

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

1.2 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Projet de PLUi du Pays d'Aix arrêté le 16 mars 2023

SOMMAIRE

LE CONTENU DES OAP DEFINIES REGLEMENTAIREMENT.....	7
• <i>RAPPEL REGLEMENTAIRE</i>	7
• <i>LES OAP DU PAYS D'AIX</i>	7
DES OAP ADAPTEES AUX ATTENDUS DE CHAQUE ECHELLE TERRITORIALE	8
• <i>DES OAP THEMATIQUES</i>	8
• <i>DES OAP SECTEURS STRATEGIQUES</i>	9
• <i>DES OAP COMMUNALES</i>	12
• <i>DES OAP SECTORIELLES</i>	12
<i>Les OAP dites secteurs d'aménagement ou valant règlement</i>	13
<i>Les OAP d'intention</i>	13
• <i>ARTICULATION DES PIECES DU PLUI</i>	14
• <i>ARTICULATION DES OAP SECTORIELLES DU PLUI AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</i>	15
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	16
ROLE DES OAP THEMATIQUES.....	17
• <i>TROIS OAP THEMATIQUES DECLINANT LES TROIS PILIERS DU PADD</i>	17
• <i>PORTEE DES OAP THEMATIQUES</i>	18
JUSTIFICATION DE L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	19
• <i>LE ROLE DE L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITE ET PAYSAGES</i>	19
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITE ET PAYSAGES ET LES CHOIX RETENUS</i>	20

<u>JUSTIFICATION DE L'OAP SANTE ET BIEN-ETRE AU QUOTIDIEN.....</u>	<u>25</u>
• <i>LE ROLE DE L'OAP SANTE ET BIEN-ETRE AU QUOTIDIEN.....</i>	<i>25</i>
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP SANTE ET BIEN-ETRE AU QUOTIDIEN ET LES CHOIX RETENUS</i>	<i>26</i>
<u>JUSTIFICATION DE L'OAP ATTRACTIVITE POUR DEMAIN</u>	<u>30</u>
• <i>LE ROLE DE L'OAP ATTRACTIVITE POUR DEMAIN</i>	<i>30</i>
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP ATTRACTIVITE POUR DEMAIN ET LES CHOIX RETENUS.....</i>	<i>31</i>
<u>ROLE DES OAP SUR LES SECTEURS STRATEGIQUES</u>	<u>36</u>
• <i>IDENTIFICATION DES SECTEURS STRATEGIQUES.....</i>	<i>36</i>
<u>JUSTIFICATION DE L'OAP AXE AIX – CABRIES – VITROLLES.....</u>	<u>37</u>
• <i>LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR AXE AIX – CABRIES – VITROLLES.....</i>	<i>37</i>
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP AXE AIX – CABRIES – VITROLLES ET LES CHOIX RETENUS.....</i>	<i>38</i>
<u>JUSTIFICATION DE L'OAP PLAN DE CAMPAGNE</u>	<u>43</u>
• <i>LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR PLAN DE CAMPAGNE</i>	<i>43</i>
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP PLAN DE CAMPAGNE ET LES CHOIX RETENUS</i>	<i>44</i>
<u>JUSTIFICATION DE L'OAP HAUTE VALLEE DE L'ARC</u>	<u>47</u>
• <i>LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR HAUTE VALLEE DE L'ARC</i>	<i>47</i>
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP HAUTE VALLEE DE L'ARC ET LES CHOIX RETENUS.....</i>	<i>48</i>
<u>JUSTIFICATION DE L'OAP VAL DE DURANCE.....</u>	<u>51</u>
• <i>LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR VAL DE DURANCE</i>	<i>51</i>
• <i>LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP VAL DE DURANCE ET LES CHOIX RETENUS</i>	<i>52</i>

JUSTIFICATION DE L'OAP GRAND SITE CONCORS SAINTE-VICTOIRE	55
• LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR CONCORS SAINTE-VICTOIRE.....	55
• LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP GRAND SITE CONCORS SAINTE-VICTOIRE ET LES CHOIX RETENUS.....	56
DES OAP SECTORIELLES AUX VOCATIONS MULTIPLES	59
• LES OAP SECTORIELLES D'INTENTION	59
Contenu d'une OAP d'intention	60
Des OAP d'intention aux vocations multiples sur le Pays d'Aix	61
Secteurs de développement majoritairement dédiés à l'habitat	61
Secteurs de développement dédiés aux équipements	63
Secteurs de développement dédiés au développement économique	63
Secteurs de développement dédiés au développement touristique	64
Secteurs à vocation mixte.....	64
• JUSTIFICATION DES OAP SECTORIELLES D'INTENTION PAR VOCATION	65
Les OAP à vocation habitat.....	65
Les OAP à vocation économique.....	67
Les OAP à vocation équipement	69
Les OAP à vocation touristique	71
Les OAP à vocation mixte.....	72
• LES OAP SECTORIELLES VALANT REGLEMENT	74
• LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DEDIES A L'HABITAT	76
OAP Jas de Beaumont 1 (commune de Pertuis) – n°PER-OAP01.....	77
OAP Les Lilas (commune de Pertuis) – n°PER-OAP02	78
OAP Quartier du Collet des Lauves (commune de Saint-Paul-lez-Durance) – n°SPD-OAP02.....	79

• LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DEDIES AUX EQUIPEMENTS.....	80
OAP Lagremeuse (commune de Cabriès) – n°CAB-OAP01.....	81
• LES SECTEURS DEDIES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	82
OAP Val de Durance 2 (commune de Peyrolles-en-Provence) - n°PEP-OAP01	83
OAP ZA de la Diligence (commune de Saint-Cannat) - n°SCA-OAP02.....	84
OAP Cap Horizon (commune de Vitrolles) - n°VIT-OAP01.....	85
• LES SECTEURS A VOCATION MIXTE	86
OAP La Treille (commune de Peynier) – n°PEY-OAP02	87
OAP Verdon (commune de Venelles) – n°VNL-OAP01.....	88
OAP l'Héritière-Intermarché (commune de Ventabren) – n°VTB-OAP02.....	89
OAP Le Liourat (commune de Vitrolles) – n°VIT-OAP02	90
OAP Centre urbain- Pierre Plantée (commune de Vitrolles) – n°VIT-OAP03.....	92
OAP Pallières (commune des Pennes-Mirabeau) – n°PEN-OAP02.....	92
OAP Centre-ville (commune de Meyrargues) – n°MRG-OAP01.....	93



1.2-C JUSTIFICATION DES CHOIX RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE CONTENU DES OAP DEFINIES REGLEMENTAIREMENT

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent, avec le règlement l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de plan de déplacement urbain (PDU) ou de programme local de l'habitat (PLH) (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

Aujourd'hui, la rédaction des OAP joue un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet de territoire. Elles sont notamment utilisées pour le décliner de façon plus détaillée, que ce soit sur un espace donné (à l'échelle de la communauté dans son ensemble, d'un secteur, d'une commune, d'un quartier...) ou que ce soit sur une thématique spécifique du projet (paysage, Trame Verte et Bleue, patrimoine...).

La modernisation du contenu du PLU instaurée par la loi ALUR, renforce le rôle des OAP en les rendant obligatoires pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, au titre de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme.

L'article R. 151-6 complète les attendus des « OAP sectorielles » en y introduisant un objectif d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces secteurs, notamment en entrée de ville.

Par ailleurs, il est à présent possible de recourir à des OAP se substituant au règlement, dans le respect de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme et sous réserve :

- Du respect d'un contenu minimum obligatoire,
- De la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale.

LES OAP DU PAYS D'AIX

Conformément à l'article L.151-6 et de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, le PLUi du Pays d'Aix comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de :

- Favoriser un urbanisme de projet,
- Améliorer la qualité des projets.

Le PLUi du Pays d'Aix inscrit des OAP sur de nombreux sites, qui correspondent aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), donc des potentiels de développement à court terme et dont la taille, l'inscription dans le tissu urbain ou la complexité nécessite un encadrement particulier.

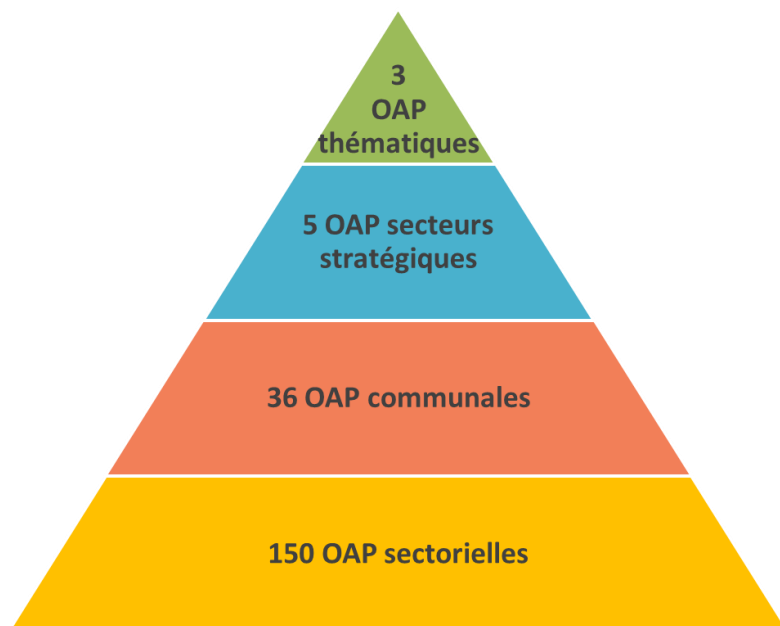
Conçues en cohérence avec le PADD, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation répondent principalement à la volonté du territoire du Pays d'Aix de :

- Maitriser son développement,
- Offrir aux ménages un cadre de vie agréable conciliant proximité, résilience et attractivité,
- Proposer aux acteurs économiques un contexte favorable à leur développement.

Au regard du code de l'urbanisme et des possibilités mises à disposition des collectivités pour la déclinaison des secteurs de projet, le territoire du Pays d'Aix a donc fait le choix de préciser son projet selon 4 types d'OAP déclinés selon différentes thématiques, champ d'application ou degré de précision

DES OAP ADAPTÉES AUX ATTENDUS DE CHAQUE ECHELLE TERRITORIALE

Ces Orientations s'appliquent à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix dans un rapport de compatibilité. Elles sont classées dans diverses catégories imbriquées en prenant en compte les thématiques gérées dans le cadre du projet de territoire du PLUi, suivant les secteurs stratégiques du Pays d'Aix, selon les spécificités communales, ainsi qu'à l'échelle de certains sites/secteurs. On y distingue quatre classifications, hiérarchisées dans l'ordre de spatialisation illustré dans la figure ci-après.



REPARTITION DES OAP DU PLUi DU PAYS D'AIX

DES OAP THÉMATIQUES

Les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière (la nature en ville, le paysage, l'adaptation au changement climatique,...) sur l'ensemble d'un territoire.

Le Pays d'Aix choisit d'être un territoire écoresponsable et résilient, afin de faire face aux enjeux environnementaux et préserver son attractivité résidentielle et économique, à travers les trois piliers fondateurs du PADD du PLUi, soit : l'environnement, la proximité et l'attractivité. Ces piliers donnent naissance à des OAP organisées autour de thématiques fondamentales, à savoir : biodiversité, santé, alimentation, nature en ville, cycle de l'eau... Elles sont traduites sous forme de « guides de bonnes pratiques » sur trois grands thèmes :

- L'OAP SANTÉ ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN
 - o Mieux se protéger face aux pollutions
 - o Se protéger face au risque feu de forêt
 - o Rendre la ville perméable
 - o Aménager des espaces résilients et agréables à vivre
 - o Encourager les mobilités actives dans l'espace urbain
- L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITÉ ET PAYSAGES
 - o Agir en faveur de la Trame Verte et Bleue
 - o Protéger les paysages de la campagne provençale
 - o Requalifier les paysages du quotidien
 - o Concilier production énergétique et qualité des paysages
 - o Gérer durablement les ressources de la construction
- L'OAP ATTRACTIVITÉ POUR DEMAIN
 - o Soutenir les activités, vecteur de rayonnement
 - o Maintenir le haut niveau de croissance économique
 - o Faciliter les déplacements métropolitains

Ces OAP thématiques concernent l'ensemble du Pays d'Aix, excepté les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités

DES OAP SECTEURS STRATÉGIQUES

En complément des OAP thématiques définies sur l'ensemble du Pays d'Aix, certains secteurs stratégiques ont été identifiés comme un potentiel de développement du territoire. Ces OAP sont spatialisées à l'échelle de plusieurs communes qui dessinent des axes de développement métropolitains, sur lesquels la priorité de développement est reconnue en lien avec la présence simultanée de pôles d'emplois, d'espaces résidentiels, d'équipement de rayonnement intercommunal et d'infrastructures de déplacement majeurs.

Ces OAP stratégiques correspondent à la déclinaison de l'objectif n°1 du PADD « inscrire le développement du Pays d'Aix dans une logique de gestion économe de l'espace et de mobilité responsable et partagée en affirmant son rôle majeur au sein du territoire métropolitain ».

5 OAP secteurs stratégiques sont définies dans le cadre du PLUi, elles concernent :

- L'axe Aix-Cabriès-Vitrolles
- La haute vallée de l'Arc
- Plan de Campagne
- Le Val de Durance
- Le Grand Site Concors Sainte-Victoire

Ces OAP s'appliquent sur les cinq périmètres définis et s'opposent aux projets de construction et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Elles s'ajoutent aux dispositions réglementaires, ainsi qu'aux OAP thématiques et sectorielles.

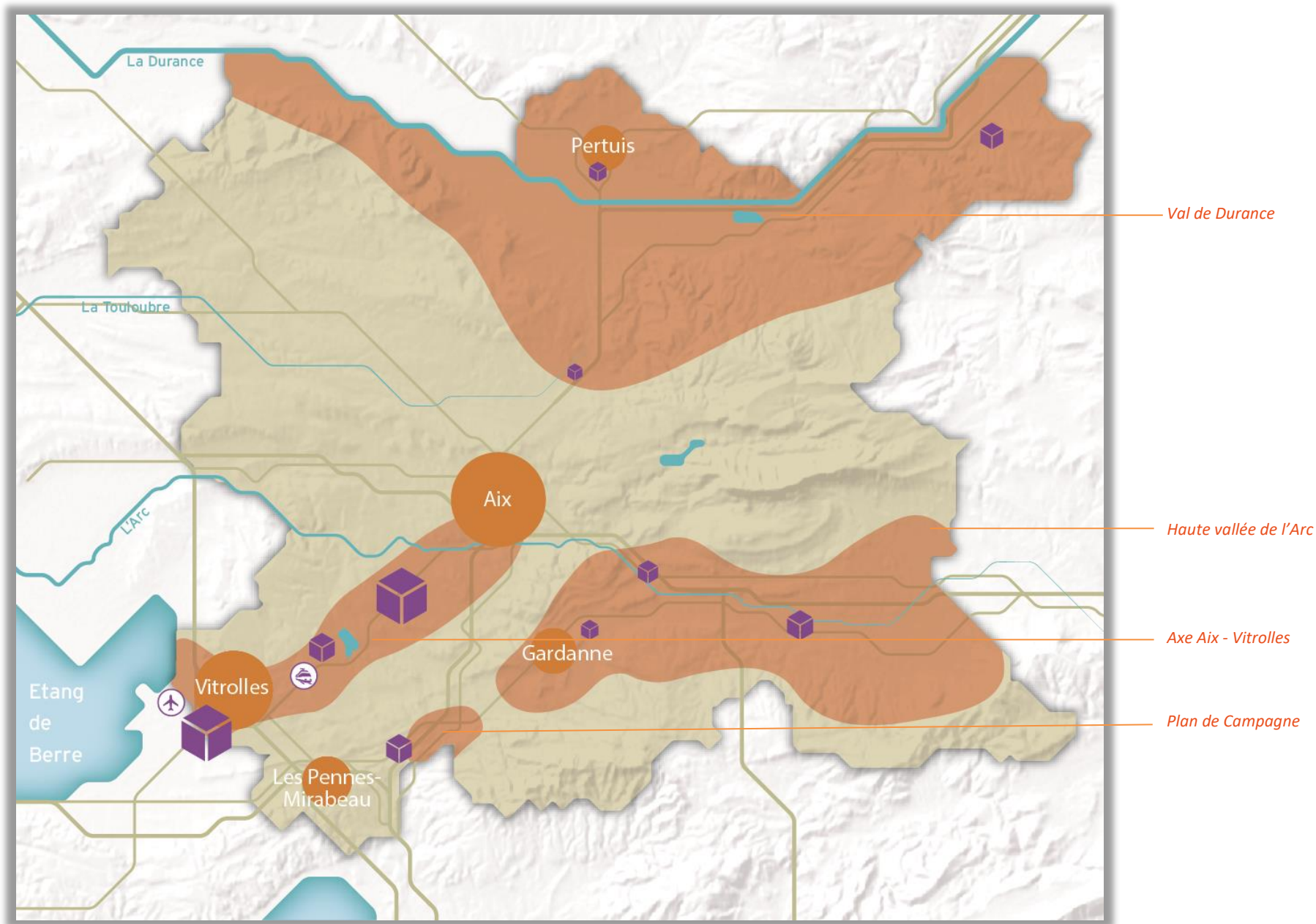
L'OAP se positionne en complémentarité des règlements écrits et graphiques pour leur donner du sens et de la force. Elle apporte une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du Pays d'Aix.

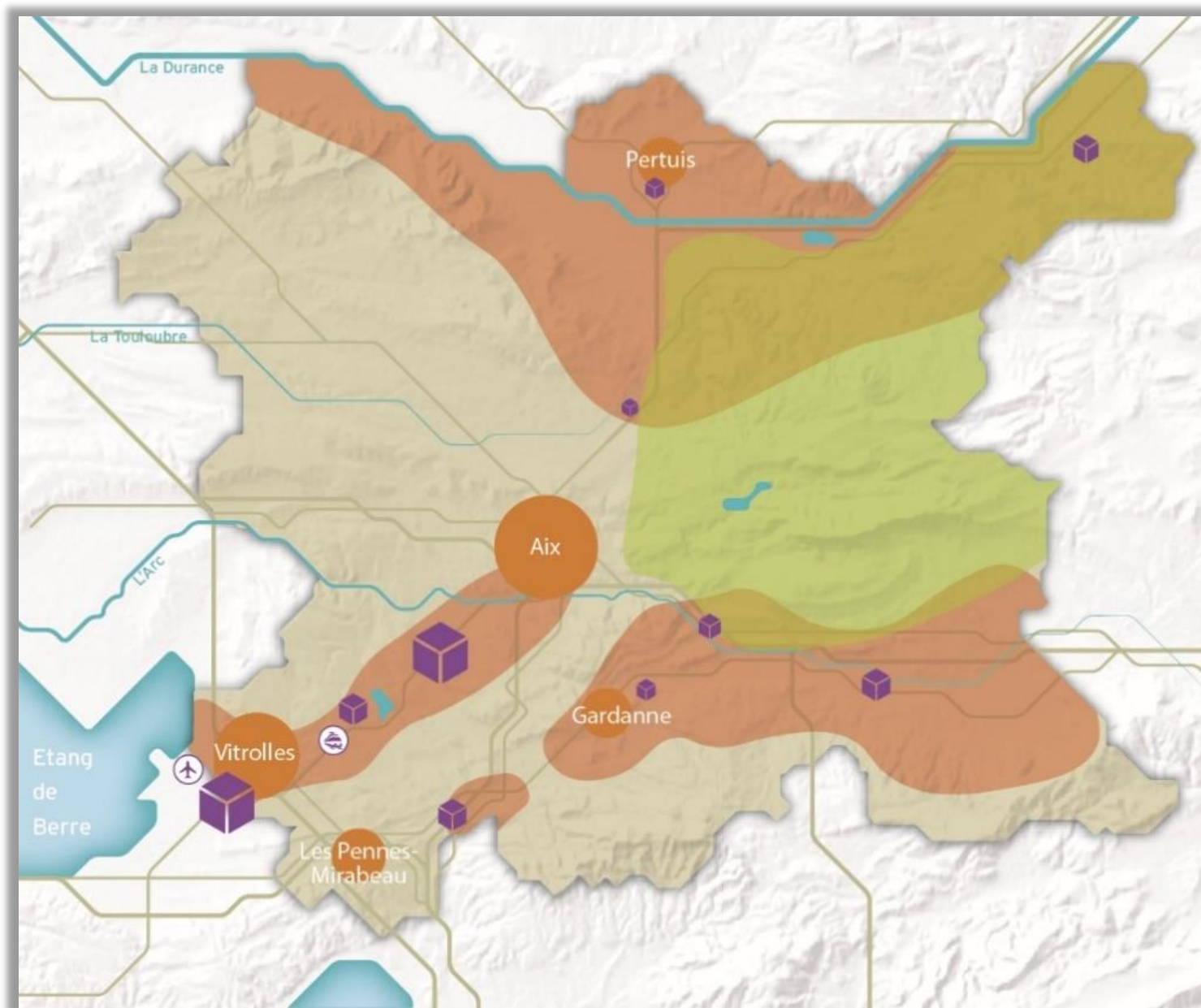
L'OAP a une vertu pédagogique qui cherche à expliquer les orientations recherchées par le projet de PLUi, et elle invite le pétitionnaire à se projeter au-delà du « déjà présent ».

Les secteurs stratégiques axe Aix Cabriès Vitrolles, haute vallée de l'Arc, Plan de Campagne, Val de Durance s'inscrivent également en cohérence et en compatibilité avec les travaux en cours du SCOT métropolitain qui a défini, à une échelle métropolitaine, des secteurs à enjeux recouvrant ces secteurs identifiés.

L'OAP Grand Site Concors Sainte Victoire a pour objectif de traduire dans le document d'urbanisme en vigueur le projet du Grand Site en cohérence et en compatibilité avec le dossier de renouvellement du label.

4 secteurs cumulant des enjeux





4 secteurs cumulant des enjeux diversifiés

1 secteur aux enjeux spécifiques correspondant au Grand Site Concors

DES OAP COMMUNALES

Dans la continuité du principe de spatialisation graduelle du champ d'application des OAP, des cahiers communaux appelés synthèses des orientations communales ont été définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix. Ces cahiers communaux ont pour but de décliner des orientations d'aménagement à l'échelle de chacune des 36 communes, afin d'en préserver la spécificité et de répondre aux besoins de chaque territoire communal. Bien que les OAP communales prônent des actions plus locales, elles se situent à l'interface des OAP sectorielles pensées à l'échelle du quartier et des OAP secteurs stratégiques, ainsi que des OAP thématiques. Elles sont par conséquent conçues en lien avec les échelles des autres catégories d'OAP, mais aussi en cohérence avec le PADD du PLUi et en complément des dispositions réglementaires.

Ces OAP ont été conçues pour donner de la consistance à des contextes locaux qui participent, comme le relève le PADD, à la mise en lumière de complémentarités qu'il convient de préserver et sur lesquelles se construisent les synergies entre les communes. Elles se déclinent selon les 3 piliers du PADD.

DES OAP SECTORIELLES

Dernier échelon de la pyramide des OAP du PLUi, les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

Le principe des OAP sectorielles est de mettre en relation les différentes composantes d'un aménagement sur un secteur particulier, qu'il s'agisse d'une extension ou de renouvellement urbain. Elles définissent ainsi des objectifs en termes de vocation des zones (mixtes ou dédiées), de qualité architecturale et paysagère, d'amélioration de l'accessibilité et de la desserte, de mixité fonctionnelle et sociale, avec lesquels tout projet d'urbanisme et de construction doit être compatible. Pour rappel, l'article R. 151-20 les rend obligatoires pour l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement, de proposer des formes urbaines qui ne soient pas en rupture avec les qualités des quartiers situés en limite d'urbanisation, de mieux traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Parmi cette typologie, nous distinguons notamment les OAP dites de « secteurs d'aménagement », telles que définies à l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme. Celles-ci sont désignées par « OAP valant règlement » dans le cadre du PLUi du Pays d'Aix.

Par ailleurs, une seconde catégorie des OAP sectorielles a été définie dans le cadre du PLUi, sous la désignation « OAP d'intention », conformément à l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme. Cette catégorie s'oppose aux tiers dans un rapport de compatibilité, toutefois elles sont subordonnées au règlement. De ce fait, les OAP d'intention doivent compléter et s'inscrire en cohérence avec les dispositions réglementaires du PLUi.

Les OAP sectorielles sont illustrées par des schémas destinés à localiser et à préciser les intentions, qu'il s'agisse d'une extension ou d'un renouvellement urbain. Ces orientations sectorielles concernent 150 sites ou secteurs du Pays d'Aix. La distinction opérée en deux catégories au PLUi est définie en lien avec l'outil d'aménagement déployé pour la mise en œuvre opérationnelle des orientations et des intentions d'aménagement, en fonction de l'ampleur du projet et de ses caractéristiques.

LES OAP DITES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT OU VALANT RÈGLEMENT

Encadrée par l'article R. 151-8 du code de l'Urbanisme, les Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs doivent porter à minima :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Cette mesure vise à apporter une souplesse dans l'utilisation des OAP par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement inscrits dans cette catégorie d'OAP. Bien que les OAP des secteurs d'aménagement dites « OAP valant règlement » se substituent en partie au règlement du secteur, elles donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ou des opérations complexes tant sur le contenu que sur l'outil opérationnel, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Elles doivent cependant être utilisées avec précaution, afin que les orientations déclinées soient suffisamment claires, sans être trop précises, pour permettre une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés à moyen et long terme.

C'est ainsi que le PLUi du Pays d'Aix limite le recours aux OAP valant règlement aux stricts cas suivants :

- Les projets publics,

- Les concessions d'aménagement ou les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC),
- Les projets privés définis dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP),
- Les projets d'ensemble en cours, dont une volonté expresse est formalisée par la commune, afin établir des règles spécifiques à l'aménagement du site.

A cet effet, en l'absence de règlement écrit qui régit la mutation du site, hors les dispositions générales et communes à toutes les zones, ainsi que les dispositions réglementaires liées aux risques, un zonage spécifique est créé sur les périmètres couverts par ces catégories d'opérations. Il figure au règlement graphique du PLUi sous le zonage « Uoap » ou « AUoap », en fonction du caractère de la zone.

LES OAP D'INTENTION

Les OAP sectorielles dites d'intention dans le cadre du PLUi du Pays d'Aix, reprennent le contenu édicté à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.* »

Ces OAP exposent les principes généraux et les objectifs d'aménagement d'un secteur et favorisent des orientations qualitatives pour une évolution équilibrée, cohérente et durable du secteur de projet.

Les différentes thématiques en lien avec le projet et les enjeux du site sont retranscrites à travers un schéma d'aménagement, sur des secteurs dont l'opérationnalité est souvent envisagée à court ou à moyen terme, ou sur des secteurs qui nécessiteront des études complémentaires permettant de préciser le projet.

Bien que les OAP d'intention peuvent inclure des critères quantitatifs en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère, celles-ci demeurent subordonnées au règlement. En effet, si celles-ci s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme, elles doivent être

complémentaires et cohérentes avec le règlement et ne peuvent en aucun cas contredire les dispositions réglementaires prévues.

ARTICULATION DES PIÈCES DU PLUI

Les OAP se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques du PLUi pour leur donner du sens et de la force. Elles apportent une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du Pays d'Aix.

Les OAP thématiques viennent utilement compléter les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du Pays d'Aix, notamment grâce aux orientations particulières et/ou de recommandations traitées dans le cadre des OAP thématiques, en lien avec le schéma d'aménagement

ARTICULATION DES OAP SECTORIELLES DU PLUI AVEC LE RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Règlement et OAP ont été élaborés conjointement de façon à ce que ces deux pièces soient parfaitement cohérentes.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Celles-ci sont des compléments de celui-ci, précisant alors certaines règles génériques des zones en termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de mixité ou encore de desserte par les réseaux divers. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

Dès lors, le règlement définit le cadre dans lequel les orientations particulières et recommandations de l'OAP apportent des précisions auxquelles tout pétitionnaire devra se référer.

- Les OAP prévues à l'article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques (multisites), par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

- Les OAP prévues à l'article R151-8 du code de l'urbanisme

Seules les dispositions générales et les dispositions communes du règlement s'appliquent à ces secteurs. Les conditions d'aménagement et d'équipement particulières ne sont pas définies par des dispositions réglementaires mais dans

les OAP. Ces OAP garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Les chapitres suivants s'attachent à expliquer les choix retenus pour définir les différents types d'OAP déclinées sur le territoire et à expliciter leur cohérence avec le PADD et la partie réglementaire. Les explications relatives aux OAP se déroulent dans l'ordre suivant :

- Les OAP thématiques
- Les OAP secteurs stratégiques
- Les OAP communales
- Les OAP sectorielles
 - o Les OAP dite « d'intention »
 - o Les OAP dite « valant règlement »

RÔLE DES OAP THÉMATIQUES

TROIS OAP THÉMATIQUES DÉCLINANT LES TROIS PILIERS DU PADD

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. Le dérèglement climatique et les actions de l'homme sur son environnement s'accompagnent de changements de plus en plus rapides et imprévus. Des crises aux formes multiples apparaissent, menaçant les populations et mettant à mal le fonctionnement des territoires. De telle manière que le Pays d'Aix, rayonnant sur le plan économique et dont l'attractivité résidentielle ne démord pas, voit sa vulnérabilité croître, comme tout autre territoire.

Pour préserver son attractivité et sa qualité de vie, le Pays d'Aix doit faire preuve d'une meilleure anticipation face aux menaces, chocs et risques. A cet égard, 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 des ressources.

Pour relever les défis de demain, le Pays d'Aix peut s'appuyer sur un grand nombre de ressources locales, en les exploitant de manière durable et dans le respect du mode de vie en Provence. Il possède les richesses naturelles, humaines et économiques lui permettant une transition vers un modèle d'aménagement davantage tourné vers la proximité, notamment alimentaire, énergétique et industrielle. Il conservera ainsi sa capacité à aller de l'avant, tant au niveau international qu'au niveau local, celui de la proximité.

Les trois piliers fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Pays d'Aix, à savoir *Environnement, Proximité et Attractivité*, appréhendés sous le prisme de la résilience, permettent de dessiner la trajectoire du territoire pour demain. Ils ont donné naissance à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'organisent autour de thématiques fondamentales – biodiversité, santé, alimentation,

nature en ville, cycle de l'eau, mobilité... – permettant au territoire du Pays d'Aix de répondre aux enjeux d'aujourd'hui et à ceux de demain. Ces orientations se présentent sous la forme de trois documents d'OAP : l'OAP *Santé et bien-être au quotidien*, l'OAP *Ressources, biodiversité et paysages* et l'OAP *Attractivité pour demain*.

PORTÉE DES OAP THÉMATIQUES

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter le règlement écrit et graphique du PLUi. Ils concernent l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ces documents expriment des objectifs à atteindre que le pétitionnaire devra prendre en compte dans l'élaboration de son projet. Ils s'organisent autour d'orientations générales, elles-mêmes déclinées en orientations particulières et recommandations. Les orientations particulières sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, il s'agit ici de répondre en cohérence avec le projet à l'orientation donnée. Les recommandations servent de guide ou de conseils au pétitionnaire permettant d'améliorer le projet selon la thématique ; elles donnent parfois des exemples d'actions qui permettent d'atteindre la mise en œuvre de l'orientation mais d'autres actions que celles citées peuvent être mises en œuvre.

Les orientations s'accompagnent parfois de schémas qui illustrent le propos. Ces schémas donnent à voir des exemples d'interprétation opérationnelle possible qui devront être adaptés au contexte du projet. Ces schémas ne présentent pas une seule et unique possibilité d'interprétation mais visent à mieux comprendre l'objectif de l'orientation générale.

JUSTIFICATION DE L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITÉ ET PAYSAGES

LE RÔLE DE L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITÉ ET PAYSAGES

L'OAP *Ressources, biodiversité et paysages* constitue la mise en perspective du pilier *Environnement* du PADD sous le prisme de la résilience.

Les ressources naturelles, telles que l'eau, la forêt, le soleil, le vent, la biodiversité, les écosystèmes, etc. sont les biens communs des habitants du territoire. C'est l'ensemble et la coexistence de ces ressources naturelles qui font la qualité de vie que nous retrouvons sur le territoire et elles sont autant de solutions pour sa résilience. Il s'agit de maintenir la qualité, l'identité et l'intégrité des paysages, qui comptent parmi les garants de la richesse écologique et culturelle et de l'attractivité résidentielle et touristique du Pays d'Aix.

Néanmoins, les paysages ont tendance à se banaliser. L'artificialisation des territoires a contribué à une réduction des ressources disponibles. Pour autant, la richesse écologique doit être considérée comme héritage à léguer aux générations futures.

Le Pays d'Aix souhaite assurer la disponibilité et la durabilité des ressources naturelles du territoire, en particulier l'air, l'eau, le sol, le sous-sol, la biodiversité et les écosystèmes en milieux naturels et urbains. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des mesures de protection et d'adaptation visant à réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique. Il s'agit également de protéger et de favoriser la biodiversité dans l'ensemble des milieux, en forêt, dans les espaces agricoles mais aussi en ville et sur leurs franges. Enfin, préserver les ressources et les paysages, c'est aussi construire en circuit court en favorisant le recyclage urbain et les matériaux locaux et durables.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP RESSOURCES, BIODIVERSITÉ ET PAYSAGES ET LES CHOIX RETENUS

Végétation, architecture, morphologie des villes et villages, modes de vie, agriculture... sont adaptés au climat provençal. Cependant, dans le contexte actuel de bouleversement climatique mondial, ce climat est amené à connaître de profondes modifications. Face à la pression urbaine et au changement climatique, mais aussi pour ne pas éroder les atouts initiaux du territoire, le maintien des fonctions environnementales des différentes ressources devient un enjeu majeur.

L'OAP *Ressources, biodiversité et paysages* poursuit 5 grands objectifs justifiés ci-dessous.

Grands objectifs de l'OAP <i>Ressources, biodiversité et paysages</i>	Justification des objectifs choisis
Agir en faveur de la trame verte et bleue	Le territoire présente une mosaïque d'espaces naturels et agricoles (forêts, garrigues, pelouses, cultures, cours d'eau et zones humides, nature en ville...) source d'une grande diversité floristique et faunistique et support d'une richesse écologique remarquable. Cependant, en Pays d'Aix comme partout ailleurs, la biodiversité connaît une érosion inquiétante depuis plusieurs décennies, notamment sous les effets des activités humaines qui accélèrent le changement climatique. Pourtant, cette biodiversité est indispensable au territoire et à ses habitants au regard des services rendus par la nature (ressources alimentaires, qualité de l'air, puits carbone, protection des sols, gestion de l'eau pluviale, réduction des risques naturels...). Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Agir en faveur de la trame verte et bleue</i> apportent des réponses aux enjeux de maintien et de restauration des réservoirs et des continuités écologiques identifiés et de préservation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.1 : préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</u> - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>2.2 : favoriser la restauration des continuités écologiques</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.7 : définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes</u> - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Ressources, biodiversité et paysages</i>	Justification des objectifs choisis
Protéger les paysages de la campagne provençale	Le Pays d'Aix est enserré dans un vaste écrin de verdure composé d'espaces agricoles et naturels, qui représentent plus de 80% de la superficie du territoire. Ils alimentent une variété de paysages typiques de Provence et créent ainsi des ambiances de « campagne provençale », où alternent terroirs agricoles, bosquets, massifs boisés et présence humaine ancienne liée à l'agriculture. Cette campagne provençale est le support d'une grande richesse patrimoniale pas toujours identifiée et valorisée et encore moins protégée, notamment concernant le patrimoine vernaculaire (oratoires, bornes en pierre, lavoirs, abreuvoirs, grangeons, cabanons, pigeonniers...). L'altération de ces composantes a pourtant un impact majeur, tant sur la préservation des paysages identitaires de la campagne du Pays d'Aix qu'elles constituent, que sur la perception des grands paysages remarquables. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Protéger les paysages de la campagne provençale</i> apportent des réponses aux enjeux de préservation des paysages identitaires du Pays d'Aix. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.4 : modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement écoresponsable</u> - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>5.3 : garantir la multifonctionnalité des espaces agricoles</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Ressources, biodiversité et paysages</i>	Justification des objectifs choisis
Requalifier les paysages du quotidien	Qu'ils soient grandioses ou plus ordinaires, les paysages du Pays d'Aix et plus globalement de la métropole sont une richesse culturelle majeure : ils concourent à la qualité du cadre de vie, participent à l'attractivité résidentielle et constituent un atout pour l'attractivité économique et touristique de la Métropole. Les paysages ordinaires, parcourus chaque jour par les habitants, les actifs et les visiteurs, sont les plus soumis à des pressions constantes et celles-ci entraînent une perte de qualité globale de certains des paysages du quotidien. Un objectif, porté à l'échelle métropolitaine mais également à l'échelle territoriale, est d'amorcer la requalification de ces paysages ordinaires vers une meilleure prise en compte de la qualité paysagère, architecturale et des milieux naturels. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Requalifier les paysages du quotidien</i> apportent des réponses aux enjeux de requalification des paysages ordinaires identifiés à l'échelle métropolitaine par la démarche « Paysages à (re)qualifier » menée dans le cadre de l'élaboration du SCoT d'Aix-Marseille Provence. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.7 : encadrer les extensions urbaines</u> - <u>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</u> - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>2.2 : favoriser la restauration des continuités écologiques</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.6 : mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village</u> - <u>2.7 : définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes</u> - <u>2.9 : construire le patrimoine de demain</u> - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u> - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u> - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u> - <u>3.8 : mieux prendre en compte les risques d'inondation</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u> - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u> - <u>6.4 : limiter le développement des espaces commerciaux hors centres urbains</u> - <u>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Ressources, biodiversité et paysages</i>	Justification des objectifs choisis
Concilier production énergétique et qualité des paysages	Il est essentiel de joindre transition énergétique et maintien des qualités paysagères. En effet, le déploiement des énergies renouvelables et de récupération, indispensable pour l'avenir du territoire, n'est pas sans conséquence sur les paysages, avec un risque réel de banalisation voire de dégradation des paysages urbains, agricoles, naturels et forestiers. Pourtant, la préservation des paysages, dont la diversité et la qualité sont mondialement reconnues, génère une attractivité touristique, un rayonnement international et donc une économie importante et non délocalisable. C'est pourquoi il est essentiel d'encadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire afin de préserver son paysage tout en étant acteur majeur de la transition énergétique. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Concilier production énergétique et qualité des paysages</i> posent des conditions paysagères à la production d'énergies renouvelables et de récupération. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u> - <u>5.4 : favoriser une économie durable de la forêt</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Ressources, biodiversité et paysages</i>	Justification des objectifs choisis
Gérer durablement les ressources de la construction	La façon de construire la ville et les bâtiments depuis plusieurs décennies se révèle être impactante sur l'ensemble des ressources naturelles : surconsommation des matières premières, émissions importantes de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques, production importante de déchets générant souvent une pollution des milieux naturels... Préserver les ressources naturelles du Pays d'Aix pour les générations actuelles et futures implique donc aussi de mieux gérer les ressources de la construction. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Gérer durablement les ressources de la construction</i> apportent des réponses d'une part aux enjeux de réduction des déchets et des sources de pollution de l'eau, de l'air et des sols et d'autre part à la question de la disponibilité des ressources pour la construction dans les années à venir. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.9 : construire le patrimoine de demain</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.6 : réduire la production de déchets ultimes</u> - <u>4.3 : promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u> - <u>5.4 : favoriser une économie durable de la forêt</u>

JUSTIFICATION DE L'OAP SANTÉ ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

LE RÔLE DE L'OAP SANTÉ ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

L'OAP *Santé et bien-être au quotidien* constitue la mise en perspective du pilier *Proximité* du PADD sous le prisme de la résilience.

L'Organisation Mondiale de la Santé a donné, dès 1946, une définition très large de la santé : « un état de complet bien-être physique, mental et social, qui ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité ». En mettant en avant le bien-être, cette approche positive et globale de la santé conduit à prendre en compte l'ensemble des facteurs qui influencent la santé d'une personne ou d'une population. Selon cette définition, l'état de santé de la population dépend en partie de ses conditions de vie et de déterminants sociaux et environnementaux. C'est ainsi que les enjeux contemporains de santé publique tels que les cancers, l'obésité, l'asthme, les troubles de la santé mentale (stress, dépression, etc.), l'isolement, la perte d'autonomie... sont étroitement liés à l'aménagement du territoire et particulièrement à la qualité de l'environnement urbain et périurbain dans lequel la population évolue. En outre, le dérèglement climatique entraîne une vulnérabilité croissante de la population face aux risques naturels et à la multiplication de vagues de chaleur et d'épisodes de sécheresse.

Développer le bien-être de la population, des habitants et des actifs qui fréquentent le territoire, est un enjeu fort pour le Pays d'Aix. Face à ces constats, il est donc souhaitable de mettre en place des conditions de vie favorables à la bonne santé de la population, dont un quart est considéré comme particulièrement vulnérable (nourrissons, enfants, personnes âgées, femmes enceintes, personnes atteintes de maladies chroniques...). Cela passe par la question de la protection vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions, mais également par des ambitions fortes en matière de confort thermique, de convivialité des espaces publics, de qualité de vie des logements, d'équipements favorables aux activités physiques...

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP SANTÉ ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN ET LES CHOIX RETENUS

L'OAP *Santé et bien-être au quotidien* poursuit 5 grands objectifs justifiés ci-dessous.

Grands objectifs de l'OAP <i>Santé et bien-être au quotidien</i>	Justification des objectifs choisis
Mieux se protéger face aux pollutions	Les îlots de chaleurs urbains sont source d'inconfort thermique pour les populations. Seulement, face à la surchauffe, certaines personnes sont davantage vulnérables, à l'instar des nourrissons, des enfants, des personnes âgées, des femmes enceintes, des travailleurs extérieurs, des personnes atteintes de maladies chroniques... L'exposition prolongée à la chaleur présente des risques pour leur santé. De surcroît, le phénomène d'îlot de chaleur est un facteur aggravant de pollution atmosphérique qui, elle aussi, impacte fortement la santé humaine. L'enjeu est donc important sur un territoire comme le Pays d'Aix qui est marqué par une pollution de l'air intense compte tenu notamment de l'importance du réseau d'infrastructures, de l'éloignement des pôles d'emploi et d'habitat et de la forte motorisation des ménages. De nombreux leviers sont à actionner pour réduire l'exposition de la population aux nuisances sonores, à une pollution de l'air et aux îlots de chaleur, présentant tous des conséquences avérées sur la santé. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Mieux se protéger face aux pollutions</i> apportent des réponses aux enjeux de lutte et de protection vis-à-vis des nuisances sonores, de la pollution de l'air et du phénomène d'îlot de chaleur urbain. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u> - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u> - <u>3.9: prendre en compte les autres risques et pollutions</u> - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Santé et bien-être au quotidien</i>	Justification des objectifs choisis
Se protéger face au risque feu de forêt	Les caractéristiques géographiques (climat méditerranéen, fréquence de vent fort, étendue du couvert forestier...) du Pays d'Aix, l'imbrication des espaces urbains et naturels, ainsi que l'abandon de la sylviculture et des pratiques agricoles et pastorales au cours du 20^{ème} siècle, ont engendré une vulnérabilité croissante du territoire face aux risques de feux de forêt. Le territoire se trouve donc de plus en plus sensible à la survenue de feux de forêt qui mettent en danger les biens et les personnes. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Se protéger face au risque feu de forêt</i> apportent des réponses aux enjeux de prévention et de protection dans les espaces soumis au risque feu de forêt. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u> - <u>5.4 : favoriser une économie durable de la forêt</u>
Rendre la ville perméable	Avec son relief marqué, son réseau hydrographique dense et complexe, son climat méditerranéen et son urbanisation multipolaire, le Pays d'Aix est fortement exposé au risque d'inondation. De plus, le ruissellement pluvial, particulièrement présent dans les espaces urbanisés, pourrait être accentué sous l'effet de la multiplication des épisodes orageux intenses liés au dérèglement climatique. L'eau pluviale est pourtant une ressource rare et précieuse qui possède une grande valeur si elle est correctement intégrée dans l'aménagement. Dans la ville perméable, elle enrichit les espaces verts, le sol, elle adoucit la température. Pour faire de l'eau pluviale un atout et non un danger, il est nécessaire de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales au plus près de l'endroit où elles tombent en restaurant le cycle naturel de l'eau. Cette gestion des eaux pluviales répond à de nombreux enjeux : réduction du ruissellement et des inondations, diminution des pollutions, alimentation des nappes phréatiques, réduction des îlots de chaleur urbains, arrosage des espaces verts, amélioration du cadre de vie, augmentation des espaces verts... Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Rendre la ville perméable</i> apportent des réponses aux enjeux de perméabilisation des espaces urbains. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.8 : mieux prendre en compte les risques d'inondation</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Santé et bien-être au quotidien</i>	Justification des objectifs choisis
Aménager des lieux résilients et agréables à vivre	La création de nouveaux logements ne devant pas se faire au détriment de la qualité de vie, il est essentiel pour le Pays d'Aix de mettre le territoire en mesure de répondre aux besoins de ses habitants et d'accueillir une population nouvelle dans des conditions satisfaisantes. Il est important de produire des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, adaptées aux évolutions sociétales, résilientes aux changements climatiques et offrant des espaces intérieurs et extérieurs agréables à vivre. Dans un contexte d'amélioration de la qualité de vie de ses habitants, les espaces non bâtis doivent eux aussi contribuer à la création de quartiers agréables à vivre et résilients. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Aménager des lieux résilients et agréables à vivre</i> apportent des réponses aux enjeux de qualité de vie au sein et aux abords de l'habitat. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u> - <u>4.2 : développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</u> - <u>4.3 : promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural</u> - <u>4.4 : mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Santé et bien-être au quotidien</i>	Justification des objectifs choisis
Encourager les mobilités actives dans l'espace urbain	Le développement des modes actifs permettra d'améliorer la santé de la population du Pays d'Aix à double titre. Premièrement, la réduction de l'usage de la voiture au profit du vélo ou de la marche contribuera à réduire les émissions de polluants atmosphériques et les nuisances sonores. Deuxièmement, les mobilités actives ont une influence favorable sur la condition physique et le bien-être, elles contribuent ainsi à prévenir certaines pathologies chroniques telles que les cancers, les maladies cardio-vasculaires, les maladies respiratoires, l'obésité, les pathologies rhumatismales, le diabète, etc. Ainsi, il y a urgence à encourager les modes actifs en Pays d'Aix, où la moitié des déplacements de moins de 3 km sont effectués en voiture, souvent à cause de l'absence d'aménagements confortables et sécurisés. Le territoire doit répondre à l'enjeu important de report modal pour les trajets de courte distance, il a besoin d'offrir un cadre de vie permettant aux piétons et aux cyclistes de se déplacer en toute sérénité. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Encourager les mobilités actives dans l'espace urbain</i> apportent des réponses aux enjeux de développement d'aménagement cyclables et d'espaces publics piétonniers confortables, sécurisés et utilisés par le plus grand nombre. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</u> - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u>

JUSTIFICATION DE L'OAP ATTRACTIVITÉ POUR DEMAIN

LE RÔLE DE L'OAP ATTRACTIVITÉ POUR DEMAIN

L'OAP *Attractivité pour demain* constitue la mise en perspective du pilier *Attractivité* du PADD sous le prisme de la résilience.

Territoire attractif, le Pays d'Aix a, depuis plusieurs décennies, connu une croissance exceptionnelle qui a néanmoins généré des dysfonctionnements (en termes de mobilité, de logement, etc.). Par ailleurs, des changements sociétaux tendent à s'opérer dans les modes de vie, de déplacement, de travail et de consommation de la population, qui induisent une évolution profonde de l'organisation des territoires. Ce constat, couplé à la prise de conscience écologique et environnementale et aux possibilités offertes par le déploiement du numérique et de l'intelligence artificielle, oblige à orienter notre façon de penser le développement du Pays d'Aix pour qu'il reste un territoire attractif sur le plan économique.

Plusieurs filières économiques bien constituées sont implantées en Pays d'Aix. De natures très différentes, elles constituent un support de rayonnement international. En effet, les filières de haute technologie et d'innovation participent fortement à l'attractivité et à la compétitivité du Pays d'Aix et plus largement d'Aix-Marseille-Provence, via la renommée mondiale de certaines entreprises ou filières. Le tourisme est lui aussi un vecteur de rayonnement international, en attirant chaque année en Pays d'Aix plus de 1,5 millions de visiteurs français et étrangers. L'agriculture et les espaces agricoles, en complément de son rôle économique, jouent également un rôle important, en véhiculant une image de la Provence, de sa culture et de l'art de vivre provençal et méditerranéen.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP ATTRACTIVITÉ POUR DEMAIN ET LES CHOIX RETENUS

L'OAP *Attractivité pour demain* poursuit 2 grands objectifs justifiés ci-dessous.

Grands objectifs de l'OAP <i>Attractivité pour demain</i>	Justification des objectifs choisis
Soutenir les activités vectrices de rayonnement et d'identité	REPENDRE AUX ENJEUX ALIMENTAIRES DE DEMAIN Depuis de nombreuses décennies, les surfaces agricoles se voient réduites sous l'effet très majoritairement de l'urbanisation. Malgré cela, le Pays d'Aix reste le grenier agricole de la Métropole et jouit d'espaces agricoles de qualité. Le territoire offre une large palette de productions, marqueur de l'identité provençale et méditerranéenne, valorisée par un grand nombre de signes de qualité (AOP, IGP, labels, etc.). Alors qu'il est essentiel aujourd'hui de satisfaire les besoins de sécurité et de souveraineté alimentaire, ces productions locales profitent peu aux habitants et partent en grande partie à l'exportation. L'enjeu de demain réside donc dans le maintien et le développement d'une agriculture de proximité tout en conservant une production exportatrice génératrice de richesses et de reconnaissances. Au-delà de son poids économique, l'agriculture en Pays d'Aix est aussi une activité porteuse d'identité. En effet, l'agriculture et les espaces agricoles véhiculent l'image de la Provence, de sa culture et de l'art de vivre provençal et méditerranéen. Les bénéfices de l'agriculture en termes d'attractivité territoriale et de tourisme sont liés aux aménités de l'agriculture locale (façonnement des paysages, qualité du cadre de vie, protection de la biodiversité...). L'agriculture est un héritage à défendre, permettant de répondre en partie aux besoins de la population métropolitaine et à l'identité du territoire. Par ailleurs, la mise en valeur d'une agriculture plus traditionnelle, porteuse d'une image et d'une gastronomie provençale, peut permettre d'offrir de nouveaux débouchés pour les agriculteurs tout en suscitant de nouvelles vocations dans les métiers agricoles. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Répondre aux enjeux alimentaires de demain</i> apportent des réponses aux enjeux de maintien des espaces agricoles et au développement des conditions propices au bon fonctionnement des exploitations. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>5.1 : préserver le potentiel de production agricole du territoire</u> - <u>5.2 : respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles</u> - <u>5.3 : garantir la multifonctionnalité des espaces agricoles</u> VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU PAYS D'AIX

Grands objectifs de l'OAP <i>Attractivité pour demain</i>	Justification des objectifs choisis
	Des sites et paysages remarquables qui font sa réputation (Luberon, Sainte-Victoire, Durance, Étang de Berre), le centre historique d'Aix-en-Provence, l'image très porteuse de "la Provence", un patrimoine et une offre culturelle riches... le Pays d'Aix capitalise de nombreux atouts touristiques et compte aujourd'hui plusieurs sites ou événements de rayonnement international. Cette dynamique est à conforter pour maintenir un Pays d'Aix attractif et rayonnant. Cependant, certains espaces naturels souffrent d'une surfréquentation et de pratiques exerçant des pressions importantes sur les milieux. De plus, les attentes des touristes évoluent aujourd'hui vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement et des populations. Le Pays d'Aix doit donc adapter son offre pour maintenir voire accroître son rayonnement touristique. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Valoriser le potentiel touristique de la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale du Pays d'Aix</i> apportent des réponses aux enjeux de rayonnement culturel et d'écotourisme. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u> - <u>7.2 : développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix</u> AGIR POUR LE DEVELOPPEMENT DES FILIERES STRATEGIQUES Au fil du temps, des écosystèmes économiques locaux se sont constitués en Pays d'Aix. A leur source souvent des entreprises motrices, parfois anciennes, généralement porteuses de rayonnement. Le centre de recherche du CEA de Cadarache et ITER à Saint-Paul-lez-Durance, la centrale thermique de Gardanne-Meyreuil, Airbus Helicopters à Vitrolles... des entreprises très différentes mais des symboles de réussite dont l'ancrage est un atout pour le Pays d'Aix et la métropole en général. De ce fait, aujourd'hui, trois filières économiques bien constituées et des fleurons internationaux font du Pays d'Aix un territoire de référence dans leur domaine : Energie - environnement, Numérique-microélectronique et Aéronautique. Ces filières dynamiques, aux effets d'entraînement forts sur l'ensemble du tissu économique, sont en évolution constante et porteuses de développement pour l'avenir. Elles doivent être soutenues afin de jouer pleinement leur rôle de moteur économique majeur du Pays d'Aix et de la Métropole. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Agir pour le développement des filières stratégiques</i> apportent des réponses aux enjeux de maintien et de développement des filières économiques stratégiques présentes en Pays d'Aix.

Grands objectifs de l'OAP <i>Attractivité pour demain</i>	Justification des objectifs choisis
	Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u> - <u>7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle</u> - <u>7.3 : favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique</u> MAINTENIR LA DIVERSITE DU TISSU ECONOMIQUE Véritable force pour le Pays d'Aix, le maintien d'une diversité sectorielle constitue un enjeu de développement fort et partagé à l'échelle du territoire. De l'industrie au tertiaire en passant par le commerce, le territoire présente en effet un tissu économique riche de nature à répondre à la mixité socio-professionnelle de la population et limiter l'exposition aux chocs sectoriels. Cependant, les zones d'activités tendent à muter, non pas à cause de la demande mais du fait du prix du foncier : l'industrie et l'artisanat disparaissent en faveur du commerce ou du bureau. Pourtant, le secteur de l'industrie est un socle essentiel dans la structuration des filières économiques stratégiques du territoire qui doit être maintenu. Il faut également permettre aux activités tertiaires et commerciales de se développer et d'organiser leurs implantations pour éviter toute concurrence foncière entre les différents secteurs d'activités. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Maintenir la diversité du tissu économique</i> apportent des réponses aux enjeux de développement et de localisation des différents secteurs d'activités. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u> - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u> - <u>6.2 : créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages</u> - <u>6.3 : contenir les grands espaces périphériques commerciaux</u> - <u>6.4 : limiter le développement des espaces commerciaux hors centres urbains</u> - <u>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</u>
Attirer actifs et entreprises	DONNER PLUS DE QUALITE AUX ESPACES D'ACTIVITES

Grands objectifs de l'OAP <i>Attractivité pour demain</i>	Justification des objectifs choisis
	Le vieillissement des zones d'activités, l'évolution des attentes des actifs, la nécessité d'améliorer l'accessibilité aux zones d'emploi et les impératifs de réduction de la consommation d'espace nécessitent de repenser les zones d'activités. L'optimisation et le renouvellement urbain des zones existantes apparaissent donc comme des opportunités à saisir et des leviers importants pour le maintien de l'attractivité économique du Pays d'Aix. Considérant que cela contribue à leur attractivité, un grand nombre d'entreprises sont soucieuses du soin apporté à l'entretien du parc d'activités dans lequel elles se trouvent. Elles souhaitent à la fois un cadre de travail agréable pour attirer les actifs et un environnement urbain de qualité valorisant leur image. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Donner plus de qualité aux espaces d'activités</i> apportent des réponses aux enjeux de maintien et de développement de l'attractivité économique du Pays d'Aix. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</u> - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u> - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u> FACILITER LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS Cette forte dépendance à la voiture individuelle en Pays d'Aix est génératrice de nuisances et de pollutions qui mettent à mal le cadre de vie et la santé des habitants, mais elle induit également un allongement des temps de parcours domicile-travail préjudiciable pour les entreprises et les actifs. Pour ne pas que les conditions de circulation impactent l'attractivité économique du territoire, accompagner la politique de mobilité en faveur des transports collectifs routiers et ferroviaires est l'une des priorités du Pays d'Aix. Pour cela, l'amélioration de l'intermodalité, l'un des principaux enjeux de la mobilité métropolitaine, est au cœur des projets de développement du territoire. C'est pourquoi il est essentiel de mettre en cohérence conditions de mobilité et développement urbain et économique. Par ailleurs en Pays d'Aix, la moitié des déplacements de moins de 3 km sont effectués en voiture. Ainsi, de nombreux déplacements pourraient être réalisés à pied ou en vélo mais ne le sont pas, souvent à cause de l'absence d'aménagements confortables et sécurisés.

Grands objectifs de l'OAP <i>Attractivité pour demain</i>	Justification des objectifs choisis
	Le territoire fait donc face à un enjeu important de report modal pour les trajets de courte distance, il a besoin d'offrir un cadre de vie permettant aux piétons et aux cyclistes de se déplacer en toute sérénité. Ainsi, les orientations de l'objectif <i>Faciliter les déplacements quotidiens</i> apportent des réponses aux enjeux de mobilité et de saturation routière qui pénalisent l'ensemble du territoire du Pays d'Aix. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</u> - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u>

RÔLE DES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

IDENTIFICATION DES 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. Au nombre de cinq, ils 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.

Premièrement, ces secteurs contribuent tous au rayonnement économique du Pays d'Aix, que ce soit par l'accueil d'entreprises en lien avec les filières économiques stratégiques du territoire, une offre commerciale attractive au-delà des frontières métropolitaines, un terroir agricole productif et exportateur ou un large attrait touristique.

Deuxièmement, ces secteurs sont représentatifs des paysages grandioses et identitaires qui caractérisent le Pays d'Aix : plaines et vallons agricoles bien organisés, reliefs boisés majestueux, paysages de rivière le long de la Durance, ouverture vers l'étang de Berre, perspectives emblématiques vers Sainte-Victoire... Malgré les pressions urbaines des dernières décennies, de nombreux paysages ont gardé de grandes qualités qu'il est essentiel de préserver.

Enfin, ces secteurs présentent tous des enjeux en termes d'accessibilité. Ils souffrent de saturation routière aux abords des grands pôles d'emplois et des grandes infrastructures de transport et le Grand Site Concors Sainte-Victoire pâtit de difficultés d'accès aux grands espaces naturels.

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.

JUSTIFICATION DE L'OAP AXE AIX – CABRIÈS – VITROLLES

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR AXE AIX – CABRIÈS – VITROLLES

L'axe *Aix - Cabriès - Vitrolles* constitue un espace métropolitain majeur qui cumule des enjeux fondamentaux.

Le long de l'axe se succèdent des paysages remarquables, parfois largement dégradés par l'urbanisation. Néanmoins, le secteur, composé de milieux naturels, agricoles et aquatiques très variés, reste d'une grande richesse écologique. C'est aussi un espace important de productions agricoles : la plaine des Milles, bien que devenue le réceptacle des activités économiques d'Aix-en-Provence, est un terroir de grande qualité source de cultures vivrières. Ce cadre naturel et agricole soumet les nombreux espaces urbanisés à des risques importants d'incendie de forêt, de ruissellement pluvial et de débordement de cours d'eau.

La RD9 est la colonne vertébrale d'un espace économique majeur pour la Métropole et le Pays d'Aix. Elle connecte les deux plus grandes villes du Pays d'Aix, Aix-en-Provence et Vitrolles, à l'international via la gare TGV de l'Arbois et l'aéroport Marseille Provence. Le développement de ce territoire a été permis par l'essor de la voiture individuelle et en résulte aujourd'hui une saturation quotidienne des réseaux routiers entraînant émissions de gaz à effet de serre, pollution de l'air et allongement des temps de parcours.

Pour maintenir son rayonnement métropolitain, l'axe *Aix - Cabriès - Vitrolles* doit par conséquent se développer en veillant à l'équilibre entre les nombreux enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP AXE AIX – CABRIÈS – VITROLLES ET LES CHOIX RETENUS

Grands objectifs de l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles	Justification des objectifs choisis
Pérenniser le cadre naturel et agricole de l'axe Aix – Cabriès – Vitrolles	L'axe est séquencé par des espaces agro-naturels remarquables conjugués à un relief marqué qui révèle ainsi des paysages grandioses. En position de belvédère, le plateau de l'Arbois offre des vues lointaines sur les autres éléments naturels forts du territoire métropolitain et même au-delà : Sainte-Victoire, la chaîne de l'Étoile, l'étang de Berre, la chaîne de la Nerthe, de la Fare, des Alpilles, le Luberon, le Ventoux et les Préalpes du Verdon ; également des vues vers l'étang de Berre, l'une des plus vastes lagunes méditerranéennes. L'Arbois se caractérise comme une des principales coupures vertes du département et constitue un réservoir écologique majeur, mais il est fragilisé par les activités économiques qui l'entourent et la pression urbaine liée à sa situation centrale entre le Pays d'Aix, Marseille et l'étang de Berre. De même, la plaine des Milles, devenue le réceptacle privilégié des activités économiques, perd, au fil des extensions des zones d'activités, ses paysages agricoles et ses cultures vivrières. Le maintien des espaces agro-naturels le long de l'axe Aix – Cabriès – Vitrolles répond donc à des enjeux multiples de valorisation des paysages, préservation de la biodiversité, maintien d'une agriculture vivrière mais également de protection vis-à-vis des risques naturels puisque le secteur est soumis à la fois au risque feux de forêt sur le plateau de l'Arbois et au risque inondation dans la plaine des Milles. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.1 : préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</u> - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.5 : poursuivre la politique de restauration de l'étang de Berre engagée à l'échelle métropolitaine</u> - <u>2.7 : définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes</u> - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u> - <u>3.8 : mieux prendre en compte les risques d'inondation</u> - <u>5.1 : préserver le potentiel de production agricole du territoire</u> - <u>5.2 : respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles</u> - <u>5.3 : garantir la multifonctionnalité des espaces agricoles</u>

Grands objectifs de l'OAP Axe Aix – Cabriès - Vitrolles	Justification des objectifs choisis
Maintenir le rôle de moteur économique métropolitain de l'axe Aix – Cabriès – Vitrolles	L'axe Aix – Cabriès – Vitrolles comprend les principaux pôles d'emplois du Pays d'Aix : le centre urbain d'Aix-en-Provence, le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence et les espaces économiques de Vitrolles. En termes de dynamisme économique métropolitain, cet axe est donc stratégique puisqu'il regroupe la moitié des emplois du Pays d'Aix et rassemble des lieux d'accueil privilégié des trois filières économiques stratégiques. Néanmoins, à l'image de l'ensemble des zones d'activités du Pays d'Aix, les espaces productifs ont tendance à muter vers du tertiaire à Aix-en-Provence et vers du commerce à Vitrolles. Pour maintenir leur dynamisme et leur rôle économique à l'échelle de la métropole, une meilleure répartition des activités est à trouver au sein des deux principales communes du Pays d'Aix. De surcroît, l'axe réunit les grands équipements du Pays d'Aix ainsi que les deux grandes infrastructures de mobilité que sont l'aéroport Marseille – Provence et la gare TGV de l'Arbois. Ces éléments contribuent au fonctionnement et au rayonnement de cet axe majeur à l'échelle métropolitaine. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <i>1.1 : préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</i> - <i>1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</i> - <i>1.3 : réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</i> - <i>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</i> - <i>4.6 : favoriser l'accès aux communications numériques</i> - <i>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</i> - <i>6.3 : contenir les grands espaces périphériques commerciaux</i> - <i>6.4 : limiter le développement des espaces commerciaux hors centres urbains</i> - <i>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</i> - <i>7.3 : favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique</i>

Grands objectifs de l'OAP <i>Axe Aix – Cabriès - Vitrolles</i>	Justification des objectifs choisis
Agir pour faciliter les déplacements	Cet axe bénéficie d'une position hautement stratégique, à proximité directe des infrastructures de transport (routier, ferroviaire, aérien, maritime) et entre Marseille et Aix-en-Provence. Par conséquent, il endure aujourd'hui une saturation routière qui lui est préjudiciable. En effet, bien que de mieux en mieux desservi par les transports en commun, l'accessibilité du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence demeure problématique aux heures de pointe. Elle engendre des phénomènes de report sur les axes secondaires (chemins ruraux, transit dans les hameaux et villages...) et entraîne ainsi une congestion routière généralisée et un allongement des temps de parcours domicile-travail. Le constat est le même côté Vitrolles où le réseau routier et autoroutier est saturé en heure de pointe du fait de la présence d'un grand nombre d'emplois et d'un territoire fragmenté par les coupures que représentent les grands axes de communication nord-sud (A7, RD113 et voie ferrée) et les ruptures topographiques dues aux cuestas. Ces mauvaises conditions de circulation induisent un allongement des temps de parcours domicile-travail préjudiciable pour les entreprises et les actifs et impactent de ce fait l'attractivité économique du territoire et la qualité de vie de la population. Il est donc nécessaire d'agir pour fluidifier les flux routiers, à la fois en développant les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, mais aussi en diminuant les besoins de déplacement. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <i>1.3 : réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</i> - <i>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</i> - <i>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</i> - <i>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</i> - <i>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</i> - <i>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</i> - <i>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</i> - <i>4.2 : développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</i> - <i>4.4 : mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</i> - <i>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</i> - <i>6.2 : créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages</i>

Grands objectifs de l'OAP Axe Aix – Cabriès - Vitrolles	Justification des objectifs choisis
Assurer un meilleur équilibre économique au sein de la ville-centre	Le Pays d'Aix souhaite conforter le rôle de moteur économique de sa ville-centre Aix-en-Provence qui, depuis plus de 30 ans, bénéficie d'une attractivité forte auprès des entreprises même en période de crise. Cette ambition se traduit par des orientations géographiquement différenciées (centre urbain, périphérie directe et Pôle d'activités). En effet, le modèle historique de développement du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence est aujourd'hui remis en question car fortement consommateur d'espaces agricoles et générateur de nombreux déplacements automobiles. Réinvestir économiquement le centre-ville apparaît donc comme un enjeu majeur. C'est d'abord le moyen de répondre aux attentes des jeunes actifs qui contestent de plus en plus les pôles périphériques et sont en quête d'urbanité. C'est aussi un moyen de limiter les déplacements automobiles, d'optimiser l'utilisation des réseaux de transport en commun, de promouvoir plus de densité dans le bâti, de bénéficier des aménités de la ville, de dynamiser le centre par la présence d'actifs, de limiter les coûts induits pour les collectivités dans la gestion des réseaux, voiries nouvelles... Le développement du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence doit reposer avant tout sur une densification et une requalification des espaces déjà urbanisés. Ce renouvellement urbain doit se faire en maintenant le foncier industriel existant pour conserver la vocation productive du Pôle d'activités et limiter sa tertiarisation. Les entreprises tertiaires en recherche de grandes surfaces, dont les besoins immobiliers sont difficiles à satisfaire dans le tissu urbain, doivent elles aussi pouvoir être accueillies sur le Pôle d'Activités sur du foncier tertiaire existant. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.3 : réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</u> - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u> - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u> - <u>6.2 : créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages</u> - <u>6.3 : contenir les grands espaces périphériques commerciaux</u> - <u>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</u> - <u>7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Axe Aix – Cabriès - Vitrolles</i>	Justification des objectifs choisis
Valoriser le plateau de l'Arbois en prenant en compte sa multifonctionnalité	L'axe <i>Aix - Cabriès - Vitrolles</i> traverse le plateau de l'Arbois, un ensemble naturel remarquable composé de cuestas, de collines et de plateaux qui domine l'étang de Berre et le sépare du bassin aixois. Ce massif constitue l'une des plus importantes coupures vertes des Bouches-du-Rhône et se situe à la jonction des trois principales agglomérations de Marseille, d'Aix-en-Provence et du bassin de l'étang de Berre. Mais cette position d'arrière des pôles urbains lui a été préjudiciable : ses paysages et ses milieux naturels ont été bouleversés voire dégradés par les multiples infrastructures et espaces servants les grandes villes. Ce site singulier de la Métropole, qui cumule de forts enjeux, nécessite aujourd'hui d'être aménagé en prenant en compte les nombreux usages existants et en limitant leurs conflits. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.3 : réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</u> - <u>1.7 : encadrer les extensions urbaines</u> - <u>2.1 : préserver le patrimoine écologique</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u>
Conforter le rôle stratégique du secteur aéroportuaire	La commune de Vitrolles est marquée par la présence de deux acteurs majeurs du territoire métropolitain : l'aéroport Marseille Provence et l'entreprise Airbus Helicopters. Ces deux entités contribuent fortement au rayonnement de la filière <i>Aéronautique</i> en Pays d'Aix et sur l'ensemble du pourtour de l'étang de Berre. La proximité directe avec l'aéroport Marseille Provence et les complexes industriels de l'Etang de Berre a fait des espaces d'activités de Vitrolles un arrière-pays attractif jusqu'aujourd'hui pour les sous-traitants, les fournisseurs d'équipements industriels et les prestataires de services. Qui plus est, la proximité d'Airbus Helicopters nourrit une vocation technologique croissante en sus de l'identité productive des zones d'activités. Pour maintenir le dynamisme de ce secteur aéroportuaire, il est indispensable de développer fortement les transports collectifs dans le secteur, à la fois pour améliorer les conditions de circulation routière et pour accompagner le développement du trafic voyageur et du fret aérien souhaité par l'Aéroport Marseille Provence. Cela passe, entre autres, par le renforcement des pôles d'échanges multimodaux existants et par la création d'un transport par câble reliant la gare TER de VAMP, le site d'Airbus Helicopters et l'aéroport. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</u> - <u>7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle</u>

JUSTIFICATION DE L'OAP *PLAN DE CAMPAGNE*

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR *PLAN DE CAMPAGNE*

La zone commerciale de Plan de Campagne est positionnée au barycentre de trois grands pôles métropolitains qui concentrent un nombre d'habitants et d'emplois importants : le bassin marseillais, le bassin de Marignane-Vitrolles et le bassin aixois. Ce positionnement stratégique contribue au fait qu'elle est aujourd'hui un pôle commercial majeur au large rayonnement.

En effet, Plan de Campagne est l'une des plus vastes zones commerciales d'Europe et la principale de la région. Elle est donc également le premier pôle commercial d'Aix-Marseille Provence, qu'il s'agisse de l'importance et de la diversité de son offre, de sa fréquentation, de son étendue. Son leadership et son rayonnement concernent en premier lieu l'équipement de la maison puis le bricolage - jardinage, l'équipement de la personne et la culture et les loisirs.

Malgré ce rayonnement, elle est aujourd'hui décriée pour des raisons de consommation d'espace, de concurrence des centres-villes, de flux automobiles générés... comme toutes les zones commerciales périphériques. Qui plus est, l'image parfois dégradée de la zone, les difficultés d'accès et les évolutions des pratiques commerciales menacent sa vitalité économique. Enfin, la zone de Plan de Campagne est aussi impactée par le contexte de suroffre commerciale à l'échelle métropolitaine. En effet, le Pays d'Aix, comme l'ensemble de la Métropole, dispose d'un appareil commercial développé, diversifié et largement suffisant pour répondre aux besoins des habitants.

Mais Plan de Campagne n'est pas qu'un lieu de consommation : avec une offre importante de loisirs sur le site (restaurants, cinémas, activités ludiques, etc.), c'est aussi un lieu populaire de grande promenade et de flânerie, où l'on vient se détendre jour et nuit.

Située à équidistance des deux villes principales de la métropole, la zone va bientôt voir son accessibilité être transformée par la création d'une halte ferroviaire sur la ligne Marseille – Gardanne – Aix et l'extension du Zénibus reliant ainsi la zone à Vitrolles et Marignane.

Par ailleurs, la zone est positionnée au cœur d'un environnement naturel remarquable tant au niveau du paysage que de la biodiversité, à la croisée de trois grands massifs métropolitains : le plateau de l'Arbois, la chaîne de l'Estaque et le massif de l'Étoile. Néanmoins, ces espaces subissent des pressions anthropiques importantes, du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés et des grandes infrastructures de déplacement qui les séparent.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP *PLAN DE CAMPAGNE* ET LES CHOIX RETENUS

Grands objectifs de l'OAP <i>Plan de Campagne</i>	Justification des objectifs choisis
Conforter le rayonnement de la zone commerciale de Plan de Campagne	Les évolutions sociétales de ces dernières années fragilisent le commerce traditionnel tel qu'il est présent à Plan de Campagne. Premièrement, la forte croissance du e-commerce représente des risques pour les commerces physiques, notamment sur l'équipement de la maison et l'équipement de la personne, secteurs qui sont des spécialisations fortes de Plan de Campagne. Deuxièmement, les attentes des clients changent avec la prise de conscience de l'impact écologique et sociétal de la surconsommation. Les clients expriment de plus en plus le besoin de consommer moins et mieux. Néanmoins, Plan de Campagne est un lieu qui répond, depuis plus de 40 ans, à une demande sociétale puissante qui ne se dément pas. Au-delà du commerce, c'est un lieu de rencontre et de sortie prisé, vivant de jour comme de nuit. Zone commerciale de référence et pôle d'emplois important, le Pays d'Aix souhaite maintenir le rayonnement de Plan de Campagne. Cela implique le renouvellement de l'offre commerciale et une montée en gamme qualitative qui lui permettront de s'adapter aux attentes des consommateurs. La zone est marquée par une forte spécialisation sur l'équipement de la maison et sur le bricolage-jardinage, des fonctions qui ne font pas concurrence aux centres-villes et qui doivent être préservées. Elle a ainsi vocation à accueillir des activités qui ne trouvent pas aisément leur place en centre-ville (besoin de grandes surfaces, grandes hauteurs, génère des nuisances...). Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>conforter le rayonnement de la zone commerciale de Plan de Campagne</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</u> - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u> - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Plan de Campagne</i>	Justification des objectifs choisis
Accompagner l'évolution de la mixité des fonctions urbaines sur le secteur de Plan de Campagne	Le modèle historique de développement des zones commerciales périphériques est aujourd'hui remis en question au regard des enjeux environnementaux. De manière générale, l'attractivité des grandes zones commerciales se tarie et la tendance est à une diversification des fonctions, vers les loisirs, la culture, l'habitat, le bureau, les grands équipements. Pourtant, les pôles commerciaux du Pays d'Aix affichent encore du dynamisme économique, notamment la zone de Plan de Campagne. Ces constats posent la question du devenir de la zone commerciale de Plan de Campagne. L'arrivée future de la halte ferroviaire apparaît comme une opportunité pour sortir de la logique d'espaces monofonctionnels et ainsi diversifier les fonctions du secteur, tout en maintenant l'activité commerciale qui rayonne aujourd'hui au-delà de la métropole. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>accompagner l'évolution de la mixité des fonctions urbaines sur le secteur de Plan de Campagne</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <i>1.1 : préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</i> - <i>1.5 : favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</i> - <i>1.7 : encadrer les extensions urbaines</i> - <i>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</i> - <i>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</i> - <i>4.2 : développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</i> - <i>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</i> - <i>6.3 : contenir les grands espaces périphériques commerciaux</i>
Améliorer l'accessibilité à la zone et en sécuriser les accès	Plan de Campagne est un espace stratégique en matière de déplacements : la zone est située au barycentre de la métropole, sur un nœud routier et autoroutier majeur. De ce positionnement résultent des problèmes de saturation routière importants liés le week-end à sa fréquentation et en semaine aux déplacements domicile-travail qui y transitent. Cette congestion peut s'avérer accidentogène et pose aussi des questions de sécurité publique en cas de nécessité d'évacuation de la zone. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>améliorer l'accessibilité à la zone et en sécuriser les accès</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <i>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</i> - <i>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</i> - <i>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</i> - <i>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</i>

Grands objectifs de l'OAP <i>Plan de Campagne</i>	Justification des objectifs choisis
Réduire la vulnérabilité de la zone face aux risques naturels et aux changements climatiques	La zone commerciale est soumise à des risques naturels qui mettent en danger les biens et les personnes. La présence du plateau de l'Arbois au nord expose la zone au risque feu de forêt, mais celle-ci est surtout concernée par un risque inondation important. Ce dernier est lié au cumul de deux facteurs : un site en cuvette dont l'exutoire naturel des eaux de pluie, le vallon de Baume-Baragne, est très étroit et une imperméabilisation quasi-intégrale de Plan de Campagne qui empêche l'infiltration des eaux pluviales. Cette configuration de cuvette couplée à l'imperméabilisation entraîne également un phénomène d'îlot de chaleur urbain qui rend très inconfortable la zone en période estivale et engendre des dépenses énergétiques importantes pour rafraîchir les bâtiments. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>Réduire la vulnérabilité de la zone face aux risques naturels et aux changements climatiques</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u> - <u>3.8 : mieux prendre en compte les risques d'inondation</u> - <u>6.3 : contenir les grands espaces périphériques commerciaux</u>
Améliorer l'image de Plan de Campagne et valoriser son environnement naturel	Le développement de Plan de Campagne s'est fait au coup par coup, au gré des opportunités foncières. De cette expansion non encadrée et non maîtrisée est né un paysage caractéristique des zones commerciales et un fonctionnement consommateur d'énergie : architecture de "boîte à chaussures", prolifération des enseignes et des signalétiques, espaces non bâtis bitumés, prédominance de la voiture individuelle... Ces éléments confèrent à la zone une identité visuelle forte mais peu qualitative. Des efforts en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ont récemment été entrepris, mais ils ne permettent pas encore de changer le visage de la zone. Par ailleurs, le contexte de la zone, au cœur d'un environnement naturel remarquable tant au niveau du paysage que de la biodiversité (le plateau de l'Arbois, la chaîne de l'Estaque et le massif de l'Étoile), n'a pas été pris en compte dans son développement. Ainsi, la zone commerciale n'entretient que très peu de liens avec ses espaces périphériques. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>améliorer l'image de Plan de Campagne et valoriser son environnement naturel</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u>

JUSTIFICATION DE L'OAP *HAUTE VALLÉE DE L'ARC*

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR *HAUTE VALLÉE DE L'ARC*

Cœur de l'ancien bassin minier de Provence, la haute vallée de l'Arc est le bassin industriel historique du Pays d'Aix. Pendant plusieurs siècles, l'exploitation du charbon a constitué une activité importante pour les populations locales, qui s'est amplifiée durant le 20^{ème} siècle autour du site de la Centrale thermique de Provence et des quatre puits de mine répartis entre Gardanne, Mimet et Gréasque, contribuant ainsi au développement économique et urbain du territoire.

Depuis les années 1970, il s'est également positionné sur l'industrie microélectronique, en particulier dans la zone industrielle de Rousset - Peynier - Fuveau.

Le maintien des activités industrielles est un enjeu fort sur ce bassin qui connaît depuis les années 2000 la concurrence d'autres débouchés, en particulier tertiaires et logistiques. L'arrêt de l'exploitation de la centrale à Charbon, accompagné par l'Etat, a donné lieu à la signature d'un pacte affirmant la volonté de conserver au site sa vocation industrielle et d'impulser une nouvelle dynamique économique autour de 4 thématiques préférentielles que sont l'énergie, la mobilité décarbonée, la filière bois et l'économie circulaire.

Cette vallée est un marqueur fort de l'identité du Pays d'Aix, dominée par la présence de la Montagne Sainte-Victoire et du Cengle ainsi que par l'étendue des espaces viticoles. Par ailleurs, la haute vallée de l'Arc, par sa situation géographique, entretient de nombreux échanges avec les territoires voisins : avec le Pays d'Aubagne et de l'Etoile au sud et avec le Var à l'est.

Le développement de la haute vallée de l'Arc doit prendre en compte son positionnement spécifique, en lien direct avec le Pays d'Aubagne et de l'étoile, l'ouest varois et sur la route vers l'Italie, et veiller à maintenir un équilibre entre le développement urbain et les forts enjeux en matière de paysage et d'agriculture.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP HAUTE VALLÉE DE L'ARC ET LES CHOIX RETENUS

Grands objectifs de l'OAP <i>Haute vallée de l'Arc</i>	Justification des objectifs choisis
Accompagner le développement d'activités économiques permettant le maintien d'emplois diversifiés et l'innovation dans la Haute vallée de l'Arc	Cœur de l'ancien bassin minier de Provence, la haute vallée de l'Arc est le bassin industriel historique du Pays d'Aix. L'arrêt de l'exploitation des mines au début du XXI^{ème} siècle et la fermeture de la centrale à charbon aujourd'hui marquent profondément l'économie et plus largement la vie des habitants du bassin minier. Ces évolutions doivent être accompagnées, tant sur le plan du développement économique, que de la formation et l'histoire des lieux. Depuis les années 1970, le secteur est également positionné sur l'industrie microélectronique, en particulier dans la zone industrielle de Rousset - Peynier - Fuveau, l'une des plus anciennes et des plus vastes du département. Ainsi, deux filières économiques stratégiques sont fortement implantées dans la haute vallée de l'Arc : l'Energie – Environnement et le Numérique – Microélectronique. Toutefois, les activités tertiaires et logistiques se sont largement déployées depuis plusieurs années, principalement au niveau du Canet de Meyreuil et sur la ZI Rousset – Peynier - Fuveau. Ainsi, pour conserver une diversité d'emplois et un socle industriel nécessaire au bon fonctionnement économique du Pays d'Aix, le maintien d'activités industrielles est un enjeu fort sur ce bassin. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>accompagner le développement d'activités économiques permettant le maintien d'emplois diversifiés et l'innovation dans la Haute vallée de l'Arc</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.1 : préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</u> - <u>1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</u> - <u>1.5 : favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</u> - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u> - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u> - <u>7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle</u> - <u>7.2 : développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix</u> - <u>7.3 : favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Haute vallée de l'Arc</i>	Justification des objectifs choisis
Maintenir le rayonnement du terroir agricole et des paysages naturels exceptionnels de la Haute vallée de l'Arc	La plaine agricole de la haute vallée de l'Arc, bien que grignotée par endroit par l'urbanisation, demeure une vaste plaine cultivée offrant un paysage agraire de grande qualité où coule en son centre l'Arc. Le mitage et la déprise agricole y sont limités du fait de la prédominance de la viticulture, filière agricole dynamique, exportatrice et source de richesses. Ici, l'activité agricole joue donc deux rôles aussi importants l'un que l'autre : le façonnement des paysages et la dynamique économique de l'agriculture. La plaine est bordée par des massifs structurants, le Cengle et la montagne Sainte-Victoire au nord et le massif du Régagnas au sud, qui constituent des réservoirs de biodiversité majeurs et qui viennent parfaire le paysage de campagne provençale offert par les espaces cultivés. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>maintenir le rayonnement du terroir agricole et des paysages naturels exceptionnels de la Haute vallée de l'Arc</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.7 : encadrer les extensions urbaines</u> - <u>2.2 : favoriser la restauration des continuités écologiques</u> - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.7 : définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u> - <u>5.1 : préserver le potentiel de production agricole du territoire</u> - <u>5.2 : respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles</u>

Grands objectifs de l'OAP <i>Haute vallée de l'Arc</i>	Justification des objectifs choisis
Faciliter la mobilité des actifs et des habitants	La haute vallée de l'Arc est ponctuée de plusieurs pôles d'emplois, dont la ZI de Rousset – Peynier – Fuveau qui accueille près de 7 000 actifs. Comme les autres zones d'activités du Pays d'Aix, celles de la haute vallée de l'Arc engendrent des problèmes de saturation routière à leurs abords. Par ailleurs, l'éloignement des espaces urbanisés dans un secteur où dominant les déplacements en voiture individuelle, entraîne également des flux automobiles supplémentaires. Ainsi, les enjeux en terme de mobilité sur la haute vallée de l'Arc concernant à la fois l'amélioration de la desserte en transport collectif mais également l'organisation d'un urbanisme des courtes distance. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>faciliter la mobilité des actifs et des habitants</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</u> - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</u> - <u>3.1 : intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</u> - <u>3.4 : tendre vers la sobriété énergétique du territoire</u> - <u>4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u>

JUSTIFICATION DE L'OAP VAL DE DURANCE

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR VAL DE DURANCE

La Durance est une rivière structurante à l'échelle métropolitaine. Un lit très large et des crues importantes ont conditionné le développement de ce territoire. Ainsi, les villages du Val de Durance se sont historiquement implantés sur les piémonts, à l'écart des inondations. Les terres sont très fertiles et l'agriculture s'est largement développée en plaine : se succèdent progressivement les cultures céréalières, fourragères et viticoles. En découle un paysage de "campagne provençale" très marqué : champs cultivés au premier plan et massifs forestiers à l'arrière ; haies, ripisylves le long des canaux et alignement de platanes le long des routes scandant le paysage et riche patrimoine agricole (canaux, cabanons, bastides...).

Aujourd'hui, le secteur du Val de Durance est un territoire à enjeux en raison de sa situation « charnière ». De fait, il constitue le trait d'union entre les Alpes, la vallée du Rhône, le Luberon et la Métropole Aix-Marseille Provence. Il est marqué par la présence à Saint-Paul-lez-Durance, commune de 900 habitants, d'un pôle d'emplois "hors-norme" de rayonnement mondial représentant plusieurs milliers d'emplois. Celui-ci s'est développé avec l'implantation du centre de recherche du Commissariat à l'Énergie Atomique et aux Énergies Alternatives (CEA) de Cadarache, renforcée par la suite par l'implantation du projet ITER et de la Cité des Énergies. La présence de ce lieu de recherche mondiale structure le fonctionnement et l'économie de l'ensemble du Val de Durance depuis plusieurs décennies.

Du fait de l'implantation du projet ITER et des difficultés d'accès aux logements dans le sud du Pays d'Aix, le Val de Durance a vu son attractivité résidentielle augmentée ces dernières années. Ce phénomène engendre des besoins de création de nouveaux logements, équipements et services.

Par ailleurs, le Val de Durance bénéficie d'un important potentiel de développement des activités touristiques, notamment grâce aux projets de vélo-route d'envergure européenne le long de la Durance qui sont en faveur du développement du cyclotourisme.

L'équilibre est donc à trouver entre dynamisme démographique, captation des entreprises de la filière *Énergie - Environnement*, maintien de l'activité agricole vivrière, protection face aux risques naturels, notamment à la crue de la Durance, et développement touristique.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP VAL DE DURANCE ET LES CHOIX RETENUS

Grands objectifs de l'OAP Val de Durance	Justification des objectifs choisis
Organiser le développement du Val de Durance en s'appuyant sur le rôle structurant de Pertuis	Constituant l'un des principaux pôles urbains du Pays d'Aix, Pertuis est un <i>Pôle structurant d'envergure métropolitaine</i> dans l'armature territoriale. La ville conjugue poids de population, dynamisme démographique, offre en logement diversifiée, équipements scolaires structurants, établissements hospitaliers, offre commerciale conséquente et pôle d'emplois majeur. En résulte un large rayonnement sur le Val de Durance et, au-delà de la métropole, sur le sud Luberon. Pertuis est donc la commune structurante du Val de Durance et se place ainsi en complémentarité des <i>Pôles de proximité</i> et des <i>Centralités villageoises</i> alentours. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>organiser le développement du Val de Durance en s'appuyant sur le rôle structurant de Pertuis</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.1 : préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</u> - <u>1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</u> - <u>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</u> - <u>3.5 : poursuivre la construction d'un mix énergétique</u> - <u>4.5 : améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</u>
Accompagner le développement économique de la Vallée des énergies	Le Pays d'Aix bénéficie de la présence d'un solide écosystème de la recherche environnementale qui pose les bases à l'émergence d'une véritable filière industrielle des énergies renouvelables et de récupération. Le Val de Durance est un acteur majeur de cette filière économique <i>Énergie – Environnement</i> grâce notamment à la présence du CEA de Cadarache, du projet ITER et de la Cité des énergies, c'est la raison pour laquelle il est parfois appelé « la vallée des énergies ». Néanmoins, pour bénéficier au maximum des retombées économiques liées à la présence d'ITER et du CEA, le Val de Durance doit organiser son offre foncière et immobilière pour accueillir les entreprises et pour attirer les actifs. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>accompagner le développement économique de la Vallée des énergies</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes</u> - <u>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</u> - <u>7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle</u>

Grands objectifs de l'OAP Val de Durance	Justification des objectifs choisis
Soutenir l'économie et l'emploi agricole	Vaste plaine alluviale, le Val de Durance, avec la haute vallée de l'Arc, est le secteur le plus dynamique en termes d'économie agricole, notamment grâce à la céréaliculture. Contrairement aux autres secteurs du territoire, il bénéficie d'un réseau d'irrigation gravitaire traditionnel qui se fond dans les paysages agricoles de plaine et organise la trame bocagère. Le maintien des grands cœurs de production agricole du Val de Durance est essentiel et répond à divers enjeux : souveraineté alimentaire, façonnement des paysages, gestion du risque inondation... Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>soutenir l'économie et l'emploi agricole</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>3.3 : préserver la ressource et la qualité de l'eau</u> - <u>5.1 : préserver le potentiel de production agricole du territoire</u> - <u>5.2 : respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles</u> - <u>5.3 : garantir la multifonctionnalité des espaces agricoles</u> - <u>6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises</u>

Grands objectifs de l'OAP Val de Durance	Justification des objectifs choisis
Renforcer la position du Val de Durance comme destination de loisirs du Pays d'Aix	Le secteur du tourisme est une filière économique qui pèse fortement dans l'économie du Pays d'Aix en termes d'emplois. Les sites et paysages remarquables, le centre historique d'Aix-en-Provence, l'image très porteuse de "la Provence", un patrimoine et une offre culturelle riche... attirent chaque année plus de 1,5 millions de visiteurs. Néanmoins, la fréquentation touristique se concentre principalement à Aix-en-Provence et sur la Montagne Sainte-Victoire, générant des pressions sur le parc résidentiel et les milieux naturels. Par ailleurs, les phénomènes de concurrence entre les territoires, l'évolution des modes de consommation, les nouvelles attentes des touristes... sont autant de facteurs à prendre en compte pour permettre au Pays d'Aix de conforter son positionnement de territoire touristique. Le développement de l'itinérance, et plus largement du tourisme vert, sont aujourd'hui des opportunités pour mieux diffuser les touristes sur l'ensemble du territoire. La plaine du Val de Durance façonne un paysage agricole largement irrigué, bien organisé, peu déstructuré par l'urbanisation, dominé par les céréales, les vergers et le maraîchage. A ce paysage agricole se superpose des éléments de patrimoine bâti et vernaculaire. Qui plus est, la Durance et ses ripisylves composent une richesse écologique majeure, s'articulant avec celle des reliefs structurants (le Concors, le Luberon, les Côtes et la Trévarresse). Ce cadre idéal de paysage de campagne provençale forge l'identité du Val de Durance et peut être un fabuleux atout pour le Pays d'Aix pour développer le tourisme vert. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>renforcer la position du Val de Durance comme destination de loisirs du Pays d'Aix</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</u> - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u> - <u>3.8 : mieux prendre en compte les risques d'inondation</u> - <u>5.2 : respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles</u> - <u>7.2 : développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix</u>

JUSTIFICATION DE L'OAP *GRAND SITE CONCORS SAINTE-VICTOIRE*

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SECTEUR *CONCORS SAINTE-VICTOIRE*

La diversité des ambiances de Sainte-Victoire, son patrimoine naturel, historique, architectural, agricole et ses paysages ont été reconnus par l'État dès 1983 avec le classement de 6664 ha au titre des Sites.

En 1989, le terrible incendie du mois d'août a entraîné la création, l'année suivante, du Syndicat intercommunal à vocation unique du massif de Sainte-Victoire pour coordonner les actions de réhabilitation du site.

Le Grand Site Concors Sainte-Victoire est aujourd'hui un des sites du réseau des Grands Sites de France. Historiquement centré sur Sainte-Victoire, le périmètre du Grand Site a été élargi en 2019 pour intégrer le massif de Concors. Étendu sur plus de 50 000 hectares, il compte aujourd'hui 17 communes, dont 15 comprises dans le territoire du Pays d'Aix.

Le label "Grand Site de France", attribué par l'Etat à un site classé de grande notoriété et de forte fréquentation, est la reconnaissance d'une gestion conforme aux principes du développement durable, conciliant préservation du paysage et de "l'esprit des lieux", qualité de l'accueil du public, participation des habitants et des partenaires à la vie du Grand Site.

Le renouvellement de la labellisation en 2019 n'a pas de valeur réglementaire en matière d'urbanisme, aussi l'OAP Grand Site Concors Sainte Victoire a été conçue pour répondre aux thématiques pouvant concerner le PLUi.

Culminant à 1 011 mètres d'altitude, Sainte-Victoire est visible de très loin et compose un paysage identitaire très fort. Cette montagne mythique et monumentale fait figure d'emblème du Pays d'Aix. Ce symbole pâtit malheureusement de sa notoriété. La Montagne Sainte-Victoire, espace naturel du Pays d'Aix qui concentre l'essentiel de la fréquentation touristique avec près d'1,3 million de visiteurs annuels estimés, rencontre des problèmes de sur-fréquentation.

Le projet de territoire du Grand Site Concors Sainte-Victoire inscrit le paysage au cœur de son ambition, prenant en compte, de fait, de multiples enjeux : croissance urbaine, développement économique, dynamiques agricoles et écologiques, préservation du patrimoine et des valeurs culturelles, qualité du cadre de vie... Il se fonde ainsi sur les principes du développement durable ; il vise à préserver pour les générations futures un lieu de vie et un espace économique qualitatif ainsi que des paysages préservés.

Dans une volonté de mise en valeur de ce site emblématique, l'OAP *Grand Site Concors - Sainte-Victoire* retranscrit donc le projet de territoire du Grand Site en se consacrant aux thématiques concernées par le PLUi : la qualité architecturale, la mobilité, la préservation environnementale et paysagère, etc.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OAP *GRAND SITE CONCORDS SAINTE-VICTOIRE* ET LES CHOIX RETENUS

Grands objectifs de l'OAP <i>Grand Site Concors Sainte-Victoire</i>	Justification des objectifs choisis
Tendre vers une cohérence territoriale en matière d'urbanisme et d'architecture	Le territoire du Grand Site bénéficie d'une identité rurale forte (trame agricole, hameau, village, mas...), accompagnée d'une qualité architecturale. Ensemble, elles participent activement à la préservation du cadre de vie et des paysages. Depuis plusieurs décennies maintenant, ce territoire est touché par le phénomène de périurbanisation qui génère des fragilités locales, ce mouvement conduisant à une consommation importante d'espace et à une densification aux abords du réseau routier. Des menaces s'expriment ainsi sur les terres agricoles et les espaces naturels en position de frange urbaine. Ainsi, une attention particulière doit être portée sur les secteurs de projet et sur les nouvelles constructions pour que soit garanti le maintien de la ruralité sur le territoire du Grand Site. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de pérenniser l'identité rurale et paysagère du site. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.6 : mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village</u> - <u>2.7 : définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>2.9 : construire le patrimoine de demain</u>

Grands objectifs de l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire	Justification des objectifs choisis
Poursuivre et renforcer la protection, la restauration et la gestion durable des qualités paysagères et environnementales	La mosaïque de milieux naturels du territoire a été façonnée par la présence humaine depuis des millénaires. Avec le déclin du monde rural et des activités traditionnelles, la forêt est entrée dans un processus d'évolution naturelle de la végétation. Or le maintien de milieux ouverts est une priorité pour la préservation de la biodiversité méditerranéenne, la prévention des incendies et le maintien d'un paysage provençal typique. Ainsi, le maintien des pratiques agro-pastorales et de la biodiversité sont des enjeux forts. Cet objectif vise la dynamique d'excellence environnementale qui anime le territoire du Grand Site. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>poursuivre et renforcer la protection, la restauration et la gestion durable des qualités paysagères et environnementales</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <i>2.1 : préserver le patrimoine écologique</i> - <i>2.2 : favoriser la restauration des continuités écologiques</i> - <i>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</i> - <i>5.1 : préserver le potentiel de production agricole du territoire</i> - <i>5.2 : respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles</i> - <i>5.3 : garantir la multifonctionnalité des espaces agricoles</i> - <i>5.4 : favoriser une économie durable de la forêt</i>
Organiser, gérer, maîtriser intelligemment la fréquentation	Le caractère emblématique et montagnard de Sainte-Victoire attirera toujours les randonneurs sur des espaces à préserver. A contrario, le massif du Concors reste aujourd'hui confidentiel. Au vu de l'importance de la fréquentation, la volonté actuelle est donc de conserver et d'équilibrer ce niveau de fréquentation. Si une nette concentration sur Sainte-Victoire existe, il est nécessaire qu'elle reste maîtrisée et partagée autant que possible avec le massif de Concors et les villages de sa périphérie. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>organiser, gérer, maîtriser intelligemment la fréquentation</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <i>1.8 : inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens</i> - <i>1.9 : garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture</i> - <i>2.1 : préserver le patrimoine écologique</i> - <i>2.2 : favoriser la restauration des continuités écologiques</i> - <i>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</i> - <i>7.2 : développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix</i>

Grands objectifs de l'OAP <i>Grand Site Concors Sainte-Victoire</i>	Justification des objectifs choisis
S'adapter à la trame paysagère existante	Le paysage est la grande force immédiatement visible et sensible qui traverse tout le territoire, le lie et le caractérise. Mais cette force reste un bien commun extrêmement fragile qu'il faut protéger et valoriser. Les intentions paysagères à apporter à l'endroit de l'imbrication de la trame bâtie et de la trame agricole ou forestière doivent être pensées selon la trame paysagère dans laquelle s'insère la construction. Poursuivant l'objectif d'une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, les bâtiments, la végétation qui les accompagne et les abords extérieurs ne sont pas à traiter de la même façon selon qu'on s'insère en plaine agricole, en coteau ou en vallon par exemple. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin de <i>s'adapter à la trame paysagère existante</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.2 : favoriser la restauration des continuités écologiques</u> - <u>2.3 : préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix</u> - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.6 : mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village</u> - <u>2.7 : définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>2.9 : construire le patrimoine de demain</u> - <u>3.7 : renforcer la protection face au risque de feux de forêt</u>
Adopter végétaux et matériaux en cohérence avec les palettes constituant l'identité de Concors Sainte-Victoire	Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions, les bâtiments, par leur matérialité, leur volume et leur couleur, doivent respecter l'esprit des lieux qui habite le territoire du Grand Site. Il en est de même pour le type d'essence végétale choisie et pour sa façon d'être implantée. Ainsi, plusieurs orientations sont formulées dans l'OAP afin d'<i>adopter végétaux et matériaux en cohérence avec les palettes constituant l'identité de Concors Sainte-Victoire</i>. Cet objectif contribue à répondre aux orientations du PADD suivantes : - <u>2.4 : valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</u> - <u>2.6 : mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village</u> - <u>2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</u> - <u>3.2 : adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</u>

DES OAP SECTORIELLES AUX VOCATIONS MULTIPLES

Pour expliquer les choix retenus pour chacune des 150 OAP sectorielles, celles-ci seront catégorisées selon leurs vocations :

- Les secteurs de développement majoritairement dédiés à l'habitat
- Les secteurs de développement dédiés aux équipements
- Les secteurs dédiés au développement économique (activités)
- Les secteurs dédiés au développement touristique
- Les secteurs à vocation mixte

LES OAP SECTORIELLES D'INTENTION

Pour rappel, le contenu des OAP sectorielles dites « **d'intention** » au PLUi du Pays d'Aix répondent aux conditions citées à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Elles s'inscrivent à l'échelle d'un ou plusieurs sites de projets opérationnels à court et à moyen terme et exposent les grands principes d'aménagement, dans une logique de complémentarité avec le règlement et en cohérence avec les orientations du PADD.

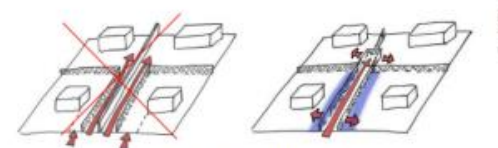
Pour ce faire, les orientations du projet de territoire sont déclinées sur plusieurs rubriques thématiques écrites et illustrées par des schémas et visuels, pour une meilleure compréhension des objectifs de l'OAP, portant des indications pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

CONTENU D'UNE OAP D'INTENTION

Eléments non opposables

Chaque OAP est introduite par une « fiche identitaire » qui récapitule le contexte dans lequel s'insère l'OAP, à savoir la localisation, le périmètre, ainsi que les caractéristiques du site. Des critères en lien avec les attendus du projet de l'OAP permettent également d'apprécier les orientations déclinées par la suite, soit le zonage, la vocation future du site, le programme prévisionnel puis la temporalité du projet. Par ailleurs, une synthèse des enjeux et des objectifs liés à la réalisation de l'OAP introduisent les attendus souhaités par le futur projet.

Des visuels peuvent accompagner les différentes rubriques thématiques écrites. Ces visuels sont à caractère purement illustratif, voire incitatif, sous la forme de croquis afin d'éclairer sur la configuration en l'état ou la mutation ambitionnée par le territoire du Pays d'Aix. Aucune opposabilité n'est appliquée à ces illustrations.



Exemple de voies d'accès en cas de double division parcellaire à l'arrière de constructions existantes (sans valeur réglementaire)



EXEMPLE DE VISUELS

Carraire de Violesi

Vocation : Habitat

Zonage : 1AU-UD

Programme : environ 50 logements

Echéancier prévisionnel de réalisation : long terme

EXEMPLE DE LA FICHE INTRODUCTIVE DE L'OAP

SITUATION ET DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la moitié sud-est de la commune de Cabriès, le site de La Carraire de Violesi représente une surface de 2,83 ha.

Il s'intègre dans un environnement boisé au sud du secteur et urbain composé majoritairement d'habitat, type pavillonnaire au nord. Le site se situe à l'entrée de la commune et est desservi par la RD8.

L'OAP porte sur un espace actuellement occupé par le centre technique municipal. Il s'agit de réutiliser cet espace pour une vocation résidentielle.

La proximité avec le centre-ville offre un grand nombre d'équipements, commerce et services.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » S'inscrire dans une dynamique de renouvellement urbain.
- » Protéger les espaces paysagers autour du Piton.
- » Préserver un espace tampon, franges non bâties et non boisées, en lisière de la pinède.
- » Assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

Eléments opposables

- Chaque OAP contient un schéma d'aménagement, lequel est le document référence pour l'aménagement du site à terme. Ce schéma se superpose au règlement graphique et doit être pris en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, car il peut préciser :
 - o les affectations des constructions et les principes de mixité fonctionnelle et sociale,
 - o les principes de composition urbaine en termes de structuration des axes, d'alignement, de discontinuité, d'implantation, etc.,
 - o l'insertion urbaine et l'intégration paysagère du projet, liée au choix des morphologies urbaines et des typologies d'habitat en l'occurrence, au rapport aux voies, aux vues et perméabilités à préserver,
 - o les espaces paysagers ou naturels à préserver ou valoriser, les espaces verts et de loisirs à aménager,
 - o les traitements attendus des espaces publics ou collectifs en termes de vocation, de principe circulatorio, de distribution des voies et espaces libres circulés, de défense contre le risque feu de forêt, etc.

- La partie rédactionnelle est répartie sur de nombreuses rubriques thématiques sur la base de celles imposées par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Ces rubriques viennent préciser et compléter le schéma d'aménagement. La rédaction complémentaire au schéma d'aménagement a également une portée opposable aux porteurs de projets.

Les différentes rubriques font l'objet de niveaux de traitements différents dans chaque OAP en fonction des spécificités, des sensibilités du site et du niveau d'exigences espérés par le projet. Toutefois, en l'absence de prescriptions sur certains thèmes facultatifs, le recours au règlement devient la mesure opposable lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sur le secteur défini.

- VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PREVISIONNELLE
- PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN
- PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTEGRATION PAYSAGERE
- PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

DES OAP D'INTENTION AUX VOCATIONS MULTIPLES SUR LE PAYS D'AIX

Cette catégorie d'OAP concerne 136 sites ou secteurs, réparties par les vocations suivantes :

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT MAJORITAIREMENT DÉDIÉS À L'HABITAT

Commune	N° OAP	Nom de l'OAP
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP04	Puyricard – Palombes
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP05	Maruège
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP06	Pont de l'Arc – Félicité
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP14	Célony
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP15	Sainte-Anne Bouenhoure
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP02	Leï Morts
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP05	Malbergue Nord
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP06	Malbergue Sud
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP07	La Salle Sud
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP09	La Salle Ouest
CABRIES	CAB-OAP02	Les Aires
CABRIES	CAB-OAP03	La Noria de Pagnol
CABRIES	CAB-OAP04	Petite Campagne
CABRIES	CAB-OAP05	La Carraire de Violési
CABRIES	CAB-OAP06	Roundo des Bolles
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	CHA-OAP02	La Gavotte
COUDOUX	COU-OAP01	La Plantade
FUVEAU	FUV-OAP01	La Roucaoudo
FUVEAU	FUV-OAP02	Quartier du cimetière
GREASQUE	GRE-OAP01	Le Pascaret
GREASQUE	GRE-OAP02	Les Bastides
GREASQUE	GRE-OAP03	Les Iris
JOUQUES	JOU-OAP01	Le Deffend
LA ROQUE-D'ANTHERON	ROQ-OAP01	La Bergerie
LA ROQUE-D'ANTHERON	ROQ-OAP03	Les Aires
LAMBESC	LAM-OAP01	Moulin Neuf

LAMBESC	LAM-OAP02	Verdun Glacière
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP01	Groule
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP02	Les Bastides
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP03	Saint-Canadet
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP04	Rousset
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP07	Les Bonnauds
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP08	Les Goirands
LE THOLONET	THO-OAP02	Les Acanthes
LE THOLONET	THO-OAP03	Triangle vert
LE THOLONET	THO-OAP04	Route Cézanne
MEYRARGUES	MRG-OAP03	Réclavier
MEYREUIL	MRL-OAP01	Payannet
MEYREUIL	MRL-OAP02	Pont de Bayeux
MEYREUIL	MRL-OAP03	Le Canet
MEYREUIL	MRL-OAP06	La Martelière
MEYREUIL	MRL-OAP07	Chuchine
MIMET	MIM-OAP01	Quartier de Laou
MIMET	MIM-OAP02	Sire Marin
PERTUIS	PER-OAP03	Jas de Beaumont 2
PERTUIS	PER-OAP06	Entrée de ville Sud / Secteur Gare
PERTUIS	PER-OAP07	Moulin Soufflet
PERTUIS	PER-OAP08	Avenue de Verdun
PEYNIER	PEY-OAP01	Beaulieu
PEYROLLES-EN-PROVENCE	PEP-OAP03	Le Pérou
PEYROLLES-EN-PROVENCE	PEP-OAP05	La Marinière
PEYROLLES-EN-PROVENCE	PEP-OAP06	Le Bosquet
PEYROLLES-EN-PROVENCE	PEP-OAP07	Les Nirons
PUYLOUBIER	PLB-OAP01	Pallièrre - Passe le temps - Ferrages
PUYLOUBIER	PLB-OAP02	Quartier de Langevin
ROGNES	ROG-OAP03	Versailles Est
ROGNES	ROG-OAP04	Centre-ville
ROUSSET	ROU-OAP02	Les Bannettes
SAINT-CANNAT	SCA-OAP02	Seigneurie

SAINT-CANNAT	SCA-OAP03	Budéou
SAINT-ESTEVE-JANSON	SEJ-OAP01	Les Vignes
SAINT-ESTEVE-JANSON	SEJ-OAP02	Les Chênes
SAINT-ESTEVE-JANSON	SEJ-OAP03	Les Aires
SAINT-MARC-JAUMEGARDE	SMJ-OAP01	Village
SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE	SPD-OAP01	Secteur du Jas de l'Aire
TRETS	TRE-OAP02	L'Ermitage
TRETS	TRE-OAP01	La Gardi
VAUVENARGUES	VAU-OAP01	Village Est
VAUVENARGUES	VAU-OAP02	Centre-village
VENELLES	VNL-OAP02	Font Trompette
VENELLES	VNL-OAP03	les Figueirasses
VENELLES	VNL-OAP07	La Brianne
VITROLLES	VIT-OAP06	Padovani

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

Commune	N° OAP	Nom de l'OAP
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP03	Puyricard - Bremond
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP08	Trois Pigeons
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP11	Gare TGV - Arbois
FUVEAU	FUV-OAP04	Plateau sportif des Planes
GARDANNE	GAR-OAP03	Puits Z
LA ROQUE-D'ANTHERON	ROQ-OAP02	Pôle de services
LAMBESC	LAM-OAP03	Secteur du Lycée
LE THOLONET	THO-OAP01	Secteur de l'Ecole
PERTUIS	PER-OAP04	Les Moulières
PERTUIS	PER-OAP05	Secteur Ouest
SAINT-CANNAT	SCA-OAP04	Plateforme sportive
SAINT-CANNAT	SCA-OAP05	Saint-Estève
VENELLES	VNL-OAP04	Allée des Quatre Tours

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DÉDIÉS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Commune	N° OAP	Nom de l'OAP
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP01	Lignane
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP02	La Calade
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP09	Plan d'Aillane - Aéroport
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP10	Saint Hilaire
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP17	Le Tourillon
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP08	Décathlon Village
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	CHA-OAP01	Secteur de la Barque
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	CHA-OAP03	La Muscatelle
FUVEAU	FUV-OAP05	Quartier de Saint Charles
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP05	La Confrérie
LE PUY-SAINTE-REPARADE	PUY-OAP06	La Halte
MEYRARGUES	MRG-OAP02	Coudourousse-La Grange
MEYRARGUES	MRG-OAP04	Plateau de la Plaine
MEYREUIL	MRL-OAP04	Sarret
MEYREUIL	MRL-OAP05	Bachasson
PEYROLLES-EN-PROVENCE	PEP-OAP04	Les Coulus (Coudourousse)
ROGNES	ROG-OAP02	ZA Route de Lambesc
ROUSSET	ROU-OAP01	Favary
SAINT-CANNAT	SCA-OAP06	Pôle Hôtellerie
SIMIANE-COLLONGUE	SIM-OAP02	Le Safre

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DÉDIÉS AU DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Commune	N° OAP	Nom de l'OAP
LAMBESC	LAM-OAP04	Langoustier
PERTUIS	PER-OAP10	Extension du camping
PEYROLLES-EN-PROVENCE	PEP-OAP02	Les Tilleuls

SECTEURS À VOCATION MIXTE

Commune	N° OAP	Nom de l'OAP
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP07	Luynes Sud
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP12	La Constance
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP13	La Pomone
AIX-EN-PROVENCE	AIX-OAP16	Pont de l'Arc – Viaduc
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP01	San Baquis - Est
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP03	Centre-ville
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP04	Plan Marseillais-Violesi
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP10	Montaury
BOUC-BEL-AIR	BOU-OAP11	Camping de la Malle
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	CHA-OAP04	Le centre-village
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	CHA-OAP05	La Galinière
COUDOUX	COU-OAP02	Centre-village
EGUILLES	EGU-OAP01	Les Jalassières
FUVEAU	FUV-OAP03	La Barque
GARDANNE	GAR-OAP01	Jean de Bouc/La Garde
GARDANNE	GAR-OAP02	Font de Garach
GREASQUE	GRE-OAP04	Les Pradeaux
LES PENNES MIRABEAU	PEN-OAP01	Quartier de Gare
PERTUIS	PER-OAP09	Stade Bonnaud
ROGNES	ROG-OAP01	Ecoles Saint-Denis
SAINT-ESTEVE-JANSON	SEJ-OAP04	Les Ecoles
SIMIANE-COLLONGUE	SIM-OAP01	Les Hauts de Gadie
VENELLES	VNL-OAP05	Madeleine Bonnaud
VENELLES	VNL-OAP06	Les Faurys
VENTABREN	VTB-OAP01	Château Blanc
VITROLLES	VIT-OAP04	Jean Monnet
VITROLLES	VIT-OAP05	Etang de Vaïne

JUSTIFICATION DES OAP SECTORIELLES D'INTENTION PAR VOCATION

LES OAP À VOCATION HABITAT

Éléments de compréhension

Les OAP à vocation habitat concernent de nombreuses communes du Pays d'Aix. Elles sont définies sur 73 secteurs en fonction du besoin en logements, de la capacité de développement et de l'armature urbaine.

Les OAP affichent et concrétisent l'objectif de diversification des typologies d'habitat, aujourd'hui majoritairement individuelles et visent une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage. Elles ont également pour vocation la mise en application des enjeux de limitation de la consommation d'espaces et la maîtrise de l'extension des villages en encadrant l'aménagement et la densité sur les secteurs de développement identifiés.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

A ce titre, le PADD porte de nombreuses ambitions sur ces futurs quartiers, en termes de production de logements. La revalorisation de l'offre de logements est une orientation forte du PADD qui s'attache à imaginer un urbanisme du quotidien, plus proche de ses habitants et plus adapté à leurs besoins, à travers l'objectif n°4 du PADD « PERMETTRE UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET GÉNÉRATIONNELLE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS ET PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE ».

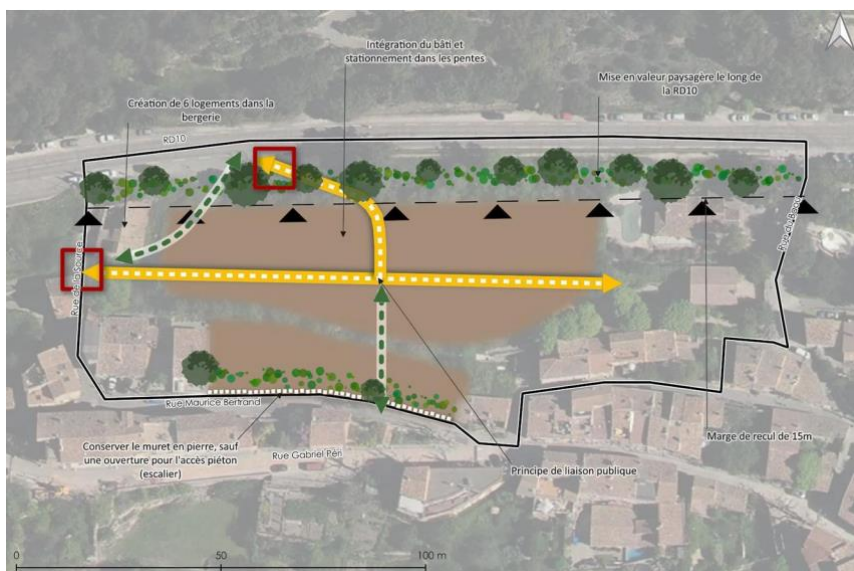
Ces OAP répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 4.2 qui vise le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ;
- L'orientation 4.3 qui vise à promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ;
- L'orientation 4.5 qui vise à améliorer les conditions de vie dans les centres anciens.

Les opérations inscrites sur les secteurs précités au sein de périmètres d'OAP ont pour effet de :

- Diversifier et renouveler les façons d'habiter, en programmant une offre diversifiée, à destination des ménages individuels, des petits ménages, ainsi que des familles ;
- Renouer avec un urbanisme des courtes distances, en exploitant le potentiel des centres anciens pour l'accueil résidentiel.

A titre d'exemple, l'OAP « Centre Village » situé à proximité du centre-village de Vauvenargues et de la RD10, va permettre un complément de l'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée (habitat individuel, collectif, en locatif privé, social, ou en accession). Cette programmation d'environ 15 logements devra participer au maintien de la vitalité du village et de la pérennité de ses équipements, services et commerces (école, mairie, supérette, restaurant...), qui encourageront l'installation de nouvelles familles. Les orientations de l'OAP en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère pointent une insertion nécessaire au relief du site, au paysage environnant, mais surtout une continuité du centre-village dans le choix des formes urbaines.



Périmètre de l'OAP	Mobilités
Vocation des espaces / destination du bâti	Voie de desserte locale à créer ou restructurer
Habitat	Modes actifs à créer
Caractéristique du bâti	Accès principal
Recul des constructions	Qualité environnementale et paysagère
	Espace paysager à végétaliser, à préserver
	Muret / soubassement à préserver ou à créer

OAP CENTRE-VILLAGE (COMMUNE DE VAUVENARGUES)

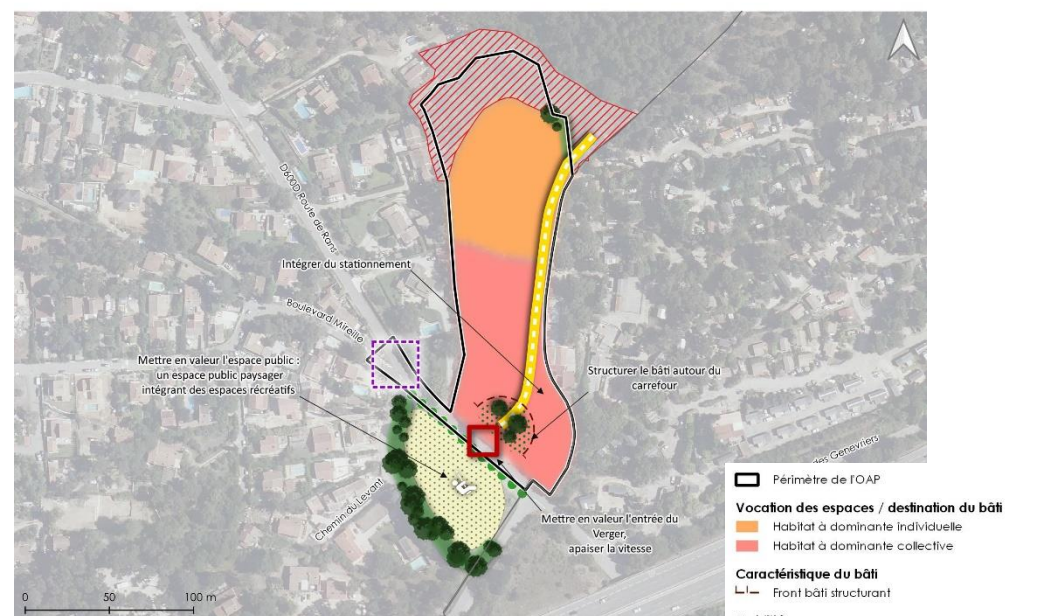
- Limiter les tissus urbains diffus et réduire la consommation d'espace, en favorisant des greffes urbaines, des densités raisonnées et des formes urbaines respectueuses des continuités existantes.
- Promouvoir une offre de logements pour tous en consacrant un pourcentage de logements sociaux.

L'OAP « Roundo des Bolles » à Cabriès décline ces ambitions par l'intégration d'une offre sociale, au sein d'un programme mixte d'habitat, variant de 50 à 60

logements. Le secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale reportée sur le plan de zonage du PLUi.

L'aménagement d'un espace public paysager apportera de la convivialité au futur quartier, dans lequel des espaces récréatifs le valoriseront aux abords de la RD60D.

Par ailleurs, l'établissement d'une OAP sur ce site s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain. La création du futur quartier permet le réemploi d'un terrain déjà occupé par une discothèque, pour le transformer en un espace à vocation résidentielle, dans la continuité du tissu environnant existant.



OAP ROUND DES BOLLES (COMMUNE DE CABRIES)

Périmètre de l'OAP
Vocation des espaces / destination du bâti
Habitat à dominante individuelle
Habitat à dominante collective
Caractéristique du bâti
Front bâti structurant
Mobilité
Voie de desserte locale à créer ou restructurer
Accès principal
Carrefour à aménager
Traitement des espaces publics
Espace public
Aire de jeux
Qualité environnementale et paysagère
Espace paysager à végétaliser
Espace de gestion du risque incendie
Interface paysagère à aménager
Alignement d'arbres à préserver ou à créer
Ambiance végétale à créer, à préserver

LES OAP À VOCATION ÉCONOMIQUE

Éléments de compréhension

La réussite économique du Pays d'Aix est essentiellement liée à ses zones 95 zones d'activités, qui génèrent environ 84 000 emplois. Ces pôles d'activités rayonnent de façon hétérogène et se répartissent sur près de 3000 hectares entre :

- Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, principal pôle économique du territoire à rayonnement national et international, qui s'est développé sur des phases successives d'expansion entre La Pioline, le Technopôle de l'Arbois, Le Tourillon, l'Aérodrome, ainsi que les pôles d'activités de La Duranne, des Milles et de L'Enfant.
- Le pôle industriel de Rousset - Peynier – Fuveau, second pôle industriel du Pays d'Aix. À la différence d'Aix, l'emploi industriel est particulièrement structurant dans cette partie de la haute vallée de l'Arc. Une diversification de ces activités industrielles, ainsi que l'émergence d'une vocation logistique a mobilisé la plupart des réserves foncières disponibles, notamment sur le secteur de Favary à Rousset et la zone Saint-Charles à Fuveau.
- Les zones d'activités de Vitrolles, troisième pôle industriel du Pays d'Aix qui regroupe les zones suivantes : Les Estroublans, L'Anjoly, Couperigne / aéroport, Cap Horizon et Grand Vitrolles.
- Le Canet de Meyreuil, composé de plusieurs bureaux-parcs, qui affirme la vocation tertiaire de la zone.
- Meyreuil : composé d'un site industriel historique en mutation.
- Plan de Campagne, situé entre les communes de Cabriès et des Pennes-Mirabeau, « Plan de Campagne » concentre 409 entreprises et près de 4 600 emplois et propose une surface de vente de 220 000 m².
- Le Val de Durance, de Cadarache à Pertuis : vaste territoire à dominante résidentielle, dont l'économie s'est longtemps appuyée sur l'agriculture, la construction et l'industrie agroalimentaire. Cette économie traditionnelle a connu d'importantes mutations, l'agriculture et le BTP se sont maintenus, l'industrie agroalimentaire a périclité et comme ailleurs, la croissance récente a été portée majoritairement par le commerce et les services.

Toutefois, la révolution numérique a fortement métamorphosé les façons de travailler, ce qui n'est pas sans impact sur la spécificité économique qui caractérise le Pays d'Aix, auquel s'ajoute le vieillissement des parcs d'activités existants et les contraintes d'accès en heure de pointe. Ce constat met en difficulté le secteur industriel qui se voit concurrencé avec les nouvelles entreprises émergentes, pour lesquelles les disponibilités foncières sont monopolisées au détriment de l'activité industrielle.

L'enjeu pour le Pays d'Aix est à présent de s'adapter aux nouvelles modalités de travail, de concilier l'économie traditionnelle et les entreprises innovantes, en favorisant la complémentarité à la concurrence. Par ailleurs, il s'agira d'interroger le devenir des zones d'activités vieillissantes et de façonner un territoire en mesure d'accueillir des entreprises qui cohabitent ensemble.

Le projet de territoire porte l'ambition de consolider sa place de socle d'accueil d'industries de pointe et de s'appuyer sur les filières stratégiques de la microélectronique, ITER, les énergies, le Technopôle de l'Arbois, l'aéronautique et encourager l'émergence de nouvelles filières.

Pour ce faire, des secteurs propices au développement économique du Pays d'Aix ont été inscrits dans des périmètres d'OAP, afin d'encadrer l'accompagnement des entreprises.

Les OAP d'intention à vocation économique concernent 20 secteurs du territoire répartis sur les communes de Aix-en-Provence, Bouc-Bel-Air, Châteauneuf-le-Rouge, Fuveau, Gardanne, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Meyreuil, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Rognes, Rousset, Saint-Cannat et Simiane-Collongue.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

Le PADD porte de nombreuses ambitions sur ces futurs quartiers en terme de développement économique. Afin de préserver son attractivité, le projet de territoire s'appuie sur son socle économique existant, afin d'être à l'image d'une terre d'accueil des industries de pointe et d'activités tertiaires rayonnantes. Cette ambition est affichée au PADD à travers l'objectif n°6 « PRIVILÉGIER LA REVITALISATION DES TISSUS ÉCONOMIQUES EXISTANTS ET GARANTIR LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES SUR LE TERRITOIRE »,

ainsi que l'objectif 7 « AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAINE DU PAYS D'AIX ET SON RAYONNEMENT INTERNATIONAL EN SOUTENANT LA DIVERSITÉ DE SES FILIÈRES PORTEUSES D'EMPLOIS ET D'IDENTITÉ ».

Ces OAP répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ;
- L'orientation 6.2 : créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages ;
- L'orientation 6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises ;
- L'orientation 7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle.

Les opérations inscrites sur les secteurs précités ont pour effet de :

- Renouveler le tissu économique existant et proposer une nouvelle offre foncière et immobilière dédiée aux entreprises porteuses d'innovation ;

Pour cela, par exemple, l'OAP « La Confrérie » au Puy-Sainte-Réparate vise la restructuration d'une zone économique existante pour la réalisation complémentaire de bâtiments d'activités à dominante tertiaire.

- Participer au cycle de vie des entreprises locales et à mettre en place des conditions nécessaires au développement des activités.

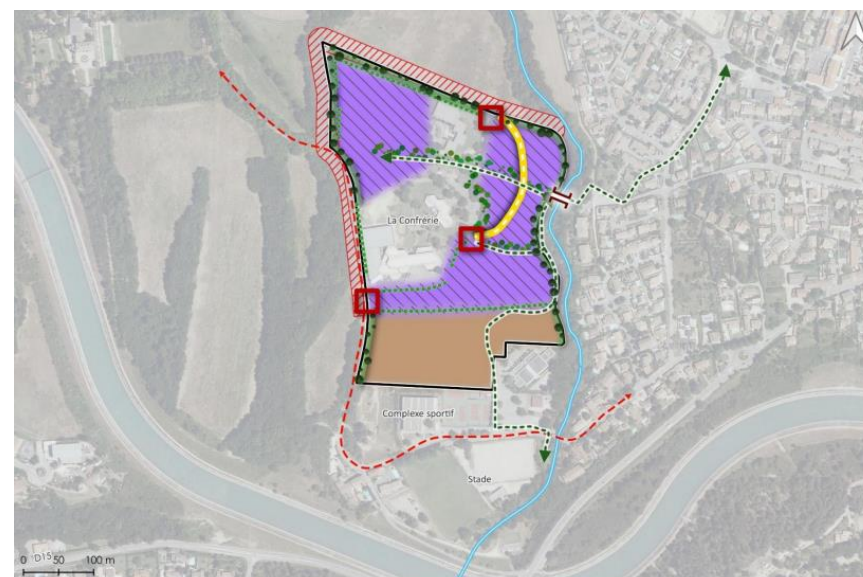
Pour cela, par exemple, l'OAP « La Calade » dont le but est de développer de l'emploi au nord d'Aix-en-Provence, de renforcer les réseaux d'assainissement qui sont actuellement sous-dimensionnés pour permettre la sécurisation et le développement de l'ensemble du secteur.

- Redynamiser les centres-villes et centre-villageois par l'intégration d'activités tertiaires, artisanales et commerciales, ainsi que des services de proximité, tout en cohabitant avec les tissus résidentiels.

- Mailler le tissu économique par une répartition cohérente des activités projetées à celles déjà existantes

Pour cela, par exemple, l'OAP « Coudourousse – La Grange » à Meyrargues vise à créer un deuxième pôle de vie autour de la gare et du pôle d'activités de Coudourousse en formant un ensemble cohérent et structuré, tout en veillant à ne pas déstabiliser le centre-ville. L'objectif sera plutôt d'accueillir des activités dont les nuisances sont incompatibles avec un centre-village.

OAP LA CONFRERIE (COMMUNE DU PUY-SAINTE-REPARADE)



Périmètre de l'OAP	Qualité environnementale et paysagère
Vocation des espaces / destination du bâti	Espace de gestion du risque incendie
Habitat	Espace paysager à végétaliser, à préserver
Activités à dominante tertiaire	Interface paysagère à aménager
Mobilité	Alignement d'arbres à préserver ou à créer
Voie de desserte locale à créer ou restructurer	Trame bleue secondaire
Modes actifs à créer	
Principe de tracé de transport en commun	
Accès principal	
Principe de franchisement	

LES OAP À VOCATION ÉQUIPEMENT

Éléments de compréhension

Bien que les équipements structurants du Pays d'Aix rayonnent au-delà des frontières territoriales, grâce à la fonction administrative, l'enseignement supérieur qui fait de l'université Aix-Marseille la plus grande université francophone par son nombre d'étudiants, de personnels et de son budget, ces équipements sont cantonnés sur la ville centre de Aix-en-Provence. Tel est le constat, en ce qui concerne la concentration des lycées publics dans les pôles urbains (8 à Aix-en-Provence, 4 à Vitrolles, 3 à Gardanne et 2 à Pertuis), une offre complétée par 11 lycées privés à Aix-en-Provence et 1 à Peynier. De surcroît, la localisation des collèges et des lycées génère des problèmes d'accessibilité sur le tour de ville aixois.

Le territoire profite également d'une bonne couverture des équipements culturels et sportifs de proximité.

Par ailleurs, la projection d'équipements sur le Pays d'Aix accompagne nécessairement l'accueil résidentiel des nouvelles populations, qu'il convient d'anticiper afin d'assurer les structures éducatives, culturelles, sportives, sociales et de santé, essentielles.

C'est ainsi que des secteurs de projets ont été définis à travers des périmètres d'OAP, afin de conforter l'offre des équipements. Ces OAP d'intention concernent 13 secteurs du territoire répartis sur les communes de Aix-en-Provence, Fuveau, Gardanne, La Roque d'Anthéron, Lambesc, Le Tholonet, Pertuis, Saint-Cannat et Venelles.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

Le PADD a pour objectif de restructurer l'armature territoriale du Pays d'Aix afin d'offrir le meilleur cadre de vie à ses occupants, dans une logique qui allie attractivité et proximité, dans laquelle s'insère les besoins quotidiens en termes de commerces et services, ainsi que d'équipements de proximité.

L'objectif 4 du PADD « PERMETTRE UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET GÉNÉRATIONNELLE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS ET PROPOSER UN

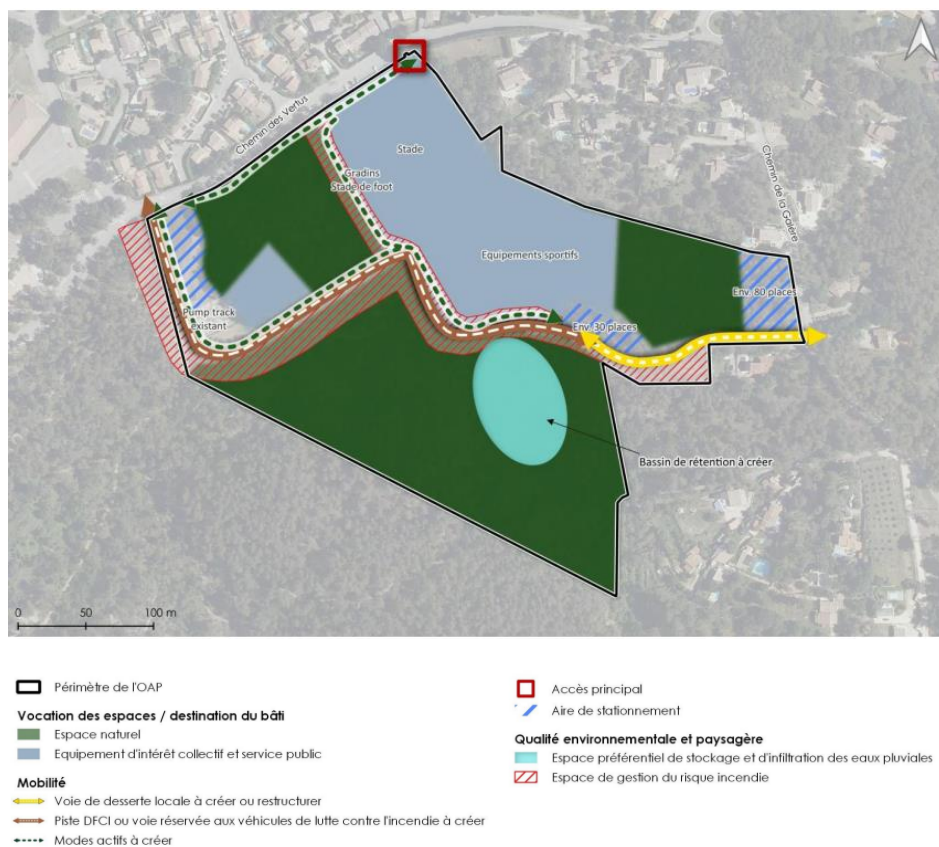
HABITAT ADAPTÉ À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE » traduit cette volonté de mettre à disposition des habitants l'offre nécessaire en structures de proximité.

Les OAP définies pour le développement des équipements répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 4.1 adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population.
- L'orientation 4.5 améliorer les conditions de vie dans les centres anciens

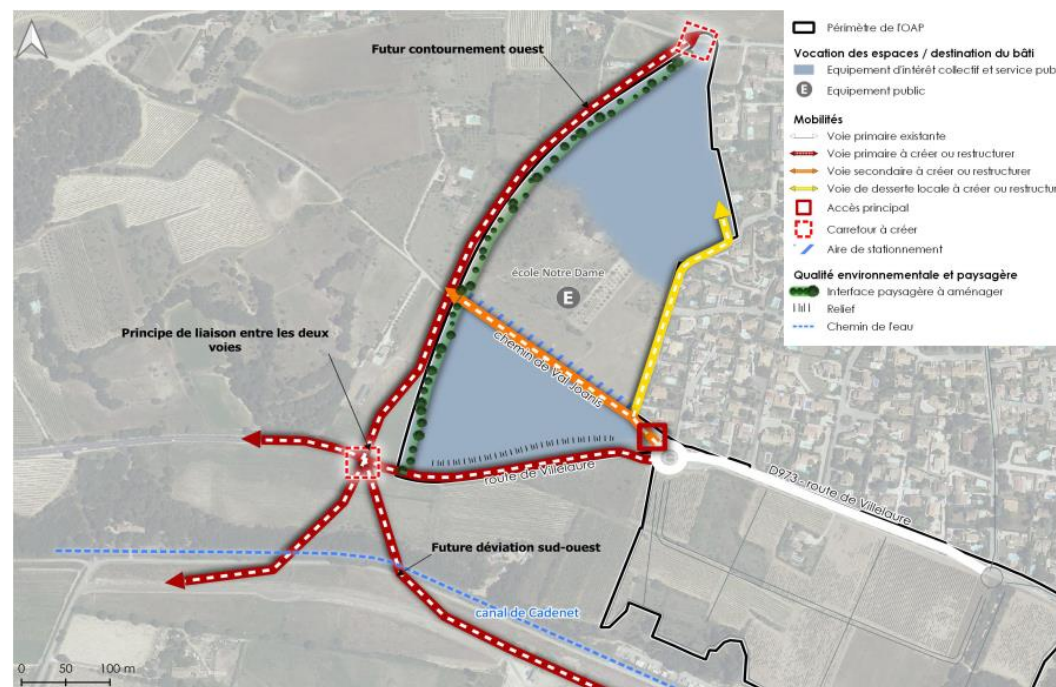
Les opérations inscrites sur les secteurs précités ont pour effet de :

- Favoriser le maintien de la population, notamment les plus jeunes, en développant des équipements ludiques, sportifs et de loisirs,



OAP LES PLANES (COMMUNE DE FUEAU)

- Conforter le fonctionnement des équipements existants par une amélioration de la qualité des locaux et des services
- Accompagner l'évolution démographique et par conséquent le développement de l'offre résidentielle.



OAP SECTEUR OUEST (COMMUNE DE PERTUIS)

LES OAP À VOCATION TOURISTIQUE

Le Pays d'Aix capitalise de nombreux atouts naturels et paysagers (Luberon, Sainte-Victoire, Durance, Étang de Berre,), ainsi qu'un patrimoine architectural et culturel marqueur de l'identité provençale (Les Bastides, les châteaux, les aqueducs, les corps de ferme,...) qui sont garants d'une richesse locale, propice à l'attractivité résidentielle et touristique du Pays d'Aix.

Le Pays d'Aix s'attache considérablement à l'identité commune qui caractérise ses entités géographiques, pour poursuivre sa dynamique de compétitivité. Le projet de territoire vise à développer une économie touristique respectueuse des sensibilités paysagères, écologiques et du patrimoine bâti.

Pour ce faire, des secteurs propices au développement d'un tourisme responsable ont été inscrits dans des périmètres d'OAP, afin d'encadrer les pratiques touristiques.

Ces OAP d'intention à vocation touristique concernent 3 secteurs du territoire répartis sur les communes de Lambesc, Pertuis et Peyrolles-en-Provence.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

Afin de se donner les moyens de promouvoir un tourisme durable, le PLUi porte l'ambition de développer un maillage pertinent pour la mise en réseau des sites touristiques symboliques du territoire, à l'échelle métropolitaine voire régionale. Par ailleurs, afin d'assurer un accueil touristique adéquat, le développement des capacités d'hébergement touristique et l'accompagnement de l'évolution d'hébergements de plein air s'avère nécessaire.

Cette ambition à l'égard du développement touristique du territoire est affichée au PADD à travers l'objectif 7 « AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAINE DU PAYS D'AIX ET SON RAYONNEMENT INTERNATIONAL EN SOUTENANT LA DIVERSITÉ DE SES FILIÈRES PORTEUSES D'EMPLOIS ET D'IDENTITÉ »

Ces OAP répondent aux orientations du PADD et notamment à :

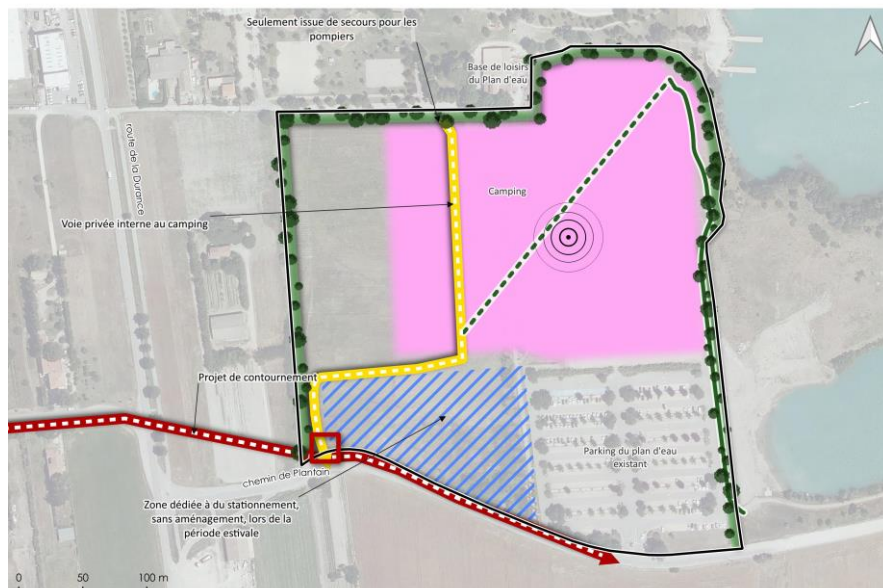
- L'orientation 7.2 : développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix ;
- L'orientation 2.3 qui vise à préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques du Pays d'Aix ;
- L'orientation 2.8 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel.

Les OAP définies dans les secteurs suscités précisent la stratégie touristique ambitieuse que porte le PADD, elles ont pour effet de :

- Affirmer les pôles de loisirs touristiques identitaires du territoire ;
- Accompagner les porteurs de projet pour professionnaliser la filière touristique ;
- Développer une économie responsable, basée sur l'éco-tourisme.



OAP CAMPING MUNICIPAL (COMMUNE DE PERTUIS)



OAP LES TILLEULS (COMMUNE DE PEYROLLES-EN-PROVENCE)

LES OAP A VOCATION MIXTE

Éléments de compréhension

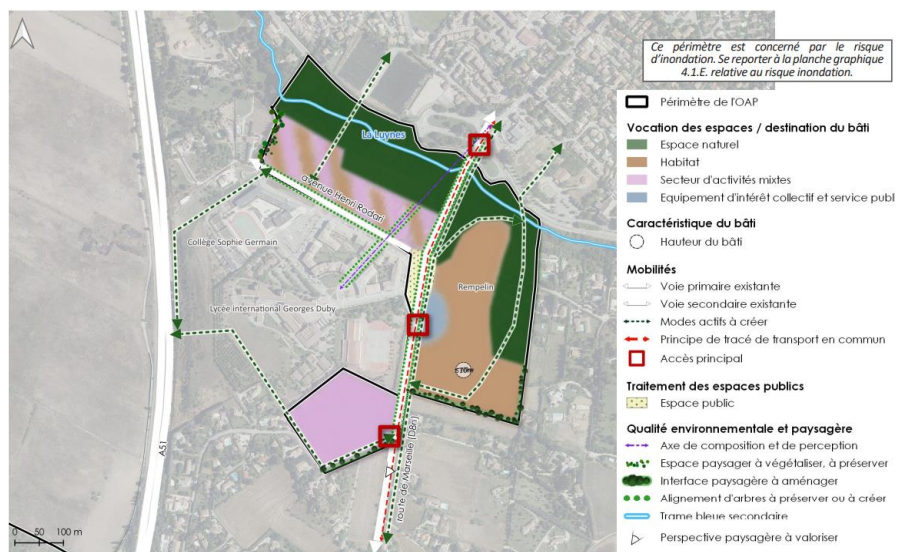
Au regard du contexte territorial précédemment décrit et des attendus identifiés dans le projet de territoire pour chaque besoin (développement résidentiel, économique, touristique, d'équipements) certains secteurs ont été définis pour répondre à des besoins multiples regroupés au sein du même périmètre de projet.

Ces 27 secteurs d'OAP sont ainsi désignés par des « OAP à vocation mixte » susceptibles de regrouper plusieurs orientations du PADD. Elles sont réparties sur les communes de Aix-en-Provence, Bouc-Bel-Air, Châteauneuf-le-Rouge, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Les Pennes-Mirabeau, Rognes, Simiane-Collongue, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

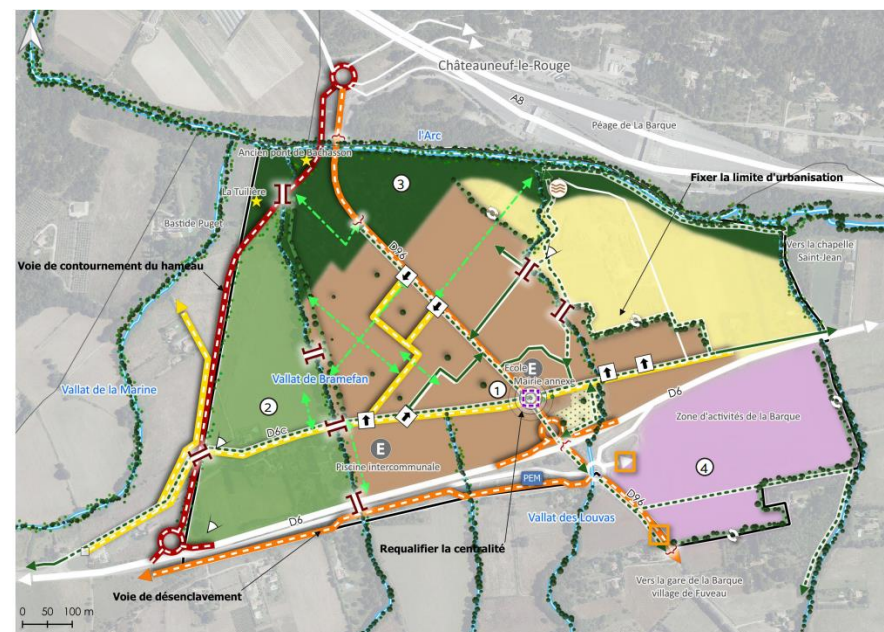
Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

Ces OAP répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité ;
- L'orientation 1.2 : mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village ;
- L'orientation 4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population ;
- L'orientation 4.4 : mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale ;
- L'orientation 6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes.



OAP LUYNES SUD (COMMUNE DE AIX-EN-PROVENCE)



OAP LA BARQUE (COMMUNE DE FUYEAU)

LES OAP SECTORIELLES VALANT RÈGLEMENT

Pour rappel, le contenu des OAP sectorielles dites « **valant règlement** » au PLUi du Pays d'Aix répondent aux six thèmes obligatoires listés à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, qu'il est possible de décliner en orientations portant sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

Au même titre que les OAP d'intention, les OAP valant règlement s'inscrivent à l'échelle d'un ou plusieurs sites de projets opérationnels et s'opposent aux porteurs de projets dans un rapport de compatibilité, même si elles s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires applicables sur le secteur.

Contenu d'une OAP valant règlement

De même que pour les OAP d'intention, les orientations du projet de territoire sont déclinées sur plusieurs rubriques thématiques écrites dans les OAP « valant règlement ». Toutefois, la structuration du contenu des OAP valant règlement diffère légèrement pour tenir compte des objectifs listés à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

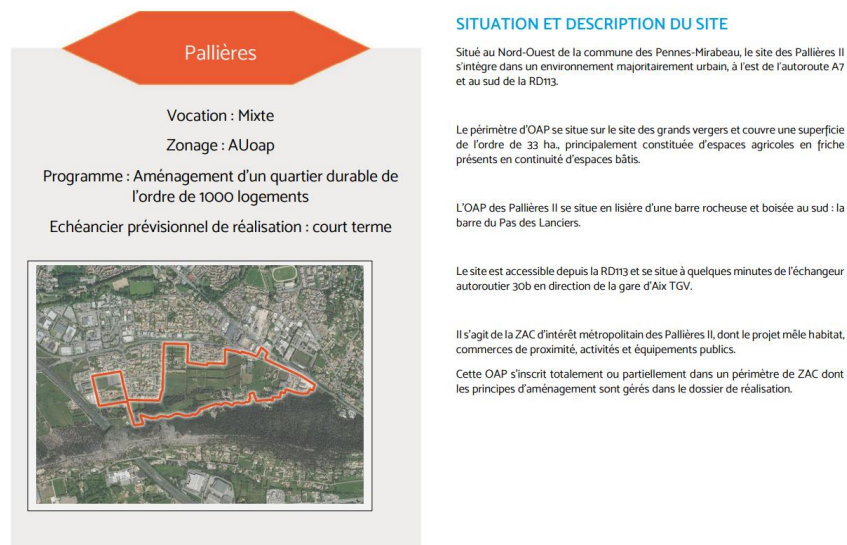
Les OAP valant règlement peuvent également s'accompagner de visuels, pour une meilleure compréhension, portant des indications pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Éléments non opposables

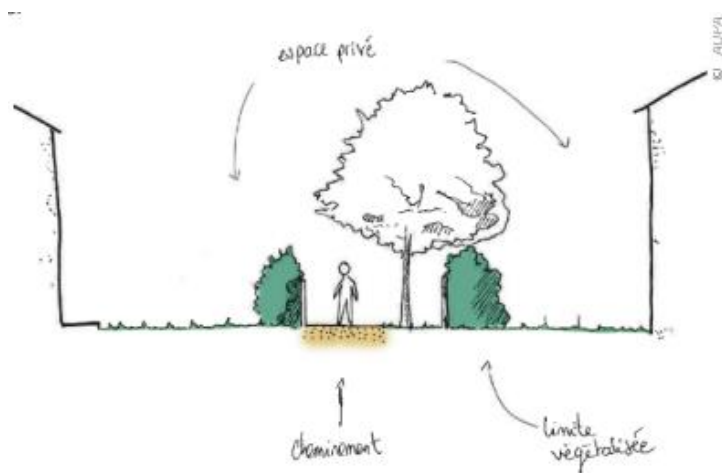
Au même titre que les OAP d'intention, les OAP valant règlement sont introduites par une « fiche identitaire » qui récapitule le contexte dans lequel s'insère l'OAP, à savoir la localisation, le périmètre, ainsi que les caractéristiques du site. Cette partie permet également de préciser l'outil opérationnel dans lequel s'inscrit intégralement ou partiellement le périmètre de l'OAP, rappelant ainsi la nécessaire genèse d'une OAP « valant règlement » et la façon dont sera appréciée l'application des règles.

Des critères en lien avec les attendus du projet de l'OAP permettent également d'apprécier les orientations déclinées par la suite, soit le zonage, la vocation future du site, le programme prévisionnel puis la temporalité du projet. Par ailleurs, une synthèse des enjeux et des objectifs liés à la réalisation de l'OAP introduisent les attendus souhaités par le futur projet.

Pareillement, des visuels peuvent accompagner les différentes rubriques thématiques écrites. Ces visuels sont à caractère purement illustratif, voire incitatif, sous la forme de croquis afin d'éclairer sur la configuration en l'état ou la mutation ambitionnée par le projet de territoire. L'absence d'opposabilité vaut également pour ces visuels à pur caractère illustratif.



EXEMPLE DE LA FICHE INTRODUCTIVE D'UNE OAP « VALANT REGLEMENT »



EXEMPLE DE VISUELS

Eléments opposables

- Chaque OAP contient un schéma d'aménagement, lequel est le document référence pour l'aménagement du site à terme. Ce schéma se superpose au règlement graphique et doit être pris en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, car il précise :
 - o les affectations des constructions et les principes de mixité fonctionnelle et sociale,
 - o les principes de composition urbaine en termes de structuration des axes, d'alignement, de discontinuité, d'implantation, etc.,
 - o l'insertion urbaine et l'intégration paysagère du projet, liée au choix des morphologies urbaines et des typologies d'habitat en l'occurrence, au rapport aux voies, aux vues et perméabilités à préserver,
 - o les espaces paysagers ou naturels à préserver ou valoriser, les espaces verts et de loisirs à aménager.
 - o les traitements attendus des espaces publics ou collectifs en termes de vocation, de principe circulaire, de distribution des voies et espaces libres circulés, de défense contre le risque feu de forêt, etc.
- La partie rédactionnelle est répartie sur de nombreuses rubriques thématiques sur la base de celles imposées par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Ces rubriques viennent préciser et compléter le schéma d'aménagement. La rédaction complémentaire au schéma d'aménagement a également une portée opposable aux porteurs de projets.

Les différentes rubriques font l'objet de niveaux de traitements différents dans chaque OAP en fonction des spécificités, des sensibilités du site et du niveau d'exigences espéré par le projet. Elles sont structurées comme suit :

- LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
 - o Qualité urbaine
 - o Hauteur des constructions
 - o Espaces verts / Espaces naturels
 - o Paysage
 - o Implantation des constructions

- LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
 - o Programmation globale
 - o Mode de mise en œuvre opérationnelle
- LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES
 - o Gestion de l'eau
 - o Performance énergétique
 - o Risque inondation
 - o Risque feu de forêt
 - o Nuisances sonores
 - o Etc...
- LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES ET CYCLES)
- LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN
- LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIE ET LES RESEAUX
 - o Réseau viaire
 - o Modes actifs
 - o Eau potable et eaux usées

Cette catégorie d'OAP concerne 14 sites ou secteurs, répartis par les vocations précitées : habitat, économique, équipement, mixtes.

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DÉDIÉS À L'HABITAT

Éléments de compréhension

Comme énoncé plus en amont (Les OAP d'intention à vocation habitat – éléments de compréhension), les secteurs dédiés au développement de l'habitat concernent nombreuses communes du territoire du Pays d'Aix. Elles sont définies au total sur 64 secteurs en fonction du besoin en logements, de la capacité de développement et de l'armature urbaine. Elles peuvent, toutefois

s'insérer dans un programme mixte dans lequel d'autres enjeux s'adosent à la réalisation d'une programmation de logements.

Il est rappelé que les OAP « habitat » affichent et concrétisent l'objectif de diversification des typologies de logements, aujourd'hui majoritairement individuelles et visent une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage. Elles ont également pour vocation la mise en application des enjeux de limitation de la consommation d'espace et la maîtrise de l'extension des villes et villages en encadrant l'aménagement et la densité sur les secteurs de développement identifiés.

Les outils réglementaires du PLUI permettent d'envisager la production d'environ 18 000 logements, dont 40% à minima de logements sociaux à l'horizon du PLUi, grâce à la mobilisation des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et des Emplacements Réservés de mixité sociale.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés des OAP)

Pour rappel, le PADD porte de nombreuses ambitions sur ces futurs quartiers, en termes de production de logements. La revalorisation de l'offre de logements est une orientation forte du PADD qui s'attache à imaginer un urbanisme du quotidien, plus proche de ses habitants et plus adapté à leurs besoins, à travers l'objectif n°4 du PADD « PERMETTRE UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET GÉNÉRATIONNELLE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS ET PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE ».

Ces OAP répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 4.2 qui vise le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ;
- L'orientation 4.3 qui vise à promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ;
- Orientation 4.5 qui vise à améliorer les conditions de vie dans les centres anciens

Les opérations « valant règlement » ayant une vocation exclusive d'habitat sont au nombre de trois, elles sont réparties sur les communes de Pertuis et Saint-Paul-lez-Durance.

OAP JAS DE BEAUMONT 1 (COMMUNE DE PERTUIS) – N°PER-OAP01

Une situation privilégiée pour Pertuis et la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le site de l'OAP Jas de Beaumont 1 à vocation principale d'habitat se situe à l'ouest du centre-ville de Pertuis, dans une vaste dent creuse, en continuité de l'urbanisation existante. Sa localisation urbaine est stratégique par sa proximité avec le boulevard Jean Guigues, l'axe structurant du quartier. Il est relié au centre ancien par une connexion piétonne et à la gare routière par le réseau de transport en commun passant sur le boulevard Jean Guigues.

Un projet émergeant d'une longue réflexion

Le site de Jas de Beaumont est identifié dès le POS de 1983, comme un site à enjeu entre le centre-ville et ses extensions récentes, afin de maintenir le dynamisme et anticiper les futures évolutions du territoire.

Un arrêté préfectoral du 30 mai 2007 permettant la création d'une Zone d'aménagement différé (ZAD) dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logement, ainsi qu'une convention d'anticipation foncière avec l'EPF PACA ont été actées. Depuis 2012, la commune de Pertuis et la communauté du Pays d'Aix collaborent pour la création d'un quartier d'habitat au Jas de Beaumont. Ce projet a été déclaré d'intérêt communautaire sur l'ensemble du périmètre en 2014 puis d'intérêt métropolitain 2017.

Concomitamment, la commune a fait le choix de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour répondre aux besoins de son territoire. Le PLU projette un objectif de 3 200 logements à un horizon 2030. À ce titre, le site du Jas de Beaumont a été identifié comme un secteur stratégique de développement de l'habitat. Selon les estimations du PLU, il pourrait accueillir à terme entre 50 et 60% des objectifs de logements.

Par ailleurs, le SCOT du Pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015, a identifié Pertuis comme un espace de développement prioritaire et le site du Jas de Beaumont comme faisant partie des secteurs d'extension urbaine potentielle de Pertuis.

Depuis 2013 plusieurs études de stratégie urbaine, de composition, de programmation, etc. ont été réalisées afin d'aboutir à un projet répondant aux multiples enjeux du territoire. C'est pourquoi il a été décidé d'engager en 2016, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur les 14 ha du Jas de Beaumont 1.

Une réponse à la situation du parc de logements

Aujourd'hui, Pertuis est le troisième pôle de ce territoire après Aix-en-Provence et Vitrolles. Le site de Jas de Beaumont 1 à Pertuis a été identifié pour répondre à des enjeux de croissance démographique observée, liée à l'attractivité de cette partie de la Métropole et au dynamisme du Val de Durance.

S'ajoute à cela une carence en logements sociaux, due au faible taux de logements sociaux (environ 10 % du parc de logements au 1er janvier 2021), qu'il convient de rattraper dans le cadre des documents d'urbanisme.

Prendre part à cet effort de production de logements sociaux est un objectif important de l'urbanisation du Jas de Beaumont. Ainsi, le projet de PLH prévoit pour le Jas de Beaumont une urbanisation à court terme.

Un développement durable du territoire

L'aménagement du Jas de Beaumont dans le cadre d'une action maîtrisée par l'action publique s'inscrit dans les objectifs des critères métropolitains. Il permettra de bâtir une opération garantissant une offre complémentaire au marché privé répondant aux besoins diversifiés en logement. Le potentiel de production de logements sur ce site est estimé à 400 logements, comprenant du logement social, locatif, ou en accession.

L'OAP propose une forte composante de mixité sociale, 40% à minima de la programmation de logements sera affectée à des logements sociaux. Cette volonté se traduit dans la spatialisation de l'offre habitat, rappelée dans la programmation globale de l'OAP « Il convient d'éviter les ségrégations socio-spatiales, rechercher une programmation garantissant tous les modes d'accès au logement. L'objectif est d'assurer une réelle diversification de l'offre autour de l'accession maîtrisée. »

Par ailleurs, l'OAP rappelle la recherche de la qualité environnementale du projet, avec un engagement de labellisation. Le projet s'attache à respecter les principes généraux suivants inscrit dans l'OAP :

- Une organisation d'ensemble rationnelle et hiérarchique des espaces et des circulations, afin d'en assurer la fluidité
- Des porosités viaires et piétonnes avec la ville environnante tout en incitant à limiter l'usage de la voiture.
- Une densification acceptable avec l'urbanisation existante, proposant une mixité fonctionnelle (commerces de proximité, services) et une diversité de l'habitat
- Une recherche d'intégration paysagère, basée sur la valorisation et la préservation de l'existant (espaces de respiration, adaptation aux terrasses), des liaisons visuelles avec le centre historique de Pertuis et le grand paysage,
- Une démarche environnementale intégrée, favorisant les modes doux de déplacement, les constructions durables et économes dans la gestion de l'eau et de l'énergie.

OAP LES LILAS (COMMUNE DE PERTUIS) – N°PER-OAP02

Développer un quartier mixte dans la continuité de l'urbanisation de l'entrée de ville Ouest

Le secteur se situe dans la partie Ouest de la ville, dans le prolongement du quartier des Moulières, vaste tissu pavillonnaire. Positionné au sud de la D973 (route de Villelaure), ce secteur représente un potentiel de développement futur. Il est directement connecté à la D973, qui a fait l'objet d'une requalification paysagère, avec la création de deux giratoires et de plantations et pistes cyclables. Les projets de contournement sud et ouest (prévus à plus long terme) permettront d'améliorer encore l'accessibilité à ce nouveau quartier. Il s'agit dès lors de proposer un aménagement permettant de retravailler l'entrée de ville Ouest en offrant des formes urbaines alternatives et un accompagnement paysager valorisant. Il s'agit par ailleurs de mettre en œuvre une mixité fonctionnelle en proposant une offre diversifiée d'habitat (un potentiel de production de 360 logements), un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ainsi qu'une résidence

intergénérationnelle. Une offre de commerces et services accompagnera l'offre d'habitat au rez-de-chaussée des bâtiments désignés dans l'OAP.

Une réponse au besoin en logements située à l'interface ville-campagne

Pour rappel, l'opération permettra la réalisation d'environ 360 logements, dont les logements des deux résidences. Cette offre s'accompagnera des commerces et services de proximité pour animer la vie des quartiers Ouest de la commune.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'urbanisation du secteur est encadrée par l'OAP qui met en œuvre les conditions nécessaires pour l'aménagement d'un quartier respectueux de la limite ville/campagne, des sensibilités écologiques et du grand paysage comme suit :

- Le déploiement d'une offre de logements qui correspond aux objectifs de développement résidentiel de la commune, dans une logique de mixité sociale : 40% à minima de logements sociaux, des typologies diversifiées dont du petit collectif.
- L'adaptation de l'offre résidentielle aux attentes réelles de la population, en proposant des tailles de logements adaptés aux ménages individuels et aux seniors souhaitant habiter seuls. De plus, développer une offre de logements sociaux de type « individuel », afin de disposer d'espaces extérieurs et pallier les problèmes de sécurité constatés sur les immeubles collectifs de la commune.
- L'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager, en proposant un tissu de type « villageois », en s'insérant entre les paysages de campagne environnants et le secteur pavillonnaire au nord de la D973 et en organisant une transition douce entre les paysages de campagne alentours et la ville
- La recherche d'une morphologie urbaine compacte afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir la programmation fixée, confortée par le choix de densités raisonnables et adaptées au site.
- Une accessibilité au site assurée depuis les deux giratoires sur la route de Villelaure, qui sont par ailleurs, le support d'espaces publics, d'une large ouverture vers le paysage, vers les espaces verts aménagés au Sud et prévus pour permettre notamment la rétention des eaux pluviales.

OAP QUARTIER DU COLLET DES LAUVES (COMMUNE DE SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE) – N°SPD-OAP02

Un projet issu d'une longue réflexion

Une étude de pré-projet a été lancée en 2008 par la commune de Saint-Paul-lez-Durance en partenariat avec l'ancienne Communauté d'agglomération du Pays d'Aix et l'EPF PACA (Etablissement Public Foncier régional). Elle a abouti fin 2009 au choix d'une programmation de logements et d'équipements publics. La commune a longuement réfléchi aux possibilités d'implantation de ce projet dans le secteur des Lauves, une des dernières réserves foncières du territoire communal.

En 2010, les diverses réunions de travail ont permis de déterminer le mode de réalisation choisie, celui de la ZAC communautaire (Zone d'Aménagement Concertée) et de prévoir une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) portée par l'EPF pour l'acquisition du reste de l'assiette foncière sur laquelle le projet d'aménagement a été élaboré. En 2018, le PLU de la commune identifiait ce secteur des Lauves en zone à urbaniser avec une OAP

La Commune essaie également de rechercher et d'associer le plus possible en amont d'autres partenaires publics comme la Région pour mener à bien et financer ce projet. Le choix de l'outil ZAC d'Intérêt Communautaire à l'instar de tout autre projet d'aménagement plus classique (type lotissement), permet d'encadrer la constructibilité du site en associant les différents partenaires publics. Les opérations et les règles adéquates seront gérées dans le cadre du cahier des charges de la ZAC, dont le lancement a été actée par la délibération du 7 novembre 2021.

Le futur projet d'écoquartier a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs réunions entre les différents partenaires associés ainsi que de nombreuses études. Il est également soumis à la concertation des usagers lors de réunions publiques.

Par conséquent, le choix s'est volontairement porté sur l'inscription d'une OAP « valant règlement » pour le cas de cette opération, afin d'en affiner les règles et les principes qui sont définis dans le cadre du dossier de ZAC.

Une réserve foncière unique dans un site contraint

Le secteur des Lauves se situe en entrée Est du village de Saint-Paul-lez-Durance, au sud du canal EDF et en bordure de la RD 952. Le site est localisé au pied de la colline des Capelles, entre le vallon du Rourabeau et le ruisseau du l'Abéou. À l'Est du secteur, l'urbanisation se poursuit avec les zones d'activités de Rourabeau et Castellet.

Ce site inoccupé possède un caractère environnemental très fort, boisé et marqué par un fort dénivelé. Il constitue toutefois un des seuls secteurs de développement de la Commune. C'est pour cela qu'il est utilement rappelé que les premières études capacitaires, de faisabilité pour une ouverture à l'urbanisation, remontent à 2010 affirmant ainsi l'intérêt d'inscrire l'opération dans le cadre d'une ZAC.

Par ailleurs, le site dispose d'espaces à forts enjeux écologiques qui seront préservés de toute influence. Celui-ci est également exposé à différents risques naturels et aux nuisances sonores générées par la RD 952 qui sont pris en compte dans la définition des orientations d'aménagement.

Un projet d'intérêt général durablement intégré dans son environnement

Le nouveau quartier des Lauves en lien avec le centre-bourg et la nature a été choisi depuis fin 2018 par le Ministère de l'Intérieur pour y implanter deux nouvelles casernes de gendarmerie : un groupement PSIG et un groupement PSPG (unité d'intervention spécifique à la sécurité du site du CEA / ITER). En effet, l'objectif est d'accueillir les gendarmes et leurs familles au sein d'un nouveau quartier cohérent, lui-même composé d'une offre de logements diversifiée (logements sociaux, logements intermédiaires, logements collectifs, lots libres).et d'espaces publics communs de qualité.

Cette opération poursuit un certain nombre d'objectifs en matière d'aménagement et de développement urbain :

- Développer une offre de logements plus variée, avec du logement locatif social, de l'accession à coût maîtrisé et de l'accession libre, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Accueillir deux casernes pour répondre aux besoins de sécurisation des sites de Cadarache et d'ITER, ainsi que les logements associés dans le fonctionnement du quartier ;

- Proposer des espaces publics de qualité, à caractère naturel ;
- Développer un projet marquant et valorisant la qualité de l'entrée Est du village et développer l'accessibilité du secteur notamment pour les modes doux ;
- Garantir l'insertion paysagère et environnementale du projet ;

La conception et l'aménagement du nouveau quartier vise à intégrer les enjeux et les principes de la ville durable. Le futur projet est conçu comme une greffe au centre urbain du village. C'est pourquoi, la Métropole et la Commune de Saint-Paul-lez-Durance souhaitent inscrire cette opération dans une démarche Ecoquartier à travers :

- Des mesures « ERC » pour la protection de l'environnement, notamment par la préservation du Talweg de tout impact ;
- Une gestion du risque de ruissellement par un choix réfléchi de l'implantation des constructions, la limitation de l'imperméabilisation par la végétalisation et le choix privilégié de matériaux poreux ;
- Une gestion du risque feu de forêt par la sécurisation périmétrale du site, la structuration des voies de desserte, ainsi que par la compacité des morphologies urbaines ;
- Une composition urbaine qui préserve les futures constructions des nuisances, par un choix optimal de leur implantation et de leur gabarit, en lien avec la topographie du site et le grand paysage.
- Un renforcement de la capacité d'accueil de la station d'épuration avec une prise en compte des contraintes induites par le secteur.
- La création de liaisons douces qui accrochent l'écoquartier au centre du village,

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

Éléments de compréhension

Comme identifié dans les parties précédentes, les équipements structurants du Pays d'Aix rayonnent au-delà des frontières territoriales, grâce à la fonction administrative, l'enseignement supérieur qui fait de l'université Aix-Marseille la

plus grande université francophone par son nombre d'étudiants, de personnels et de son budget. Toutefois, ces équipements sont cantonnés sur la ville centre de Aix-en-Provence. Tel est le constat, en ce qui concerne la concentration des lycées publics dans les pôles urbains (8 à Aix-en-Provence, 4 à Vitrolles, 3 à Gardanne à 2 Pertuis), une offre complétée par 11 lycées privés à Aix-en-Provence et 1 à Peynier. De surcroît, la localisation des collèges et des lycées génère des problèmes d'accessibilité sur le tour de ville aixois.

Néanmoins, le territoire profite d'une bonne couverture des équipements culturels et sportifs de proximité.

Par ailleurs, la projection d'équipements sur le territoire du Pays d'Aix accompagne nécessairement l'accueil résidentiel des nouvelles populations, qu'il convient d'anticiper afin d'assurer les structures éducatives, culturelles, sportives, sociales et de santé, essentielles.

C'est ainsi que des secteurs de projets ont été définis à travers des périmètres d'OAP, afin de conforter l'offre des équipements. Les OAP « valant règlement » qui répondent à cette attente concerne exclusivement le secteur de projet « Lagremeuse », localisé à Cabriès pour l'accueil d'un équipement public.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

Pour rappel, le PADD a pour objectif de restructurer l'armature territoriale du Pays d'Aix afin d'offrir le meilleur cadre de vie à ses occupants, dans une logique qui allie attractivité et proximité, dans laquelle s'insère les besoins quotidiens en termes de commerces et services, ainsi que d'équipements de proximité.

L'objectif 4 du PADD « PERMETTRE UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET GÉNÉRATIONNELLE RÉPONDANT AUX BESOINS QUOTIDIENS ET PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE » traduit cette volonté de mettre à disposition des habitants l'offre nécessaire en structures de proximité.

Les OAP définies pour le développement des équipements répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 4.1 adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population.
- L'orientation 4.5 améliorer les conditions de vie dans les centres anciens

OAP LAGREMEUSE (COMMUNE DE CABRIÈS) – N°CAB-OAP01

Un équipement public pour la lutte contre la multiplication du risque incendie

La question de la sécurité des biens et des personnes est au cœur des préoccupations des collectivités. Le département des Bouches-du-Rhône a décidé de dupliquer l'effort sur la sécurité des territoires au regard du risque feu de forêt.

Le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR) a pour objectif d'assurer, d'une manière pérenne et complète, une couverture opérationnelle pertinente de l'ensemble des risques. Or, le SDACR a révélé le besoin de constructions nouvelles, soit en remplacement des anciennes casernes, soit en extension de l'existant, afin de pallier l'insuffisance due à de nombreux facteurs, dont l'essor démographique ou l'émergence de risques nouveaux sur le territoire du département.

La construction de nouveaux équipements dévolus à un centre de secours, dont la maîtrise d'œuvre est assurée par le Département, est envisagée sur les communes de Aix-en-Provence et Cabriès. Ces équipements regroupent toutes les missions :

- la prévention et la lutte contre les incendies et les autres accidents,
- la prévention et la lutte contre les sinistres et catastrophes,
- la prévention des risques technologiques,
- les secours d'urgence.

A des fins d'amélioration de la couverture opérationnelle sur le secteur d'Aix-la-Durance, le centre de secours qui sera construit sur la commune de Cabriès, sera implanté au quartier Lagremeuse, à proximité d'importantes zones d'aménagement : ZAC de la Durance, Europôle de l'Arbois et zone industrielle d'Aix les Milles, mais particulièrement à proximité du domaine de Calas qui a été le théâtre d'un tragique incendie en janvier 2021.

Porté par le département des Bouches-du-Rhône, le futur projet en lien avec le plan de construction et de réhabilitation des centres de secours est intentionnellement inscrit dans le cadre du PLUi dans un périmètre d'une OAP « valant règlement », afin de composer un projet qualitatif avec les contraintes du site et la temporalité du projet.

Une urbanisation maîtrisée

En cohérence avec les orientations du PADD, l'urbanisation du secteur est encadrée par l'OAP « Lagremeuse » qui met en œuvre les conditions nécessaires pour l'aménagement d'un équipement respectueux de l'environnement immédiat du site des sensibilités écologiques et des paysages comme suit :

- Une insertion de l'ensemble du projet dans le contexte environnant, notamment par la prise en compte de la topographie qui guide l'épannelage des constructions
- Un traitement adapté des interfaces avec la plaine agricole, les espaces naturels, ou le quartier de la Durance et la route d'accès à la Durance ;
- La prise en compte du risque feu de forêt, par la préservation d'une bande paysagère non boisée avec la colline qui délimite le périmètre du projet au Nord et l'aménagement d'une piste (de type DFCI) en limite Sud/Ouest, assurant une liaison entre le chemin de Saint-Amand et le massif boisé mais aussi desservant la zone d'équipement créée ;
- Une implantation sécurisée des constructions en fonction de l'usage et des risques et nuisances
- La favorisation du végétal dans l'aménagement des espaces libres, afin de limiter les nuisances potentielles, proposer une qualité visuelle valorisante de l'entrée de ville et favoriser l'infiltration naturelle pour la gestion des eaux pluviales.

LES SECTEURS DÉDIÉS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Éléments de compréhension

Comme précédemment évoqué, le Pays d'Aix doit sa réussite économique essentiellement à ses 95 zones d'activités, qui génèrent environ 84 000 emplois. Ces pôles d'activités rayonnent de façon hétérogène et se répartissent sur près de 3000 hectares entre :

- Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, principal pôle économique du territoire à rayonnement national et international, qui s'est développé sur des phases successives d'expansion entre La Pioline, le Technopôle de l'Arbois, Le Tourillon, l'Aérodrome, ainsi que les pôles d'activités de La Duranne, des Milles et de L'Enfant.
- Le pôle industriel de Rousset - Peynier – Fuveau, second pôle industriel du Pays d'Aix. À la différence d'Aix, l'emploi industriel est particulièrement structurant dans cette partie de la haute vallée de l'Arc. Une diversification ces activités industrielles, ainsi que l'émergence d'une vocation logistique a mobilisé la plupart des réserves foncières disponibles, notamment sur le secteur de Favary à Rousset et la zone Saint-Charles à Fuveau.
- Les zones d'activités de Vitrolles, troisième pôle industriel du Pays d'Aix qui regroupe les zones suivantes : Les Estroublans, L'Anjoly, Couperigne / aéroport, Cap Horizon et Grand Vitrolles.
- Le Canet de Meyreuil, composé de plusieurs bureaux-parcs, qui affirme la vocation tertiaire de la zone.
- Gardanne - Meyreuil : composé de plusieurs sites industriels historiques en mutation.
- Plan de Campagne, situé entre les communes de Cabriès et des Pennes-Mirabeau, « Plan de Campagne » concentre 409 entreprises et près de 4 600 emplois et propose une surface de vente de 220 000 m².
- Le Val de Durance, de Cadarache à Pertuis : vaste territoire à dominante résidentielle, dont l'économie s'est longtemps appuyée sur l'agriculture, la construction et l'industrie agroalimentaire. Cette économie traditionnelle a connu d'importantes mutations, l'agriculture et le BTP

se sont maintenus, l'industrie agroalimentaire a périclité et comme ailleurs, la croissance récente a été portée majoritairement par le commerce et les services.

Toutefois, la révolution numérique a fortement métamorphosé les façons de travailler, ce qui n'est pas sans impact sur la spécificité économique qui caractérise le Pays d'Aix, auquel s'ajoute le vieillissement des parcs d'activités existants et les contraintes d'accès en heure de pointe. Ce constat met en difficulté le secteur industriel qui se voit concurrencé avec les nouvelles entreprises émergentes, pour lesquelles les disponibilités foncières sont monopolisées au détriment de l'activité industrielle.

L'enjeu pour le Pays d'Aix est à présent de s'adapter aux nouvelles modalités de travail, de concilier l'économie traditionnelle et les entreprises innovantes, en favorisant la complémentarité à la concurrence. Par ailleurs, il s'agira d'interroger le devenir des zones d'activités vieillissantes et de façonner un territoire en mesure d'accueillir des entreprises qui cohabitent ensemble.

Le projet de territoire porte l'ambition de consolider sa place de socle d'accueil d'industries de pointe et de s'appuyer sur les filières stratégiques de la microélectronique, ITER, les énergies, le Technopôle de l'Arbois, l'aéronautique et encourager l'émergence de nouvelles filières.

Pour ce faire, des secteurs propices au développement économique du Pays d'Aix ont été inscrits dans des périmètres d'OAP, afin d'encadrer l'accompagnement des entreprises.

Certains de ces secteurs identifiés pour asseoir la dynamique économique du territoire s'inscrivent dans des périmètres d'OAP « valant règlement », au regard de la temporalité et de la complexité des opérations. Ces OAP concernent trois secteurs identifiés à Vitrolles, Peyrolles-en-Provence, Saint-Cannat.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés des OAP)

Il est utilement rappelé que le PADD porte de nombreuses ambitions sur ces futurs quartiers en termes de développement économique. Afin de préserver son attractivité, le projet de territoire s'appuie sur son socle économique existant, afin d'être à l'image d'une terre d'accueil des industries de pointe et

d'activités tertiaires rayonnantes. Cette ambition est affichée au PADD à travers l'objectif n°6 « PRIVILÉGIER LA REVITALISATION DES TISSUS ÉCONOMIQUES EXISTANTS ET GARANTIR LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES SUR LE TERRITOIRE », ainsi que l'objectif 7 « AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAINE DU PAYS D'AIX ET SON RAYONNEMENT INTERNATIONAL EN SOUTENANT LA DIVERSITÉ DE SES FILIÈRES PORTEUSES D'EMPLOIS ET D'IDENTITÉ ».

Les OAP à vocation économique répondent aux orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ;
- L'orientation 6.2 : créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages
- L'orientation 6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises
- L'orientation 7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle.

OAP VAL DE DURANCE 2 (COMMUNE DE PEYROLLES-EN-PROVENCE) - N°PEP-OAP01

Une opportunité foncière unique dans un contexte contraint

Afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, une extension de la zone d'activités Val de Durance a été proposée au sud, sous la forme d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). La maîtrise publique du foncier traduit la volonté de faire émerger une zone d'activité qualitative avec une urbanisation maîtrisée et adaptée aux entreprises et de constituer un espace économique lisible dans la continuité de la zone existante.

Le diagnostic effectué sur la zone d'activité existante du Val de Durance identifie sur 14 hectares près de 31 entreprises pour environ 170 emplois, avec une majorité d'activités productives entre industrie, BTP et automobile. Un tiers des entreprises se sont implantées au cours des 3 dernières années, soit via des transferts d'établissements présents sur la commune ou des zones proches et

qui ont pu développer leur activité grâce à des locaux plus adaptés, ou bien par des arrivées exogènes. De nombreux entrepreneurs souhaitant s'installer dans la commune. Des entreprises sur site ont vu leur activité se développer, ou projettent de se développer en construisant de nouveaux locaux. Aujourd'hui, la zone est donc quasi-occupée dans son intégralité ou en passe de l'être, la commune de Peyrolles-en-Provence ne possède plus de foncier permettant d'accueillir ces entreprises sur son territoire.

La zone d'activités actuelle est également soumise à de fortes contraintes de constructibilité au Nord de la zone (PPRI, Pylône et ligne à haute tension électrique, réseaux d'assainissement souterrain) et on retrouve la présence d'un bassin de rétention au sud-ouest de la zone. Le potentiel réside donc dans la mutabilité de terrains mités par de l'habitat, ou des opportunités avec la fermeture ou la reprise de certaines activités.

Le positionnement du projet est stratégique, au Nord de la commune, qui est située dans la zone d'influence de Peyrolles/Pertuis/Meyrargues, en extension de la zone d'activités du Val de Durance, et à proximité de la zone d'activités de la Guérite, à 8 km de l'A51 et 23 km d'Aix-en-Provence. Cette zone d'activités est identifiée comme « pôle de proximité » des grands axes urbains dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire Pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015.

Une absorption de la demande des entreprises

Il est rappelé que même la densification et l'optimisation de la zone existante ne pourront libérer une capacité suffisante de foncier disponible par rapport aux besoins et à la demande. C'est pourquoi les demandes de certaines entreprises restent sans suite. Faute de pouvoir se développer, plusieurs entreprises risquent de quitter la zone. Cette zone reste donc attractive avec des projets d'extension qui mobilisent les dernières poches foncières disponibles et des projets sans réponse foncière. L'extension de la zone d'activités permettra ainsi de répondre à la demande et de développer l'activité économique sur la commune.

Le prolongement du socle d'activités à Peyrolles-en-Provence a pour effet de répondre à des enjeux identifiés à l'échelle du territoire :

- Permettre le développement endogène des entreprises implantées sur le secteur de Peyrolles.
- Favoriser le développement de l'économie locale en implantant et en pérennisant des emplois sur le territoire du Val de Durance et du Pays d'Aix.
- Créer du foncier d'activités à destination des PME, artisans et de la petite industrie.
- Proposer une nouvelle offre qui se différencie, susceptible de stimuler les implantations.
- Répondre aux demandes d'implantations des sociétés liées à ITER, afin de développer et ancrer sur le territoire la filière énergie.

Cette opération devra prendre en considération le projet de contournement routier du centre-ville de Peyrolles qui passera au Sud de la ZAC, et la présence d'habitations existantes.

La programmation permettra la diversification du tissu économique local en soutien aux activités structurelles et identitaires du territoire, mais surtout favorisera le développement vers les filières dites « émergentes » à forte potentialité et distinctivité à savoir :

- La filière « énergies » pour des bâtiments de production/entrepôts ;
- La sous-traitance industrielle pour des bâtiments de production/entrepôts de 800 à 2 000 m² au sol ;
- L'artisanat et le BTP construction avec un panachage de lots de différentes tailles avec prescriptions architecturales élevées pour des ateliers/stockage + bureaux de 300 à 1 000 m² ;
- Les services avec des petites parcelles, avec respect des critères qualitatifs d'aménagement pouvant permettre une fréquentation de particuliers sur le site ;

Un projet qui s'intègre à son environnement immédiat

- L'établissement des voies de circulation au sein du parc d'activités pour les déplacements piétons et vélos, leurs raccordements aux liaisons vers le village, les plans d'eau avoisinants et la zone périphérique.

- L'intégration de la gestion de l'eau au cœur des préoccupations dans la composition urbaine : bassin de rétention, imperméabilisation réduite, espaces de stockage paysagers des eaux pluviales, etc...
- La création de franges paysagères entre les différents lots, orientées nord-sud, afin de reprendre le vocabulaire paysager existant et de minimiser l'impact visuel des stationnements à l'intérieur des lots.

OAP ZA DE LA DILIGENCE (COMMUNE DE SAINT-CANNAT) - N°SCA-OAP02

Une extension nécessaire de la ZA de la Pile

Le Plateau d'Activités Économiques de la Pile à Saint-Cannat, situé sur la RD7n à l'Est de Saint-Cannat, s'est développé depuis 1985 en trois tranches successives d'aménagement : il s'étend actuellement sur 32 hectares et accueille 140 entreprises avec près de 600 emplois (soit plus de la moitié des emplois privés de la commune). Aujourd'hui, il ne présente plus de disponibilité foncière alors que le développement endogène et exogène de la zone est réel, avec de nombreuses demandes d'implantation non satisfaites.

Pour mener à bien les aménagements de la zone, le Conseil de Territoire du pays d'Aix et la Métropole ont décidé par délibérations du 23 juillet 2020 et du 4 juin 2021 d'initier la création de la ZAC et ont défini les objectifs assignés à la création de la ZAC. Celle-ci prévoit l'extension de la zone d'activités existante sur des terrains situés au Nord, de l'autre côté de la RD7n, accessibles depuis le carrefour giratoire existant, afin de dégager des assises foncières pour les PME/artisans/entreprises productives. Les activités commerciales et tertiaires seront interdites.

De surcroît, la ZAC fera l'objet d'une démarche environnementale spécifique qui sera engagée par la mise en œuvre de la certification « EFFINATURE ».

Conforter le développement économique sur l'axe RD7n

Les objectifs principaux de cette extension de zone d'activités sont :

- Permettre le développement endogène des entreprises déjà implantées sur la zone d'activités qui est actuellement saturée.

- Répondre aux demandes d'implantations de nouvelles entreprises recherchant des sites « clé en main ».
- Favoriser le développement de l'économie locale en implantant et en pérennisant des emplois sur le Pays d'Aix : à terme, environ 250 emplois potentiels seront créés.
- Contribuer à résorber la pénurie de foncier disponible à destination des PME, artisans et de la petite industrie.
- Proposer une nouvelle offre qui se différencie, susceptible de stimuler les implantations et en complémentarité avec les autres zones d'activités du territoire ;
- Aménager un projet de qualité (réseau haut débit, traitement des espaces publics, signalisation, plantations...) et intégré au mieux dans son environnement urbain et paysager.

Les terrains aménagés sont destinés à la petite industrie, l'artisanat, l'industrie agro-alimentaire, le BTP, les services à destination des entreprises, les ateliers d'assemblage et à toutes les activités productives. Les constructions de logements, les activités hôtelières et le commerce de détail seront interdits, de même que les activités susceptibles d'apporter des nuisances.

Un projet qui concilie la performance économique et la transition écologique

- Les intentions d'aménagement retenues prônent la qualité et la durabilité de la future zone d'activité,
- Un traitement qualitatif des espaces publics (voiries et espaces piétons, espaces verts et plantations d'alignement, zones de stationnement...) ;
- Une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de fossés et de noues, reliés à des bassins de rétention paysagers publics prévus à l'Est et à l'Ouest, favorisant l'infiltration ;

OAP CAP HORIZON (COMMUNE DE VITROLLES) - N°VIT-OAP01

Le recyclage d'un foncier stratégique

Bénéficiant d'une situation exceptionnelle, à proximité directe de l'aéroport Marseille Provence, à proximité d'Airbus Hélicoptère, desservie par l'A7, la RD113 et la RD20 et par la gare VAMP (Vitrolles Aéroport Marseille Provence), CAP Horizon représente un espace de renouvellement urbain stratégique.

Le secteur de projet fait l'objet d'une longue réflexion. En effet, La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Vitrolles Cap Horizon a été créée par la Communauté du Pays d'Aix, devenue depuis le 1er janvier 2016 Métropole Aix-Marseille Provence.

Par délibération du 11 juin 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé le contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, lui confiant la mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC.

Par délibération du 17 Décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé le programme des équipements publics, leur financement et le dossier de réalisation de ZAC.

En 2019, l'opération Cap Horizon a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet des Bouches du Rhône.

Vers un pôle multimodal d'intérêt Métropolitain majeur.

Le projet de ZAC comprend la création de plusieurs ouvrages publics dédiés à la mobilité et couvrant une échelle Métropolitaine :

La création d'une nouvelle bretelle depuis la bretelle A7 existante (sortie 29) permettant la fluidification du trafic à travers le secteur élargi des Estroublans.

- La création d'une gare routière et d'un parking silo P+R
- La création d'une liaison mécanique entre la Gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence située dans le quartier de Couperigne et la future Gare routière des Estroublans
- La création d'une liaison mécanique de type liaison par câble, entre le l'aéroport Marseille Provence et le PEM situé sur le plateau des Estroublans

L'ensemble de ces ouvrages publics nécessitent une orchestration globale faisant appel à diverses instances publiques. L'objectif reste la clarification et une meilleure lisibilité des équipements publics à l'échelle des quartiers environnants.

Une opportunité de développement économique attendue

L'opération d'aménagement « Vitrolles Cap Horizon », d'un périmètre total de 80 ha dont 52 ha en ZAC, est destinée à créer une offre de locaux d'activités, d'industrie et de bureaux, au sein d'un véritable nouveau quartier de ville. Par le traitement des espaces publics, le développement des transports en commun et des modes de déplacement doux, cet espace central actuellement sous-utilisé sera dynamique et attractif à l'échelle métropolitaine.

Véritable moteur économique, le renouvellement de l'ensemble du secteur vise la création d'environ 7000 emplois. Les principaux objectifs de l'opération se résument comme suit :

- Réhabiliter la zone économique existante ;
- Développer une offre de services et de commerces ;
- Réaliser un traitement paysager des espaces publics et des espaces libres;
- Créer un pôle multimodal en lien avec la gare existante (VAMP) ;
- Créer un espace public central sous forme de place paysager en lien avec le projet de Pôle d'Echange Multimodal
- Améliorer le schéma de desserte de la zone ;

LES SECTEURS À VOCATION MIXTE

Éléments de compréhension

Comme précédemment évoquées sur les OAP « d'intention » et au regard du contexte territorial précédemment décrit et des attendus identifiés dans le projet de territoire pour chaque besoin (développement résidentiel, économique, touristique, d'équipements), certains secteurs ont été définis pour répondre à des besoins multiples regroupés au sein du même périmètre de projet.

7 secteurs d'OAP « valant règlement » sont ainsi désignés par des « OAP à vocation mixtes » susceptibles de regrouper plusieurs orientations du PADD. Elles sont réparties sur les communes de Les Pennes-Mirabeau, Meyrargues, Peynier, Venelles, Ventabren et Vitrolles. Ces secteurs ont la particularité de regrouper à minima deux vocations différentes mais complémentaires, soit de l'habitat conforté par de l'équipement, de l'habitat combiné à des activités mixtes, équipement et activités, etc.

Déclinaison des orientations du PADD (Les éléments clés de l'OAP)

Ces OAP sont amenées à répondre à plusieurs orientations du PADD et notamment à :

- L'orientation 1.2 : structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité
- L'orientation 1.2 : mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village
- L'orientation 1.4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement écoresponsable
- L'orientation 4.1 : adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population
- L'orientation 4.4 : mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale
- L'orientation 6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes

OAP LA TREILLE (COMMUNE DE PEYNIER) – N°PEY-OAP02

Une assiette foncière privilégiée et plus adaptée au développement du territoire

Situé au Nord-Ouest de la commune de Peynier et de son centre-village, le site de La Treille – La Corneirelle constitue un secteur de développement privilégié de par sa situation. Il est desservi au sud par le chemin éponyme qui donne sur la D56C, axe, directement relié à la RD6, disposant d'aménagements piétons et cyclables, qui en constitue la limite ouest. De ce fait, ce site bénéficie d'une bonne desserte et de la proximité de la zone d'activités de Rousset/Peynier/Fuveau, qui compte un grand nombre de commerces et d'espaces de restauration le long de la RD6.

Par ailleurs le site se distingue par sa topographie générale qui offre une position dominante sur la vallée de l'Arc. D'Est en Ouest, le site est marqué par un vallonnement doux entre le Verdalaï et les plaines encore cultivées. Le point haut, « enfriché », culmine à 246 m de hauteur et offre un point de vue sur le grand paysage de la Sainte Victoire.

La commune de Peynier doit relever différents défis sur son territoire afin de diversifier l'offre d'emploi de la zone d'activités Fuveau/Rousset/Peynier et d'accompagner ce renouvellement de l'économie locale par l'offre immobilière adaptée en termes d'immobilier d'entreprises et de logements pour les actifs.

Le choix du site de « La Treille- la Corneirelle » a été ciblé au regard de nombreux facteurs qui précisent la nécessité de ce choix dont les faibles possibilités de densification du tissu urbain principal. De plus les contraintes liées à l'activité agricole, à la préservation du paysage et à la disponibilité foncière ne permettent pas d'envisager le développement de ce projet ailleurs sur la commune. Les disponibilités sont soit morcelées, n'ont pas une configuration adaptée, soit ne sont pas maîtrisées par la commune.

Pour ce qui est des opportunités de développement de la zone d'activités existante sur la commune de Peynier, qui est composée de deux zones : la ZI de Peynier et la ZA de Verdalaï, le foncier disponible est divisé en deux espaces qui sont entièrement concernées par l'aléa inondation de l'Arc en frange sud de la zone d'activités existante et déconnectées des quartiers existants. Ces parcelles sont donc dans un environnement industriel peu qualitatif et non adapté au

projet, d'autant plus que la commune de Peynier s'attache à réaliser un projet d'ensemble, dans lequel la qualité urbaine sera imaginée dans sa globalité.

Par ailleurs, les éventuelles disponibilités foncières à l'échelle de la zone d'activités existante sont axées sur l'industrie et le commerce. Le projet du secteur de la Treille permet de ne pas concurrencer la zone existante en autorisant uniquement les activités tertiaires, artisanales sans remettre en cause la destination essentiellement industrielle de la zone existante. Concernant l'offre en logements sur le site, le souhait de la commune à l'horizon 2030 est de maîtriser la population communale et d'être en capacité d'accueillir la nouvelle population active, attirée par l'émergence du projet de la Treille.

Une programmation d'ensemble d'intérêt supra-communal

Pour relever le défi de concilier le développement communal aux nombreuses contraintes et considérations environnementales, la commune souhaite élaborer un projet d'ensemble qui permet d'intégrer les problématiques environnementales, paysagères et économiques. A cet effet, l'opération en question s'inscrit dans un lotissement sur lequel quelques permis d'aménager ont été approuvés. La maîtrise publique de ce projet et la volonté accrue de réaliser un projet mixte qualitatif, dans lequel il est impératif de composer avec les contraintes environnantes et avec la mixité d'usage, requièrent une recherche d'une souplesse dans la définition des intentions d'aménagement, qui sont affinées par le règlement du lotissement au cours des phases opérationnelles. Le contexte de mise en œuvre du projet justifie l'inscription de ce secteur de projet dans un périmètre d'une OAP « valant règlement ».

La création du projet sur le secteur de la Treille permettra au territoire de relever plusieurs défis :

- La création d'emplois adaptés à la population locale en vue de limiter la distance domicile/travail: Il s'agit donc de diversifier l'emploi de la zone d'activités Rousset/Peynier et de proposer des activités stratégiques du pays d'Aix, en lien avec l'Energie et le Numérique et la Microélectronique.

- La création d'activités de services aux entreprises : en lien et en complémentarité avec la zone d'activités existante, la commune souhaite répondre aux besoins en services dédiés aux entreprises (crèches...) mais aussi créer une offre immobilière d'entreprise différente de l'existante avec des lots de petites à moyennes tailles.
- La- création d'équipement d'intérêt public à destination des séniors : le territoire du Pays d'Aix connaît une forte demande en matière de résidences séniors médicalisées ou non. La commune a déjà été contactée par différentes associations sur le secteur de la Treille qui présente les caractéristiques adaptées pour l'accueil des séniors.
- Diversification de l'offre en logements : afin de répondre aux besoins des jeunes actifs de la commune et d'offrir un véritable parcours résidentiel, Peynier souhaite créer des logements de taille adaptée à la taille des ménages qui diminue, aux séniors, alors que le territoire offre essentiellement des maisons individuelles de 4 pièces et plus. Par ailleurs la mixité sociale est une composante forte du projet qui vise à pallier les disparités de répartition de logements sociaux sur le Pays d'Aix ;

Pour rappel, le projet de la Treille est un projet d'envergure intercommunale et doit permettre de répondre à des exigences de qualité : la création d'un véritable quartier durable intégrant diversité fonctionnelle, mixité sociale et générationnelle où les équipements sont mutualisés. L'urbanisation de ce secteur se justifie par les besoins en matière d'activités, d'équipements dédiés aux Séniors et d'habitat.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'urbanisation du secteur de la Treille est encadrée par une OAP « valant règlement » qui met en œuvre les conditions nécessaires pour l'aménagement d'un quartier mixte respectueux de l'environnement immédiat du site des sensibilités écologiques et des paysages comme suit :

- Proposer une diversité fonctionnelle (activités économiques, habitats divers, bureaux et services, équipement d'intérêt collectif / logement social, de type EPA-EHPAD, etc.) et des formes urbaines s'insérant dans

un environnement préservé grâce à un traitement paysager, urbain et architectural méticuleux intégrant des articulations autour de coutures paysagères de qualité à l'intérieur-même de ce nouveau quartier et sur ses franges: les hauteurs des futures constructions sont adaptées en fonction des caractéristiques du site (relief, constructibilité, interactions avec le contexte, etc.) afin de tendre vers une intégration paysagère optimale.

- Adapter l'implantation des constructions en fonction de l'usage/de la vocation et de l'assiette du projet : Un gradient de densité et de hauteur définis pour assurer une transition apaisée entre les quartiers alentours existants et le nouveau quartier durable, ainsi qu'une implantation privilégiée des espaces d'activités et de services de manière compacte à proximité de la RD56C avec des hauteurs limitées. Les constructions à usage d'habitation seront prioritairement implantées à l'Est du vallon du Verdalaï, à proximité des habitations existantes.
- Optimiser la végétalisation des espaces libres pour apaiser le futur quartier et faciliter la gestion des eaux pluviales
- Dimensionner les reculs et marquer les limites des lots, de sorte à préserver des percées visuelles et des respirations paysagères transversales depuis la RD56C et les cœurs d'îlots vers le vallon de Verdalaï
- Préserver le vallon du Verdalaï et sa ripisylve boisée et aménager un parc paysager le long de son tracé, créant une coulée verte propice aux mobilités douces et à la biodiversité en lien avec les quartiers existants à proximité.

OAP VERDON (COMMUNE DE VENELLES) – N°VNL-OAP01

Conforter la zone d'activités venelloise

La zone d'activités de la commune de Venelles représente près de 77 hectares d'espaces essentiellement articulés aujourd'hui autour de la RD96, axe majeur de déplacement Nord-Sud à l'échelle communale et intercommunale.

Cette zone à dominante économique constitue un secteur de projets à enjeux à travers :

- la mixité fonctionnelle (logements, commerces et activités) déjà présente et en voie d'être confortée au Nord et autour du futur pôle gare, dans lequel s'inscrit le périmètre de « l'OAP Verdon » ;
- par la multitude de projets d'équipements existants ou à l'étude (halte ferroviaire, métro-express, etc.) qui vont influencer le fonctionnement de ces espaces.

Une forte volonté politique est affichée (aménagement de jardins partagés, pôle culturel, schéma cycles approuvé, projet de valorisation des berges et des zones inconstructibles de la Touloubre, etc.) pour transformer le secteur en un véritable « quartier de ville », posent la nécessité d'amorcer un projet d'ensemble à l'échelle de la zone d'activités.

Dans cette logique, un périmètre d'environ 3.5 ha de la zone d'activités dit le secteur de « Verdon », a été identifié dans le cadre du PLUi comme un potentiel de développement. Celui-ci est desservi à l'ouest par l'avenue de la Gare 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.

Cette opportunité de développement travaillée conjointement avec la commune de Venelles et la Métropole Aix-Marseille-Provence sera portée par le groupe SPIRIT, promoteur immobilier. Toutefois, la commune de Venelles a fait le choix d'appuyer le financement des opérations très lourdes pour l'aménageur.

Compte tenu de l'implication des collectivités publiques et des enjeux opérationnels pour l'exécution de l'opération, l'OAP « Verdon » se décline à travers une OAP « valant règlement », afin de dessiner les intentions de transformation du secteur avec un niveau flexible d'interprétation, amené à être affiné dans le cadre d'études opérationnelles complémentaires.

Un nouveau quartier mixte pour habiter et travailler à Venelles

L'aménagement du secteur de Verdon dans la continuité de la zone d'activités existante entend créer un nouveau lieu de vie équilibré, dans une stratégie d'accueil d'entreprises innovantes qui représentent un puissant vivier d'emplois.

Cette opération répond aux orientations du PADD en ce qu'elle permet de :

- Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées :
 - o le programme mixte qui regroupe habitat, activités tertiaires, services, artisanat est ancré comme une greffe urbaine dans la zone d'activités existante. L'implantation a été pensée selon les vocations pour faciliter la cohabitation des usages, sans risque de nuisances : le niveau de rez-de-chaussée sera occupé par des activités commerciales, de bureau ou d'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat. La surface de l'habitat ne peut excéder 2/3 de la surface de plancher totale ;
 - o Tourner les façades commerciales paritairement vers la déviation Est. 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...).
- Assurer l'accueil d'entreprises innovantes sur le Pays d'Aix par la programmation d'un secteur de mixité fonctionnelle, dans lequel les activités artisanales, commerciales et tertiaires sont admises ;
- Promouvoir l'accès au logement social, en programmant un objectif minimal de 50 logements dans le cadre de l'opération.

OAP L'HÉRITIÈRE-INTERMARCHÉ (COMMUNE DE VENTABREN) – N°VTB-OAP02

Une opportunité de développement attendue

La commune de Ventabren a souffert d'un manque de lieu de vie et de rencontre pour tous les profils d'habitants de Ventabren. En effet, le village historique est mal desservi, peu attractif et le reste du village, en expansion raisonnée, n'offre pas d'espaces support de lien social et d'usages.

Situé au carrefour de la RD10 et de la RD64, ce secteur s'articule autour de la polarité commerciale de l'Intermarché. L'urbanisation du site est encadrée par une OAP inscrite en grande partie dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui couvre une dizaine d'hectares, dont les principes d'aménagement sont gérés dans le dossier de réalisation.

Initié dès 2010, le projet de la ZAC de l'Héritière a vocation à recréer un centre village et de répondre aux besoins de logements et d'équipements liés à son développement démographique. Il s'agit un projet à vocation mixte de centre de vie recevant des équipements publics, des habitations et des activités de proximité liées au fonctionnement de la zone, un espace public destiné à une place de marché et des petits commerces.

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

Le projet s'inscrit dans deux démarches complémentaires, à l'échelle urbaine (Écoquartier) et à l'échelle des bâtiments (Bâtiment Durable Méditerranéen).

Au regard de l'outil opérationnel adopté pour absorber les enjeux découlant du développement du site, une OAP « valant règlement » a été intentionnellement choisie pour tracer les grandes orientations d'aménagement.

Absorber la demande en besoins quotidiens des Ventabrenais

Le projet consiste à donner aux Ventabrenais une entité urbaine devenue nécessaire à leur entrée de ville, en termes de cohérence urbaine et de réponse aux besoins en logements de la ville. Il doit également garantir et améliorer la qualité du cadre de vie et prendre en compte les difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrenais.

Pour cela, la conception du projet qui devra s'inscrire en compatibilité avec l'OAP et devra traduire ce qui suit :

- Programmer un cœur de quartier mixte avec des équipements publics, des commerces, des services et essentiellement des logements répartis sur deux secteurs, suivant leur typologie. Le futur quartier composera une des centralités majeures de la commune,
- Assurer une desserte principale par la RD 64 qui sera le point d'accroche de la nouvelle centralité et de la nouvelle voie transversale vers l'Ouest,

assurant la jonction avec le Chemin des Gourgoulons (jonction Est). Deux entrées principales au quartier seront

- Prendre en compte les modes doux de déplacement (piétons et vélos), par l'aménagement d'un mail piéton ombragé ponctué d'une place à échelle humaine, formant une liaison douce entre les différents lieux ;
- Respecter les caractéristiques architecturales et urbaines du village par un choix optimal des matériaux, de l'orientation, de la pente, des gabarits et de l'implantation des différentes entités,
- Proposer un traitement paysager pour tous les espaces et favoriser la végétalisation des espaces non affectés aux constructions, aux stationnements et à leur desserte, avec un minimum de 25% sur les espaces désignés par l'OAP. Par ailleurs, le choix de la végétation favorise les essences locales.

OAP LE LIOURAT (COMMUNE DE VITROLLES) – N°VIT-OAP02

Une opportunité de renouvellement urbain identifiée dans les quartiers prioritaires de la Métropole

Localisé au Sud-Ouest de la commune de Vitrolles, dans le prolongement du centre-ville au Nord et la zone commerciale du Grand Vitrolles au Sud, le périmètre de l'OAP « le Liourat » dispose d'un cœur d'îlot ouvert, autour duquel s'implantent des habitations de typologies diverses. Les immeubles collectifs abritent des rez-de-chaussée commerciaux ou des locaux dédiés à des équipements et des services de proximité accueillent actuellement la piscine municipale du Liourat.

Ce site figure à la suite du premier programme de renouvellement urbain sur le quartier des Pins. Le Pays d'Aix et la Ville de Vitrolles se sont engagées dans le second programme de renouvellement urbain qui devrait s'achever en 2028.

A l'instar des 21 quartiers prioritaires de la Métropole, le Liourat va bénéficier d'une intervention forte et structurante soutenue par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), à la fois sur le bâti et les équipements et espaces publics de ce quartier. En 2021, la SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu confier les missions d'aménageur sur le périmètre du quartier prioritaire, notamment les travaux d'aménagement et d'équipements des espaces publics.

L'immeuble « Prévert » compris dans le périmètre de l'OAP sera démoli du fait de sa conception atypique qui entraîne d'importants dysfonctionnements, afin de proposer une nouvelle gamme de logements.

Le futur projet a pour objectif d'améliorer le cadre de vie et l'image du quartier par la création d'une dynamique résidentielle renouvelée, par des aménagements plus qualitatifs des espaces publics et par la réalisation d'équipements lui redonnant une mixité fonctionnelle.

Le périmètre du quartier a été déclaré d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 et s'inscrit dans une concession d'aménagement.

Au regard du pilotage du projet par des dispositifs publics et des enjeux opérationnels pour l'aboutissement du projet dans le temps, l'OAP du « Liourat » est désignée comme une OAP « valant règlement », afin d'adapter la planification du projet à la réalité opérationnelle, sans faire évoluer les pièces du PLUi.

La poursuite des opérations de développement mixte à Vitrolles

C'est dans la continuité des opérations sur le quartier des Pins que s'est dessiné le projet de cohérence urbaine permettant sa finalisation.

Malgré les efforts importants consacrés pour améliorer la résidence et le cadre de vie, ce secteur du Liourat avec la copropriété Prévert concentre de lourdes difficultés d'ordre urbain, économique et social. Dès lors, le secteur autour de cette résidence va faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble spécifique au sein du projet de renouvellement urbain global de Vitrolles.

Le renouvellement du quartier doit contribuer fortement à l'atteinte des objectifs fixés par les différents documents de planification et de programmation territoriale, que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), ainsi que le PLUi du Territoire du Pays d'Aix, tant au niveau de la production et de la diversification de l'offre d'habitat, que du développement de l'activité économique et commerciale de proximité, en interconnexion avec les

grands projets d'infrastructures (déploiement des axes de transport, bus à haut niveau de service...), en liaison avec le projet « Cap Horizon ».

Le projet urbain porté par la Métropole et la Ville s'articule autour de 5 axes d'intervention :

- Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider l'offre commerciale de proximité,
- Désenclaver le quartier et améliorer le cadre de vie
- Mailler plus simplement et plus lisiblement les espaces publics,
- Projeter la délocalisation de la piscine du Liourat, actuellement en fin de vie, pour une meilleure qualité du service.

Pour cela, la conception du projet qui devra s'inscrire en compatibilité avec l'OAP et devra traduire les orientations du PADD comme suit :

- Réussir la greffe urbaine en permettant une bonne articulation des nouvelles constructions, tant sur le plan morphologique que fonctionnel : la prise en compte de la topographie du site et l'épannelage des constructions, la disposition des fronts bâtis le long des voies avec une implantation préférentielle des élévations les plus importantes le long des avenues principales ;
- Optimiser l'utilisation du terrain, par l'exclusion des typologies individuelles. La mixité des morphologies des habitations proposées (petits collectifs, intermédiaires) devra assurer la transition avec les pavillons existants à l'Est et les maisons en bande au Nord ;
- Favoriser une certaine porosité, qui permettra de composer des percées visuelles depuis les voies principales vers des points de vues qualitatifs (cœur d'îlot végétalisé, le square Marguerite de Provence, ...) ;
- Mailler plus lisiblement le secteur en réorganisant les voies de desserte interne au site, en lien avec l'avenue Padovani, principal axe de desserte. La mise en place de liaisons actives viendront en prolongement des voies existantes, ainsi que par l'aménagement d'un mail piétonnier qui longera l'axe Est/Ouest, avant de distribuer le cœur d'îlot végétal ;

- Valoriser l'aménagement du site par l'aménagement de franges paysagères, qui marqueront les limites entre les tissus différenciés, notamment en limite du périmètre d'aménagement.

OAP CENTRE URBAIN- PIERRE PLANTÉE (COMMUNE DE VITROLLES) – N°VIT-OAP03

Des objectifs partagés sur un secteur à enjeux, sujet à de longues et multiples réflexions

Depuis 2015, ce secteur a fait l'objet de plusieurs études pour repenser le devenir du centre urbain, conduit par la ville de Vitrolles, incluant le PEM qui a été soumis à des études de faisabilité pour l'amélioration de l'offre de transports métropolitains, conduit par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le PEM de Vitrolles est aménagé sur le rond-point de la Pierre Plantée, qui est un carrefour entre la partie nord de la commune, le centre-ville et la partie sud.

Les deux questions s'imbriquent au regard des dysfonctionnements engendrés par l'occupation actuelle du centre-urbain.

En 2021, des échanges entre la Ville et la Métropole ont abouti à l'ambition de porter une Déclaration d'intérêt métropolitain sur un premier secteur inscrivant la requalification du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la Pierre Plantée, situé au centre-ville de Vitrolles, dans une opération d'aménagement d'ensemble plus globale, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces publics du centre-ville pour accompagner les évolutions importantes induites par la reconfiguration de la nouvelle gare routière,
- Dynamiser le centre-ville et soutenir le commerce
- Réaliser, sous maîtrise d'ouvrage Métropole, un parking d'environ 450 places

Piloté par une maîtrise d'ouvrage publique, le secteur de projet fait l'objet d'une OAP « valant règlement » dans le cadre du PLUi, désignée par « centre urbain-Pierre Plantée ». Cette OAP initie la réflexion sur la définition des contours de ce

secteur à enjeux communaux et métropolitains, intégrant la gare routière et le projet de P+R à un projet d'aménagement plus global du centre urbain, en associant la requalification spatiale de l'existant et la programmation d'un complément d'activités.

Le renouvellement du quartier doit contribuer à :

- Requalifier le pôle multimodal de manière qualitative en lien avec le centre de vie
- Requalifier le front urbain du centre-ville
- Intégrer des aménagements paysagers en faveur du confort urbain
- Optimiser et requalifier les formes urbaines en faveur d'une programmation mixte

Pour cela, le réaménagement du site devra s'inscrire en compatibilité avec l'OAP et devra traduire les orientations du PADD comme suit :

- Le choix des implantations des façades devra se faire en cohérence avec les espaces publics existants et à requalifier ;
- Il devra être recherché un travail sur l'activation des rez-de-chaussée, leur porosité avec les espaces de déambulation ;
- Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...) ;
- Les emprises bâties seront dimensionnées en fonction des besoins de la programmation et en lien avec l'environnement urbain et paysager ;
- La création d'un mail central qui bénéficiera d'aménagements en faveur de la lutte contre les îlots de chaleur et qui favorisera les espaces de rencontre.

OAP PALLIÈRES (COMMUNE DES PENNES-MIRABEAU) – N°PEN-OAP02

Un projet né d'une longue démarche de réflexion

Afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières, situé au Nord-Ouest de la commune, sur le site des grands vergers, principalement constitué d'espaces agricoles en friche présents en continuité d'espaces bâtis.

Accessible depuis la RD113, le site destiné à l'accueil du futur projet est localisé à quelques minutes de l'échangeur autoroutier 30b en direction de la gare d'Aix TGV. Celui-ci devra accueillir une opération d'aménagement d'ensemble mixant un programme d'habitat d'environ 1000 logements, commerces de proximité, activités et équipements publics.

Le dossier de création de la ZAC des Pallières II a été approuvé le 1er juin 2015, par délibération du conseil municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires qui intervient en qualité d'aménageur.

Les études préalables engagées pour la création du dossier de réalisation de ZAC, ont permis à la ville des Pennes Mirabeau d'approuver le dossier de réalisation le 21 Décembre 2017.

Depuis la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence au 1er janvier 2016, les compétences soumises à la définition de l'intérêt métropolitain lui ont été transférées et celui-ci a été prononcé pour la ZAC de Pallières, par la délibération du 19 octobre 2017. Le transfert de la maîtrise d'ouvrage s'est poursuivie le 28 juin 2018 pour le compte de la Métropole, néanmoins la Ville des Pennes Mirabeau reste présente dans les instances décisionnelles et de contrôle de l'opération.

L'aménagement du quartier de Pallières II sur le site des grands vergers constitue un enjeu prioritaire pour le territoire. Ce projet a pour ambition une amélioration de la qualité de vie et une mise en œuvre de la Ville durable, en préservant les ressources, les paysages et le territoire.

Au regard du contexte de lancement de cette opération d'aménagement, une OAP « valant règlement » a été proposée pour couvrir le périmètre du secteur de projet.

Les principaux enjeux de ce projet résident tant dans son intégration sur le plan urbain et paysager dans la continuité de l'urbanisation de Vitrolles, que dans la prise en compte des impacts démographiques qu'il génère, au regard notamment de la ressource en eau, de la capacité de traitement de déchets et des effluents, des déplacements générés et, des nouveaux besoins en matière d'équipements de proximité à satisfaire.

Cette opération s'inscrit en cohérence avec les ambitions du PADD, en ce qu'elle permet de :

- Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées et connecter le quartier à la trame viaire existante et en particulier à la RD113 tout en assurant les liaisons inter-quartiers par des connexions viaires et piétonnes : cette densification est rendue possible par une organisation en îlots de taille humaine entrecoupés d'espace de nature de qualité, tout en étudiant leur perception ;
- Proposer une offre de logements neufs de typologie et caractère diversifiés, complétée par un réseau d'équipements et services de proximité, afin de répondre aux besoins de la population et compléter l'offre existante en équipements public : l'OAP programme une offre d'environ 1000 logements dont 35% à caractère social, mixant des maisons individuelles, des maisons individuelles groupées et des logements collectifs. Des commerces, des services de proximité, ainsi que des équipements de quartier de type crèche, écoles, etc. sont envisagés en accompagnement de l'offre résidentielle.
- Valoriser le potentiel écologique du milieu naturel, soit garrigue, pinède, anciennes plaines agricoles et les continuités écologiques entre les entités naturelles qui ceinturent le site : l'OAP prévoit une ouverture des points de vue sur le grand paysage de la barre de la Broquette, le traitement de l'interface entre le périmètre de l'opération et les espaces naturels (barre rocheuse du Pas des Lanciers, ...) ;
- Gérer les eaux de ruissellement et le risque d'inondation sur le site et en aval de celui-ci : le projet proposera environ 7 hectares d'espaces libres de construction, ouverts au public, perméables, soit environ 20% de la superficie du terrain d'assiette (jardins aménagés, squares entre le Mail et la rue Est/Ouest; étagés au regard de la topographie du site.).

OAP CENTRE-VILLE (COMMUNE DE MEYRARGUES) – N°MRG-OAP01

Une opportunité pour du renouvellement urbain

La commune de Meyrargues est propriétaire d'un tènement foncier d'environ 2,5 hectares situé en centre-ville, sur l'emplacement du stade municipal Noël

VERAN. La commune a souhaité délocaliser cet équipement sur un site plus approprié, ce qui libère un foncier idéalement situé dans le village pour un projet de renouvellement urbain. L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur étant particulièrement important, la commune a sollicité l'ex « Communauté du Pays d'Aix » en vue de réaliser une étude de faisabilité qui a permis de définir un programme d'aménagement et de déclarer le projet d'intérêt communautaire en novembre 2015.

Le site de l'îlot du stade est inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale de la commune. En 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence (MAMP) a confié une convention d'études à la SPLA Pays d'Aix Territoires en vue d'élaborer les études préalables au dossier de ZAC qui s'avère la procédure la plus adéquate au regard de l'importance du projet pour Meyrargues.

La Commune de Meyrargues et la Métropole Aix-Marseille Provence sont mobilisées autour de cette opération d'aménagement, en plein cœur de ville et en bordure du Grand Vallat. Espace particulièrement propice à une opération de renouvellement urbain, le site se présente comme une opportunité exceptionnelle de développer un projet urbain pluriel et exemplaire en centre de ville, sur du foncier maîtrisé par la Commune.

En effet, la Métropole et la commune ont inscrit cette opération d'aménagement du quartier du Vallat, par la délibération de la Métropole d'octobre 2018, dans la démarche « EcoQuartier » portée par le Ministère de la Transition écologique et solidaire et le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, avec la signature de la Charte validant l'étape 1 de la démarche.

C'est au regard de ces éléments, qu'il est justifié de l'inscription du secteur de projet dans le périmètre d'une « OAP valant règlement » dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix.

Un futur écoquartier qui renforcera la centralité du village

Par sa localisation en cœur de ville et sa proximité aux équipements, commerces et services, ce secteur est stratégique. Cette localisation est toutefois porteuse d'enjeux et de contraintes fortes. La présence du Vallat offre un cadre paysager

remarquable aux futurs habitants, de ce fait, il est essentiel d'intégrer finement les contraintes hydrauliques et atouts paysagers qui s'imposent.

Au-delà de la réponse à des besoins programmatiques identifiés, le projet se doit de réussir une greffe urbaine exemplaire et une articulation parfaite à la ville tant sur le plan morphologique que fonctionnel, pour réussir la redynamisation de Meyrargues.

A ce titre, en lien avec les ambitions du PADD, l'OAP du centre-ville permettra de structurer le futur quartier et de :

- Composer un nouveau quartier durable respectueux du contexte urbain, paysager et architectural environnant avec l'engagement dans une démarche écoquartier : en préservant le cadre paysager associé et le double alignement d'arbres présent le long du Grand Vallat, et par la création d'espaces publics de qualité autour d'une place donnant sur celui-ci ;
- Ouvrir le futur quartier à son environnement proche : en requalifiant l'entrée de ville Nord pour améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes (voitures, piétons, cyclistes). L'accès RD96 se fera à sens unique, dans le sens RD96 - rue d'Albertas, pour sécuriser les déplacements ;
- Renforcer la centralité du village : en proposant une mixité des fonctions : habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux (à minima 40%), et attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais. Des services et des commerces conforteront le fonctionnement de ce segment du centre-ville.