



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

VENTABREN

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

<b>VTB-OAP01 : Château Blanc</b> .....	<b>12</b>
--	-----------

LES OAP VALANT RÈGLEMENT	17
--------------------------	----

<b>VTB-OAP02 : L'Héritière</b> .....	<b>18</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.

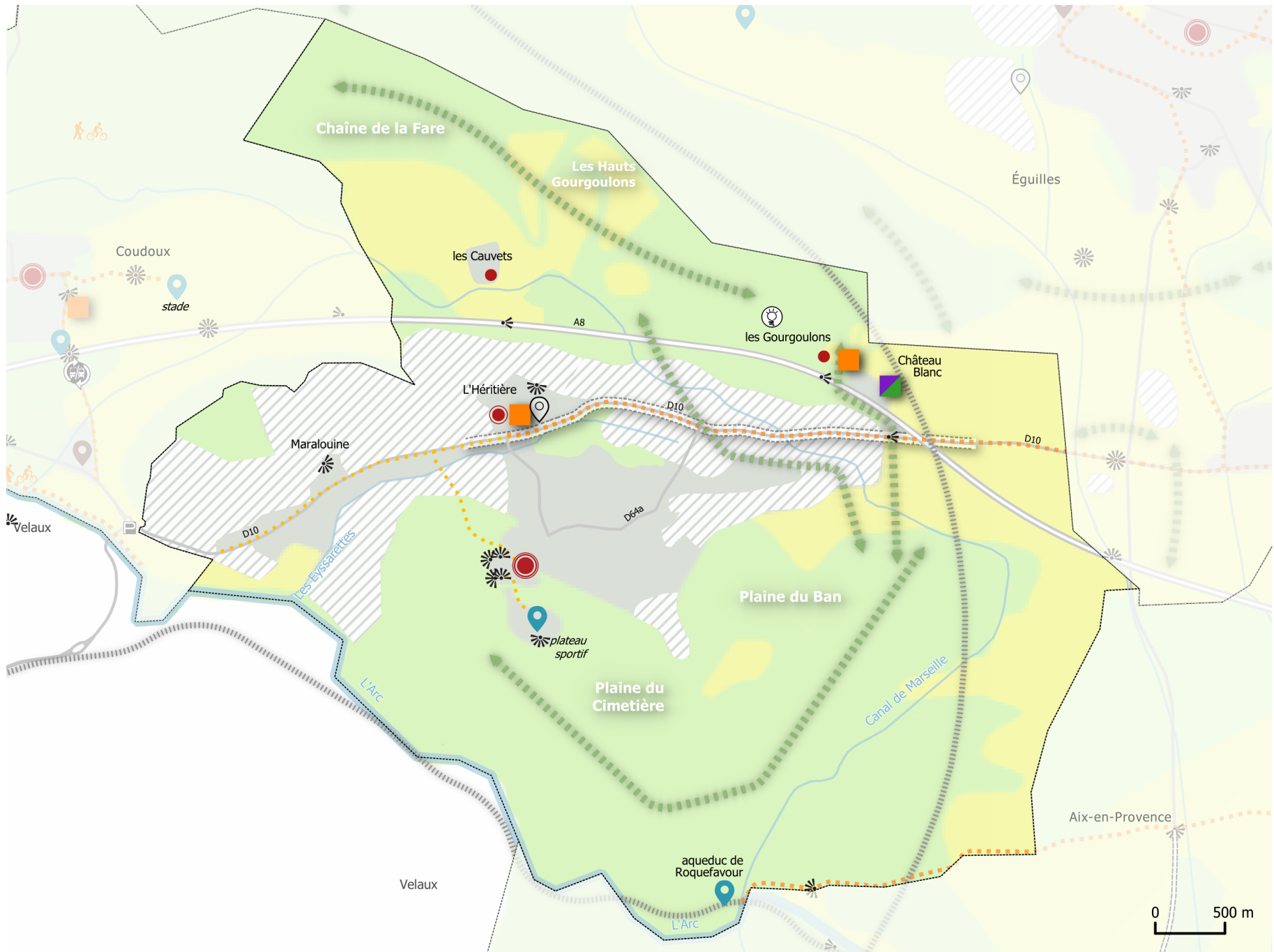
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







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/équipement

### Pole de vie à conforter

-  principal
-  secondaire
-  hameau



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

### Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer





-  Itinéraires locaux
-  Itinéraires principaux

 Axe routier ou entrée de ville à requalifier

### 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 HERITAGE A LEGUER AUX GENERATIONS FUTURES

### // Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue à l'échelle communale

» Préserver les réservoirs de biodiversité, notamment : la plaine agricole à l'est de la commune et sa mosaïque d'habitats ouverts et semi-ouverts (prairies, petites cultures, haies...), ainsi que les massifs forestiers (chaîne de la Fare au nord, plaine du Cimetière et plaine du Ban au sud).

» Veiller notamment à maîtriser l'urbanisation à l'est de la commune, secteur de liaison écologique entre les massifs Nord et Sud.

» Préserver les continuités aquatiques le long de l'Arc et du vallon des Eyssarettes.

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

» Maintenir la qualité paysagère des sites emblématiques : la silhouette villageoise, les versants et les plateaux (Plaine du Ban, Plaine du Cimetière, Les Hauts Gourgoulons), et la rivière de l'Arc.

» Préserver et mettre en valeur les points de vue remarquables sur le village et sur le grand paysage (montagne Sainte-Victoire, Étang de Berre), et valoriser le panorama de la rue des Brès.

### // Favoriser le développement des énergies renouvelables

» Conforter le parc photovoltaïque citoyen, situé au nord de l'A8.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Structurer le développement urbain autour de deux pôles de vie organisés en réseau

» Conforter le vieux village dans ses limites actuelles : préserver son socle naturel, favoriser la création de logements denses et de commerces attractifs (cafés, restaurants...).

» Valoriser et raccrocher le plateau sportif au village en s'appuyant sur la requalification de la rue des Brès en espace public (belvédère).

» Conforter la polarité du secteur de l'Héritière par la poursuite de l'écoquartier : y favoriser la production d'un véritable cœur de vie (logements, équipements, espaces publics, commerces de proximité, stationnement, liaisons douces...).

» Développer l'offre résidentielle dans le secteur Maralouine.

» Créer ou améliorer les liens fonctionnels, urbains et paysagers entre le vieux village, le secteur de l'Héritière, et le secteur Maralouine.

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

» S'appuyer sur le projet de l'écoquartier de l'Héritière pour répondre aux besoins en équipements : groupe scolaire, crèche, résidence intergénérationnelle...

» Requalifier le plateau sportif : optimiser les équipements existants et valoriser les espaces non construits par des aménagements paysagers.

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

» Connecter l'écoquartier de l'Héritière avec le secteur d'activités commerciales, en s'appuyant sur un réaménagement de la D64 favorable aux piétons.

» Transformer une partie de la D10 en boulevard urbain afin de la rendre plus propice aux mobilités douces et renforcer son urbanité.

» Améliorer l'accessibilité du plateau sportif.



## UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

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

- » Favoriser l'implantation d'un pôle sportif d'envergure régionale, et des activités économiques associées, sur le site de Château Blanc.
- » Envisager à plus long terme l'accueil d'entreprises de haute technologie dans le domaine de l'environnement dans le secteur du plateau sportif.

### // Assurer le maintien de l'agriculture en encourageant la reconquête de friches agricoles

- » Compenser la perte d'espaces agricoles liées à l'urbanisation par un soutien de la commune à la remise en culture des terrains agricoles en friche, notamment dans le secteur des Hauts Gourgoulons au nord de la commune.

### // Valoriser le potentiel touristique de la commune

- » Développer le tourisme villageois et culturel à travers la découverte et la valorisation du patrimoine local : le vieux village, le château de la reine Jeanne, l'église, l'Ermitage de Saint-Honorat, l'aqueduc de Roquefavour...
- » Valoriser l'aqueduc de Roquefavour en y favorisant les activités culturelles, touristiques et de loisirs.



▲ Ventabren

© AUPA 2017



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



## VTB-OAPo1: Château Blanc

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UDa1, 1AU-Usc, 1AU-UE

Programme : équipements sportifs, activités économiques en lien avec le sport & logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est de la commune de Ventabren, le site de Château Blanc représente une surface de 14,8 ha.

Le site est surplombé par l'imposant viaduc des Pontails et blotti à l'extrémité occidentale de la plaine agricole d'Eguilles.

A 2 kms du centre-ville et à proximité directe des quartiers pavillonnaires, le site est en périphérie de l'autoroute A8 reliant Salon-de-Provence à Aix, au niveau de l'aire de repos de Ventabren, ainsi que de la D10 reliant l'Ouest aixois à l'étang de Berre.

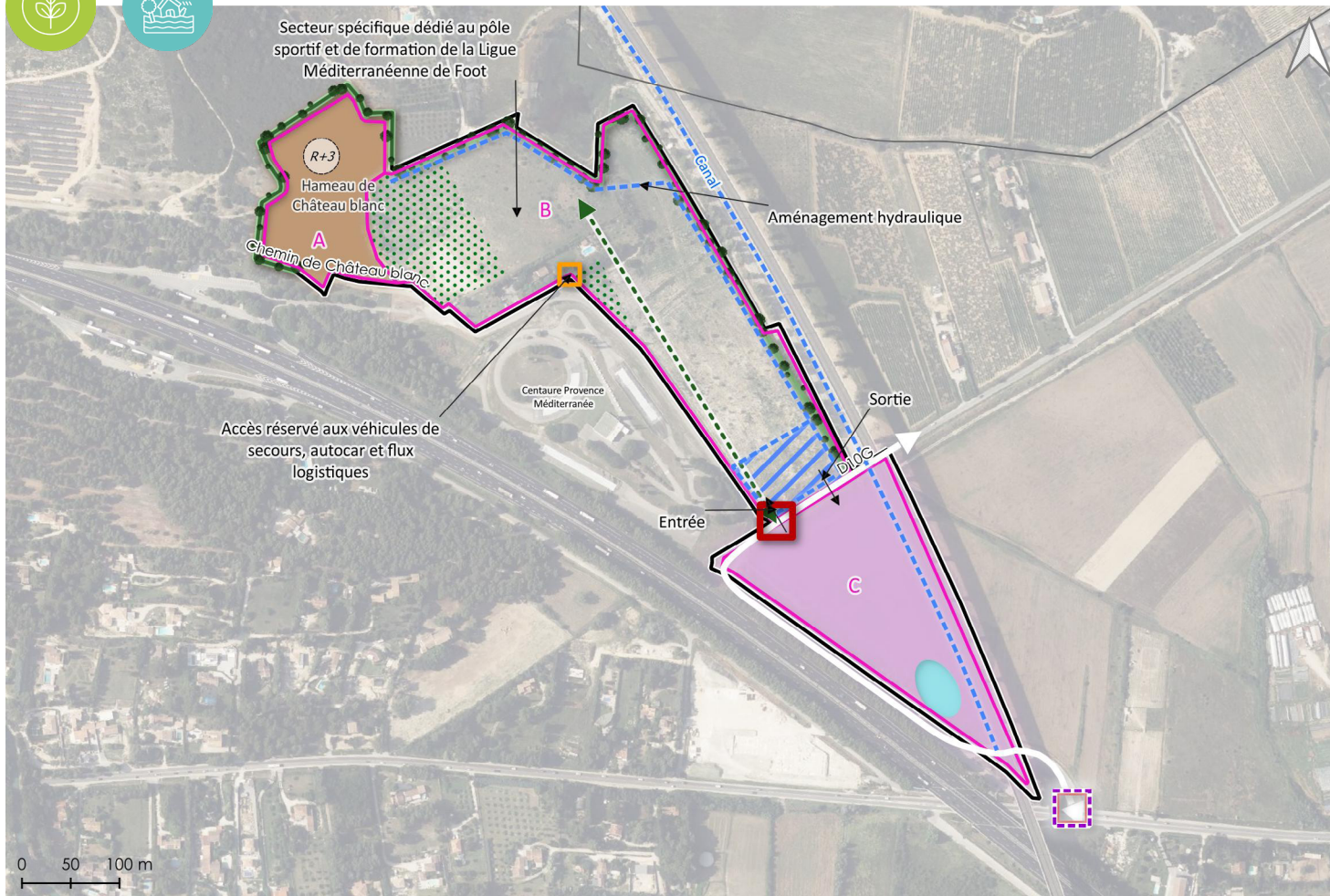
Il a par conséquent de bonnes dispositions en termes de perception et d'accessibilité par les riverains et les automobilistes de passage (effet vitrine).

S'étendant sur deux emprises distinctes divisées par l'infrastructure de l'A9, il se situe aussi en appui de Centaure Provence-Méditerranée qui est installé à la hauteur de l'Aire de Ventabren Nord, en bordure de l'A8.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Réaliser par la Ligue Méditerranéenne de Football (LMF) d'un pôle sportif et de formation.
- » Permettre la réalisation d'un projet d'équipement structurant et d'envergure nationale.
- » Améliorer l'attractivité du territoire en permettant la réalisation d'un projet d'équipement d'intérêt commun et de services publics, structurant et d'envergure régionale.
- » Développer les activités économiques en lien avec l'environnement sportif.
- » Renforcer l'emploi et l'activité sur le territoire.
- » Développer une offre de logements au hameau de Château Blanc.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Opération d'ensemble
- Vocation des espaces / destination du bâti**
- Habitat
- Secteur d'activités mixtes
- Aire de stationnement
- Caractéristique du bâti**
- Hauteur du bâti
- Mobilité**
- Voie de desserte locale
- Modes actifs à créer
- Carrefour à aménager
- Accès principal
- Accès secondaire
- Qualité environnementale et paysagère**
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Espace paysager à végétaliser
- Interface paysagère à aménager
- Chemin de'eau

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

L'urbanisation du site de château Blanc s'articulera autour du pôle sportif et de formation structurant porté par la Ligue Méditerranéenne de Football (LMF).

Le secteur A accueillera des constructions à destination de logements mixtes en complément des constructions existantes.

Le secteur B est entièrement dédié au pôle sportif et de formation de la LMF. Il permettra d'accueillir les destinations en lien avec la vocation sportive de la zone afin de lui assurer son rayonnement régional et national.

Le secteur C accueillera des activités en lien avec le sport, en complément du secteur B. Ainsi les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers, les locaux et bureaux accueillant du public, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs permettront de compléter le pôle sportif futur.

### // Programmation

Le projet s'articulera donc autour de 3 secteurs, dont 2 sont dédiés au sport :

Le secteur A, à vocation d'habitat se réalisera en continuité des constructions existantes du hameau qui est constitué d'un patrimoine bâti à préserver (Bastide et corps de ferme de Château Blanc).

Le secteur B, à vocation d'activités sportives d'intérêt collectif et de service public et activités économiques indissociablement liées au projet de la LMF.

Le projet de ce secteur permettra la réalisation :

- des équipements dédiés à la pratique sportive intérieure et extérieure,
- des locaux tertiaires et de formation,
- des hébergements et de la restauration destinés aux sportifs,
- des espaces logistiques et de stationnement liés à cet équipement structurant.

Le secteur C accueillera des locaux d'activités économiques autour du sport qui viendront en complément du pôle sportif et de formation de la LMF.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dont le périmètre est délimité sur le schéma d'aménagement.

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

### // Accès

Secteur A : l'accessibilité à cette partie du site est assurée par l'accès existant depuis le chemin de Château Blanc.

Secteur B : traversé par la D10G, le site sera accessible par une entrée principale donnant sur le parking et permettant une desserte à sens unique au projet de la LMF. La sortie des véhicules sera également organisée via le parking par la réalisation d'une voie à sens unique.

Secteur C : ce secteur bénéficie d'un nouvel accès à créer et à sécuriser depuis la RD10. Cet accès sera mutualisé avec le secteur B afin d'assurer la liaison fonctionnelle entre les deux secteurs.

L'arrêt "Château Blanc", situé le long de la D10G, est desservi par la ligne scolaire « C711 », Desserte Nord de l'Etang de Berre ».

### // Principes de desserte

Concernant le secteur B : le projet de la LMF s'articulera autour d'une voie centrale qui réorganisera l'entrée du quartier de Château Blanc.

La voie principale du site sera doublé par un espace vert composé d'arbres de hautes tiges. A l'exception de la zone de stationnement, la voirie interne ne sera pas ouverte à la circulation des véhicules visiteurs (public). Ces voiries seront uniquement destinées aux véhicules d'exploitation, d'entretien et de maintenance du site. A l'intérieur du site les déplacements se feront en mode doux.

Un accès secondaire sera aménagé à l'Ouest du site du projet de la LMF. Cet accès permettra de gérer les accès des véhicules de secours et également d'organiser les entrées et sorties de flux logistiques et des autobus.

Concernant le secteur C : le projet veillera à se connecter via des modes doux au projet structurant de la LMF.

### // Modes actifs

Les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés à l'intérieur du secteur B et par la mise en place de cheminements reliant celui-ci au secteur C.

### // Gestion du stationnement

Concernant le secteur B, une poche de stationnement sera aménagée au Sud pour regrouper les besoins en stationnement des voitures et autocars, liés à l'activité du projet de la LMF.

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

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer au cadre dans lequel elles s'insèrent.

Les abords de l'ensemble bâti seront mis en valeur par un aménagement paysager qualitatif, en continuité de l'environnement existant.

La hauteur des constructions sera limitée par secteur comme suit :

- Secteur A : R+3
- Secteur B : R+3
- Secteur C : R+3

### // Principes de traitement paysager

Les secteurs intègrent un traitement paysager qualitatif en profitant des boisements existants et des besoins de rétention pluviale. Les constructions existantes conservées dans la partie Nord devront être considérées comme des espaces de transition et des coupures vertes.

Ainsi, l'insertion paysagère du projet reposera sur la création d'une trame verte et bleue se basant sur les réseaux existants, les canaux (dont le réseau du Canal de Provence) et les « vestiges » des anciens vergers.

Dans les secteurs A et C, la surface des espaces de pleine terre représentera au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les aménagements devront veiller à intégrer des espaces végétalisés permettant l'intégration des bâtiments.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Le secteur d'OAP fait l'objet d'une étude d'impact/des incidences sur l'environnement des aménagements et constructions, pour lesquelles des mesures de compensation pourront être réalisées.

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 entretenu 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.

Concernant le réseau d'eau, une greffe des nouvelles installations hydrauliques sera réalisée sur les systèmes existants, mis en œuvre par la SNCF dans le cadre de la construction de la LGV.

### // Risque inondation.

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain. Ainsi, le développement du secteur est conditionné à la réalisation de plusieurs ouvrages hydrauliques permettant de réduire et modifier le risque inondation lié au ruissellement urbain.

## // 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...



# Les OAP valant règlement

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



## VTB-OAPo2 : L'Héritière

Vocation : mixte

Zonage : Uoap

Programme : environ 300 logements,  
équipements publics, commerces et services

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de la commune de Ventabren, le site de l'Héritière représente une surface de 16,4 ha.

Localisé au carrefour de la D10 et de la D64, ce secteur s'articule autour de la polarité commerciale d'Intermarché.

Le site de projet couvre un espace majoritairement non bâti, destiné à accueillir de l'habitat, des équipements publics ainsi que quelques commerces ;

Cette OAP s'inscrit totalement ou partiellement dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont les principes d'aménagement sont gérés dans le dossier de réalisation.

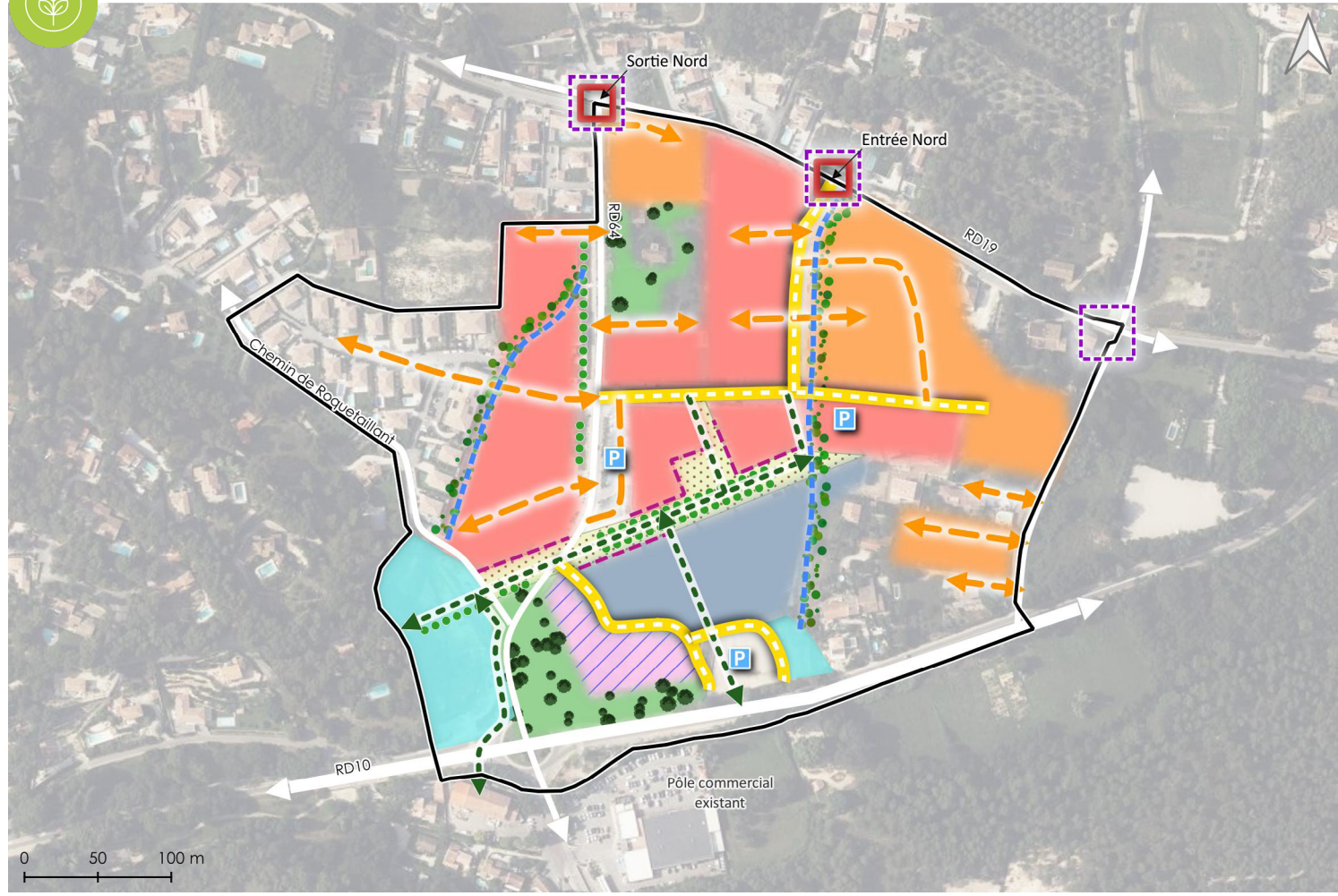
Une majorité des permis de construire a déjà été délivrée. Elle est urbanisée sous condition que la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permette de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants.

L'OAP a une vocation mixte de centre de vie recevant des équipements publics, des habitations et des activités de proximité liées au fonctionnement de la zone, et également un espace public destiné à une place de marché et des petits commerces.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Offrir aux Ventabrenais une véritable entité urbaine en entrée de ville.
- » Répondre aux critères dits de « Quartier durable » : normes Hautes Qualités Environnementales et Hautes Performances Energétiques.
- » Répondre aux besoins en logements de la ville.
- » Offrir une gamme diversifiée de logements (individuels et collectifs en accession, sociaux, foyer de personnes âgées).
- » Développer des équipements publics et des services de proximité (centre de petite enfance, commerces, laboratoire d'analyse, écoles...).
- » Valoriser les formes végétales existantes.
- » Favoriser les circulations douces.
- » Intervenir sur la sécurité des axes de desserte du secteur.
- » Créer de nouvelles voies de desserte.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
  
- Vocation des espaces / destination du bâti**
- Habitat à dominante individuelle
- Habitat à dominante collective
- Commerce et activités de service
- Equipement d'intérêt collectif et service public
  
- Caractéristique du bâti**
- Front bâti avec activités en RDC
  
- Mobilité**
- Voie primaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- Modes actifs à créer
- Carrefour à aménager
- Accès principal
  
- Qualité environnementale et paysagère**
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Trame végétale et chênes truffiers à préserver
- Chemin de leau
- Continuité viaire - maillage
- 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

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

Les toitures traditionnelles sont réalisées avec une pente de 33% maximum, couvertes de tuiles rondes de terre cuite, de teinte ocre clair.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Elles doivent être soit végétalisées, soit accessibles et aménagées.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquels le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant

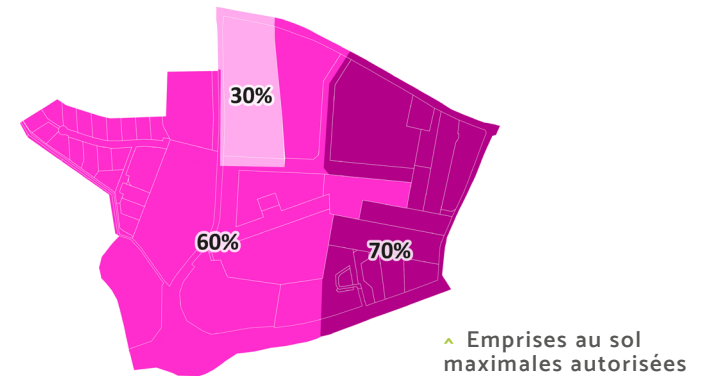
L'orientation des façades principales doit être privilégiée au Sud.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés et doivent être intégrés de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront dans le plan de la toiture. Les ossatures indépendantes, posées sur toiture et inclinées à 45° sont interdites.

Concernant les clôtures, toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les portails doivent être de forme simple. Les clôtures situées sur voies seront en murs pleins prolongeant le bâti ou en grilles métalliques en fers pleins peint en noir et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'emprise au sol des constructions devra respecter les limites indiquées au schéma ci-dessous.

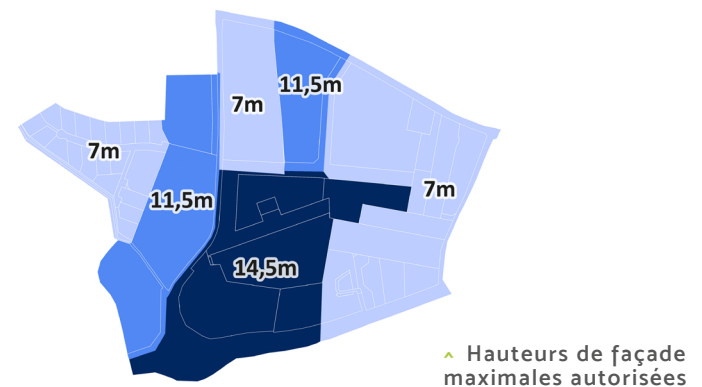


### // Hauteur des constructions

En bordure de la voirie principale, l'urbanisation prend la forme de bâtiments collectifs en R+2 et en alignements discontinus dans un objectif de structuration de l'espace public mais aussi de préservation des cônes de vue sur le paysage naturel.

Dans un souci de cohérence, les limites Est et Ouest de la ZAC viendront s'articuler par des zones d'habitat individuel en R+1 sur le tissu pavillonnaire existant. Cette fine couture urbaine permettra de mettre en évidence les qualités paysagères du site et de son environnement, le contact visuel avec la nature étant toujours privilégié.

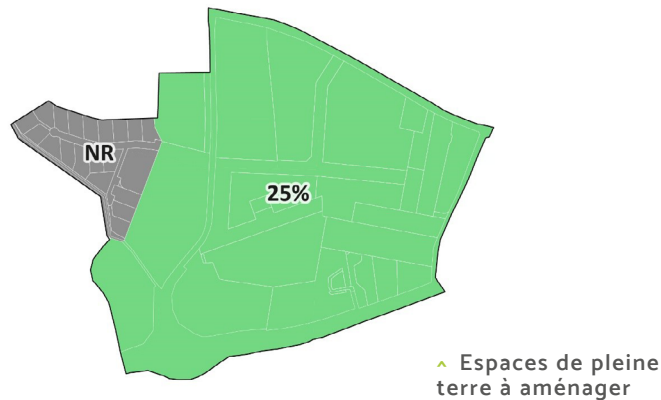
Les bâtiments seront d'une hauteur de façade maximale comme indiquées au schéma ci-dessous.



Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,5 m le sommet de l'acrotère.

### // Espaces verts / Espaces naturels

Les espaces non affectés aux constructions, aux stationnements et à leur desserte, doivent être aménagés et plantés en pleine terre et représenter au minimum 25% de la surface du terrain constructible, excepté le secteur à l'Ouest (voir schéma ci-après).



Les terrains doivent être plantés avec des arbres et des essences majoritairement locales.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement.

A ce titre, il devra être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

### // Paysage

Pour garantir une insertion de l'opération dans l'environnement, le choix a été fait d'une grande modération constructive et une réflexion paysagère a été recherchée pour tous les espaces. La composition du site est pensée pour composer avec le climat, le soleil, le vent puis avec la terre, le régime des eaux, le paysage proche et lointain

### // Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publique :

Les constructions, à l'exception des terrains recevant des équipements publics, doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou à l'alignement.

Les constructions avec activités ou équipements en rez-de-chaussée doivent être implantées à l'alignement de la place publique et de l'allée piétonnière figurant au schéma d'aménagement.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les clôtures pleines doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

Les piscines doivent être obligatoirement implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

Les constructions dont la hauteur au faîtiage ne dépasse pas 4 mètres peuvent être implantées contre la limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance de 2 mètres au minimum.

Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux constructions.

**LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

// Programmation globale

Le projet s'articulera autour de :

- Trois secteurs à vocation d'habitat collectif en accroche des axes structurants,
- Quatre secteurs à vocation d'habitat individuel en limite de périmètre,
- Trois secteurs d'activités, de commerces et de services au cœur du projet,
- Un secteur d'équipements publics en appui du mail central

Les surfaces constructibles autorisées en m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sont indiquées au plan ci-après.

La surface constructible n'est pas plafonnée pour les constructions d'équipements publics, bâtiments publics scolaires, universitaires ou d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

Ce programme comprendra la création d'environ 300 logements dont 30% minimum de logements sociaux (85% de logements collectifs et 25% de logements individuels) réalisés selon les critères dits de « quartier durable » (normes Hautes Qualités Environnementales et Hautes Performances Énergétiques).

Une placette centrale raccordée sur un large mail orienté Nord-Est Sud-Ouest sera créée avec la construction d'immeubles collectifs en R+3 ayant des locaux commerciaux à rez-de-chaussée. Cette place publique sera destinée à accueillir un marché ainsi que des manifestations foraines.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble sont admis : l'aménagement et l'extension limitée des constructions de la sous-destination logement existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi et leur annexe à condition :

- que la surface de plancher initiale de la construction de la sous-destination de logement soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- d'une seule extension sur une même unité foncière dès lors que l'extension n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par unité foncière sans création de nouveau logement ;
- Une seule construction à usage d'annexe à condition : qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 30 mètres de la construction de la sous-destination de logement et que son emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher et qu'elle soit non close ;
- Une seule piscine à condition qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 30 mètres de la construction de la sous-destination de logement.



▲ Surfaces constructibles autorisées (en m<sup>2</sup> de SDP) par secteur

## // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations d'aménagement d'ensemble définies dans le dossier de la ZAC et qui permet un niveau de desserte et d'équipement suffisant.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### // Gestion de l'eau

En termes de gestion hydraulique, le projet intègre la mise en place d'un système d'assainissement pluvial adapté aux contraintes topographiques et au milieu récepteur, comprenant un bassin de rétention végétalisé, de manière à limiter l'impact du projet sur le régime des eaux et sur leur qualité. Ce bassin, à l'extrémité Ouest du mail, sera agrémenté par la création d'un espace végétalisé ludique et détente.

### // Performance énergétique

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

### // Risque inondation

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain. Ainsi, le développement du secteur a fait l'objet de la réalisation de plusieurs ouvrages hydrauliques permettant de réduire et modifier le risque inondation lié au ruissellement urbain.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété ;
- dans le cas de lotissements de type pavillonnaire, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'un emplacement par lot ;
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- autres constructions : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins 5 logements : une place par logement.
- pour les constructions à destination d'activités et/ou d'équipements d'une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.



## LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Concernant la desserte en transports en commun :

L'arrêt « Saint-Louis », situé le long de la D10 à l'entrée de la zone commerciale, est desservi par 1 ligne scolaire et la ligne permettant de rejoindre le CFAI Istres Aix-en-Provence (ligne 170) ;

L'arrêt « La Coopérative », situé le long de l'avenue Charles de Gaulle, est desservi par 4 lignes scolaires et la ligne permettant de rejoindre Coudoux et la ZI d'Eguilles (ligne 220).

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

### // Réseau viaire

Le futur quartier sera principalement desservi par l'axe sud-nord. Axe structurant, l'avenue du mas des Platanes sera le point d'accroche de la nouvelle centralité et de la nouvelle voie transversale vers l'ouest assurant la jonction avec la D19, via la rue Franz Mayor de Montricher (jonction nord). Plusieurs voies secondaires internes souvent en impasses avec aire de retournement seront ensuite réalisées de part et d'autre de ces artères.

Afin d'améliorer la sécurité au carrefour du chemin du Mas des Platanes/D19 et de limiter le transit dans la ZAC, il est proposé de mettre à sens unique dans le sens sortant Sud vers Nord la partie du chemin du Mas des Platanes comprise entre la voie structurante est-ouest de la ZAC et la D19. La partie sud de l'avenue du Mas des Platanes restera, elle, en voie à double sens en se rattachant à la D10 par le giratoire existant.

### // Modes actifs

Au-delà de ce maillage viaire, l'accroche du site sur la ville reposera sur des circulations douces. Tout en assurant la continuité urbaine de la ZAC, ces liaisons garantiront une fluidité des déplacements à l'intérieur de ce nouveau quartier suivant les principes actuels. C'est ainsi que des voies cyclables ou des circulations piétonnes seront privilégiées sur la totalité du projet et permettront un lien avec le pôle d'équipement commercial au Sud de la RD10 via une traversée sécurisée.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX