



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

VENELLES

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 VALANT RÈGLEMENT	11
<b>VNL-OAPO1 : Verdon</b>	<b>12</b>
LES OAP D'INTENTION	17
<b>VNL-OAPO2 : Font Trompette</b>	<b>18</b>
<b>VNL-OAPO3 : Les Figueirasses</b>	<b>23</b>
<b>VNL-OAPO4 : Allée des Quatre Tours</b>	<b>27</b>
<b>VNL-OAPO5 : Madeleine Bonnaud</b>	<b>31</b>
<b>VNL-OAPO6 : Les Faurys</b>	<b>35</b>
<b>VNL-OAPO7 : La Brianne</b>	<b>39</b>
<b>VNL-OAPO8 : Vauclaire</b>	<b>43</b>

## 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.

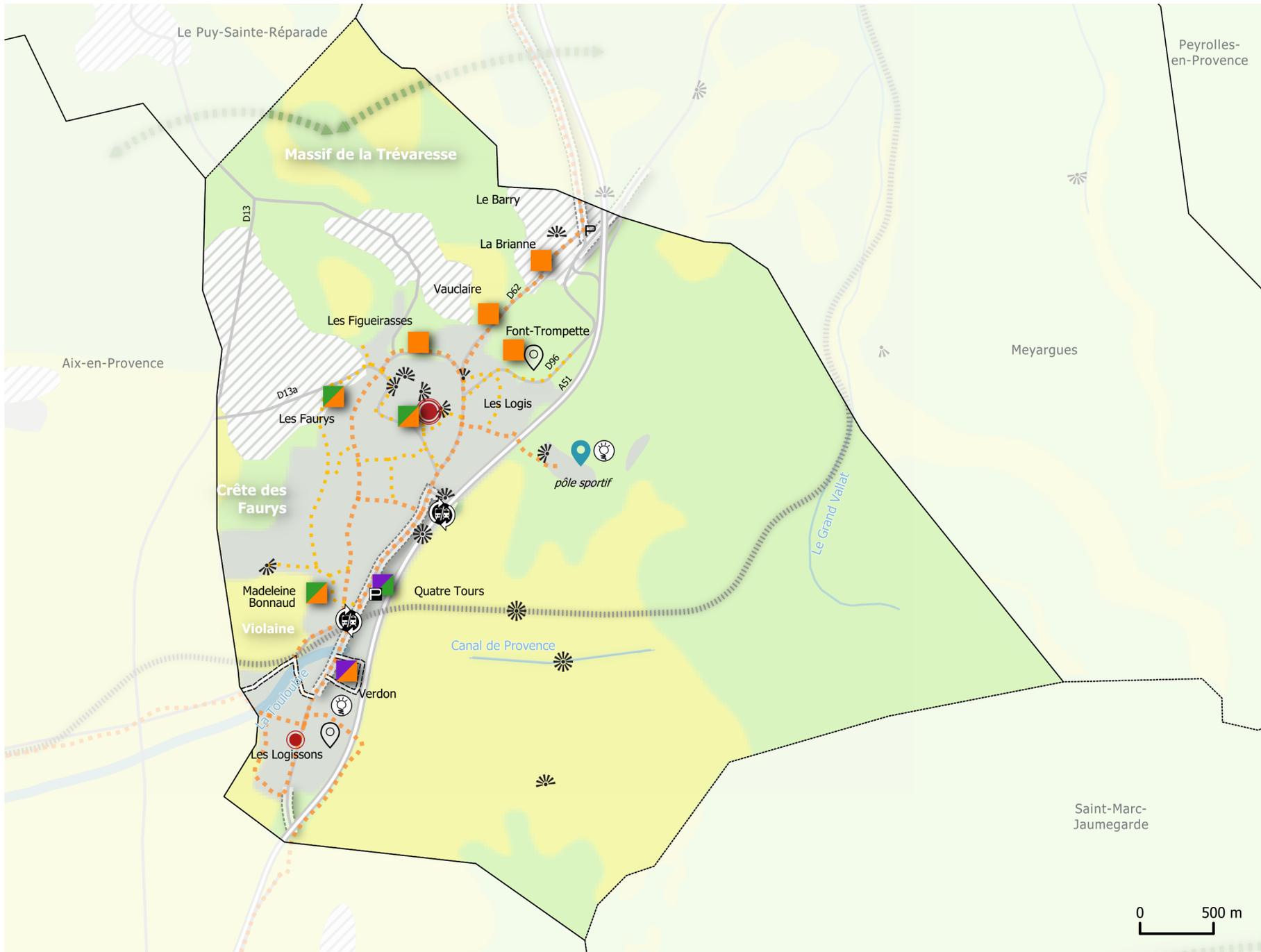
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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
-  mixte économie/résidentiel
-  mixte économie/équipement
-  mixte équipement/résidentiel

### Pôle de vie à conforter

-  principal
-  secondaire

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

### Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires locaux
-  Itinéraires principaux

### Pôle d'échanges multimodal

-  à créer/réouvrir

### Aire de stationnement

-  à conforter
-  à créer

### Axe routier ou entrée de ville à requalifier

### Principe de contournement urbain

### Equipements structurants à conforter

-  sportifs / culturels / loisirs / touristiques
-  Equipements à créer

## >> 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

### Projet de production d'énergie renouvelable

---

## >> 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 la fonctionnalité des continuités écologiques dans les secteurs d'extension et l'enveloppe urbaine : la crête des Faurys, l'amont du torrent de Vauclaire à Font-Trompette et le Barry, la Touloubre.

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

» Préserver les éléments paysagers et les grandes coupures agricoles et/ou naturelles :

- les points de vue remarquables depuis l'A51 et la vue sur le village perché depuis le secteur des Michelons;

- les marqueurs forts du paysage venellois : fronts topographiques au nord-ouest, silhouette du village perché;

- l'intégrité des grands espaces agricoles (l'est de l'A51, plateau de Puyricard à l'ouest, Trévaresse/Fontcuberte au nord) et les petits paysages ruraux patrimoniaux associés (Violaine, Fontcuberte, St Hippolyte...);

- les éléments de maillage paysager : les cours d'eaux, leur ripisylve et leurs espaces d'accompagnement...

» Promouvoir la valorisation patrimoniale du village perché de Venelles.

### // Favoriser le développement des énergies renouvelables

» Privilégier les projets de production d'énergie solaire photovoltaïque notamment sur les bâtiments du pôle sportif, des parkings-relais et de la zone d'activités et sur les sites opportuns qui répondent à l'objectif.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

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

» Poursuivre la requalification du centre-village : valorisation des espaces publics, déplacement du groupe scolaire, création de stationnement...

» Requalifier le secteur des Ribas et du Verdon par la création de logements et accueil d'activités.

» Permettre des extensions mesurées, au nord et à l'ouest du village, en veillant à qualifier les futures limites d'urbanisation, notamment dans les secteurs suivants : les Faurys, les Figueirasses, Font Trompette, la Brianne et Vauclaire.

» Maintenir l'A51 comme frontière à l'urbanisation à l'est (hormis pour le pôle sportif).

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

» Renforcer le pôle sportif en complétant l'offre d'équipements existants.

» Prévoir la création de nouveaux groupes scolaires (aux Logissons à Font-Trompette ou à Madeleine Bonnaud), et d'un collège.

» Permettre la création d'un EHPAD et/ou de logements en résidence autonomie.

### // Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

» Requalifier l'axe de l'ex-RN96, en sécurisant son accès et en soignant les articulations entre la route et les espaces urbains, afin de la transformer en "couture" reliant les différentes centralités de Venelles (centre-ville, zone d'activités, Logissons...).

» Connecter le futur quartier de Font Trompette au village au travers du tissu viaire existant et à venir (D96, D62f).

» Requalifier l'entrée de ville Est par la rue des Michelons, ainsi que l'entrée de ville Sud en réaménageant la sortie de l'autoroute A51 et l'échangeur 12 en permettant un retour sur Venelles.

» Planifier la suppression potentielle du passage à niveau et l'accompagner par la mise en place de voies de contournement permettant de conserver une desserte interne de la zone d'activités.

» Améliorer les circulations à pied et à vélo entre, et au sein, des différentes polarités en s'appuyant sur le plan des mobilités douces :

- les différents quartiers (le centre-ville, les Logissons, Font-Trompette...);

- la zone d'activités, et notamment le long de la Touloubre;

- les pôles d'échanges (Pôle Gare, PEM autoroutier, parking-relais) ;
- les pôles d'équipement, de loisirs et de tourisme (pôle sportif notamment).
- » Encourager le report modal, notamment :
  - dans le secteur de la gare avec la potentielle réouverture d'une halte ferroviaire ;
  - à proximité de l'autoroute avec la création d'un pôle d'échanges multimodal desservi par le futur Réseau Express Métropolitain.

## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Optimiser la zone d'activités de Venelles et accompagner le développement de la mixité fonctionnelle

- » Développer un projet d'aménagement et de développement durable pour la zone d'activités, à la fois pour les activités existantes et pour les nouvelles implantations attendues (bureaux, petites et moyennes entreprises de production ou de service, activités artisanales). L'objectif est de donner à la zone d'activités le caractère de Parc d'Activités en la traitant comme un quartier à part entière.
- » Mieux encadrer le principe de mixité fonctionnelle au sein de la zone d'activités grâce à la création de sous-secteurs pour orienter l'accueil :
  - au nord de la voie ferrée, des activités commerciales et tertiaires.
  - un sous-secteur Les Ribas présentant une mixité des fonctions (habitat, commerces, services).

- au sud de la voie ferrée : des activités tertiaires et artisanales.

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

- » Protéger les cœurs de production agricole de la commune - l'est de l'A51, la Trévaresse/Fontcuberte et le plateau de Puyricard - en leur réservant un usage exclusivement agricole.
- » Permettre l'installation de nouveaux exploitants et favoriser le maintien et la pérennité des exploitations existantes.
- » Accompagner la croissance, les évolutions et la modernisation d'une agriculture périurbaine menacée par la pression foncière, l'habitat individuel en zone naturelle et la proximité urbaine.

### // Conforter et structurer l'offre commerciale selon les usages attendus

- » Favoriser la complémentarité et la diversité de l'offre commerciale en organisant la localisation des commerces selon leurs usages:
  - dans le centre-ville et la zone d'activités : les commerces de proximité ou de bassin de vie à usage quotidien, hebdomadaire ou occasionnel "léger";
  - dans la zone d'activités uniquement : les commerces de bassin de vie à usage occasionnel "lourd".
- » Limiter l'activité commerciale dans la partie sud de la zone d'activités (au sud de la voie ferrée) : encadrer les possibilités d'extension ou la relocalisation des enseignes existantes.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP valant règlement

conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme



# VNL-OAP01: Verdon

Vocation : mixte

Zonage : Uoap

Programme : activités économiques, tertiaires, commerce et artisanat

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du Verdon est situé dans la zone d'activités au sud du centre-ville de Venelles. Il s'étend sur une superficie de 3,5 ha.

Le site est desservi à l'ouest par l'avenue des Logissons et pourra être raccordé à l'allée des Platanes au nord-est et à l'allée du Verdon au sud-est.

Ces deux allées permettront d'offrir des connexions supplémentaires, afin de créer dans ce secteur un véritable tissu urbain.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Favoriser la mixité fonctionnelle en développant des logements et des activités mixtes au sein de la zone d'activités existante.
- » Répondre aux besoins en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Offrir un réseau d'équipements et services de qualité afin de répondre aux besoins de la population.
- » Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

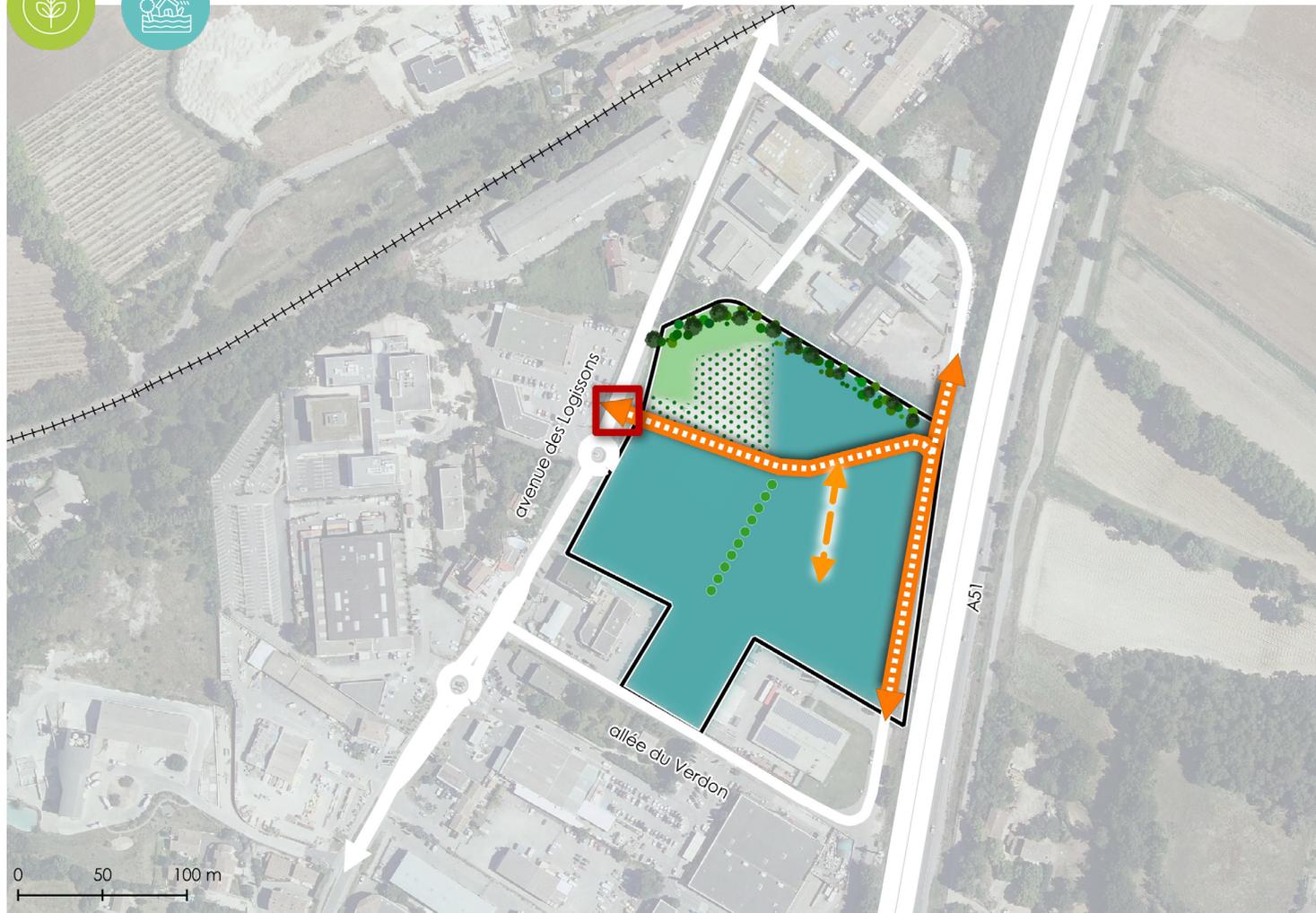
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance



#### 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**
-  Secteur de mixité fonctionnelle
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Continuité viaire - maillage
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

## LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### // Qualité urbaine

Le projet se doit de réussir une greffe urbaine exemplaire et une articulation parfaite au tissu existant, tant sur le plan morphologique que fonctionnel.

Afin de respecter les caractéristiques du site, en assurant un développement maîtrisé ne menaçant pas les équilibres ni la qualité de vie des quartiers alentours, l'aménagement de ce secteur repose sur une mixité fonctionnelle et urbaine.

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer à l'environnement urbain et paysager. Dans cet objectif, la qualité architecturale des bâtiments est recherchée.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

### // Hauteur des constructions

Afin d'assurer une bonne insertion de l'ensemble dans l'environnement bâti et paysager, les constructions nouvelles seront édifiées sur une hauteur maximale de R+2 sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 12 mètres.

### // Espaces verts / Espaces naturels

La surface des espaces de pleine terre représentera environ 25% de la superficie du terrain d'assiette.

Les coupures anthropiques doivent être limitées au maximum, afin de maintenir au mieux les continuités écologiques :

- trame verte : les continuités boisées sont à préserver au maximum sur un axe de ripisylve dense ;
- trame bleue : les ouvrages de franchissement doivent laisser une place importante à l'écoulement naturel. Il s'agira de plus, dans le cadre des études liées à la déviation est d'affiner les modalités de préservation de la Touloubre avant le passage sous l'autoroute A51.

### // Paysage

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant.

Les espaces non aménageables dans l'angle nord-ouest du périmètre sont à préserver autant que possible (hors accès aux opérations de la zone). Il s'agit de préserver un ensemble cohérent jouant à la fois, un rôle paysager en bordure de l'avenue des Logissons et un rôle de réservoir de biodiversité satellite de la ripisylve de la Touloubre.

La bordure nord du périmètre depuis la déviation est (et/ou l'allée des Platanes) jusqu'à l'avenue des Logissons (ex-RN96) doit être préservée.

Il s'agira de proposer un point de vue harmonieux du fait de la proximité du secteur à l'autoroute A51 :

- limitation des enseignes visibles depuis l'autoroute A51,
- maintien d'une présence végétale au sein des espaces publics et privés.

### // Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques est fixée à 4 mètres de l'axe des voies. Les constructions peuvent être implantées dans la bande des 4 mètres, à condition d'assurer une continuité par rapport aux constructions avoisinantes.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### // Programmation globale

Le site devra accueillir des activités économiques et dans certains secteurs de la mixité fonctionnelle. Une partie du programme pourra être composée de structures de mixité fonctionnelles, respectant les principes suivants :

- Le niveau de rez-de-chaussée sera occupé par des activités, de bureau ou d'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat ;
- La surface de plancher réservée à l'habitat ne pourra excéder 2/3 de la surface de plancher (SDP) totale.

Il sera possible de moduler cette règle pour la comprendre au niveau global de l'opération et non pour chaque bâtiment. Pour les parties du programme général, qui ne seront pas positionnées en accès direct sur la déviation Est, elles auront vocation à accueillir des activités économiques dont la proximité avec l'habitat est réaliste (peu de nuisances sonores, olfactives, poussières, etc...). L'objectif de production de logements est fixé de 50 à 60 logements locatifs sociaux.

### // Mode de mise en oeuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### // Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, trottoirs et places urbaines, 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.

### // Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter a minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les bâtiments collectifs, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

### // Risque inondation

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

## LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

Le stationnement résidentiel en sous-sol est à privilégier.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, lorsque cela est possible, en fonction des normes minimales : 1 place par logement pour de l'habitat en logement locatif social.

- Pour l'artisanat et commerces de détail : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SDP crée par tranche entamée
- Pour les bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SDP crée par tranche entamée

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle seront prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.



### LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'arrêt de transports en commun le plus proche se situe aujourd'hui avenue des Logissons (ex-RN96) au sud-ouest du secteur, au niveau du croisement avec l'allée du Verdon. Ces transports se trouvent sur les itinéraires entre Jouques et Aix-en-Provence, et entre Pertuis et les Milles (Aix-en-Provence).

### LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

#### // Réseau viaire

Intégrer l'allée des Platanes et l'allée du Verdon à la trame générale de la zone d'activités permettra d'offrir des connexions supplémentaires afin de créer un véritable tissu urbain dans ce secteur.

L'ensemble du périmètre est largement dépendant du tracé et des fonctions de la future voie « déviation Est ». En effet, celle-ci deviendra l'axe structurant du quartier. Toutefois, la définition et les études nécessaires pour fixer ces conditions ne sont aujourd'hui pas suffisamment abouties. Par conséquent, les axes indiqués dans le document graphique de l'OAP Secteur « Verdon » sont des éléments de principe nécessitant d'être affinés lors de l'élaboration du projet de déviation Est.

#### // Modes actifs

Des maillages en voies douces sont à prévoir afin de permettre une connexion aux quartiers environnant.

#### // Réseaux sanitaires

L'ensemble des constructions dans la zone devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction d'eau potable.

# Les OAP d'intention

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



## VNL-OAPo2 : Font Trompette

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UDa1, 1AU-UC, UDa1, N

Programme : environ 180 logements projetés

Échéancier prévisionnel de  
réalisation : moyen à long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de Font Trompette est situé au nord du village de Venelles en lien avec la vallée de la Durance, et à proximité immédiate d'un accès autoroutier. Il est longé à l'ouest par la RD 62f et à l'est par la RD 96 qui relie ce secteur :

- Du centre-ville de Venelles
- À la RD 55 (Route de Pertuis)
- À l'A 51 (Autoroute du Val de Durance), située à une centaine de mètres à l'est du site.

Le périmètre correspond au périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Différé (ZAD) instituée en prévision des besoins en termes de logements induits par le projet ITER.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Mettre en valeur les paysages en s'adaptant à la topographie du site.
- » Mettre en valeur l'entrée de ville de la rue Eugène Bertrand.
- » Favoriser la mixité fonctionnelle et la vie de quartier.
- » Répondre aux besoins des futurs habitants du nord de la commune par le développement de logements et d'équipements publics.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance



#### 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
-  Equipement public
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Continuité viaire - maillage
-  Modes actifs à créer
-  Séquence d'entrée de ville
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Chemin de l'eau
-  Trame bleue secondaire
-  Perspective paysagère à valoriser

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'OAP Font Trompette a une vocation mixte comprenant plusieurs destinations "habitation", "équipement d'intérêt collectif et services publics" et activités de service".

### // Programmation

L'opération accueillera un volume de logements projetés d'environ 180 logements comportant 40% de logements sociaux (dont 10% en bail réel solidaire).

L'opération pourra accueillir un programme de logements mixtes.

Afin de répondre aux besoins des futurs habitants du nord de la commune (Font Trompette en priorité mais aussi Figueirasses,...) un équipement scolaire sera implanté. Une ferme pédagogique sera également implantée sur le site afin de permettre d'alimenter les écoles de la commune.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

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

### // Accès

L'accès au secteur se fera par la Route de Pertuis (RD96n).

### // Principes de desserte

Chaque espace devra être connecté avec le suivant par une voirie adaptée aux conditions de déclivité permettant un écoulement des réseaux et une accessibilité multimodale. La création d'une voie de bouclage au nord permettra de desservir l'ensemble des projets de développement urbains prévus.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création d'un réseau d'assainissement des eaux usées, de la partie est de l'OAP, qui sera relié au poste de relevage existant situé sur site, lui-même connecté gravitairement au réseau de la STEP Sud. L'ensemble des constructions devront se raccorder aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Le projet devra également définir les caractéristiques pour les voies suivantes :

- les carrefours entre la voie de desserte du site et la Route de Pertuis (RD96n) ;
- la voie de bouclage réservée aux véhicules de secours et aux mobilités douces débouchant sur l'avenue Eugène Bertrand (RD62f) ;
- la voie interne à l'opération, à partir de la Route de Pertuis et desservant l'ensemble du site ;
- l'avenue Eugène Bertrand (RD62f) constitue un axe historique du village offrant une succession de points de vue remarquables. Elle devra être aménagée afin de s'adapter à l'implantation au futur quartier de Font Trompette sans avoir la vocation de constituer sa structure principale.

### // Modes actifs

Les aménagements nécessaires à la sécurisation des circulations douces doivent être prévus, en particulier, au-delà du carrefour entre la voie de bouclage nord et la route de Pertuis (RD96n). La création d'un parking d'échanges au niveau de l'échangeur autoroutier impliquera une accessibilité aisée notamment pour les modes actifs qui s'effectuera principalement via la rue Eugène Bertrand. De

manière générale les circulations piétonnes, cyclables et la desserte en transport en commun devront être assurées jusqu'au carrefour avec la voie de bouclage nord.

Le futur équipement scolaire devra être également accessible par les modes actifs (TC, piétons, cycles).

### // Gestion du stationnement

Les constructions sur pilotis pourront être envisagées pour intégrer, dans la mesure du possible, du stationnement en rez-de-chaussée

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation générale du bâti devra être organisée en fonction de la pente et de l'orientation des versants.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Des systèmes de constructions sur pilotis pourront être envisagées dans les secteurs à forte pente, avec une emprise au sol réduite, afin de limiter les terrassements et d'intégrer le stationnement en rez-de-chaussée.

En versant mal exposé, le bâti pourra être orienté est/ouest pour profiter de l'ensoleillement du matin et du soir. Ailleurs, il pourra être orienté nord/sud pour permettre une ventilation naturelle des logements et d'apprécier les vues sur la vallée de la Durance (nord) et un ensoleillement qualitatif (sud).

### // Principes de traitement paysager

Le traitement paysager des exutoires du réseau pluvial permettront de réaliser une transition paysagère entre les espaces naturels et urbains.

L'espace central du hameau de Terre Longue sera préservé afin de valoriser les paysages et de préserver le système hydraulique dans son état actuel.

L'entrée de ville de la rue Eugène Bertrand sera valorisée par le réaménagement de ses abords.

Le projet mettra en scène les points focaux du quartier et ses singularités géographiques telles que les flancs collinaires, éperon rocheux... Ces lieux pourront être mis en scène en créant des perspectives et en localisant des constructions remarquables par leur vocation (équipement public) ou par leur architecture.

La mise en place d'espaces dédiés à des jardins partagés favorisera la vie de quartier.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Risque inondation

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

### // Risque feu de forêt

Concernant le 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 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.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.
- 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...

## VNL-OAP03 : Les Figueirasses

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 20 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur des Figueirasses est situé à 600 mètres au nord du centre-ville de Venelles.

Il est délimité par :

- La RD 13b (rue de Reille) au sud ;
- L'allée des Figueirasses à l'est ;

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Permettre le développement de la commune sur ce secteur tout en préservant son écrin de végétation.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement.
- » Créer une liaison modes doux et un accès pompier donnant sur l'Allée des Figueirasses.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*



#### 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**
-  Espace naturel
-  Habitat
- Mobilités**
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Continuité viaire - maillage
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'OAP Les Figuiersasse a une vocation habitat.

### // Programmation

Le projet sera dédié à de l'habitat en continuité de la forme urbaine existante alentour (environ une vingtaine de logements dont 40% de LLS).

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

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

### // Accès

Le secteur de Figuiersasse est accessible par la rue de Reille au sud et l'allée des Figueirasses à l'est.

### // Principes de desserte

Une voie de desserte locale sera créée afin de desservir le cœur du projet.

L'ensemble des constructions devra se raccorder aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

Le secteur est dédié à de l'habitat, dans la continuité de l'urbanisation actuelle. I

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le secteur est situé en léger contrebas de la rue de la Reille. De topographie relativement plane, il pourra accueillir du logement en R+1 devant être intégré à son environnement.

### // Principes de traitement paysager

Une ceinture verte doit être maintenue afin de limiter l'impact paysager.

Les hauteurs des constructions implantées au plus près de cette bande verte doivent être réduites, de manière à s'intégrer plus efficacement dans le paysage notamment celles pouvant être perçues de loin par l'allée des Figueirasses.

## PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Le secteur comprend un boisement de Pins âgés qui présente un intérêt écologique fort. Ce boisement est en lien avec les zones arborées et les haies du secteur. Il est recommandé de préserver autant que possible la trame arborée du secteur (boisements, haies et bosquets) afin de maintenir sa fonctionnalité écologique et permettre l'intégration paysagère des projets (secteur en pente).

### // Risque inondation

La tête de bassin du torrent de Vauclaire se situe au dessus du secteur Figuièrassé et constitue un axe majeur de la trame verte et bleue, en tant que continuité écologique. Ainsi, il sera nécessaire de protéger les futurs habitants et usagers du risque d'inondation au niveau de cette tête de bassin.

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

### // 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.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.

- 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...

## VNL-OAPo4 : Allée des Quatre Tours

Vocation : économique

Zonage : UE

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur des Quatre Tours est situé dans la zone d'activités au sud du centre-ville de Venelles.

Le site, actuellement non desservi par des axes routiers, est enclavé entre la zone d'activités existante d'une part et l'autoroute A51 d'autre part.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Développer l'emploi en accueillant des activités liées à l'artisanat, au tertiaire et aux services.
- » Répondre aux besoins en stationnement

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

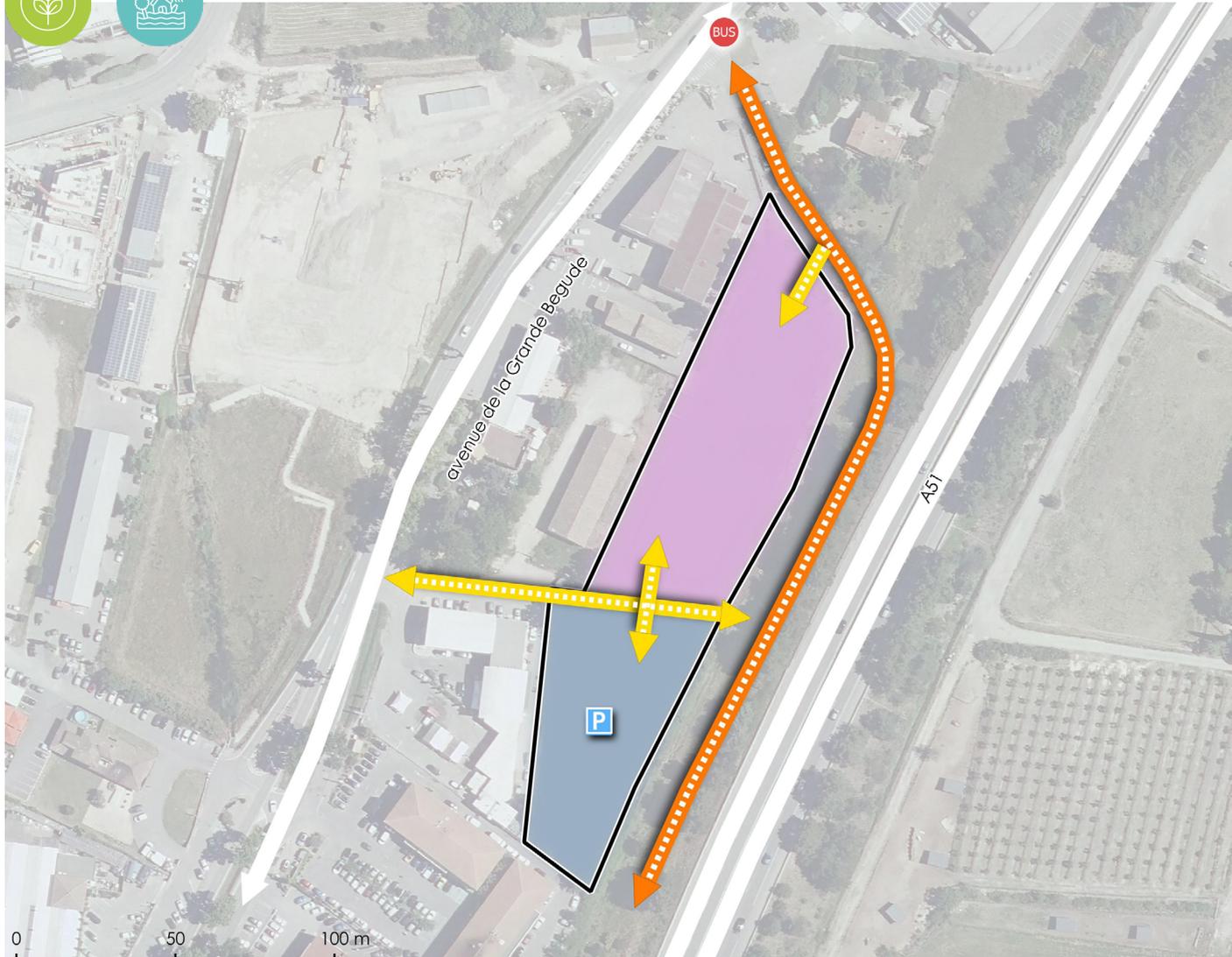
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance



#### 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**
-  Secteur d'activités mixtes
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
-  Aire de stationnement

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques mixtes ainsi que du stationnement.

### // Programmation

Le secteur accueillera des activités économiques mixtes au nord et la création d'une aire de stationnement au sud qui pourra accueillir une desserte en transport collectif structurant.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

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

### // Accès

Le secteur "Allée des Quatre Tours" est dépendant du tracé et des fonctions de la future voie "déviation est" qui deviendra l'axe principal de desserte du secteur. Toutefois, la définition et les études nécessaires pour fixer ces conditions ne sont aujourd'hui pas suffisamment abouties. Par conséquent, les axes indiqués dans le document graphique du site sont des éléments de principe nécessitant d'être affinés lors de l'élaboration du projet de déviation est.

Le site est desservi par l'arrêt de bus des Quatre Tours qui se trouve sur l'itinéraire de différentes liaisons, notamment celle entre Pertuis et la zone d'activités des Milles ou celle menant à la gare routière d'Aix-en-Provence.

### // Principes de desserte

L'allée des Quatre Tours devra être réaménagée afin d'offrir une connexion supplémentaire dans le but de créer dans ce secteur un véritable tissu urbain.

L'ensemble des constructions dans la zone devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction d'eau potable.

### // Modes actifs

Des maillages en voies douces sont à prévoir afin de permettre une connexion aux quartiers environnant.

### // Gestion du stationnement

Un espace de stationnement est prévu sur la partie sud du secteur des Quatre Tours.

En lien avec les nouvelles constructions destinées à l'activité, le nombre de places de stationnement ne doit pas être supérieur à :

- Pour les constructions destinées à la restauration et à l'accueil de professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat ou à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées aux entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement devront être dimensionnées conformément à la capacité d'accueil et aux besoins de l'équipement.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions nouvelles ne dépasseront pas le R+2. L'emprise au sol représentera la moitié de la superficie du site.

### // Principes de traitement paysager

La surface des espaces de pleine terre représentera au minimum le tiers de la superficie du terrain d'assiette.

Les points de vue sur les constructions, particulièrement sensibles du fait de la proximité avec l'autoroute A51, devront être préservés. Il sera également nécessaire de proposer un point de vue harmonieux (limitation des enseignes visibles depuis l'autoroute A51, maintien d'une présence végétale au sein des espaces publics et privés) notamment pour les constructions qui ne sont pas à vocation d'habitat.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc 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

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

### // 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 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.

## VNL-OAP05 : Madeleine Bonnaud

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UC

Échéancier prévisionnel de réalisation :  
moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de Madeleine Bonnaud est situé à l'ouest du centre-ville de Venelles.

Il est desservi à l'est par l'avenue Madeleine Bonnaud et l'avenue des Ribas et actuellement non construit.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Mettre en valeur les paysages en maintenant des points de vue et une insertion de qualité depuis le domaine de la Violaine.
- » Proposer une offre adaptée de logement à destination des personnes âgées pour mieux faire face au vieillissement de la population.
- » Renforcer l'offre en logements libres et en logement social.
- » Accueillir des équipements publics (scolaire, stationnement, etc.).
- » Accueillir de l'activité économique et de services.
- » Répondre aux besoins en stationnement.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*



#### 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**
-  Secteur de mixité fonctionnelle
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Aire de stationnement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'OAP Madeleine Bonnaud a une vocation mixte.

### // Programmation

Le secteur proposera d'accueillir un projet d'intérêt général et de service d'intérêt collectif comportant une offre à destination des personnes âgées qui pourra prendre la forme d'un EHPAD et/ou d'une résidence autonomie, une offre en logements libres et en logements locatifs sociaux (dont une partie en BRS) afin de favoriser une mixité d'habitat ainsi que la réalisation d'équipements (scolaire et stationnement) et la réalisation d'activités économiques et de service.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

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

### // Accès

Organiser les accès des deux périmètres depuis les voiries existantes : avenues Madeleine Bonnaud et des Ribas.

Deux arrêts de bus sont situés proche du site sur l'avenue de la Grande Bégude au niveau du rond point de la Gare.

### // Principes de desserte

L'ensemble des constructions dans la zone devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction d'eau potable.

### // Modes actifs

Des maillages pour modes actifs seront à prévoir afin de permettre une connexion aux quartiers environnant. Des aménagements seront à réaliser sur l'avenue Madeleine Bonnaud et l'avenue de la Grande Bégude.

### // Gestion du stationnement

L'opération prévoit la réalisation d'un espace public de stationnement.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le positionnement du secteur est stratégique de par sa perception depuis le domaine de Violaine et l'avenue du Jas de Violaine. Il s'agira d'affirmer cette position.

Les constructions nouvelles ne dépasseront pas le R+2.

### // Principes de traitement paysager

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant.

Les points de vue depuis l'avenue du Jas de Violaine, et plus généralement depuis le domaine agricole de Violaine sont à préserver, en termes de limitation de hauteur et de traitement des franges.

Les espaces en bordure de périmètre devront être préservés et maintenus (arbres, haies).

La surface des espaces de pleine terre représentera environ un quart de la superficie du terrain d'assiette.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Le site abrite une espèce floristique protégée au niveau national classée en danger. Les mesures nécessaires à la préservation de cette espèce devront impérativement être prises, y compris en phase chantier.

La gestion des eaux pluviales est obligatoire.

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 feu de forêt

Concernant le 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 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.

## VNL-OAPo6 : Les Faurys

Vocation : Mixte

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 10 logements projetés et création d'une gendarmerie avec 27 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur des Faurys est situé à l'ouest du centre-ville de Venelles. Il est traversé par le chemin des Faurys.

Le site est entouré par une zone naturelle boisée, la crête des Faurys.

Ce secteur boisé est actuellement peu construit, il comprend quelques maisons en habitat diffus.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Permettre l'implantation d'une gendarmerie.
- » Réaliser une opération d'une dizaine de logements.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*



#### 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
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Equipement public
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Accès principal
-  Carrefour à aménager
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'OAP Faurys a une vocation mixte comprenant plusieurs destinations "habitation" et "équipement d'intérêt collectif et services publics".

### // Programmation

Le projet accueillera une gendarmerie comportant 27 logements ainsi qu'une dizaine de logements libres dont 40% de logements locatifs sociaux.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles.

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

### // Accès

L'accès au site se fera par la route Coutheron (RD13a), un carrefour entre celle-ci et le chemin des Faurys sera aménagé afin :

- de faciliter l'accès au secteur ;
- d'identifier l'entrée de ville dans le cadre d'un marqueur clair ;
- Sécuriser la circulation et le carrefour, compte tenu des conditions existantes et futures.

### // Principes de desserte

Le chemin des Faurys devra être en capacité suffisante pour desservir le projets d'équipement prévu.

### // Gestion du stationnement

Logement : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement

Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place visiteur pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Un rôle de marqueur identitaire doit être donné à l'entrée de ville entre la route de Coutheron (RD13a) et le chemin des Faurys qui est aujourd'hui peu lisible (feu tricolore isolé dans un environnement semi-forestier) par un réaménagement du carrefour.

Une densité de constructions faible et respectueuse des continuités boisées identifiées et perceptibles depuis la route de Coutheron doit être préservée au nord du périmètre de l'OAP des Faurys.

Les constructions nouvelles respecteront une hauteur de R+1.

### // Principes de traitement paysager

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant.

Les continuités boisées devront être maintenues afin de préserver un corridor écologique entre les réservoirs de biodiversité au nord de la route de Coutheron (massif de la Trévaresse) et l'ensemble de la crête des Faurys.

Sur les périphéries est et ouest du périmètre, les bandes boisées qui jouent aussi un rôle de marqueur paysager caractéristique de la crête des Faurys sont à maintenir.

Les hauteurs des constructions sont à adapter au regard de l'impact paysager lié à la topographie et des points de vue afin de préserver les caractéristiques vertes de ce marqueur du grand paysage.

La surface des espaces de pleine terre représentera environ le tiers de la superficie du terrain d'assiette.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

De manière générale, la trame arborée du secteur (haies et bosquets) doit être préservée autant que possible.

La gestion des eaux pluviales est obligatoire.

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 feu de forêt

Concernant le 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 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.

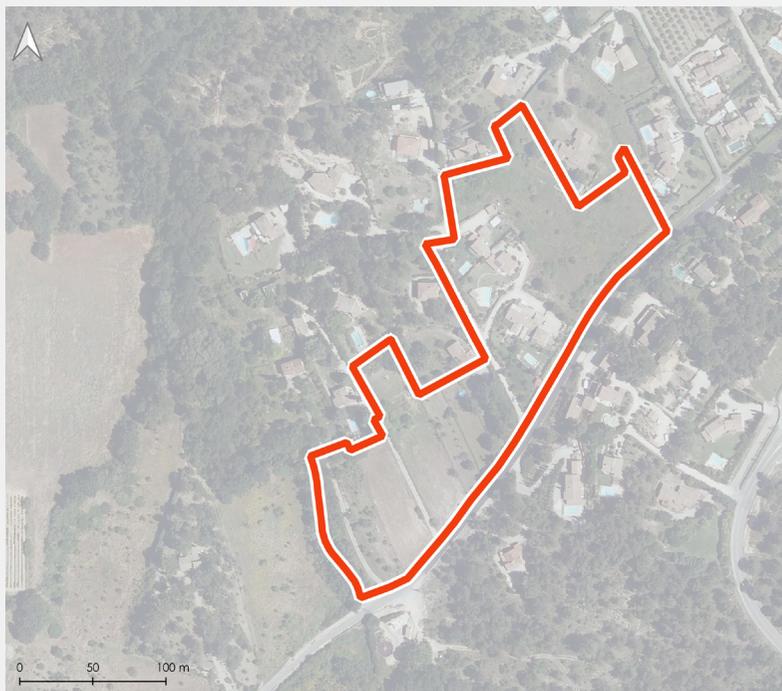
## VNL-OAP07 : La Brianne

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ une vingtaine  
de logements projetés

Échéancier prévisionnel de  
réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de la Brianne est situé au nord du village de Venelles. Il est longé à l'est par la RD 62f qui relie ce secteur :

- Au centre-ville de Venelles,
- À la RD 55 (route de Pertuis),
- À l'A 51 (autoroute du Val de Durance).

Le périmètre de l'OAP la Brianne se situe au nord de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Font Trompette ».

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Assurer le développement de la commune en termes de logements.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

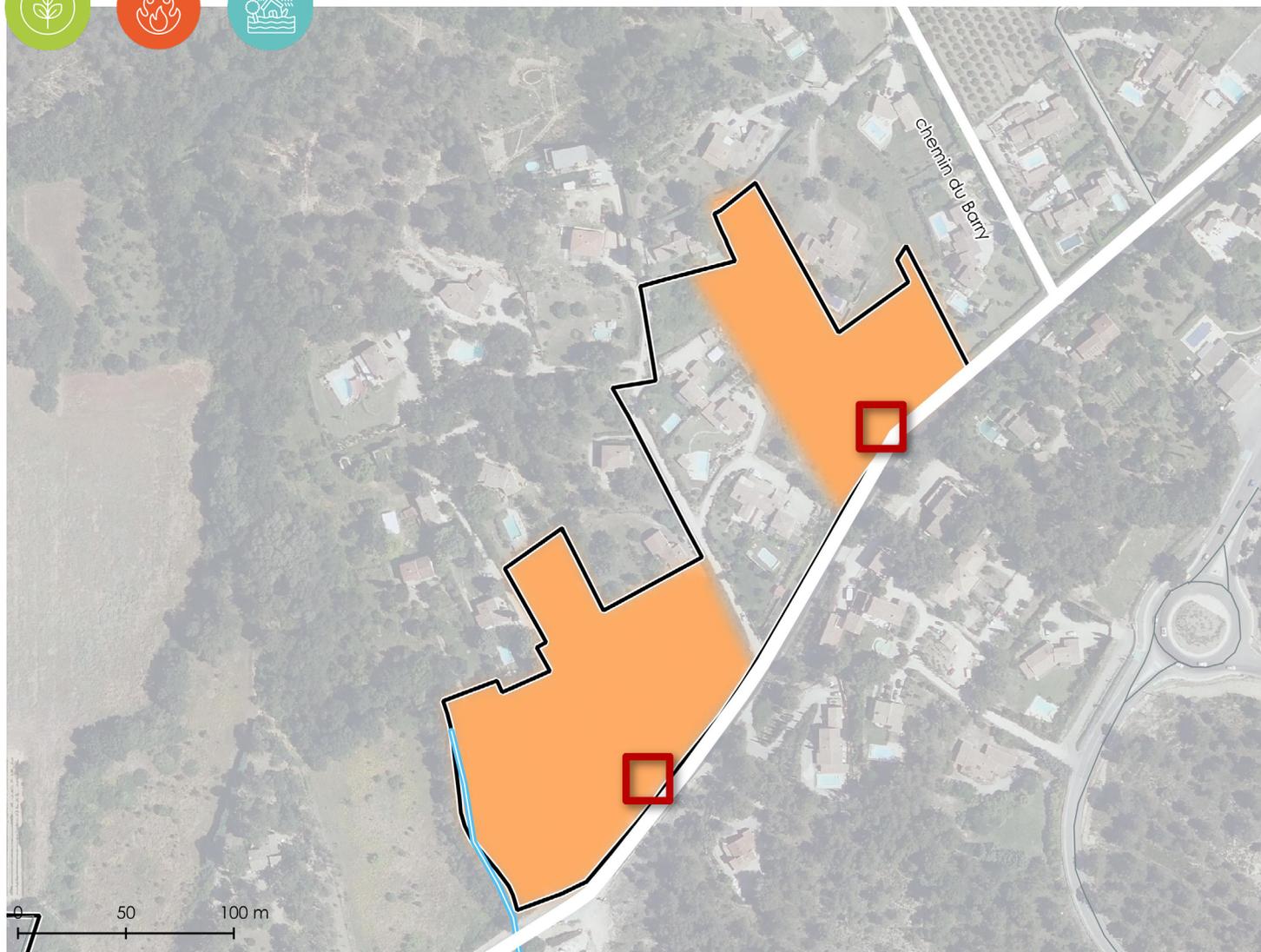
*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*



#### 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 à dominante individuelle
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame bleue secondaire

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'OAP La Brienne aura une vocation habitat.

### // Programmation

Le projet accueillera 25 logements, soit 11 logements/ha, répartis ainsi :

- Le secteur sud qui accueillera 15 logements dont 40% de logements sociaux (dont 10% en BRS) ;
- Le secteur nord qui abritera 10 logements dont 40% de logements sociaux (dont 10% en BRS).

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des réseaux et de deux opérations d'ensemble.

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

### // Accès

Les accès sur l'avenue Eugène Bertrand (RD62f) seront limités à deux : un pour chaque opération.

Cet axe historique du village offre une succession de points de vue remarquables.

Il sera nécessaire de sécuriser les accès depuis l'avenue Eugène Bertrand.

### // Principes de desserte

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création d'un réseau d'assainissement des eaux usées qui sera relié au poste de relevage existant situé sur site, lui-même connecté gravitairement au réseau de la STEP Sud. L'ensemble des constructions devra se raccorder aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

### // Modes actifs

Des circulations douces et notamment cyclables en direction du futur parking d'échange situé au nord seront à aménager. L'avenue Eugène Bertrand pourra accueillir des liaisons douces du fait de son trafic apaisé.

Il sera nécessaire de prévoir la sécurisation des circulations douces, notamment au-delà du carrefour entre la voie de bouclage Nord et la route de Pertuis (RD96n), actuellement cette dernière présente des caractéristiques pénalisant la sécurité et le confort des circulations douces.

### // Gestion du stationnement

Il sera prévu la création d'un parking d'échanges au niveau de l'échangeur autoroutier.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines devront permettre une bonne insertion des programmes dans ce paysage en particulier sur le secteur nord (faible hauteur).

Les marqueurs d'entrée de ville au niveau du quartier de Font Trompette seront à anticiper.

L'avenue Eugène Bertrand sera à traiter de manière à marquer une transition entre la partie rurale (nord-est) et la partie plus urbaine (sud-ouest).

### // Principes de traitement paysager

Les points de vue remarquables depuis l'avenue Eugène Bertrand seront préservés grâce à l'urbanisation diffuse du secteur, la faible hauteur des constructions et les pentes descendantes en direction de l'ouest.

## PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Le corridor écologique du torrent de Vauclaire (dans le prolongement de l'OAP « Font Trompette ») devra être préservé en limitant les coupures anthropiques afin de maintenir au mieux les continuités écologiques :

- Trame verte : continuité boisée préservée au maximum sur un axe de ripisylve dense
- Trame bleue : l'ouvrage de franchissement de l'avenue Eugène Bertrand (RD62f) doit laisser une place importante à l'écoulement naturel.

### // Risque inondation

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

### // 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.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.
- 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..

## VNL-OAPo8 : Vauclaire

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 75 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation :  
court à moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de Vauclaire est situé au nord du village de Venelles en lien avec la vallée de la Durance, et à proximité immédiate d'un accès autoroutier. Il est accessible par l'Avenue Eugène Bertrand (RD 62f) qui relie ce secteur au centre-ville de Venelles.

Le périmètre correspond au périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Différé (ZAD) instituée en prévision des besoins en termes de logements induits par le projet ITER.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Mettre en valeur les paysages en s'adaptant à la topographie du site.
- » Mettre en valeur l'entrée de ville de la rue Eugène Bertrand.
- » Répondre aux besoins des futurs habitants du nord de la commune par le développement de logements.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*



#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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



## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'OAP Vauclaire est destinée à accueillir de l'habitat de type individuel et intermédiaire.

### // Programmation

L'opération accueillera un volume de logements projetés d'environ 75 logements comportant 40% de logements sociaux (dont 10% en Bail Réel Solidaire).

Afin de répondre aux besoins des futurs habitants de ce secteur, un équipement scolaire sera implanté sur l'OAP Font-Trompette.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

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

### // Accès

L'accès du secteur se fera par l'avenue Eugène Bertrand.

### // Principes de desserte

Chaque espace devra être connecté par une voirie adaptée aux conditions de déclivité permettant un écoulement des réseaux et une accessibilité multimodale. La création d'une voie de bouclage au nord permettra de desservir l'ensemble des projets de développement urbains prévus.

Le projet devra également définir les caractéristiques pour les voies suivantes :

- Le carrefour entre la desserte du site et l'avenue Eugène Bertrand (RD62f) ;

- L'avenue Eugène Bertrand (RD62f) constitue un axe historique du village offrant une succession de points de vue remarquables. Elle devra être aménagée afin de s'adapter à l'implantation au futur quartier de Font Trompette sans avoir la vocation de constituer sa structure principale.

### // Modes actifs

Les aménagements nécessaires à la sécurisation des circulations douces doivent être prévus. La création d'un parking d'échanges au niveau de l'échangeur autoroutier impliquera une accessibilité aisée notamment pour les modes actifs qui s'effectuera principalement via la rue Eugène Bertrand. De manière générale les circulations piétonnes, cyclables et la desserte en transport en commun devront être prises en compte.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

L'implantation générale du bâti devra être organisée en fonction de la pente et de l'orientation des versants.

Des systèmes de constructions sur pilotis pourront être envisagés dans les secteurs à forte pente, avec une emprise au sol réduite, afin de limiter les terrassements et d'intégrer le stationnement en rez-de-chaussée.

En versant mal exposé, le bâti pourra être orienté est/ouest pour profiter de l'ensoleillement du matin et du soir. Ailleurs, il pourra être orienté nord/sud pour permettre une ventilation naturelle des logements et d'apprécier les vues sur la vallée de la Durance (nord) et un ensoleillement qualitatif (sud).

### // Principes de traitement paysager

Le traitement paysager des exutoires du réseau pluvial permettront de réaliser une transition paysagère entre les espaces naturels et urbains.

L'entrée de ville de la rue Eugène Bertrand sera valorisée par le réaménagement de ses abords.

Le projet mettra en scène les points focaux du quartier et ses singularités géographiques telles que les flancs collinaires, éperon rocheux... Ces lieux pourront être mis en scène en créant des perspectives et en localisant des constructions remarquables par leur vocation (équipement public) ou par leur architecture.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Le corridor écologique du torrent de Vauclaire (dans le prolongement de l'OAP « Font Trompette ») devra être préservé en limitant les coupures anthropiques afin de maintenir au mieux les continuités écologiques :

- Trame verte : continuité boisée préservée au maximum sur un axe de ripisylve dense
- Trame bleue : l'ouvrage de franchissement de l'avenue Eugène Bertrand (RD62f) doit laisser une place importante à l'écoulement naturel.

### // Risque inondation

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

### // Risque feu de forêt

Concernant le 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 Bien être au quotidien ».

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





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX