de ses équipements, services et commerces en favorisant la mixité générationnelle et fonctionnelle.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
-  Habitat à dominante individuelle
- Caractéristique du bâti**
-  Front bâti structurant
- Mobilité**
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Aire de stationnement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Perméabilité physique et/ou visuelle
-  Interface paysagère à aménager

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Ce secteur est destiné à l'accueil d'habitat collectif et individuel le long de l'avenue des Maquisards.

// Programmation

L'aménagement de ce nouveau quartier doit proposer une continuité urbaine cohérente avec le centre ancien, ainsi qu'une transition vers le quartier d'habitat pavillonnaire situé à l'Est. Sa capacité d'accueil est estimée de l'ordre de 20 à 25 logements. L'habitat devra s'inscrire au mieux dans le relief et assurer une bonne insertion paysagère.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le site bénéficie des aménités d'accès présentes dans le village, et notamment des arrêts de bus. Une ligne régulière, ainsi qu'une ligne de transport scolaire relie Vauvenargues et Aix-en-Provence.

// Principes de desserte

Parallèlement à la mise en valeur de l'avenue des Maquisards, les accès et la desserte du secteur seront conçues de façon qualitative et sécurisée avec la mise en place d'une contre-allée. Elle devra prendre en compte les contraintes techniques comme la mise en place d'une aire de retournement et d'un accès pompier.

// Modes actifs

Un principe de liaison douce reliant le centre ancien et les quartiers récents devra être intégré.

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les dégagements.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des constructions devra respecter la topographie (implantations parallèles aux courbes de niveaux, limitation des mouvements de terres, etc.) et les contraintes passagères liées à l'emplacement du projet qui se trouve au pied du château.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Il s'agit ici de créer un linéaire bâti ménageant des percées visuelles depuis l'avenue des Maquisards, tandis que des jardins seront aménagés en partie Sud. La densité devra être plus grande à l'ouest (continuité avec le centre ancien) qu'à l'est (transition vers le quartier d'habitat pavillonnaire).

De façon générale, les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Le caractère historique du village, par ailleurs couvert par un règlement de protection spécifique, doit guider le projet dans un esprit de continuité et de respect.

// Principes de traitement paysager

Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements extérieurs, conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (revêtements drainants, etc.) et les pollutions lumineuses notamment.

Les espaces paysagers à maintenir devront conserver un caractère naturel (prairies...) et n'accueilleront pas de constructions.

La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité majeur lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

Les aménagements devront garantir l'écoulement normal des eaux pluviales.

En matière de performance énergétique, il est rappelé l'application de la Réglementation Thermique en vigueur, de manière à viser :

- la réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Les équipements liés aux énergies renouvelables devront être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et 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.

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

- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).
- Créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer.
- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage.

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..

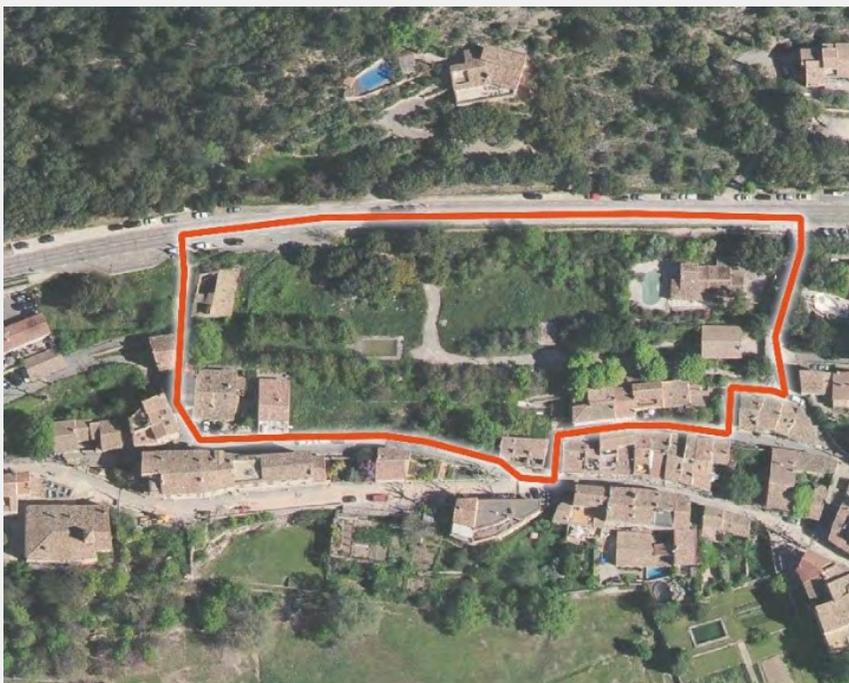
VAU-OAPo2: Centre Village

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 15 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au cœur du village de la commune de Vauvenargues, le site « Centre village » représente une surface d'un hectare.

Le site de projet se situe en contrebas de la D10.

L'OAP porte sur un espace qui est, en grande partie, non bâti et où le relief est marqué.

Le site est desservi par plusieurs ruelles du village : la rue de la Source et la rue Maurice Bertrand.

La proximité avec le centre du village offre tous les équipements, commerces et services tout proches (école, mairie, supérette, restaurant...).

ENJEUX ET OBJECTIFS

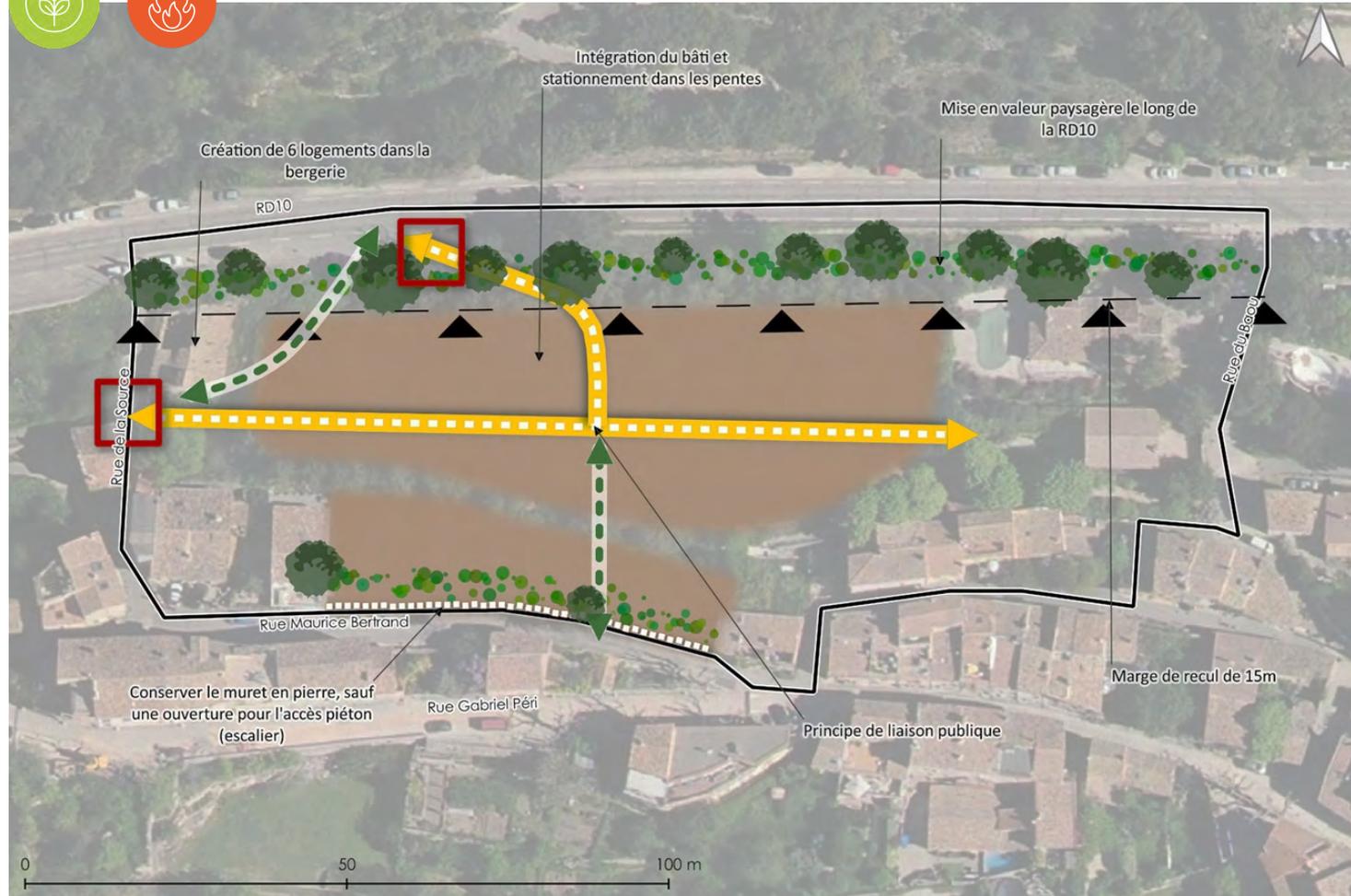
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Assurer un maillage viaire cohérent permettant un désenclavement efficace du secteur.
- » Permettre d'organiser l'accueil résidentiel en assurant une cohérence urbaine et une intégration paysagère des nouvelles constructions.
- » Participer au Maintien de la vitalité du village et de la pérennité de ses équipements, services et commerces en favorisant la mixité générationnelle et fonctionnelle.



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Ce secteur est destiné à l'accueil d'habitat collectif et individuel.

// Programmation

L'aménagement de ce nouveau quartier d'habitat doit permettre d'organiser l'accueil résidentiel en assurant une cohérence urbaine et une intégration paysagère des nouvelles constructions. Les choix en matière de tracé viaire comme d'implantation des constructions devront respecter au mieux la topographie (implantations parallèles aux courbes de niveaux, limitation des mouvements de terres, etc.).

Sa capacité d'accueil est estimée de l'ordre de 15 logements. Une autre opération d'habitat pour accueillir près de 6 logements sera également réalisée au niveau de l'ancienne bergerie. 80% à minima des logements seront à destination des familles (T3, T4).

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une seule opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le site bénéficie, de par sa situation stratégique en cœur de village, des aménités d'accès présentes dans le village, notamment des arrêts de bus. Une ligne régulière, ainsi qu'une ligne de transport scolaire relie Vauvenargues et Aix-en-Provence.

// Principes de desserte

Des liaisons publiques mécaniques et/ou piétonnes, Nord-Sud et Est-Ouest seront créées.

Un accès piéton (escaliers) devra être réalisé au niveau du mur situé sur la rue du village.

Les accès seront sécurisés, en particulier sur la D10 où ils seront regroupés de façon à éviter les sorties directes.

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les dégagements.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des constructions devra respecter la topographie (implantations parallèles aux courbes de niveaux, limitation des mouvements de terres, etc).

En dehors de constructions existantes, un recul de 15 mètres des constructions depuis la D10 devra être respecté.

L'aménagement de la zone devra intégrer des espaces verts commun.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Le mur en pierre donnant sur la rue du village devra être conservé.

Tout projet doit respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

De façon générale, les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Le caractère historique du village, par ailleurs couvert par un règlement de protection spécifique, doit guider le projet dans un esprit de continuité et de respect.

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions directement voisines ou mitoyennes.

Sur l'ensemble de la zone, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser un plan horizontal placé à 90 cm au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré sur le bord de la chaussée sud de la D10 afin de conserver les vues depuis cette voie départementale.

// Principes de traitement paysager

À l'arrière du mur de la rue du village, un espace végétalisé devra être mis en place. L'aménagement de la zone devra intégrer des espaces verts communs. Les parties de terrain libres devront être aménagées, en aires de jeux ou espaces verts ou jardins plantés d'arbres tige.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les aménagements devront garantir l'écoulement normal des eaux pluviales.

En matière de performance énergétique, il est rappelé l'application de la Réglementation Thermique en vigueur, de manière à viser :

- la réduction des consommations d'énergie ;
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Les équipements liés aux énergies renouvelables devront être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et 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.

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

- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).
- Créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer.
- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX